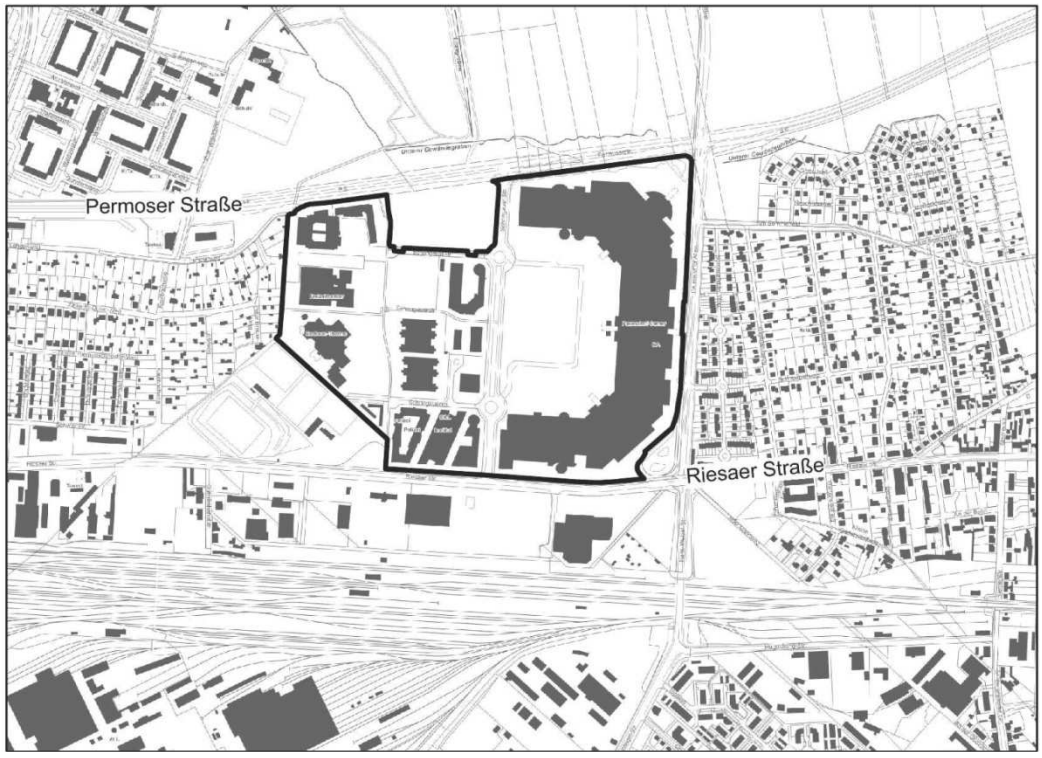
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“,1. Änderung

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Paunsdorf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 170



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbB Architekten, Stadt- und Umweltplaner
Flossplatz 11 04107 Leipzig

DAAB NORDHEIM REUTLER

27.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG ... 2
1. Lage und Größe des Plangebietes ... 2
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 2
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 3
4. Verfahrensdurchführung ... 3
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 4
5. Beschreibung der von der Änderung betroffenen Teilbereiche des Planes ... 4
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 5
5.2 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung ... 6
5.3 Soziale Infrastruktur ... 6
5.4 Verkehrsinfrastruktur ... 6
5.5 Grünflächen ... 6
6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen ... 6
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 6
6.1.1 Ziele der Raumordnung ... 6
6.1.2 Flächennutzungsplan ... 6
6.1.3 Landschaftsplan ... 7
6.2 Sonstige Planungen ... 8
6.2.1 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig ... 8
6.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ... 8
7. Umweltbelange ... 9
7.1 Auswirkungen auf die Umgebung ... 9
7.2 Umweltauswirkungen, denen sich die zusätzliche Nutzung (Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren) aussetzt ... 10
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 14
8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf ... 14
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf ... 14
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ... 14
9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 14
10. Neufassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen ... 15
10.1 Neufassung Nr. 1.1.2 - Art der baulichen Nutzung ... 15
10.2 Neufassung Nr. 4.3 - Immissionsschutz ... 18
10.3 Ergänzende Festsetzungen nach Nr. 1.1.2 - Maß der baulichen Nutzung ... 18

Anhang: Anpassung Flächennutzungsplan

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 45,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“ mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 800 m in Ost-West-Richtung und ca. 600 m in Nord-Süd-Richtung befindet sich im Stadtbezirk Ost und dort im Ortsteil Paunsdorf, etwas 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es wird begrenzt durch:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie der Permoserstraße und das südlich der Permoserstraße gelegene Flurstück Nr. 959 (Möbelmarkt) mit seinen Zufahrten,
- im Westen durch die Wohnbebauung um den Lehdenweg, den Peter-Breuer-Weg und den Albrecht-Dürer-Weg,
- im Süden durch die Riesaer Straße,
- im Osten durch die Paunsdorfer Allee.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 170 „Schongauerstraße“ ist aus der Abbildung des Deckblatts bzw. aus dem Übersichtsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind im Kap. 9 näher beschrieben.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Am 02.03.1992 trat der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 2 „Lehdenweg (Einkaufs- und Gewerbegebiet NO)“ in Kraft. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurden in einem Teilbereich der Sonderbaufläche 1 (SO 1), auf den Flurstücken 957/6 und 957/7 der Gemarkung Paunsdorf, 1996 zwei großformatige Gebäude errichtet, die als Hotel und Boardinghouse genehmigt und genutzt wurden.

Das Boardinghouse in der Schongauerstraße 41 (Flurstück 957/7) wurde als 5-geschossiges Gebäude mit 144 Appartements errichtet und wird derzeit als Service-Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren (betreutes Wohnen) genutzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 am 21.07.2001 wurde das Gebiet des VE-Planes Nr. 2, mit Ausnahme der Wohnbebauung östlich der Paunsdorfer Allee, überplant. Am 14.01.2006 trat der Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ in Kraft, der eine ca. 2,8 ha große Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 170 südlich der Permoserstraße überplant.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“ ist auf dem durch die Service-Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren genutzten Flurstück 957/7 ausschließlich die Nutzung „Beherbergungsgewerbe mit untergeordneten Nebennutzungen, z.B. Diskothek, und Sport“ zulässig. Zudem ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 170 auf dem Flurstück nur eine 4-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 16,0 m zulässig.

Im Jahr 2013 wurde festgestellt, dass das Objekt auf dem Flurstück 957/7 dauerhaft als Seniorinnen und Seniorenwohnanlage genutzt wird. Die ausgeübte Nutzung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht gedeckt. Die Stadt Leipzig als zuständige Bauordnungsbehörde sah sich gezwungen, eine Nutzungsuntersagung auszusprechen. Ungeachtet dessen besteht bei der Stadt Leipzig - auch im Lichte des wachsenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnen - das Interesse, dass das Gebäude mit seiner derzeitigen Nutzung dauerhaft genutzt wird und nicht dem Leerstand anheimfällt. Auch der Eigentümer möchte das Gebäude weiterhin als Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren betreiben können. Vor dem Hintergrund dieser Interessenlage hat die Ratsversammlung am 18.10.2017 mit Beschluss-Nr. VI-A-04481 die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplanes in diesem Bereich so zu ändern, dass die Nutzung Service-Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren von der Zweckbestimmung des Gebietes mit umfasst wird.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Das zulässige Nutzungsspektrum des Sondergebietes SO 1 und das zulässige Maß der baulichen Nutzung sollen in einem eng begrenzten Bereich (Flurstück 957/7 und 957/6 der Gemarkung Paunsdorf) unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ergänzt bzw. erweitert werden. Das Flurstück 957/6, das derzeit einer Hotelnutzung dient wird in die Änderung des B-Planes einbezogen, um eine städtebaulich sinnvoll zonierte Nutzung im Übergangsbereich zwischen der westlich an die o.g. Flurstücke angrenzenden reinen Wohnnutzung und der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zu erreichen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 1 für den o.g. Bereich so zu ergänzen bzw. zu erweitern, dass auch „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ planungsrechtlich zulässig ist.

Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe von Gebäuden sollen in dem o.g. Bereich entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand geringfügig geändert bzw. angepasst werden.

Mit den geplanten Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen für einen kleinen Teilbereich wird eine flexiblere bauliche Nutzung der betreffenden Grundstücke angestrebt, ohne dabei den baulichen Charakter des Gesamtgebietes grundsätzlich zu verändern.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-A-04481#, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2018 vom 02.06.2018	18.10.2017
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.06.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	29.04.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2020 vom 25.04.2020	05.05.2020 bis 19.06.2020

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

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

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

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

  - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für andere Maßnahmen der

Innenentwicklung.

- Es wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Wohnform „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche ist für die Änderung des Bebauungsplanes weder relevant noch wird dieser erreicht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zulässige Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO weder festgesetzt noch geändert und infolgedessen auch keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Zudem sind entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 170 die betroffenen Flurstücke 957/6 und 957/7 mit einer Größe von 17.742 m² und 6.408 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,65 auch nur auf einer Grundfläche von insgesamt 15.698 m² bebaubar.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der weiteren Umgebung oder im möglichen Einwirkbereich von Nutzungen, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind, befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Der nördlich gelegene Grünzug mit dem Paunsdorfer Wäldchen ist ein Landschaftsschutzgebiet mit einzelnen nach SächsNatSchG geschützten Biotopen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Betrieben im Sinne von § 50 Abs. 1 BImSchG begründet (Betriebe gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU, d.h. solche bei denen gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie vorhanden sind.) Die Lagerung und Verarbeitung etc. von gefährlichen Stoffen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU lässt der Bebauungsplan nicht zu.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung der von der Änderung betroffenen Teilbereiche des Planes

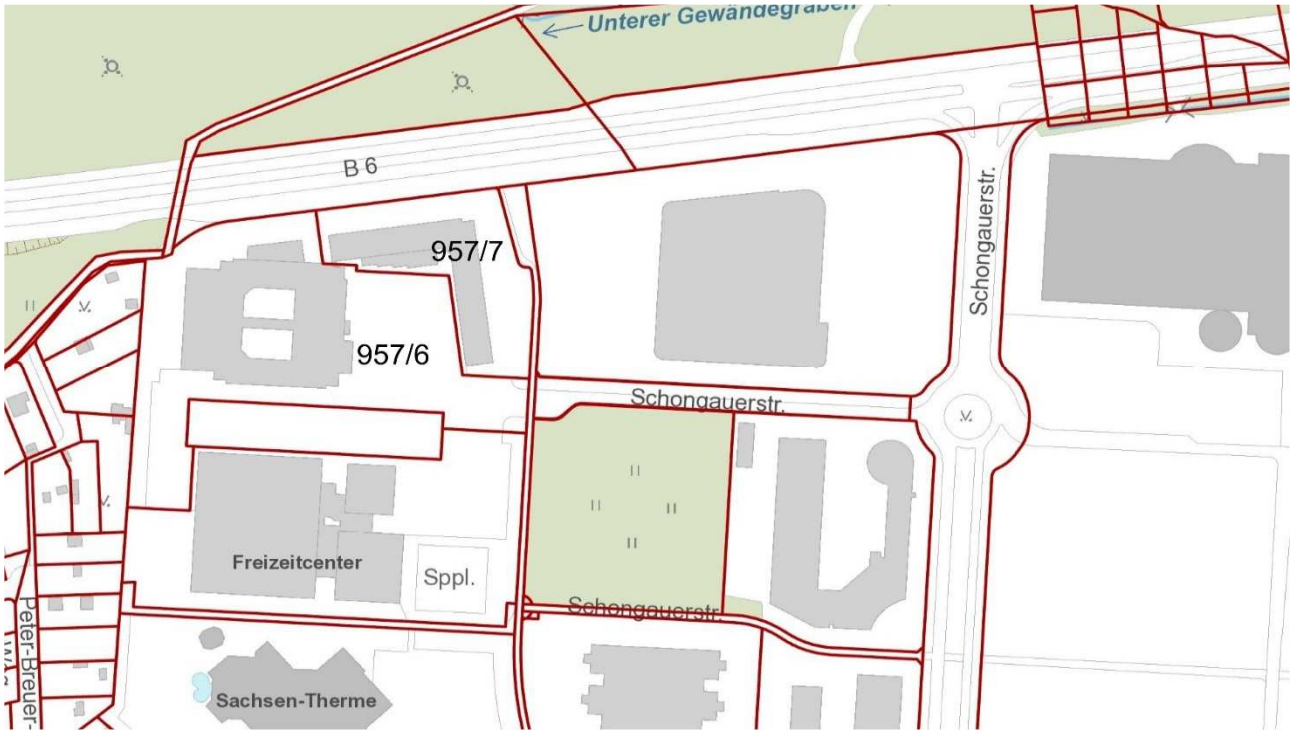


Abb.1 Flurstücke 957/6 und 957/7, Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig (DSK 5), Stand 11/2019

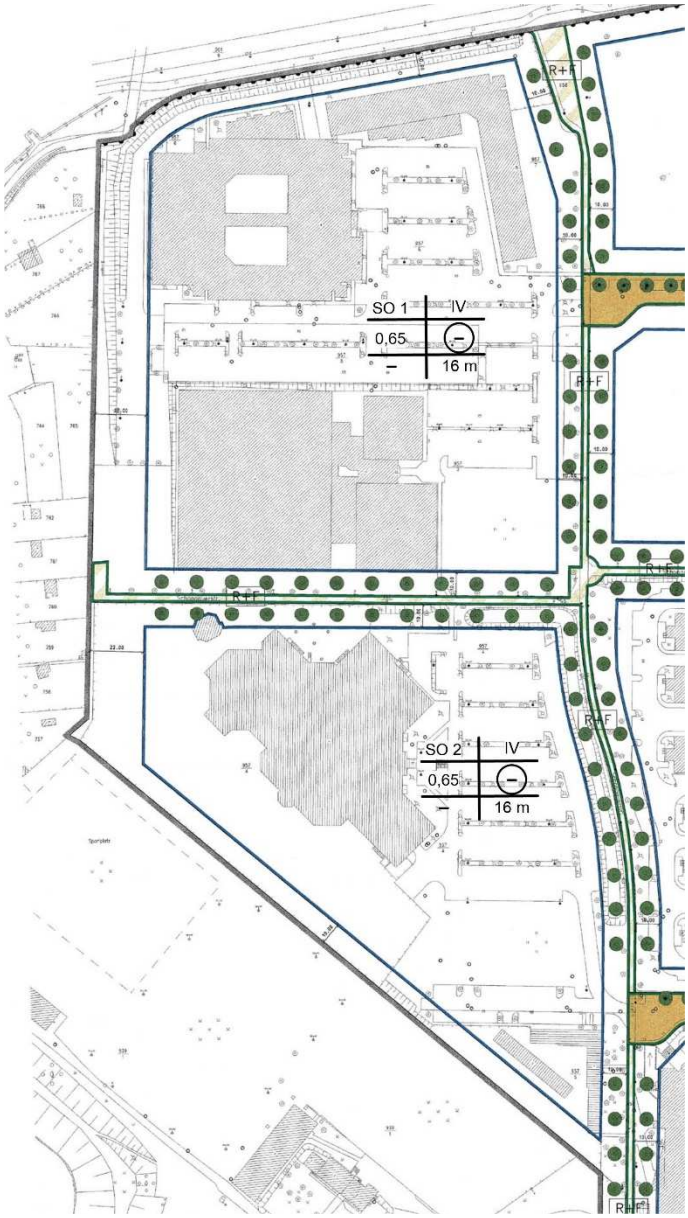


Abb. 2 Sondergebiete SO 1 und SO 2 im Bebauungsplan Nr. 170

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Teilbereich des Bebauungsplanes, auf den sich die Planänderung, abgesehen von der Immissionsregelung, bezieht, umfasst die Flurstücke 957/6 und 957/7 der Gemarkung Paunsdorf. Die beiden Flurstücke sind mit einem Hotel und einem als Boardinghouse genehmigten Gebäude bebaut, welches derzeit für ein Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren genutzt wird.

In der näheren Umgebung von Hotel und Boardinghouse gibt es folgende Bebauungen bzw. Nutzungen:

im Norden: nördlich der Permoserstraße beginnt der Grüne Bogen Paunsdorf mit dem Paunsdorfer Wäldchen und offenen Grünflächen,

im Nordwesten: Wohngebiet Neu-Paunsdorf (Großwohnsiedlung, errichtet ab 1987),

im Westen: Bodenreformsiedlung Paunsdorf,

im Süden: Freizeitcenter und Freizeitbad,

im Südosten: gewerbliche Nutzung, z.B. Autohaus, sowie noch nicht bebaute Grundstücke,

im Osten: Möbelmarkt.

5.2 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Auf den Freiflächen südlich des Hotels und des Boardinghouses befinden sich fast ausschließlich Parkplätze. Sonstige Freiflächen um das Hotel und das Boardinghouse sind begrünt und weisen z.T. einen Baumbestand auf.

5.3 Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung befinden sich im Wohngebiet Neu-Paunsdorf und im östlich benachbarten Einkaufszentrum Arztpraxen. In Neu-Paunsdorf gibt es Kindergärten und Schulen, einschließlich eines Gymnasiums. Unmittelbar angrenzend an den von der Planänderung umfassten Bereich befindet sich ein Freizeitcenter für sportliche Zwecke und ein Freizeitbad.

5.4 Verkehrsinfrastruktur

Nächstgelegene Haltestellen von Straßenbahn oder Bus der Leipziger Verkehrsbetriebe befinden sich in der Riesaer Straße (ca. 500 m entfernt), der Paunsdorfer Allee (ca. 750 m entfernt) und der Heiterblickallee (ca. 850 m entfernt).

5.5 Grünflächen

Gegenüber den beiden nördlichen Flurstücken im Sondergebiet SO 1 (957/6 und 957/7), auf der anderen Seite der Permoserstraße, beginnt der Grüne Bogen Paunsdorf. Der Grüne Bogen Paunsdorf umfasst das Paunsdorfer Wäldchen, offene Grünflächen und im Nordwesten eine Teichlandschaft. Eine sichere Überquerung der Permoserstraße ist für Fußgänger vom Sondergebiet SO 1 aus westlich an der Ampelkreuzung Lehdenweg/Zum Wäldchen (ca. 225 m entfernt) und östlich an der Ampelkreuzung Schongauerstraße (ca. 255 m entfernt) möglich. Im Bebauungsplan Nr. 20 Teil 2 „Permoserstraße“ ist für den Fuß- und Radweg östlich des Sondergebietes SO 1 eine Brücke über die Permoserstraße festgesetzt, die bis jetzt nicht realisiert wurde.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen finden sich keine für das Plangebiet im Einzelnen bedeutsame Festsetzungen oder Aussagen in Form von konkreten Vorgaben.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 und im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes von 2017 ist das Plangebiet als bebaute Fläche dargestellt. Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.[1]

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung ist als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt.

Die Fläche ist gekennzeichnet für Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

„Sportliche Einrichtungen“ (Symbol).

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 weicht bezüglich der ergänzenden Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennut-

[1] Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 14 – Raumnutzung; Entwurf Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Stand 14.12.2017), Karte 14 – Raumnutzung.

zungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung - ohne förmliches Verfahren - angepasst. Die Sonderbaufläche erhält im Flächennutzungsplan zukünftig die Zweckbestimmung „Sport und Freizeit, Betreutes Wohnen“ (s. Anhang).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird durch die Aufnahme einer weiteren Nutzungsmöglichkeit, die durch die getroffenen Textfestsetzungen auf einen kleinen Teilbereich (SO 1) begrenzt ist, nicht beeinträchtigt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter des Gebietes.

6.1.3 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig sind Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan von 2013 dargestellt.

Für das Plangebiet stellt der „Landschaftsplan - Integriertes Entwicklungskonzept“ dar:

- Schraffierung mit roten Linien:

Arten/Biotope: Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten

- Beschriftung „LB 11“:

„Integrierte Landschaftsräumliche Teilbilder“

LB 11 Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes (Bildung, Kliniken, Kultur, Sport/Freizeit)

„Erhaltung, Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentlichen Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegenetz“.

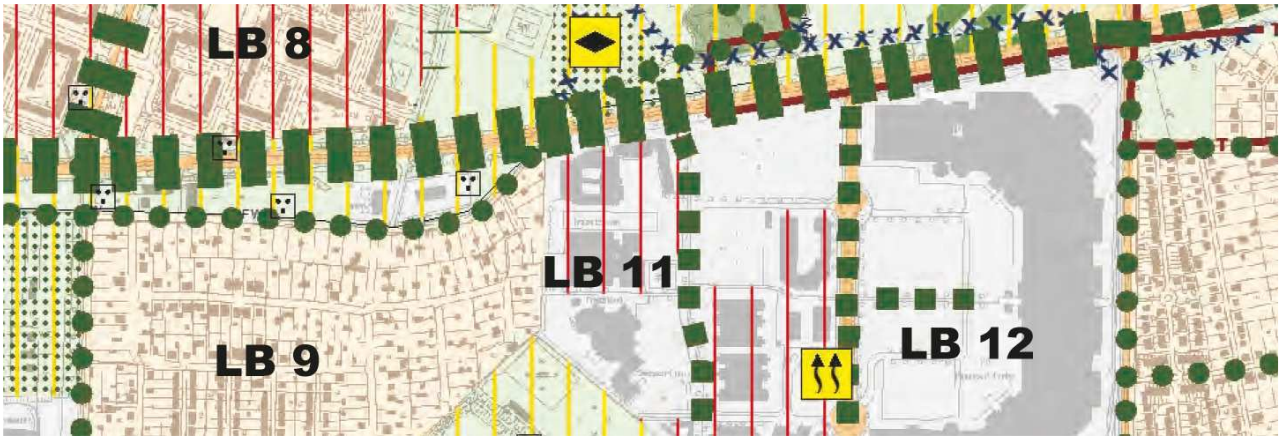


Abb. 4 Ausschnitt Landschaftsplan

Die Änderungen des Bebauungsplanes in Form einer zusätzlich zugelassenen Art der Nutzung in einem Teilbereich des Sondergebietes SO 1 und der zulässigen Erhöhung von Baukörpern ausschließlich für notwendige Treppenhäuser und für Räume der Haustechnik auf einer begrenzten Gebäudefläche haben keine Auswirkungen auf die unter LB 11 genannten Inhalte und Ziele des Landschaftsplanes (zu den umweltrelevanten Belangen s. Kap. 7).

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig

Laut Wohnungspolitischem Konzept der Stadt Leipzig wird eine Erweiterung des altengerechten Wohnungsbestandes angestrebt.[2] Konkrete Aussagen für das Plangebiet enthält das Konzept nicht.

6.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des B-Planes in einem Teilbereich wird die Weiternutzung der bisher ungenehmigten Wohnanlage für Senioren ermöglicht. Damit wird der besonderen öffentlichen Verantwortung für die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, für Familien sowie für Senioren und Menschen mit Behinderungen entsprochen, die im Ziel „Bezahlbares Wohnen“ adressiert ist. Durch die Schaffung von Freiraumangeboten im Umfeld der Wohnanlage im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung der Stadt mit dem Eigentümer des Grundstückes soll im Zuge der Planung die Aufenthaltssituation der Bewohner verbessert und damit ein Beitrag zum Ziel „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ geleistet werden. Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie sind nicht berührt.

[2] Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 14 – Raumnutzung; Entwurf Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Stand 14.12.2017), Karte 14 – Raumnutzung.

7. Umweltbelange

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt (s. auch Kap. 4). Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten, sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind jedoch die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum B-Plan darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dies gilt auch für die Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine zusätzliche Nutzung im Plangebiet ermöglicht werden. Es handelt sich um eine spezielle Form des Wohnens, das Serviceleistungen für Seniorinnen und Senioren bereithält. Verglichen mit den bereits jetzt zulässigen Nutzungen ist diese Form der Wohnnutzung als störungssensibler anzusehen. Die Frage nach den Umweltbelangen darf sich deshalb nicht nur darauf beziehen, wie sich die neue Nutzung auf die Umgebung auswirkt, sondern welchen Belastungen aus der Umgebung sie ggf. selbst ausgesetzt ist und ob dies vertretbar ist.

7.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Die zugelassene weitere Art der baulichen Nutzung (Nutzungserweiterung) ist mit Blick auf die damit einhergehenden Auswirkungen mit den schon bisher zulässigen Nutzungen vergleichbar. Von außen wahrnehmbare bauliche Veränderungen finden nicht statt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Böden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht zu befürchten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB). Durch die hier gegenständliche Änderung wird die Inanspruchnahme weiterer bzw. zusätzlicher Flächen nicht ermöglicht. Damit wird keine zusätzliche Versiegelung oder sonstige Änderung von Flächen und Böden hervorgerufen. Im Vergleich zum Bestand ändert sich insoweit nichts. In der Folge sind auch keine Berührungen mit damit verbundenen Schutzgütern – etwa Tiere, Pflanzen, Wasser, etc. – zu befürchten. Insofern wird auch nicht in das Wirkungsgefüge zwischen diesen Gütern eingegriffen. Gleiches gilt folglich auch für Auswirkungen auf die biologische Vielfalt oder die Landschaft.

Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind auch nicht durch die qualitative Änderung der zusätzlich zulässigen Nutzung zu erwarten, weil auch die durch die Änderungen zu erwartenden Wirkungen jedenfalls nicht über dasjenige hinausgehen, was ohnehin schon nach der vorhandenen Planung möglich ist. Zwar wird eine längerfristige Art der Wohnnutzung ermöglicht. Dies bedingt jedoch keine weitergehenden Auswirkungen auf jene Schutzgüter. Zum einen sind die Auswirkungen ohnehin mit denjenigen, welche durch die bereits zulässigen Nutzungen hervorgerufen werden, vergleichbar. Sowohl die Beherbergung, also insbesondere auch die Boardinghouse-nutzung sind auf einen, teils wohnähnlichen Aufenthalt von Menschen ausgelegt. Zum anderen geht mit einer längerfristigen Wohnnutzung – im Sinne der nun zugelassenen Nutzung - sogar eine Verminderung der Auswirkungen einher. So ist bei einer dauerhaften Nutzung als Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit einem verminderten Zu- und Abgangsverkehr gegenüber einer Hotelnutzung zu rechnen, weil hierdurch eine vergleichbare Fluktuation, welche durch das permanente An- und Abreisen von beherbergten Gästen einhergeht, nicht eintreten würde. Hieran ändert sich auch dadurch nichts, dass ein betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren zulässig sein soll. Die damit einhergehenden zusätzlichen Betreuungsleistungen unterscheiden sich in ihrer Wirkungsintensität nämlich nicht von den mit der bereits zulässigen Nutzungsart des Beherbergungsgewerbes einhergehenden Serviceleistungen. Mehr An- und Abfahrtsverkehre, Liefervorgänge u. ä. sind hierdurch jedenfalls nicht zu erwarten. In der Folge wirkt sich die Aufnahme einer zusätzlichen Nutzung nicht weiter negativ aus. Unter Berücksichtigung des Vorstehenden scheiden in der Konsequenz auch Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) und d) BauGB aus. Auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) bis j) BauGB genannten Belange werden nicht maßgeblich tangiert.

7.2 Umweltauswirkungen, denen sich die zusätzliche Nutzung (Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren) aussetzt

Die zusätzliche, potenziell sensiblere Nutzung wird durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen im Umfeld möglicherweise Belastungen ausgesetzt. Diese Belastungen sind unter dem Blickwinkel der vorhandenen Lärmimmissionen näher zu beleuchten. Dabei sind Lärmimmissionen von Anlagen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes akzeptorbezogen für jede einzelne Lärmart getrennt zu beurteilen. Demzufolge ist anlagenbezogen in Gewerbelärm (Paunsdorf Center, Möbelhaus, u.a.), Sportanlagenlärm (Sportpark Leipzig) und Freizeitlärm (Sachsen-Therme) zu unterscheiden. Zusätzlich bedarf der vom Verkehrslärm der Permoserstraße im Rahmen der Planänderung betroffenen Grundstücke der Beurteilung der vorhandenen Immissionen, um erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten zu können.

Gewerbelärm

Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 170 „Schongauerstraße“ und Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ ist, dass der bereits zulässigen „Hotelnutzung/Boardinghouse“ der Schutzanspruch eines Mischgebietes (nach TA Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zusteht. Insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“ sind deshalb entsprechend getroffen worden. Die benachbarten Gewerbegebiete sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete gilt nach Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen, dass dort nur Nutzungen zulässig sind, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel am Tage von 62 dB(A) und in der Nacht von 47 dB(A) nicht überschreiten. Des Weiteren ist unter der vorhandenen bisherigen Festsetzung 4.3 geregelt, dass für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 durch technische Vorkehrungen sicherzustellen ist, dass an dem maßgeblichen Immissionsort „Beherbergungsgewerbe“ die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Das Sondergebiet SO 1 wurde somit bereits ursprünglich hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit einem „Mischgebiet“ gleichgestellt.[3] Damit sollte ermöglicht werden, dass eine wohnähnliche Nutzung (Boardinghouse) zulässig ist. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete stellen sich wie folgt dar:

tags 60 dB(A),

nachts 50 bzw. 45 dB(A).

Bei zwei angegebenen Werten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Im Bebauungsplan Nr. 170 wurden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz mit Bezug zur Fläche, auf die sich die Änderung des Bebauungsplans bezieht, aufgenommen:

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
[§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO]

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, die – nach ihrem Immissionsverhalten – das Wohnen nicht wesentlich stören.
[§ 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO]

Im Baugebiet GEe sind Nutzungen zulässig, die den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel am Tag von 62 dB (A) und in der Nacht von 47 dB (A) nicht überschreiten.
[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

[3] Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 8.

4.1 In den Baugebieten SO 1 und GEe werden an den parallel zur Permoserstraße verlaufenden Baugrenzen für zu errichtende Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße (R`w,res) für Außenbauteile festgesetzt:

- *Wohnräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten: R`w,res = 40 dB*
- *Büroräume und Ähnliches: R`w,res = 35 dB*
  [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

4.3 Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort 'Beherbergungsgewerbe' die entsprechenden Immissionswerte für Mischgebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Dementsprechend sah der Bebauungsplan bereits in seiner bisherigen Fassung für die umliegenden Plangebiete Einschränkungen vor, welche gerade mit Blick auf den Gewerbelärm sicherstellen, dass die Mischgebietswerte an den künftigen Nutzungen im SO 1 eingehalten werden. Vor allem durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde dies sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund steht auch der hiesigen Nutzungserweiterung der Aspekt Gewerbelärm nicht entgegen. Die insoweit enthaltenen, die gewerbliche Nutzung einschränkenden Festsetzungen werden nicht berührt und bleiben unangetastet. In der Folge müssen entsprechende Vorhaben jenen auch künftig genügen, sich insbesondere an die flächenbezogenen Schallleistungspegel halten. Damit ist sichergestellt, dass auch künftig am SO 1 die Einhaltung der Mischgebietswerte, was ein dauerhaftes Wohnen unter zumutbaren Bedingungen ermöglicht, sichergestellt ist.

Dies wird letztlich bereits schon durch die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 aus dem Jahre 1999 sowie die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ aus dem Jahr 2003 nachgewiesen. So wurden in der Untersuchung aus dem Jahre 1999 als Schutzobjekt für die Berechnung die Beherbergungsstätten im Baugebiet SO 1 zugrunde gelegt.[4] Im Ergebnis der Berechnungen im Rahmen jener Schalltechnischen Untersuchung von 1999 wurde mit Blick auf die südöstlichen eingeschränkten Gewerbegebiete festgestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete an den Schutzobjekten Beherbergungsstätten bei Einhaltung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels in den Gewerbegebieten, wie er unter Punkt 1.2 des Bebauungsplanes festgesetzt ist, eingehalten werden.[5] Hinsichtlich des Lärms vom Möbelmarkt wurde im Rahmen der Untersuchung aus dem Jahre 2003 prognostiziert, dass am Immissionsort Boardinghouse aufgrund von Schallimmissionen des Möbelmarktes ein Schallimmissionswert von tags 53 dB(A) eintreten werde und damit der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A) tags unterschritten sei.[6] Da es sich um einen Möbelmarkt handelt, der nur tagsüber genutzt wird, wurde nur den Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrachtet[7].

Im Ergebnis ist schon durch die bereits vorhandenen planerischen Instrumentarien sichergestellt, dass am hier gegenständlichen Standort eine Einhaltung der Mischgebietswerte trotz möglichen Gewerbelärms gewährleistet ist. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit im hier avisierten Sinne ist daher aus diesem Blickwinkel möglich. Die Erweiterung ist auch städtebaulich vertretbar, da die zumutbaren Richtwerte der TA Lärm und die DIN 18005 nicht überschritten werden.

Um dieses Themenfeld fachlich zu untersetzen, insbesondere zu ermitteln, ob und inwieweit neue Konflikte durch die Änderung der Nutzung entstehen können, wurde ein weiteres Gutachten beauftragt. Im Gutachten vom 21. August 2015[8] wurde nicht nur eine prognostische Ermittlung der zu

4 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 11.
5 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 12.
6 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“, 2003, S. 23 und 28 ff.
7 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“, 2003, S. 8.
8 Ingenieurbüro Förster & Wolgast, Schalltechnisches Gutachten vom 21. August 2015

erwartenden Lärmimmissionen bei Ausschöpfung aller Kontingente ermittelt, sondern auch eine tatsächliche Messung vor Ort vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die gegenwärtig vorhandenen und prognostisch höchstzulässigen Geräuschbelastungen an der Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren den Erwartungen an ruhiges Wohnen entsprechen. Sie erfüllen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die für schutzbedürftige Nutzungen in einem Gebiet mit dem Schutzstatus eines Mischgebiets gestellt werden.

Sport- und Freizeitlärm

Ähnliches gilt unter Berücksichtigung möglichen Freizeitlärms. Hier sind insbesondere die Bereiche des Sportparks und des Freizeitbads (jeweils südlich gelegen) zu nennen. Auch dieser steht der hier verfolgten Erweiterung der Art der baulichen Nutzung nicht entgegen, da durch die bereits vorhandenen, unberührt bleibenden Festsetzungen sichergestellt ist, dass die maßgeblichen Mischgebietswerte eingehalten werden können. So setzt der Bebauungsplan unter Nr. 4.3. fest, dass die erforderlichen technischen Vorkehrungen zu treffen sind. Nutzungen auf den jeweiligen Flächen müssen mithin entsprechende Vorkehrungen nachweisen, die eine Einhaltung der Mischgebietswerte gewährleisten. Sie sind andernfalls bauplanungsrechtlich unzulässig. Dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Lärm in Mischgebieten durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sichergestellt werden kann, wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 aus dem Jahre 1999 bestätigt.[9] Hieran ändert sich durch die hier verfolgte Änderung nichts, so dass dieser aus diesem Blickwinkel in der Folge nichts entgegensteht. Es ist sogar städtebaulich erwünscht und positiv hervorzuheben, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage in der unmittelbaren Nachbarschaft die Möglichkeiten der sportlichen Freizeitgestaltung (Schwimmen, Badminton, usw.) haben.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchnungen ist festzustellen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete durch die für die gewerblich genutzten Flächen des B-Planes Nr. 170 festgesetzten Emissionskontigente ausgeschlossen ist. Ebensowenig sind Überschreitungen der Immissiosnrichtwerte durch die Sport- und Freizeitanlagen zu befürchten.

Auswirkungen der zusätzlichen Nutzung auf vorhandene Gewerbe-, Sport- und Freizeitbetriebe

Die vorliegenden Gutachten stellen zudem fest, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Nutzung als Wohnheim für Seniorinnen und Senioren ergeben, die vorhandenen Betriebe ihre Tätigkeit auch weiterhin uneingeschränkt (im Rahmen der bereits vor der Änderung geltenden Festsetzungen) ausüben können.

Verkehrslärm

Die Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 aus dem Jahre 1999 geht für die Feststellung der Verkehrslärmbelastung von den Prognosewerten des Amtes für Verkehrsplanung (heute Verkehrs- und Tiefbauamt) aus.[10] Die Schalltechnische Untersuchung kommt aufgrund der Berechnung mittels der Prognosewerte des Amtes zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte an den zur nördlich gelegenen Permoserstraße nächstgelegenen Immissionsorten überschritten werden. Am nächstgelegenen Immissionspunkt im Sondergebiet SO 1 beträgt der Beurteilungspegel tags 67,3 dB(A) und nachts 57,7 dB(A).[11]

Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung hin zu einem Betreuten Wohnen für Seniorinnen und Senioren ist dennoch trotz dieser Überschreitung möglich und städtebaulich vertretbar. Auch hier gilt es zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan bereits in seiner derzeitigen Fassung Festsetzungen vorsieht, die innerhalb von Gebäuden die Einhaltung zumutbarer Lebensbedingungen gewährleisten. Es wurde nämlich in der textlichen Festsetzung 4.1

9 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 13.
10 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 3, 5.
11 Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 17.

für die Baugebiete SO 1 und GEe festgesetzt, dass an den parallel zur Permoserstraße verlaufenden Baugrenzen für zu errichtende Gebäude die dort genannten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (R`w,res) für Außenbauteile eingehalten werden müssen. Der Bebauungsplan sieht mithin bereits passive Schallschutzmaßnahmen, die sich etwa durch Schallschutzfenster realisieren lassen, vor, die auch weiterhin für die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten Geltung beanspruchen würden. Dass hierdurch die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können, bestätigt bereits die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 aus dem Jahre 1999. Dort ist festgehalten, dass bei Einhaltung der unter Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Schalldämmmaße für Außenbauteile die Orientierungswerte für Mischgebiete zum Schutz vor Lärmbelastungen eingehalten werden.[12] Auch das Gutachten vom 21. August 2015 kommt zum Schluss, dass aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb bzw. (bzgl. des Verkehrslärms der Permoserstraße) innerhalb von Gebäuden die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte für Schallimmissionen in Mischgebieten gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten werden. Auch wenn die Immissionswerte außerhalb von Gebäuden im Verlauf der Permoserstraße die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, bezüglich des Verkehrslärms überschreiten, ist durch die festgesetzten Schutzmaßnahmen ausgeschlossen, dass es bei einer Nutzung der Gebäude zu einer erheblichen Beeinträchtigung der dort wohnenden Menschen kommen kann.

Es steht auch nicht zu befürchten, dass durch solche passiven Schallschutzmaßnahmen die Wohnqualität trotz des schallimmissionsbezogenen Schutzes gemindert wird. Die Möglichkeiten der Realisierung passiven Schallschutzes sind mittlerweile vielfältig. So bestehen insbesondere Möglichkeiten, auch eine hinreichende Belüftung der Innenräume zu garantieren und damit eine qualitativ den Anforderungen an das Wohnen genügende Situation zu schaffen. Dies lässt sich beispielsweise durch eine von den Schallschutzfenstern bzw. dessen Öffnung unabhängige Belüftung (als zentrale Belüftung oder konkret in den Fenstern oder in den Außenwänden eingebaute Lüfter) oder mit Fenstern mit schallabsorbierenden Laibungs- und Sturzverkleidungen (sogenannte „HafenCity-Fenster“) u. ä. umsetzen.

Diesen Anforderungen wird im Übrigen bereits das Bestandsgebäude gerecht. In den Gebäuden sind Fenster mit der Schallschutzklasse 3 eingebaut. Damit werden die Anforderungen des Schallgutachtens vom 25. Juni 1999 (dort Seite 20) sogar übererfüllt.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der vorhandene Bestand ohnehin schon die Anforderungen, welche einerseits an den „reinen“ Schallschutz zu stellen sind, andererseits aber auch eine Wohnqualität sicherstellen, die auch ein langfristiges Wohnen an diesem Standort ermöglicht. Dementsprechend steht auch der – insbesondere von der Permoserstraße ausgehende – Verkehrslärm der hier verfolgten Erweiterung der Art der Nutzung hin zu betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren auch unter Berücksichtigung der weiteren, für diesen Standort streitenden Gründe (etwa die vorhandenen nahe gelegenen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, günstige Verkehrsanbindung auch an die öffentlichen Verkehrsmittel, Erholungsmöglichkeit im Paunsdorfer Wäldchen, etc.) nicht entgegen.

Lärm-Immissionen und Aufenthaltsqualität im Außenbereich

Die festgesetzte zusätzliche Nutzungsart ermöglicht ein Dauerwohnen für Seniorinnen und Senioren. Es ist naheliegend, dass Seniorinnen und Senioren mitunter auch bewegungseingeschränkt sind und von daher ein Aufenthalt im Freien zumeist nur im unmittelbaren Umfeld der Gebäude in Frage kommt bzw. möglich ist. Es sollte daher zumindest eine Fläche im Freien mit ausreichender Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Anschluss an Gebäude vorhanden sein, die von Seniorinnen und Senioren genutzt werden können.

Dazu wird die weitgehend unversiegelte und begrünte Fläche im östlichen Bereich des Flurstücks 957/7 auf freiwilliger Basis durch den Eigentümer als eine gebäudeunmittelbare Freifläche mit ausreichender Aufenthaltsqualität angelegt. Hier findet sich bereits ein größerer Baumbestand und die

[12] Dr. Kiebs + Partner GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170, 1999, S. 18f.

Fläche ist von den Lärmimmissionen ausgehend von der Permoserstraße abgewandt. Die Fläche wird vom Betreiber der Seniorinnen und Seniorenwohnanlage durch die Anlage von Zuwegungen und das Aufstellen von Bänken auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungskonzeptes zu einem ansprechenden Aufenthaltsbereich im Freien umgestaltet. Durch die im Auftrag des Eigentümers handelnde Kanzlei GÖTZE RECHTSANWÄLTE wurde mit Schreiben vom 09.07.2020 der Stadt zugesichert, dass die Freiraumgestaltung bis spätestens Ende September 2020 abgeschlossen sein wird. Weitergehender vertraglicher Verpflichtungen zur Umsetzung der Maßnahme bedarf es daher nicht.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Von allen 7 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Darin wurde mitgeteilt, dass der Änderungsplanung zugestimmt werde oder dass keine Bedenken, Einwände oder dergleichen gegen die Planung bestehen.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf ging lediglich eine Stellungnahme eines Umweltverbandes ein. Der Umweltverband stimmt der Planänderung mit Hinweisen zu. Der Hinweis beinhaltet die Möglichkeit der Reduzierung und Entsiegelung der vorhandenen Stellplatzfläche, da nach Auffassung des Verbandes durch die Umwidmung zum seniorengerechten Wohnen der Zu- und Abgangsverkehr im Vergleich zur Hotelnutzung stark abnimmt. Durch die Änderung des B-Planes soll lediglich eine zusätzliche Art der baulichen Nutzung auf einer Teilfläche des Baugebietes SO1 planungsrechtlich zugelassen werden, ohne die bereits in der ursprünglichen Planung zulässigen Nutzungen (z.B. für ein Boardinghouse) mit einem entsprechenden Bedarf an notwendigen Stellplätzen einzuschränken oder auszuschließen. Auch ist die Fläche Bestandteil einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Zusätzliche Maßnahmen zur Entsiegelung und Bepflanzung in dem Plangebiet sollen nicht Gegenstand und Inhalt der Planung sein.

Die Stellungnahme führte im Rahmen einer sachgerechten Abwägung nicht zur Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 entspricht abzüglich der durch den B-Plan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ überplanten Bereich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170. Es wird begrenzt durch:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie der Permoserstraße und das südlich der Permoserstraße gelegene Flurstück Nr. 959 (Möbelmarkt) mit seinen Zufahrten,
- im Westen durch die Wohnbebauung um den Lehdenweg, den Peter-Breuer-Weg und den Albrecht-Dürer-Weg, konkret die Flurstücke der Gemarkung Paunsdorf Nr. 203, 791, 768, 767, 766, 765, 762, 761, 760, 759, 758 757, 939/1. Im südlichen Teil verläuft die Geltungsbereichsgrenze im Abstand von 10 m westlich von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 940/1,
- im Süden durch die Riesaer Straße, bzw. konkret durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 258 der Gemarkung Engelsdorf,
- im Osten durch die Paunsdorfer Allee, konkret durch die westliche Grenze der Straßenbahngleisanlagen.

10. Neufassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen

10.1 Neufassung Nr. 1.1.2 - Art der baulichen Nutzung

Bisherige Formulierung im Bebauungsplan Nr. 170:

1.1.2 Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und Sport (SO 1)

Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich die Nutzungen Beherbergungsgewerbe mit untergeordneten Nebennutzungen, z.B. Diskothek und Sport zulässig.

Neu gefasste Formulierung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

1.1.2 Sondergebiet Beherbergungsgewerbe, Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren und Sport (SO 1)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m § 11 BauNVO]

Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich die Nutzungen Beherbergungsgewerbe mit untergeordneten Nebennutzungen, z.B. Diskothek und Sport zulässig.
Auf den Flurstücken 957/6 und 957/7 der Gemarkung Paunsdorf ist zusätzlich die Nutzung „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist neben den bisher zulässigen Nutzungen auf den Flurstücken 957/6 und 957/7 als Art der Nutzung auch „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ zulässig.

Mit der Neufassung der Festsetzung Nr. 1.1.2 im Hinblick auf eine Ergänzung der im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen soll das Spektrum zulässiger Nutzungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen erweitert werden, ohne das grundlegende Ziel der Freizeit- und Sportnutzung aufzugeben oder eine zukünftig nachteilige Entwicklung auf der Fläche des Sondergebietes SO 1 durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen durch die Planänderung einzuleiten.

Planungssituation und Bebauung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“ trat zunächst am 02.03.1992 der VE-Plan Nr. 2 „Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig Nordost Lehdenweg“ in Kraft. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, u.a. einer gesamtstädtisch gegebenen Unterversorgung im Bereich Beherbergungsgewerbe durch Ausweisung von Flächen zur Nutzung für das Beherbergungsgewerbe zu begegnen.[13] Dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 nachfolgend ist für das Plangebiet der am 21.07.2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 170 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 170 soll die Planungsziele des VE-Plan Nr. 2 weiterhin dauerhaft absichern. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 170 ist ebenso wie beim VE-Plan Nr. 2 die Schaffung eines Bauflächenangebots für Beherbergungsgewerbe zur Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Bereich. Der Bebauungsplan Nr. 170 bezieht die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen für Hotelnutzungen nur noch auf den Osten von Leipzig und geht nicht mehr wie vorhergehend der VE-Plan Nr. 2 von einer in der gesamten Stadt gegebenen Unterversorgung im Bereich Hotelanlagen aus.[14]

Die Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 170, für die als Art der Nutzung Sondergebiet SO 1 festgesetzt ist, war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 170 bereits vollständig in der jetzigen Form bebaut – mit einem Sportpark, einem Hotel und einem Gebäude, welches als Boardinghouse mit 144 Apartments genehmigt und genutzt wurde.

Städtebauliche Entwicklung

Seit dem Beschluss zum VE-Plan Nr. 2 und dem Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 haben sich die Rahmenbedingungen für das Beherbergungsgewerbe im Stadtbezirk Ost, einschließlich des Stadt-

[13] Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“, Begründung, S. 2.
[14] Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“, Begründung, S. 7, 10.

teils Paunsdorf, grundlegend gewandelt. Seit 1990 bestand hier aufgrund der gesamtstädtischen Unterversorgung mit Übernachtungsmöglichkeiten eine größere Nachfrage nach Flächen und Gebäuden für das Beherbergungsgewerbe. Im Zuge von zahlreichen Hotelneueröffnungen im Zentrum und in zentrumsnahen Lagen in den letzten Jahren (50% der Hotels im Stadtgebiet Leipzig befinden sich jetzt im Zentrum) hat sich die Nachfrage nach Übernachtungen in weniger attraktiven Lagen der Peripherie, so auch im Stadtteil Paunsdorf, merklich verringert.[15] Hotelbetreiber bzw. andere Anbieter von Übernachtungsmöglichkeiten in weniger attraktiven peripheren Lagen sehen sich aufgrund der vielen Hotelneueröffnungen im Zentrum sowie in zentrumsnahen Lagen einem zunehmenden Konkurrenzdruck ausgesetzt und werden zukünftig auch gezwungen sein, sich alternative Nutzungsmöglichkeiten zu erschließen. Im Sondergebiet SO 1 war eine Umnutzung der bisher für das Beherbergungsgewerbe, einschließlich Boardinghouse, vorgesehenen Gebäude rechtlich nur eingeschränkt möglich. Zulässig nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans war neben einer Nutzung für das Beherbergungsgewerbe nur noch eine Nutzung für sportliche Zwecke. Dafür sind die bestehenden Gebäude von der Struktur her jedoch ungeeignet.

Festsetzung einer weiteren Nutzungsmöglichkeit

Festgesetzt als eine weitere zulässige Art der Nutzung wird „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“. Der Begriff „Betreutes Wohnen“ umfasst ein auf Dauer angelegtes Wohnen, bei dem es den Bewohnerinnen und Bewohnern frei steht, bestimmte Leistungen in Anspruch zu nehmen, etwa Hausmeisterdienste, die Anlieferung zubereiteter Mahlzeiten, Putzdienste, den Anschluss an eine Notrufzentrale, Hilfestellungen beim Aufstehen und Anziehen.[16] Der Begriff „Betreutes Wohnen“ schließt nicht aus, dass Bewohnerinnen und Bewohner auch regelmäßig in häuslicher ambulanter Pflege betreut werden, ergänzt um hauswirtschaftliche Dienste. Betreutes Wohnen ist abzugrenzen von stationären Pflegeeinrichtungen im Sinne von Pflegeheimen. Hier leben kranke oder bewegungseingeschränkte Menschen ohne geistige Einschränkungen, und solche, die zwar noch körperlich gesund sind, jedoch wegen ihrer Demenz oder einer psychischen Erkrankung ständiger Betreuung bedürfen. Für sie ist selbst ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter und eigenständiger Lebens- und Haushaltführung – auch mit eigener Verfügungsgewalt über die jeweilige Wohnung gegenüber Dritten - nicht mehr möglich. Pflegeheime zeichnen sich zudem dadurch aus, dass in einem Vertrag alle Leistungen (wie Miete, Betreuung und Pflege) vereinbart werden und das medizinische Pflegepersonal vor Ort stationär – anders als bei ambulanter Pflege im Rahmen des betreuten Wohnens – Tag und Nacht tätig wird.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung im Sondergebiet SO 1 wird die nur geringe Zahl zulässiger Nutzungen erweitert, um zukünftig eine städtebaulich sinnvolle flexiblere Nutzung der vorhandenen großformatigen Baukörper auf den beiden nördlichen Grundstücken des Sondergebietes SO 1 zu ermöglichen.

Es wird eine Nutzung zugelassen, die dem Beherbergungsgewerbe in Hinsicht auf Service und Ausstattung ähnlich ist und dem bisherigen Charakter des Plangebietes entspricht. Das „Betreute Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ als eine besondere Form des Wohnens ist hinsichtlich Service und Ausstattung einem Hotel einerseits bzw. Boardinghouse andererseits ähnlich und unterscheidet sich von diesem grundlegend dahingehend, dass bei einem betreuten Wohnen ein dauerhaftes Wohnen stattfindet. Im Gegensatz dazu findet in einem Hotel stets ein zeitlich befristetes Wohnen statt, ebenso in einem Boardinghouse, wenngleich es in einem solchen auf deutlich längere Zeit angelegt ist und wohngleiche Züge aufweist.

Dauerhaftes Wohnen, welches nicht altengerecht bzw. nicht mit Betreuungs-Leistungen verbunden ist, die typischerweise für Seniorinnen und Senioren angeboten werden, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zugelassen werden. Daher werden als Art der Nutzung z.B. nicht ein „Betreu-

[15] Vgl. Studie „Hotelmarkt Leipzig“ der Hochschule Harz, im Auftrag der IHK zu Leipzig, 2017, S. 34, 42, 61, 66.
[16] Vgl. Bönker, Bischopink (Hrsg.), Baunutzungsverordnung Kommentar, 2014, § 3 BauNVO, Rdnr. 31.

tes Wohnen“ ohne den Zusatz „Seniorinnen und Senioren“ oder allgemein „Anlagen für soziale Zwecke“ festgesetzt. Ein derartig großes Spektrum der Art der Nutzung würde der bisherigen Nutzungsart des Gebietes nicht entsprechen und der Charakter des Gebietes würde sich verändern. Bei einem „Betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ steht die Wohnqualität und das Vorhandensein von wohnbegleitenden Dienstleistungen im Vordergrund.

Durch die Zulassung eines „Betreuten Wohnens für Seniorinnen und Senioren“ als Art der Nutzung wird zugleich dem erhöhten und aufgrund der demografischen Entwicklung steigenden Bedarf an betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren (altengerechtem Wohnen) im Stadtgebiet Leipzig Rechnung getragen (vgl. Punkt 6.2.1 und 6.2.2).

Zweifellos spricht die neue Nutzungsmöglichkeit eine Zielgruppe an, die tendenziell ein größeres Ruhebedürfnis hat. Das betreute Wohnen ist damit als sensibler anzusehen, als die bisher möglichen Nutzungen. Die Einrichtungen im Umfeld und der Verkehrslärm stellen dafür eine merkliche Belastung dar. Aus städtebaulicher Sicht ist die Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten aber dennoch sinnvoll und gerechtfertigt. Zum einen hält sich die Belastung durch die vorgesehenen Festsetzungen in Grenzen. Zudem kann durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dem Brachfallen eines großen Gebäudekomplexes entgegengewirkt werden, dass zu einer Verödung und Abwertung des Stadtgebietes führen würde. Das Gebiet wird zudem schon seit längerer Zeit als Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren genutzt und erfährt, trotz der Belastungen aus dem Umfeld, eine große Akzeptanz. Es ist also auch städtebaulich sinnvoll, die Nutzungsmöglichkeit begrenzt zu öffnen, ohne weitere Wohnnutzung in das Gebiet „einsickern“ zu lassen.

Einordnung der zusätzlich zulässigen Art der Nutzung

Mit der Ergänzung der Art der Nutzung wird am räumlich-funktionalen Konzept des Bebauungsplans Nr. 170 festgehalten. Einerseits wird eine klare räumliche Gliederung des Plangebietes beibehalten, andererseits wird weiterhin an die vorhandene städtebauliche Situation der Umgebung des Plangebietes angeknüpft. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dabei auch weiterhin ein angemessener Übergang der Nutzungen gegeben - von Wohnen im Nordwesten (Neu-Paunsdorf) und Westen (Bodenreformsiedlung Paunsdorf) - über die Nutzungen für Beherbergungsgewerbe und Betreutes Wohnen sowie Sport- und Freizeitanlagen im Sondergebiet SO 1 - übergehend zum Möbelmarkt bzw. den eingeschränkten Gewerbegebieten im Osten.

Beschränkung auf nördliche Flurstücke

„Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ soll auf die beiden nördlichen Flurstücke des Sondergebietes SO 1 begrenzt werden, um Nutzungskonflikte mit den Anlagen für sportliche Zwecke (Freizeitcenter) und dem Freizeitbad auszuschließen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 sind andere Nutzungen als das Beherbergungsgewerbe nur zulässig, wenn durch diese die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Durch die Beschränkung des Dauerwohnens für Seniorinnen und Senioren auf die nördlichen Grundstücke, bei Beibehalten der zulässigen Nutzungen im Süden des SO 1 bzw. im SO 2, wird auch zukünftig die Nutzung des Sondergebietes SO 1 für sportliche Zwecke bzw. Sportanlagen und des Sondergebietes SO 2 für ein Freizeitbad sichergestellt.

Eine zusätzliche Einschränkung der östlich benachbarten Gewerbegebiete bzw. des Möbelmarktes erfolgt nicht. Die Gewerbegebiete sind durch die textliche Festsetzung unter Nr. 1.2 bereits bisher auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgelegt, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Sondergebiet SO 1 sicherstellt. Der Möbelmarkt ist auf der planungsrechtlichen Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtet. Die dementsprechend zulässige Nutzung hält ebenfalls die Immissionswerte für Mischgebiete im Sondergebiet SO 1 ein. Auch bisher musste auf die im SO 1 zulässigen Nutzungsarten Beherbergungsgewerbe und Boardinghouse entsprechend Rücksicht genommen werden.

10.2 Neufassung Nr. 4.3 - Immissionsschutz

Bisherige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 170:

4.3 Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort ´Beherbergungsgewerbe´ die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Neu gefasste Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

4.3 Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die Worte „an dem maßgeblichen Immissionsort ´Beherbergungsgewerbe´“ in „an den maßgeblichen Immissionsorten“ geändert. Die Bezeichnung „sonstige Sondergebiete“ wurde in Anpassung an die Festsetzung Nr. 1.1.2 „Sondergebiet Beherbergungsgewerbe, Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren und Sport (SO 1)“ und Festsetzung Nr. 1.1.3 „Sondergebiet Freizeitbad (SO 2)“ redaktionell angepasst.

Durch die vorhergehende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes wurde nur für den maßgeblichen Immissionsort ´Beherbergungsgewerbe´ sichergestellt, dass durch andere Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht überschritten werden. Der Immissionsschutz umfasste nicht weitere Nutzungen. Durch die Streichung des Wortes ´Beherbergungsgewerbe´ gilt der Immissionsschutz für alle Immissionsorte, für die die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete maßgeblich sind. Der Immissionsschutz für Mischgebiete gilt damit auch und insbesondere für die Nutzung „Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“. Damit wird sichergestellt, dass bezüglich der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen keine Konflikte zu erwarten sind.

10.3 Ergänzende Festsetzungen nach Nr. 1.1.2 - Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen um folgenden Punkt ergänzt:

nach Nr. 1.1.2 wird eingefügt:

a Auf den Flurstücken 957/6 und 957/7 der Gemarkung Paunsdorf ist abweichend von der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Zulässigkeit von max. 4 Vollgeschossen ein 5. Vollgeschoss zulässig, wenn es von den Außenwänden des Gebäudes um mindestens 2,0 m zurücktritt. Ein Zurücktreten ist nicht erforderlich an den Giebelseiten der Gebäude sowie im Bereich vor Treppenhäusern und Räumen für Haustechnik.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO]

b Auf den Flurstücken 957/6 und 957/7 der Gemarkung Paunsdorf ist abweichend von der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe von max. 16,0 m eine Überschreitung um max. 4,0 m auf max. 15% der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO]

In Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet SO 1 die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit IV und die zulässige Traufhöhe mit 16,0 m festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen finden sich im ursprünglichen Bebauungsplan nur in der Planzeichnung und nicht in den textlichen Festsetzungen.

Die Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses beschränkt sich auf die beiden nordwestlichen Flurstücke des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 170. Hiermit soll eine dem Charakter der Permoserstraße entsprechende straßenbegleitenden Geschoßbebauung ermöglicht werden.[17] Das zusätzliche Vollgeschoss ist mit der festgesetzten Traufhöhe vereinbar bzw. wird diese nicht überschreiten. Insofern sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen bspw. auf die Höhenentwicklung in dem Gebiet bzw. zu den Nachbargrundstücken hin zu befürchten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass für Gebäude auf dem Flurstück 957/7 mit Genehmigung vom 19. August 1994 bereits 5 Vollgeschosse legalisiert worden sind, das Gebäude ist sodann wie genehmigt errichtet worden.

Ein fünftes Vollgeschoss soll nur als sogenanntes Staffelgeschoss mit einem Mindestmaß des Zurücktretens gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zulässig sein, um zugleich im Übergang zum unmittelbar angrenzenden Sondergebiet Möbelmarkt, zu den angrenzenden Sporteinrichtungen und zu den Gewerbegebieten eine angemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten. Durch das vorgesehene Zurücktreten des fünften Vollgeschosses wird die sich bei einem zusätzlichen Vollgeschoss ergebende Wirkung der Höhe abgeschwächt. Die Festsetzung eines Mindestmaßes von 2,0 m für das Zurücktreten gewährleistet den ausreichenden Eindruck des Zurücktretens des Geschosses.

Das Zurücktreten eines fünften Geschosses ist nicht durchgehend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Gesamteindruck der Staffelung eines Geschosses nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. aufgehoben wird, wenn ein kleinerer Bereich des Geschosses nicht zurücktritt (z.B. an Stirnseiten). Dies kommt auch der zweckmäßigen Konstruktion von Gebäuden entgegen. So können z.B. Treppenhäuser durchgehend über alle Geschosse bis zum höchstliegenden Raum im Dachbereich angeordnet werden.

Um bei einzelnen Bauteilen eine sinnvolle Anordnung zu ermöglichen, wird auch teilweise eine um max. 4,0 m heraufgesetzte Traufhöhe zugelassen. Möglich ist so wiederum eine zweckmäßige Anordnung von Treppenhäusern oder z.B. von Räumen für klimatechnische Anlagen, die aus der Natur der Sache heraus im Dachbereich untergebracht werden sollten.

Im Sinne einer angemessenen Höhenentwicklung in Bezug auf die nähere Umgebung ist die maximale Traufhöhe von 20,0 m jedoch auf eine Grundfläche von 15% des darunterliegenden Geschosses beschränkt. In den sich östlich, südöstlich und südlich anschließenden Baugebieten bzw. Flächen - Sondergebiet Möbelmarkt, GEe-Flächen, Gebäude südlich im Sondergebiet SO 1 und SO 2 - kann jeweils nur eine Traufhöhe von 16,0 m erreicht werden.

Der Bezugspunkt für festgesetzte Traufhöhen ist bereits in der Planzeichnung des B-Planes bestimmt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes des betreffenden Baugrundstücks.

Eine Neukonzeption der Gebäudekubaturen einschließlich der Gebäudehöhen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170 insgesamt soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Die Fernwirkung der Gebäude auf die Umgebung wird weiterhin grundsätzlich durch eine maximale Traufhöhe von 16,0 m begrenzt.[18] Die weitestgehende Beibehaltung der für das Plangebiet und den Bebauungsplan Nr. 268 (Möbelmarkt) ansonsten durchgehend festgesetzten Gebäudehöhe von 16,0 m schließt bodenrechtliche Spannungen mit der unmittelbaren und der weiteren Umgebung aus. Auswirkungen auf bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gibt es nicht. Für die Flurstücke 957/6 und 957/7 gibt es eine Vereinigungsbaulast.

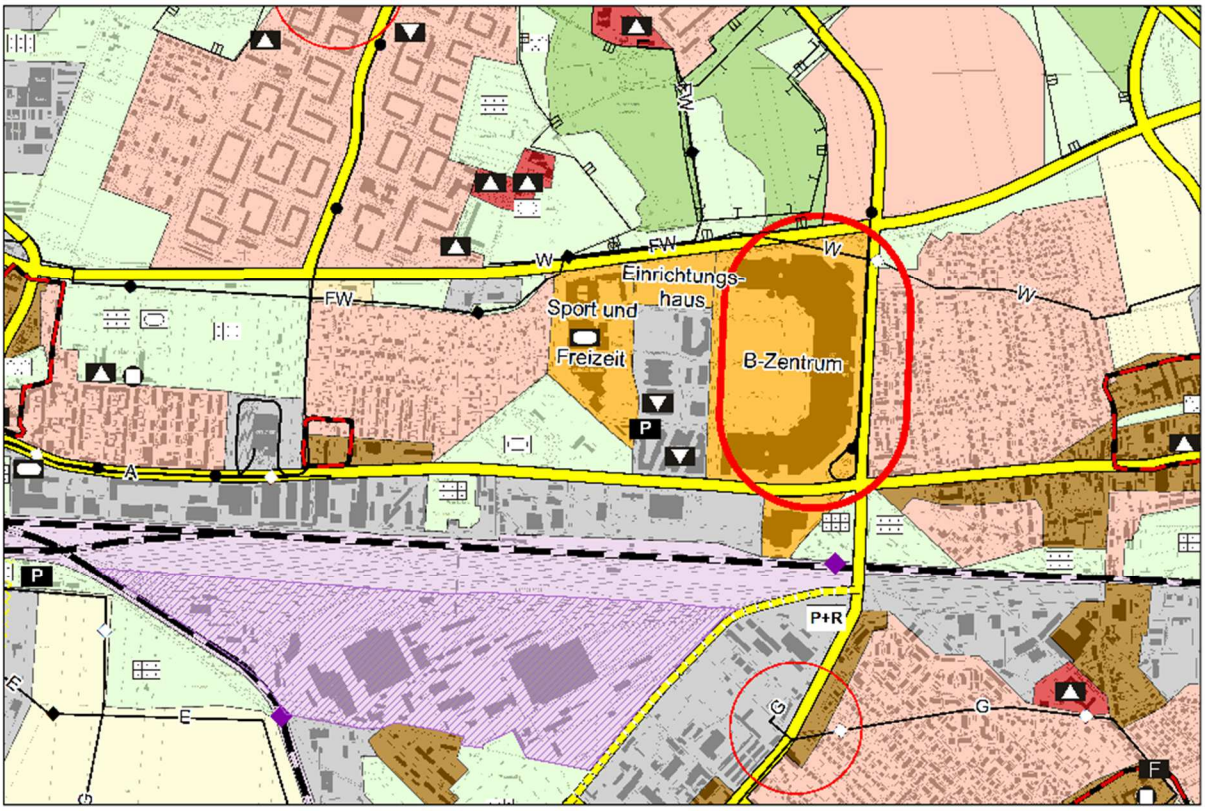
gez. Neu

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

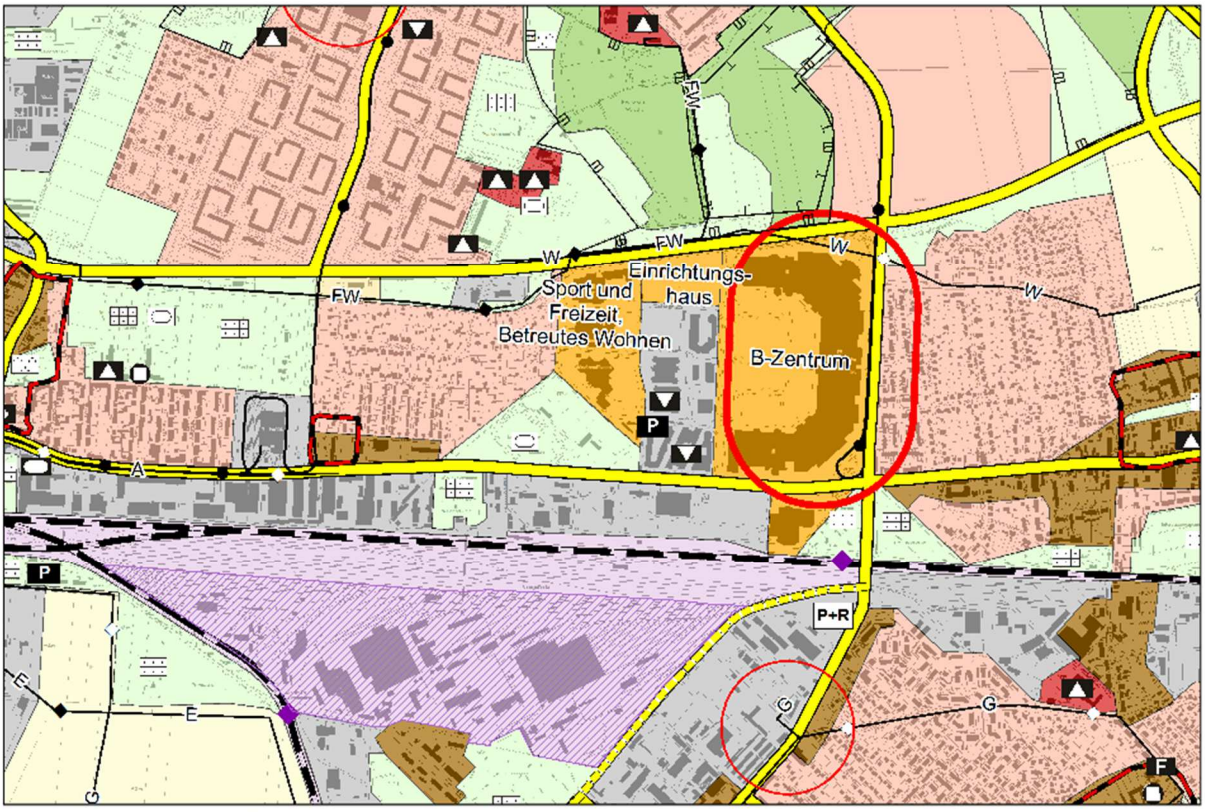
Anhang

[17] Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“, Begründung, S. 7.
[18] Vgl. Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“, Begründung, S. 14.

Anhang: Anpassung Flächennutzungsplan



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, Stand 16.05.2015



Ausschnitt angepasster Flächennutzungsplan