



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23.1 Musikviertel - Süd, 1. Änderung

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Süd

Übersichtsplan:

-  Geltungs-
bereich B-Plan
Nr. 23.1
-  Geltungs-
bereich
1. Änderung



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: STADTPLANUNGSAMT

Datum: 07.10.2013

Inhaltsverzeichnis

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und –erfordernis.....	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Verfahren.....	3
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	4
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	6
5.4	Soziale Infrastruktur.....	6
5.5	Technische Infrastruktur.....	6
5.5.1	Verkehrsinfrastruktur.....	6
5.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Ziele der Raumordnung	7
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	7
6.1.3	Landschaftsplan.....	7
7.	Umweltbelange.....	8
7.1	Einleitung.....	8
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes	9
7.1.2	Fachliche Grundlagen / Ziele des Umweltschutzes.....	9
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	9
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	9
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	9
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	10
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	10
7.2.1	Boden / Altlasten.....	10
7.2.2	Wasser.....	11
7.2.3	Klima / Luft.....	11
7.2.4	Pflanzen.....	12
7.2.5	Tiere.....	13
7.2.6	Biologische Vielfalt.....	14
7.2.7	Landschaftsbild.....	14
7.2.8	Menschen.....	14
7.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	16
7.2.10	Wechselwirkungen.....	16
8.	Ergebnisse der Beteiligung.....	17
8.1	frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	17
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	17
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	19
9.	Städtebauliches Konzept.....	20
9.1	Gliederung des Gebietes.....	20
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	20
9.3	Erschließungskonzept.....	21
9.4	Grünordnerisches Konzept.....	21
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	21
11.	Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf.....	21
12.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB].....	22
13.	Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	22
14.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	22
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	23
15.	Flächenbilanz.....	23

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Süd. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha und wird wesentlich umgeben:

- im Norden von der Telemannstraße,
- im Osten von der Ferdinand-Rhode-Straße,
- im Südosten von der Wundtstraße,
- im Südwesten von der Karl-Tauchnitz-Straße.

Zum flurstücksgenauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap 9.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Planungsanlass ist die gemäß des Schulentwicklungsplanes festgestellte steigende Schülerzahl und der daraus folgend steigende Bedarf an Schulen im gesamten Stadtgebiet. Speziell im Bereich der gymnasialen Bildung besteht Handlungsbedarf, um auch in Zukunft ein flächendeckendes Angebot zu gewährleisten. Da die Lage des Grundstückes grundsätzlich für einen Schulstandort als geeignet anzusehen ist, soll im Plangebiet ein neues fünfzügiges Gymnasium entstehen. Hierfür ist ein Architekturwettbewerb im Februar 2013 durchgeführt worden, in dem die architektonischen Anforderungen des beabsichtigten Vorhabens gelöst wurden.

Das **Erfordernis** zur Durchführung dieses Verfahrens ist insbesondere gegeben, da der zur Realisierung vorgesehene Siegerentwurf nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt. Insbesondere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Baugrenzen, der zulässigen Gebäudehöhe sowie Regelungen zum Emissionsschutz erfordern diese Planänderung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Schule und Schulsporthalle mit Vereinsnutzung. Damit wird bezweckt, dass der Stadtbezirk Mitte um eine schulische Einrichtung ergänzt und die gesamte schulische Infrastruktur der Stadt Leipzig verbessert wird. Außerdem wird die bestehende, im maroden Zustand befindliche Sporthalle um einen Neubau ersetzt um im Rahmen des Schulbetriebes den Sportunterricht uneingeschränkt zu ermöglichen und auch Sportvereine eine Möglichkeit zu bieten die Vereinstätigkeit auszuüben.

4. Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2012
Beschluss Nr. RBV-1439/12
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/12 vom 08.12.2012

Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren 08.12.2012
Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB
a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie
b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffent-

lichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

(§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom

16.07.2013

Öffentliche Auslegung des Entwurfes

23.07.2013 bis 22.08.2013

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Der zulässige **Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche** wird nicht erreicht.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.1
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der **Träger öffentlicher Belange** (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es bestand aber die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (s.o.). Im Rahmen dessen sind keine Äußerungen eingegangen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Schulstandort einer Polytechnischen Oberschule mit ca. 1200 Schülerinnen und Schülern und seit der Schulreform 1992 als Thomaschule (Gymnasium) und Grundschule genutzt. Nach Einstellung des Schulbetriebes an diesem Standort sollte zwischenzeitlich ein Hotel errichtet werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23.1 „Musikviertel – Süd“, bekannt gemacht am 03.03.2001, für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vorsah, war eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vorgesehen, mit der für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotelnutzung“ festgesetzt werden sollte. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 07.02.2007 durch die Ratsversammlung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte noch im Jahr 2007. Das Verfahren zur 1. Änderung wurde seit diesem Verfahrensschritt jedoch nicht fortgeführt, da der Investor von der Realisierung dieses Vorhaben abgesehen hatte.

Das Schulgebäude wurden vor ca. 3 Jahren zurückgebaut.

Das Plangebiet wird seitdem größtenteils durch eine Brachfläche geprägt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Sporthalle.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen sowie Bebauungen geprägt. Nördlich angrenzend schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, welches maßgeblich mit Punkt-

häusern in offener Bauweise bebaut ist. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Geschosswohnungsbauten. Zwischen der Ferdinand-Rhode-Straße und der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei Stadtvillen sowie ein ehemaliges Kutscherhaus die als Wohn- und Gewerbegebäude genutzt werden. Südöstlich an der Wundtstraße angrenzend befindet sich ein Teilstück des offengelegten Pleißemühlgrabens sowie mehrere Wohn- und Verwaltungsgebäude.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Galopprennbahn Scheibenholtz.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und weist eine großflächige, leicht Richtung Nordwest abfallende Neigung auf.

Der Bodenaufbau ist durch mehrere Schichten geprägt und weist eine bedingte bis unzureichende Tragfähigkeit auf. Es befindet sich in der holozänen Aue der „Weißen Elster und „Pleiße“ im Bereich holozäner Ablagerungen. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts ist eine Bebauung im Plangebiet nachgewiesen. Die am Standort zu erwartende stratigrafische Abfolge lässt sich wie folgt zusammenfassen:

bis ca. 2,0 – 4,0 Meter Tiefe	antropogene Auffüllungen
bis ca. 4,0 – 6,0 Meter Tiefe	holozäne Auenablagerungen und Humose Schluffe
und	Sande, Auelehm)
bis ca. 7,0 – 10,0 Meter Tiefe	fluviatile Ablagerungen des Holozän und der Weichselkaltzeit (Sande)
bis ca. 14,0 – 16,0 Meter Tiefe	fluviatile Ablagerungen der Elsterkaltzeit (Sande und Kiese)
ab ca. 14,0 – 16,0 Meter Tiefe	tertiäre Sande, Tone und Braunkohle

Eine Erstbebauung erfolgte vermutlich zwischen 1900-1910 mit Stadtvillen. Aufgrund von Kriegsschäden und im Zuge der Errichtung eines Schulkomplexes mit Sporthalle erfolgte der Abriss dieser Bebauung. Der Schulkomplex, der entlang der Telemannstraße errichtet wurde, wurde 2010 abgerissen, wobei die befestigte Fläche des Schulhofes, die ehemalige Stellplatzanlage sowie diverse Erschließungsanlagen weiterhin vorhanden sind.

Insgesamt ist der Baugrund durch Überreste der vorhergehenden Villenbebauung (Keller und Gründungen), durch Aufschüttung mit Kriegstrümmern sowie die genannten Reste der Schulnutzung geprägt.

Im Plangebiet wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt und es ist im sächsischen Altlastenkataster unter der Nummer AKZ 65032829 geführt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deshalb eine vertiefte gutachterliche Betrachtung des Bodens notwendig. Aufgrund der Verunreinigung des Oberbodens ist ein Bodenaustausch für die sensiblen Bereiche zu prüfen. Außerdem ist im Zuge der Baumaßnahmen eine Festlegung des Entsorgungsweges für die Aushubmassen notwendig.

Außerhalb des ehemaligen Schulstandortes können im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein.

Insgesamt sind vor einer Neubebauung detaillierte Baugrunduntersuchungen sowie geotechnische Bewertungen einzuholen.¹

¹ Baugrundgutachten – Voruntersuchung G:52/12-VU vom 20.07.2012 ; IfG Ingenieurbüro für Geotechnik

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Momentan sind weite Teile des Plangebietes ungenutzt. Es befindet sich lediglich eine Sporthalle im Plangebiet. Diese befindet sich in einem maroden Zustand und wird im Zuge der Realisierung des Schulneubaus abgerissen.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die vorhandene Freifläche ist momentan ungenutzt und liegt brach. Die Freifläche ist geprägt von verschiedenen Einzelgehölzen wobei mehrere Bäume als geschützte Biotope festgestellt wurden². Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze parallel zur Karl-Tauchnitz-Straße befindet sich ein ca. 8 m breiter Gehölzstreifen mit unterschiedlich ausgeprägten Bäumen und Gehölzen. Im gesamten Plangebiet befinden sich ca. 280 verschiedene Laubbäume mit unterschiedlichen Stammdurchmessern.

5.4 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich integrierten Lage und ist vollständig verkehrlich erschlossen. Es wird umgeben von der Ferdinand-Rhode-Straße, der Wundtstraße, der Karl-Tauchnitz-Straße und der Telemannstraße. Über die Wundtstraße wird der südliche und östliche Stadtraum mit dem Plangebiet verkehrlich angebunden und die Anbindung des nördlichen Stadtraumes erfolgt über die Ferdinand-Rhode-Straße.

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt im Norden an die Telemannstraße. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Ferdinand-Rhode-Straße, der Wundtstraße und der Karl-Tauchnitz-Straße ist aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation nicht vorgesehen.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Energieversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch das vorhandene Netz in der Telemannstraße nach Abstimmung mit der Stadtwerke Leipzig GmbH realisierbar.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die Telemannstraße nach Abstimmung mit der Stadtreinigung Leipzig (Eigenbetrieb der Stadt Leipzig) gesichert.

Trinkwasser- und Löschwasser

Das Plangebiet kann nach Abstimmung mit der KWL GmbH über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Telemannstraße angeschlossen und im ausreichenden Maße versorgt werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserseitig über den in der Telemannstraße vorhandenen Mischwasserkanal im ausreichenden Maße erschlossen. Es ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung oder andere Maßnahmen auf dem Grundstück entsorgt werden kann.

² gemäß artenschutzfachlicher Begutachtung vom 24.09.2012; Büro für Naturschutz

Fernwärme

Eine Versorgung der Neubebauung mit Fernwärme, kann durch das vorhandene Fernwärmenetz sichergestellt werden.

Gasversorgung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine grundbuchrechtlich gesicherte Gasleitung, die von der Karl-Tauchnitz-Straße in Richtung Ferdinand-Rhode-Straße verläuft. Eine Überbauung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten. Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig als „Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Bildung / Schule dargestellt. Die Darstellung wurde so auch wieder in den Entwurf für die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Fortschreibung des FNP vom 15.05.2013 übernommen. Zwischenzeitlich sah der Entwurf zur Fortschreibung des FNP für die 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 01/12 auf dem Plangebiet eine Wohnbaufläche vor, da zu diesem Zeitpunkt eine Wiedernutzung des Grundstückes für eine Schule nicht absehbar war.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen FNP und auch aus seiner Fortschreibung entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999).

Nach Abschluss der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 wurde die Aufstellung eines neuen Landschaftsplanes notwendig. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes wurde im Februar/März 2012 offengelegt.

Als zentrales Ergebnis des Landschaftsplans umfasst das Integrierte Entwicklungskonzept (IEKO) alle wichtigen Aussagen und Planungsziele aus der Erfassung und Bewertung aller Schutzgüter sowie die wichtigsten Aussagen zu Erhalt und Entwicklung der besonders empfindlichen natürlichen Potenziale oder solcher mit besonderem Entwicklungserfordernis. Das integrierte Entwicklungskonzept ist auf die Entwicklung, Erhaltung und nachhaltige Sicherung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes unter Einschluss aller seiner Potenziale und einer lebenswerten Stadtlandschaft gerichtet. Es enthält darüber hinaus teilräumliche Leitbilder für alle typischen Stadt- und Landschaftsräume Leipzigs.

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet, das Leitbild 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ dar.

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentliche Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

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

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Der dort genannte Größtenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche beträgt 9.221 m².
- 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). Da sich keine derartigen Gebiete im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.2).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kap. 7.2).

e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Das Schulgebäude mit Sporthalle und Freiflächen wird voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 9.500 m² umfassen.

Um den heutigen Ansprüchen an einem modernen Schulgebäude gerecht zu werden ist es notwendig, eine flexiblere Stellung der Gebäude zuzulassen. Dem wurde durch eine Ausweitung des Baufensters auf dem Schulgrundstück Rechnung getragen.

Außerdem wird die Grundflächenzahl geringfügig gegenüber dem Ursprungsplan von 0,5 auf 0,6 festgesetzt, damit das Gebäude den heutigen technischen Anforderungen an Wärmedämm- und Schallschutzmaßnahmen an und in den Fassaden gerecht werden kann.

Die maximale Gebäudehöhe wird von 16 m (Firsthöhe) auf 18 m geändert.

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung der vorhandenen Bäume auf dem Baugrundstück wurde festgestellt, dass sich dort mehrere höhlenreiche Einzelbäume befinden, die Quartierseigenschaften für besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten besitzen. Im Falle des Verlustes eines oder mehrerer Quartiere ist gemäß SächsNatSchG ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Weitere Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplanes befinden sich im Kapitel 10.

7.1.2 Fachliche Grundlagen / Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten.

Es existieren keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Zu nennen sind aber vier höhlenreiche Einzelbäume. Diese stehen gemäß § 26 SächsNatSchG als Biotope unter besonderem Schutz. Für den Fall des Verlustes dieser Quartiere für besonders und streng geschützte Arten, ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes und stehen ihm nicht entgegen (näheres siehe Kapitel 6.1.3.)

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bereits in dem Ergebnis des Wettbewerbes berücksichtigt sind.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Boden / Altlasten

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Boden sind nicht zu erwarten.

Der Baugrund ist in weiten Teilen durch Überreste der vorhergehenden Villenbebauung (Keller und Gründungen), durch Aufschüttung mit Kriegstrümmern sowie durch die genannten Reste der Schulnutzung geprägt (siehe Kap. 5.1). Es ist in Folge dessen nicht davon auszugehen, dass im Zuge der Neubebauung in wesentlichem Umfang bislang ungestörte Böden oder unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es nicht.

Entsorgungsweg/Entsorgungskosten

Auf den im Altlastenkataster registrierten Flurstücken existierte ehemals eine Wohnbebauung, die im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde. Es handelt sich also um ein Trümmergrundstück, bei dem aufgrund von Bomben- oder Brandschäden durch Kriegseinwirkung für die Auffüllungen in den ehemaligen Kellerbereichen der Verdacht auf Kontaminationen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gegeben ist.

Bei Baumaßnahmen mit Bodeneingriff in diesen Bereichen sind die Aushubmassen zur Festlegung des Entsorgungsweges auf die o. g. Stoffe zu analysieren. Beim Vorliegen der o. g. Schadstoffe können erhöhte Entsorgungskosten entstehen.

Hinweis:

Nach dem Krieg wurde auf dem Grundstück die Thomasschule errichtet, welche 2010 zurückgebaut wurde. Die im Rahmen der Rückbaumaßnahme durchgeführte Beprobung war für das Vorhaben Rückbau ausreichend, da die anschließende Nutzung noch nicht erkenntlich war. Der Altstandort ist mit "Belassen" im Sächsischen Altlastenkataster registriert, da eine lokale Belastung des Bodens durch Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenanalysen

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung des Geländes als Gymnasium sind zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 Bundes-Bodenschutz-gesetz/BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004, BGBl. I S. 3214), repräsentative Oberbodenuntersuchungen in den relevanten Freiflächen (Außenanlagen) durchzuführen.

Alle Freiflächen haben bis in eine Tiefe von 0,35 m die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Anhang 2 Nr. 1.4 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12. Juli 1999, BGBl. I S. 1554, geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 23.12.2004 BGBl. I S. 3758) (Wirkungspfad Boden-Mensch, direkter Kontakt) einzuhalten.

Bau- und Finanzierungsbeschluss/Abfallentsorgungskonzept/baubegleitende Überwachung

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind in einem Untersuchungsbericht darzustellen und dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor dem Bau- und Finanzierungsbeschluss zu übergeben, damit über die erforderlichen Entsorgungswege und die Notwendigkeit einer baubegleitenden Überwachung entschieden sowie dafür erforderliche Mehrkosten im Bau- und Finanzierungsbeschluss ausgewiesen werden können.

Hinweis:

Die Flurstücke 4167 und 4166 sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen keine altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG vorliegen.

7.2.2 Wasser

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Wasser sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet der Grundwasserneubildung. Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. 3,2 bis 3,4 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser beziehungsweise der Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Dennoch sollen die Möglichkeiten, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück zu belassen und z.B. für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen, geprüft werden. Dies soll Gegenstand der Planung für das konkrete Bauvorhaben sein.

Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke 2561 k, n, o und q der Gemarkung Leipzig (nordwestlicher Rand des Plangebietes) befinden sich teilweise in einem gemäß § 76 Abs. 2 i. V. m. § 106 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltgesetz - WHG) in der Neufassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (Gewässer I. Ordnung – Bemessungshochwasser HQ 100). Es gelten die wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 Abs. 1 und 3 Satz 1 WHG. Der vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 erfasste Bereich wird im Teil A des Bebauungsplanes dargestellt.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser sollte durch Dachbegrünung und/oder durch technischen Anlagen (z. B. Zisternen) zurückzuhalten und zur Bewässerung der Grünflächen oder auf andere Art zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Mit Wasser sollte sparsam und ökologisch sinnvoll umgegangen werden. Niederschlagswasser kann dezentral in Zisternen oder auf andere Weise erfasst und gespeichert und so umfänglich zur Grünanlagenbewässerung oder auf andere Art verwendet oder versickert werden.

Durch die sich verändernden klimatischen Bedingungen ist perspektivisch - insbesondere in den Sommermonaten - mit deutlich weniger Niederschlägen zu rechnen. Eine sinnvolle Bevorratung von Niederschlagswasser dient der regelmäßigen ausreichenden Versorgung der begrünten Flächen mit Gießwasser und fördert wirkungsvoll die lufthygienisch-klimatischen Standortbedingungen. Die Bevorratung und Nutzung von Niederschlagswasser dient in vielfältiger Weise dem konkreten Umgang der Schülerinnen und Schüler mit ökologischem Fachwissen.

7.2.3 Klima / Luft

Stadtklima

Nach der Stadtklimauntersuchung 2010 ist das von der Planänderung betroffene Gebiet dem Bereich intensiver städtischer Überwärmung zuzuordnen. Mit Grund und Boden ist sparsam und

schonend umzugehen. Aus stadtklimatischer Sicht ist die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit einer stärkeren Berücksichtigung standortklimatischer Belange ist begründet in der zukünftig zu erwartenden weiteren Verschärfung der Hitzestressbelastung, welche sich insbesondere in Ballungsräumen mit der dort bereits vorhandenen Vorbelastung besonders intensiv auswirken wird.

Oberirdische Stellplatzflächen sind vorzugsweise mit Rasengittersteinen bzw. Materialkombinationen - z. B. 60 bis 75 % Rasengittersteine, eingefasst in Fahrspuren aus Ökopflaster - oder hinsichtlich der Versickerungsleistung vergleichbaren Oberflächenbefestigungen (Schotterrasen, Ökopflaster mit großen Fugen, ...) zu befestigen.

Die zur Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehenen Grundstücksflächen bzw. Standorte - wie Pkw-Stellplätze oder Schulhofaufenthaltsflächen - sind so zu wählen, dass eine möglichst großflächige Verschattung erfolgt und die einstrahlungsbedingte Aufheizung von Bodenoberflächen weitgehend verhindert wird.

Durch die Verwendung von Bodenmaterialien mit heller Optik für die Grundstücksverkehrsflächen u. a. Flächen kann ein weiterer Beitrag zur Minimierung der einstrahlungsbedingten Aufheizung erzielt werden.

Eine weitere Verbesserung der stadtklimatischen Situation am Standort der neuen Schule kann durch die Ausstattung der baulichen Anlagen (z. B. Turnhallegebäude, Schuldach, anteilig) mit Fassaden- und Dachbegrünung erreicht werden.

Globaler Klimaschutz, Nutzung alternativer Energien, Energieeffizienz

Um die Klimaschutzziele der Stadt Leipzig zu erreichen ist im Bereich der Energieeinsparung und der Anwendung alternativer Energien ein ambitioniertes gemeinsames Handeln aller kommunal verantwortlichen Stellen auf der Grundlage der Beschlüsse des Stadtrates zum „Passivhausstandard für stadteigene und städtisch genutzte Gebäude“ (Beschluss-Nr.: IV/1138/08) sowie zur „Energieleitlinie“ (Beschluss-Nr.: V-784/11) unabdingbar.

Zielvorgabe für die Errichtung kommunaler Gebäude ist der Passivhaus-Standard oder ein begründeter dreißig Prozent besserer Mindeststandard der Energieeffizienz als ihn die aktuell geltenden Energieeinsparverordnung - EnEV verlangt.

Dachkonstruktionen sollten solaroptimiert entwickelt werden, sodass die Installation von solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen technisch möglich ist. Der verbleibende Heizwärme- und Warmwasserbedarf sollte durch die im Gebiet anliegende Fernwärme abgedeckt werden. Ein positiver Nebeneffekt neben der Minimierung des CO₂ - Ausstoßes ist die Verbesserung der Luftqualität unter Beachtung der sensiblen Nutzergruppe auf dem Schulgelände.

7.2.4 Pflanzen

Im gesamten Plangebiet befinden sich ca. 280 verschiedene Laubbäume mit unterschiedlichen Stammdurchmessern sowie weitere Gehölze. Hervor zu heben sind:

- 4 höhlenreiche Einzelbäume, bei denen Quartiereigenschaften für besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten festgestellt wurden und die deshalb gemäß § 26 SächsNatSchG als Biotop unter besonderem Schutz stehen, sowie
- ein ca. 8 m breiter Gehölzstreifen mit unterschiedlich ausgeprägten Bäumen und Gehölzen entlang der Karl-Tauchnitz-Straße.
- 67 Einzelbäume mit einem Stammumfang ≥ 100 cm, davon ca. 30 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Gemäß dem Bebauungsplan können nicht alle auf dem Baugrundstück befindlichen Bäume und Sträucher erhalten bleiben. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes soll die Flexibilität in der Stellung der Gebäude vergrößert werden um den heutigen Ansprüchen eines Schulneubaues gerecht zu werden. Es wurden die Baugrenzen möglichst weiträumig gefasst, um auch eventuellen zukünftigen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt. Hierdurch ist der Erhalt von einem Teil der Bäume gesichert. Allerdings kann erst im Rahmen der weiteren Planungsebenen abschließend geklärt werden, welche Bäume erhalten bleiben können. Allerdings sollen so wenig wie möglich Bäume zu Gunsten einer Bebauung entfallen und ein behutsamer Umgang mit dem Bestand erfolgen. Als ein Planungsziel wurde die Integration des Baumbestandes in die Planung definiert. Die Stadt Leipzig als Vorhabenträgerin wird dieses Ziel im Rahmen der Objektplanung umsetzen.

Der Gehölzstreifen entlang der Karl-Tauchnitz-Straße verbleibt in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und kann bestehen bleiben. Die Integration des Gehölzstreifens in das Freiraumkonzept der Schule ist vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen sind vor allem gegeben hinsichtlich der 4 höhlenreichen Einzelbäume, die voraussichtlich nicht erhalten bleiben können. Für den Fall des Verlustes dieser Quartiere für besonders und streng geschützte Arten, ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die Art und der tatsächliche Umfang an Ersatzmaßnahmen resultiert aus den Ergebnissen einer artenschutzfachlichen Begutachtung und wird in der naturschutzrechtlichen Entscheidung verbindlich festgelegt. Folgende Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Installation von Fledermauskästen (Rundkasten, Flachkasten),
- Errichtung/Gestaltung einer Fledermausgroßhöhle,
- Verbleib der Baumtorsos auf den angrenzenden Flächen (senkrechte Aufstellung, Sicherung und Gestaltung, ev. Einzäunung),

Baumstämme oder Starkäste mit Hohlraumquartieren sollten auf dem Grundstück als liegendes Totholz verbleiben.

Für entfallende Bäume ist auf dem jeweiligen Baugrundstück entsprechender Ersatz zu schaffen. Falls aus Emissionsschutzgründen erhaltenswerte Bäume nicht erhalten bleiben können, sollen möglichst auf dem Baugrundstück Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Andere Pflanzenbestände von abwägungserheblicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2.5 Tiere

Es befinden sich 4 höhlenreiche Einzelbäume im Plangebiet, die Quartierseigenschaften für besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Diese sind bei Verlust zum kompensieren (vgl. Kapitel 7.2.4).

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde bereits in dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept geprüft, wie weit die vorhandenen höhlenreichen Einzelbäume erhalten bleiben können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass um einen sinnvollen Schulneubau mit Sporthalle zu ermöglichen, nicht alle Bäume im Plangebiet erhalten bleiben können.

In dem städtebaulichen Konzept wurde die Anordnung der Gebäude so gewählt, dass der Eingriff so gering wie möglich gehalten wird. Da ein Wegfall von einem oder mehreren höhlenreichen Einzelbäumen nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Baumfällarbeiten artenschutzfachlich zu Betreuen. Im Rahmen dieser Betreuung werden die einzelnen Höhlen begutachtet und der

Kompensationsbedarf in Form von Nisthilfen, Brutkästen oder Ersatzhöhlen ermittelt. Diese Ersatzmaßnahmen können im Plangebiet umgesetzt werden.

7.2.6 Biologische Vielfalt

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Es ist eine bauliche Nutzung für das Plangebiet von mehr als 100 Jahren nachgewiesen. Im Rahmen des Nutzungskonzeptes bleiben die stark begrünten Bereiche entlang der Grundstücksgrenze zur Karl-Tauchnitz-Straße und der Wundtstraße erhalten und tragen zum Erhalt der vorhandenen, biologischen Vielfalt bei.

7.2.7 Landschaftsbild

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden mehrgeschossigen Wohngebäude geprägt. Da es sich hier um eine durch Bebauung geprägte Innenstadtlage handelt, sind schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

7.2.8 Menschen

Bei Auswirkungen auf den Menschen sind deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

- Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Menschen
- Einflüsse und Umweltfaktoren auf die geplante Bebauung und deren Nutzung

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Schulstandort mit ca. 1.200 Schülern genutzt. Nach Einstellung des Schulbetriebes fiel das Areal brach. Das ehemalige Schulgebäude wurde 2010 zurückgebaut. Momentan befindet sich lediglich eine Sporthalle im Plangebiet.

Mit der geplanten Bebauung wird die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Die ehemals als Schulstandort genutzte Fläche soll als Schulstandort reaktiviert werden und ein zeitgemäßer Schulneubau mit Sporthalle entstehen. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an PKW-, Fuß- und Radverkehr zu rechnen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmpegel folgender Lärmquellen untersucht.

Verkehrslärmbelastung

Es wurden die Emissionspegel der Ferdinand-Rhode-Straße, Wundtstraße, Karl-Tauchnitz-Straße schalltechnisch untersucht und nachgewiesen, dass für Vorhaben im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen getroffen werden müssen.³

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich nachzuweisen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße an Außenbauteile so gewählt werden, dass schädliche Schalleinwirkungen auf Schul- und Arbeitsräume ausgeschlossen sind. Ferner ist entlang der Grundstücksgrenzen zur Karl-Tauchnitz-Straße und zur Wundtstraße eine Schallschutzwand zu errichten. Die genaue Ausführung ist abhängig von dem konkreten Vorhaben und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu definieren.

Es wurde von einem Stellplatzbedarf von 32 PKW-Stellplätzen für die Schule sowie der Nutzung der Sporthalle bis 22 Uhr durch Vereinssport ausgegangen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten sind für die Stellplätze Doppelnutzungen vorgesehen. Tagsüber werden die Stellplätze durch die Schule und nachmittags bzw. abends durch den Vereinssport genutzt.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung³ wurde festgestellt, dass bei bestimmungsgemäßer Nutzung kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Nachbarschaftslärm ausgehend von der Schule

In Bezug auf den von den Pausenhöfen ausgehenden „Kinderlärm“ ist festzustellen, dass störende Geräusche, die von Kinderlärm ausgehen, sozialadäquat sind. D.h. es sind Verhaltensweisen, die zum menschlichen Zusammenleben gehören. Dieser Sachverhalt schließt aber nicht aus, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ die auf Lärm zurückzuführen sind, soweit wie möglich reduziert werden sollen.

Sportanlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums mit einer Dreifeldsporthalle geplant. Die Sporthalle soll außerhalb der schulischen Nutzung dem Vereinssport dienen.

In der schalltechnische Untersuchung für die Ausarbeitung des B-Plans Nr. 23.1 „Musikviertel-Süd“, 1. Änderung (Bericht 3422E1/13 vom 14.03.2013, Fa. Goritzka Akustik) wurden die Lärmimmissionen des Sporthallenbetriebes in der Nachbarschaft nach 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für die drei erstplazierten Entwürfe/Planungen eines Architekturwettbewerbes prognostiziert und beurteilt.

Die Sporthalle soll sowohl dem Schulsport als auch der allgemeinen Sportausübung dienen. Gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV sind bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen nur die der allgemeinen Sportausübung zuzurechnenden Betriebszeiten (Nutzung für den Vereinssport außerhalb der Schulsportzeiten in der Zeit von 17:00 bis 22:00 Uhr) für die Bildung des Beurteilungspegels heranzuziehen. Der Sporthalle zuzurechnen sind gemäß Nr. 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV alle durch technische Einrichtungen und Geräte, Sporttreibende, Zuschauer, sonstige Nutzer und zuzurechnende Parkplätze verursachten Geräuschimmissionen.

Im Gutachten (Bericht 3422E1/13) wurden berücksichtigt:

- die Lärmemissionen des Gebäudes für eine „laute Nutzung“ ohne Zuschauer in der Zeit von 17.00 - 22.00 Uhr, wobei es ausreichend ist, die Berechnungen für die Tagzeit auf den Zeitraum erhöhter Schutzbedürftigkeit (Ruhezeit der 18. BImSchV von 20:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken,

³ Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3422E1/13 vom 14.03.2013; Goritzka Akustik

- die durch die Parkplatznutzung verursachten Lärmemissionen nach Ende der Betriebszeit auch nach 22:00 Uhr (Nachtzeit), einschließlich dem Fußweg der Sportler zum Parkplatz und
- die von den Zu- und Ablufteinrichtungen der Sporthalle verursachten Lärmemissionen.

Ergebnisse:

Tagzeit: Der Richtwert der 18. BImSchV für die Ruhezeit 20:00 bis 22:00 Uhr für ein allgemeines Wohngebiet in Höhe von 50 dB (A) wird bei allen drei Entwürfen an allen Immissionsorten deutlich (um mindestens 6 dB) unterschritten. Außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV sind die Lärmimmissionen der Sporthalle nicht relevant.

Nachtzeit: Ein Nachtbetrieb der Halle ist nicht zulässig.

Bei einer Stunde Betrieb nach 22:00 Uhr kann es, ausschließlich von den Lärmimmissionen der Halle verursacht, zu Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV für die Nachtzeit - 40 dB (A) - um minimal 2 dB (A) und maximal 4 dB (A) kommen.

Bei Nutzungsende der Halle um 22:00 Uhr ergeben sich Überschreitungen des Nachtrichtwertes um minimal 3 dB und maximal 7 dB, die ausschließlich auf den Abfahrverkehr vom Parkplatz nach Ende der Betriebszeit zurückzuführen sind.

Grundsätzlich ist bei der Nutzung der Sporthalle durch den Vereinsport die „Entgeltordnung für die Nutzung von Sportstädten der Stadt Leipzig“, Anlage 2 Nr. 1 Abs. 5 zu beachten („Die Zuweisung von Nutzungszeiten für den freien Vereinsport ist von Montag bis Freitag grundsätzlich nur in der Zeit von 17:15 Uhr bis 21:45 Uhr möglich.“).

Lärmschutzwälle/-wände

Nach dem Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Wundtstraße und zur Karl-Tauchnitz-Straße in Abhängigkeit der Lage der konkreten Freiflächen, aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die genaue Art und Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu bestimmen. Entsprechend der Lage der von Schülern genutzten Freiflächen, die umfangreichen und relativ hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, ist über die Lage und Gestaltung wirksamer Lärmschutzwälle und/oder -wänden auf dem Schulgelände zu entscheiden.

Verschattungssysteme

Für Fenster, die Lärmbelastungen > 55 dB (A) ausgesetzt und nach Südost, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet sind, sind wirksame Verschattungssysteme vorzusehen, damit die Kühlung der dazugehörigen Räume durch dauerhaftes Öffnen der Fenster unterbleiben kann. Ferner sind für Räume, die Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

7.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Es befindet sich ein Einzeldenkmal auf dem Baugrundstück, welches vollständig erhalten bleibt. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter wurden auf dem Baugrundstück nicht festgestellt.

7.2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen bekannt.

8. Ergebnisse der Beteiligung

8.1 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB und dem darin enthaltenen Verweis auf § 13 Abs. 2 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden kann, nicht durchgeführt.

Dennoch bestand für die Öffentlichkeit vom 08.12.2012 bis zum 08.01.2013 die Möglichkeit sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 16.07.2013. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden 12 TöB beteiligt. Seitens der TöB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden.

Keine Stellungnahmen wurde abgegeben vom

- Landesamt für Denkmalpflege.

Keine Bedenken zum B-Plan wurden geäußert von

- der Polizeidirektion Leipzig
- der Stadtreinigung Leipzig
- den Stadtwerke Leipzig GmbH
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Betrieb Elbaue / Mulde / Untere Weiße Elster

Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Hinweisen werden im folgenden für die einzelnen Träger dargestellt.

Die Hinweise der **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig**, dass zum einen der Entwurf zur Fortschreibung des FNP für die 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 01/12 auf dem Plangebiet eine Wohnbaufläche vorsah, wurde in dem Kapitel 6.1.2 berücksichtigt und dahingehend angepasst, dass die Darstellung des Entwurf für die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Fortschreibung des FNP vom 15.05.2013 nun eine Fläche „Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Bildung / Schule vorsieht.

Zum anderen fand der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz im Regionalplan Westsachsen in der Planbegründung, Anhang: Hinweise Berücksichtigung.

Folgende Hinweise der **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH** wurden an den Bauherren zur Berücksichtigung für die weitere Objektplanung weitergeleitet:

Die Trinkwassererschließung soll vorzugsweise von der Trinkwasserleitung DN 100 GGG in der Ferdinand-Rhode-Straße erfolgen.

Das anfallende Abwasser ist vorzugsweise über eine Anbindung an den bis an das Grundstück anliegenden Mischwassersammler Eiprofil 1000x1310 in der Telemannstraße / Schwägrichenstraße abzuleiten.

Die Hinweise, dass das Regenwasser weitestgehend innerhalb des Baugebietes zurück zu halten und zu versickern ist, wird durch einen hohen Grünflächenanteil, den Einsatz von versickerungsfähigem Bodenbelag und durch Dachbegrünung Rechnung getragen.

Vom **Landesamt für Archäologie** ergeht der Hinweis, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Dieser Hinweis wurde unter Teil B: Text; II. Hinweise hinzugefügt.

Von der **Landesdirektion Sachsen; Dienststelle Leipzig Referat Raumordnung, Stadtentwicklung** sind ebenfalls die Hinweise eingegangen, dass der Entwurf zur Fortschreibung des FNP für die 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 01/12 auf dem Plangebiet eine Wohnbaufläche vorsah. Dies wurde in dem Kapitel 6.1.2 berücksichtigt und dahingehend angepasst, dass die Darstellung des Entwurfes für die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Fortschreibung des FNP vom 15.05.2013 nun eine „Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Bildung / Schule vorsieht. Außerdem erging der Hinweis, dass es sich hier um eine raumbedeutsame Planung und Maßnahme handelt und die Landesdirektion als obere Raumbehörde über den Planungsfortgang sowie über das Inkrafttreten des B-Planes Nr. 23.1 „Musikviertel – Süd“, 1. Änderung informiert werden möchte. Dem wird mit einer Benachrichtigung nach in Kraft treten des Bebauungsplanes an die Landesdirektion gefolgt.

Außerdem fand der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz im Regionalplan Westsachsen in der Planbegründung, Anhang: Hinweise Berücksichtigung.

Die **Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH**, weisen darauf hin, dass die momentane Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel nicht für den Schülerverkehr geeignet ist und Haltestellen von Straßenbahnlinien ca. 800 m vom Plangebiet entfernt sind. In der weiteren Objektplanung der Schule sollen frühzeitig Gespräche zwischen dem Bauherren und den Leipziger Verkehrsbetrieben erfolgen um ein tragfähiges Konzept für die Erschließung der Schule durch öffentliche Verkehrsmittel zu entwickeln.

Der Hinweis vom **Regionalen Planungsverband Westsachsen** zum Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz im Regionalplan Westsachsen fand in der Planbegründung, Anhang: Hinweise Berücksichtigung.

Vom **Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** ist der Hinweis eingegangen, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, wo erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund von lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Die Hinweise und Empfehlungen wurden in der Planbegründung, Anhang: Hinweise aufgenommen.

Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war nicht erforderlich, da deren Interessen durch diesen Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt sein können.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.07.2013 bis zum 22.08.2013.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einem Bürger und einem Bürgerverein Stellungnahmen eingereicht.

In die Abwägung eingestellt und in der Planung **bereits berücksichtigt** wurden die Bedenken hinsichtlich

- der Trennung zwischen Bebauungsplanentwurf und Ergebnis des Architekturwettbewerbes,
- der Stellung der Gebäude,
- der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- der Berücksichtigung des Artenschutzes,
- der gutachterlichen Feststellung von Altlastenverdachtsflächen,
- der Nutzung der Gebäude, insbesondere einer Vereinsnutzung der Sporthalle,
- des Gehölzstreifens entlang der Karl-Tauchnitz-Straße,
- einer Verschattung eines Nachbargebäudes.

In die Abwägung eingestellt und in der Planung **nicht berücksichtigt** wurden die Bedenken hinsichtlich einer Lärmbelastung eines Nachbargrundstückes.

In die Abwägung eingestellt aber **nicht Gegenstand dieses Planverfahrens** wurden die Bedenken hinsichtlich

- der Verfahrensweisen bei der Auftragserteilung für die verschiedenen Planungsleistungen,
- der Existenz bzw. Nutzung eines Schulgartens sowie die Kooperation mit einer Schwimmsporteinrichtung,
- der Einbeziehung des Ergebnisses des Architekturwettbewerbes sowie welche Dokumente bereits Rechtskraft besitzen,
- von Hinweisen auf Angebote der Sozialen Infrastruktur der Umgebung, Angaben über Speise- und Getränkeversorgung im Plangebiet sowie kulturelle Angebote im Schulgebäude und die Funktion der zukünftigen Schule als Kulturzentrum,
- einer ÖPNV-Anbindung,
- der Präzisierung des Landschaftsplanes,
- der Vermeidung von Engpässen im Zuschnitt der Teilflächen,
- des wirtschaftlichen Umgangs mit Regenwasser,
- der Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr sowie der Ausweisung von Fahrradabstellplätzen,
- des Verbleibes des Clara-Zetkin-Denkmales,
- des städtebaulichen Konzeptes im Bezug auf das geplante Hochbeet,

- der Feuerwehrezufahrten sowie Bereiche der Ver- und Entsorgung und Zufahrten für die Grünpflege,
- der zukünftigen Klassenfrequenz,
- einer möglichen Hausmeisterwohnung,
- eines zukünftigen Schulträgers,
- eines Namens der Schule,
- der Gestaltung des Vorhofes sowie des Eingangsbereiches,
- der Funktion des Atriums,
- der Breite der Flure und Treppen.

Als Dritte wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e. V. sowie der Bürgerverein Musikviertel e. V. beteiligt.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbes „Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums sowie einer Dreifeldsporthalle am Standort Telemannstraße in Leipzig“.

Das Konzept sieht die Errichtung eines 5-zügigen Gymnasiums für ca. 1.120 Schüler und eine Sporthalle vor. Die Sporthalle ist als separater Baukörper vorgesehen, welcher durch einen eingeschößigen Verbindungsbau mit dem Schulgebäude verbunden wird. Als Schulgebäude ist ein Solitärgebäude geplant.

Die Haupteerschließung des Schulgrundstückes erfolgt von Norden über die Telemannstraße. Untergeordnete, fußläufige Erschließungswege befinden sich im Osten von der Ferdinand-Rhode-Straße und im Süden von der Karl-Tauchnitz-Straße.

Die Pausen- und Freiflächen sind dezentral in verschiedene Teilbereiche gegliedert und befinden sich im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, direkt an das Hauptgebäude angrenzend.

Entlang der Karl-Tauchnitz-Straße und Wundtstraße befindet sich ein ca. 8 m breiter Grünstreifen, der zum Teil erhalten und zum Teil mit bepflanzten Erdwällen neu gestaltet wird. Zwischen der Telemannstraße und dem Schulgebäude ist ein Vorplatz mit einem Hochbeet vorgesehen.

9.1 Gliederung des Gebietes

Das gesamte Plangebiet wird für die Schullnutzung in Anspruch genommen. Eine weitere Untergliederung erfolgt nicht.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept des Gymnasiums mit Sporthalle sieht ein viergeschossiges Gebäude mit einem quadratischen Grundriss und einem Atrium im Innenbereich vor, wodurch eine natürliche Belichtung der innen liegenden Räume gewährleistet wird. Es ist eine zentrale Erschließung des Gebäudes von Norden ausgehend Richtung Süden geplant. Die maximale Höhe der Gebäude soll 18 m betragen. Die Sporthalle wird als 3-feldrige Sporthalle errichtet. Für die Schule soll im Rahmen der Planung für das konkrete Bauvorhaben die Möglichkeit der Bauweise im Passivhausstandard geprüft werden.

Die PKW-Stellplätze werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes im nordöstlichen Bereich angeordnet. Fahrradabstellplätze sind u. a. Entlang der Telemannstraße und Entlang der fußläufigen Erschließungswege von der Karl-Tauchnitz-Straße und von der Ferdinand-Rhode-Straße vorgesehen.

9.3 Erschließungskonzept

Das Baugrundstück wird von der Telemannstraße verkehrlich erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen die Stellplätze angeordnet werden, die von der Telemannstraße aus erschlossen werden. Als innere Erschließung sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die funktional dem Schulbetrieb dienen. Eine öffentliche Durchquerung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Das Grünkonzept sieht eine verdichtete Baum- und Strauchbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zur Karl-Tauchnitz-Straße sowie der Wundtstraße vor. Ferner ist gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept die Anpflanzung von mehreren Bäumen im Plangebiet vorgesehen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

Im Norden	ausgehend von dem Schnittpunkt der Telemannstraße, der Karl-Tauchnitz-Straße und dem Grundstück 2561k an den nördlichen Grenzen der Flurstücke 2561k, 2561l, 3214d und 3214,
im Osten	auf der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 3214, den südlichen Grenzen der Flurstücke 3214e und 3214f, sowie einen Teil der nördlichen und der östlichen Grenze des Flurstückes 214/2,
im Südosten	auf der südöstlichen Grenze des Flurstückes 3214/2 sowie
im Südwesten	auf den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 3214/2, 4143, 2561s, 2561r, 2561q, 2561o, 2561n, 2561k bis zum Ausgangspunkt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Leipzig.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst alle Flurstücke des früheren Schulgrundstückes, die auch für die Errichtung des Vorhabens „Neubau eines 5-zügigen Gymnasiums mit Sporthalle“ notwendig sind. Die Einbeziehung weiterer Flurstücke oder Flurstückteile ist nicht erforderlich, da dazu kein Planungserfordernis erkennbar ist.

11. Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB]

Das Plangebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Schulsportanlage mit Vereinsnutzung“ ausgewiesen.

Begründung:

Da das geplante Vorhaben „Neubau eines 5-zügigen Gymnasium mit Sporthalle“ eine Einrichtung für den Gemeinbedarf darstellt, ist eine Festsetzung Flächen für den Gemeinbedarf notwendig um eine Nutzung mit diesem Nutzungszweck zu ermöglichen. Da die Sporthalle neben der Schulnutzung auch durch Vereine für Vereinssport genutzt werden soll, erfolgte die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule und Schulsporthalle mit Vereinsnutzung“.

12. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet mit 0,6 und die Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) mit 18 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Bezugshöhe ist 109,55 m ü. NHN

Begründung:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan einerseits durch die GRZ und andererseits durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) über der Bezugshöhe bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt, um damit die für den geplanten Schulneubau samt Schulhof, Wegen und sonstigen Erschließungsflächen erforderliche Grundfläche zu ermöglichen. Damit soll den Anforderungen an einen zeitgemäßen Schulgrundriss entsprochen und gleichzeitig der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt, um damit das geplanten Schulgebäude zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen zu beschränken. Als Bezugshöhe dient die mittlere Höhe der Telemannstraße.

13. Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, die parallel in einem Abstand von 5 m bzw. 8 m entlang der Grundstücksgrenze verlaufen.

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sichert grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit innerhalb des Baufensters und die städtebauliche Einordnung in die das Plangebiet umgebene Bebauung.

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind Festsetzungen getroffen worden, um gesundheitsschädliche Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Hierzu wird auf die Gebäudeseiten hingewiesen, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. Außerdem wurden verschiedene Lärmpegelbereiche festgestellt, die gemäß DIN 4109 verschiedene Anforderungen an Fassadenbauteile und Fenster haben. Außerdem sollen die Unterrichts-, Büro- und ähnliche Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 ausgestattet werden.

Begründung

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung⁵ wurde festgestellt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind um gesunde Arbeits- und Lernverhältnisse sicherzu-

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3422E1/13 vom 14.03.2013; Goritzka Akustik

stellen. Die konkreten Maßnahmen sind abhängig von dem konkreten Vorhaben und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

15. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich 16.800 m².

Flächenbilanz Plangebiet	Flächengröße	Anteil
überbaubare Grundstücksfläche	10.080 m²	60%
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	6.720 m²	40%

Leipzig, den

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Hinweise

Anhang: Hinweise

Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß G 4.3.4.3 des Regionalplanes Westsachsen sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan Westsachsen, G 4.3.4.4).

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig (Baumschutzsatzung) vom 16.10.1992, geändert am 20.02.2002 bleibt im gesamten Plangebiet in Kraft.

Vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, wo erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund von lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.