



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 343

„Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

— Grenze des
räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

DAAB
NORDHEIM
REUTLER
DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten,
Stadt- und Umweltplaner

12.02.2015
geändert am 10.03.2017
durch Stadt Leipzig,
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

A) Einleitung	4
1. Lage und Größe des Plangebiets	4
2. Planungsanlass und -erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	5
B) Grundlagen der Planung	7
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	7
5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen	7
5.3 Historische Entwicklung	7
5.4 Soziale Infrastruktur	9
5.5 Technische Infrastruktur	10
5.5.1 Verkehrsinfrastruktur	10
5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	10
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	11
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1 Landesentwicklungsplan	11
6.1.2 Regionalplan	12
6.1.3 Flächennutzungsplan	12
6.1.4 Landschaftsplan	13
6.1.5 Bebauungsplan	14
6.2 Sonstige Planungen	14
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	14
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“	14
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau“	
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	15
6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“	16
6.3 Eigentumsverhältnisse	16
6.4 Plangrundlage	16
7. Umweltbelange	17
7.1 Natur und Landschaft	17
7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme	18

7.1.3	Tiere und Pflanzen	18
7.1.4	Boden und Wasser	20
7.1.5	Altlasten	21
7.1.6	Luft und Klima	22
7.2	Menschen	23
7.3	Kultur und sonstige Sachgüter	24
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	24
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	24
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	40
9.	Städtebauliches Konzept	44
9.1	Nutzungskonzept	44
9.2	Erschließungskonzept	44
9.3	Grünkonzept	45
C)	Inhalte des Bebauungsplans	48
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	48
11.	Gliederung des Plangebiets	48
12.	Baugebiete	48
12.1	Baugebiet MI	48
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	49
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	50
12.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	50
12.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	51
12.1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	51
12.1.6	Immissionsschutz	51
12.1.7	Natur und Landschaft	53
12.1.8	Örtliche Bauvorschriften	56
13.	Verkehrsflächen	57
14.	Flächen für Versorgungsanlagen	58
15.	Grünflächen	58
D)	Städtebauliche Kalkulation	59
16.	Städtebauliche Kennziffern	59
17.	Bodenordnung	59
18.	Städtebaulicher Vertrag	59
19.	Kostenbilanz	60

A) Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebiets

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: von den Flurstücken 244/4 und 245/38 der Gemarkung Möckern (Teilfläche der Max-Liebermann-Straße),
- im Osten: von dem Flurstück 244/6, Gemarkung Möckern, der General-Olbricht-Kaserne mit ihren Gebäuden und Freianlagen,
- im Norden: von dem Flurstück 244/6, Gemarkung Möckern, der General-Olbricht-Kaserne mit ihren Gebäuden und Freianlagen sowie durch das Flurstück 245/25, Gemarkung Möckern,
- im Westen: ebenfalls vom Flurstück 245/25 sowie den Flurstücken 245/30 und 245/45, Gemarkung Möckern.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

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

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss (RB IV-1602/09) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2009 vom 06.06.2009	20.05.2009
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, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2013	29.06.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	25.09.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2014 vom 27.09.2014	07.10. bis 06.11.2014

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

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

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Näheres siehe Kap. 2, 3 und 9.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 16.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von der frühzeitigen Beteiligung 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.

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

- **Fassung eines erneuten Satzungsbeschlusses**

Der (erstmalige) Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 20.05.2015 gefasst (Beschluss-Nr. RB VI-DS-01100) und im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2015 vom 27.06.2015 bekannt gemacht. In der Ratsversammlung hing ein fehlerhafter Plan aus. Der Mangel bestand darin, dass für die südlichen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes infolge eines Datenübermittlungsfehlers die Nutzungsschablonen fehlten. Dadurch war keine Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gegeben. Daraus ergab sich die Notwendigkeit den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung zu wiederholen.

Es wurde keine Änderung des Planinhaltes vorgenommen.

Anhaltspunkte dafür, dass sich die Sach- und Rechtslage im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld seit dem erstmaligen Satzungsbeschluss in abwägungserheblicher Art und Weise geändert hat, liegen nicht vor.

Die mit der Vorlage „Satzungsbeschluss“ am 20.05.2015 ebenfalls beschlossene Anpassung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert bestehen und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.

B) Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

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

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

Das Gelände ist großflächig aufgefüllt, u.a mit Bauschutt. Somit sind wesentliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG weitgehend zerstört. Das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig² ordnet den Böden des Plangebiets die Bodenqualitätsstufen 1 (sehr niedrig) bzw. 2 (niedrig) zu (siehe Kap. 7.1.4).

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

5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen

Im Umfeld grenzt unmittelbar östlich, nördlich und nordwestlich die Bebauung der General-Olbricht-Kaserne an. Darüber hinaus grenzen westlich eine Tankstelle sowie dann folgend freistehende Einfamilienhäuser und andere gewerblich genutzte Bauten an. Die südliche Grenze bildet die Max-Liebermann-Straße. Weiter südlich befindet sich das Konversionsgelände der ehemaligen Kaserne „Werk Motor“ sowie westlich daran angrenzend die Wohnsiedlung, die vom Leipziger „Bauverein zur Beschaffung preiswerther Wohnungen“ in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts³ (Radefelder Straße und Papitzer Straße) errichtet wurde.

5.3 Historische Entwicklung

Das Areal wurde seit der Errichtung eines Lazarets um 1900 militärisch genutzt. Die Gebäude stehen seit der 1992 erfolgten Aufgabe der Nutzung leer. Die Mehrzahl der gründerzeitlichen Gebäude steht unter Denkmalschutz, das gesamte Areal mit den Freianlagen ist als Sachgesamtheit gem. § 2 SächsDSchG geschützt. Die Gebäude sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig und zumeist mit Walmdächern errichtet worden.

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

¹ Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht Max-Liebermann-Straße 15 in Leipzig

² Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, Stand 10.12.2012

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

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

Um 1900 entstand im Norden Leipzigs ein Kasernenkomplex, der zeitweilig bis zu 8.000 Soldaten beherbergte. Die Anlage ist damit nach der Dresdner Albertstadt, die teilweise 12.000 Soldaten zählte, die zweitgrößte Kasernenanlage in Sachsen⁴.

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

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

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

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

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

⁴ Kürschner, Das Militär im Leipziger Norden, Leipzig 2008

⁵ Brösel, Möckern und Wahren, Zwei Leipziger Ortsteile auf alten Ansichtskarten, Leipzig 2012

⁶ Seelemann, Denkmalpflegerische Untersuchung zur Freiraumgestaltung, Leipzig 2013

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

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

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

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

Seit 1992 steht die Anlage leer und ist zunehmend dem Verfall preisgegeben. Die Gebäudesubstanz ist noch sanierungsfähig, wenn auch nur mit hohem baulichen Aufwand. Durch jahrzehntelang ausbleibende Pflege ist der Baumbestand zum Großteil in einem sehr schlechten Zustand. Viele Bäume haben einen großen Totholzanteil oder Zwieselbildungen (vor allem bei den rückgeschnittenen Linden). Sie gefährden die Verkehrssicherheit. Der Baumbestand in der Anlagenmitte hat sich zu einem dichten Gehölzbestand mit Kronenschluss und starkem Konkurrenzdruck für die einzelnen Gehölze entwickelt. Die historische Gestaltung mit den Lindenreihen und den Gruppen um die runden Plätze ist ansatzweise noch ablesbar. Die Wege sind teilweise noch vorhanden, wenngleich sie auch stark überwuchert sind.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

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

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Verkehrerschließung

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

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Straßen. Das Gelände ist durch Privatstraßen bzw. -wege erschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Östlich des Plangebietes befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Landsberger / Max-Liebermann-Straße. Von hier verkehren die Tram Nr. 4, der Bus Nr. 80 und der Nachtbus Nr. 5.

Fuß- und Radverkehr

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

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

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

⁷ Kommunale Wasserwerke (heute Leipziger Wasserwerke), Schreiben vom 2.3.2010

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Rechtsverordnung über den aktuellen Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen. Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlung, der Infrastruktur und der Ökologie dar. Die Stadt Leipzig ist im LEP als Zentraler Ort / Oberzentrum ausgewiesen.

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

Siedlungswesen

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe, Industrie, Militär und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Gewerbliche Wirtschaft

- G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Bodenschutz, Altlasten

- G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender

Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop und Artenschutz oder als natur und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

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

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar⁸. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan vom 25. Juli 2008 enthält in Karte 14 'Raumnutzung' keine Aussagen zum Plangebiet. Enthalten ist der Neubau der S- Bahn Strecke.

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

Ziele der Regionalplanung sind insbesondere Ziel Z 5.1.1 „Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden“, das Ziel Z 5.1.4 „Anpassung des Wohnraumangebotes an die differenzierten Bedürfnisse an Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen“, Ziel Z 5.1.7 „Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung durch eine abgestimmte Zuordnung von baulichen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten“ sowie der Grundsatz G 5.1.3 „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen und Grundsätzen.

Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung soll 2018 in Kraft treten und liegt bisher als Rohentwurf vor. Der Rohentwurf enthält in Bezug auf das Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen Regionalplan keine zusätzlichen Grundsätze und Ziele.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (seit 16.05.2015) als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan hat sich das im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte planerische Ziel, die Flächen vollständig als Wohngebiet zu entwickeln, geändert:

Vorrangig im südlichen Teil des Plangebietes sollen vorwiegend gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden, während der übrige Teil hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll. Im Bebauungsplan erfolgt jedoch keine Differenzierung der Festsetzungen zwischen

⁸ Regionalplan Westsachsen 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.7.2008

Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Vielmehr werden die Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt und eine Änderung des FNP ist erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass er, sofern er von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Hierzu lässt sich folgendes festhalten:

Der Bebauungsplan ermöglicht durch der Festsetzung eines Mischgebietes eine flexible und standortgerechte Nutzung. Aufgrund der Vorbelastungen sind insbesondere die Bereiche an der Max-Liebermann-Straße sowie teilweise an der General-Olbricht-Kaserne für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dagegen sind die dahinterliegenden Flächen für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Abweichung von der Darstellung des FNP wird als geringfügig angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit nicht gefährdet.

Der § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB bietet in diesen Fällen die Möglichkeit, die Darstellung des FNP im Wege der Berichtigung, d.h. ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

Zur Anpassung des FNP von der Darstellung „Wohnbaufläche“ hin zur Darstellung „Gemischte Baufläche“ wurde ein entsprechender Beschluss der Ratsversammlung mit der Vorlage „Satzungsbeschluss“ am 20.05.2015 gefasst.

6.1.4 Landschaftsplan

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

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

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

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

6.1.5 Bebauungsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

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

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

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

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde 1999 zum ersten Mal aufgestellt und mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) fortgeschrieben. Zurzeit findet parallel zu diesem Bauleitplanverfahren das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP Zentren 2016 statt. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 3. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie sonstige ergänzende Versorgungsstrukturen des Einzelhandels enthält. Da das Verfahren zum STEP Zentren zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt wird, bilden bereits die Zielaussagen des STEP Zentren 2016 die Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum (Kategorie D-Zentrum) befindet sich in östlicher Richtung in Gohlis-Nord, im Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-Straße mit der Landsberger Straße. Dort steht ein Gebäudekomplex der 1990er Jahre, der mit einer in die Krochsiedlung integrierten Ladenzeile verknüpft ist. Für die zukünftige Bewohnerschaft des Plangebietes kann damit eine Grundversorgung in akzeptabler Distanz ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan werden zwei wesentliche Ziele des STEP Zentren umgesetzt: Zum einen wird eine räumlich ausgewogene Grundversorgung für die künftige Bewohnerschaft des Plangebietes gewährleistet und zum anderen wird das D-Zentrum Gohlis-Nord durch das zusätzliche Nachfragefragepotenzial in seiner Versorgungsfunktion gestärkt.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S), Teilplan Wohnungsbau

Der STEP W+S legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen, entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 343 waren bereits im 2011 beschlossenen STEP W+S als Standort mit Entwicklungspriorität enthalten. Dies geschah vorwiegend aus dem Grund, dass es sich hier um die Nachnutzung einer Konversionsfläche handelt und die Nachnutzung ganz im Sinne der flächensparenden, ökologischen und ökonomischen Siedlungsflächenentwicklung ist, die der STEP W+S zum Ziel hat.

Wohnungspolitisches Konzept

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebotes, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebotes, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Dies trifft für die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu.

Der Bebauungsplan entspricht somit sowohl den Zielen des STEP W+S als auch dem Wohnungspolitischen Konzept.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ (STEP Gewerbliche Bauflächen) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ

ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ ist der Standort nicht bewertet.

6.2.5 Im Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“

Das Plangebiet wird südlich von der Max-Liebermann-Straße begrenzt. Gemäß STEP „Verkehr und öffentlicher Raum 2003“ ist die Straße wichtiger Bestandteil des Mittleren Rings, der die Bundesstraßen miteinander verknüpfen soll. Im Umfeld des Plangebietes ist der Ausbau mittlerweile erfolgt. Den beschlossenen Planungsgrundsätzen zur Verbesserung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes und zur Sicherung gleichwertiger Mobilitätschancen wurde durch den Straßenausbau, die Herstellung von Radverkehrsanlagen und die Umsetzung einer einheitlichen Straßenraumgestaltung entsprochen. Damit ist der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt des Mittleren Rings für das bis 2025 prognostizierte, steigende Verkehrsaufkommen gerüstet. Deshalb weist die 1. Fortschreibung des STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“, RB DS-00523/14-DS-008 vom 25.02.2015, im Bereich des Plangebietes keinen Schwerpunkttraum für Straßenneubaumaßnahmen aus. Für die Zukunft sind aus dem überarbeiteten STEP folgende Leitlinien und Konzepte für das Plangebiet von Bedeutung: Umsetzung des Konzeptes der „Stadt der kurzen Wege“, Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit, Schaffung multmodaler Mobilitätsangebote, verbesserter Zugang zum Umweltverbund.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich derzeit in der Hand eines privaten Eigentümers.

6.4 Plangrundlage

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

7. Umweltbelange

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

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

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

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

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

a) Vogelschutzgebiete

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

b) Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

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

c) Naturschutzgebiete

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

d) Landschaftsschutzgebiete und Biosphärenreservate

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

e) Flächennaturdenkmale

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

f) gesetzlich geschützte Biotope

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

g) Wasserschutzgebiete

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

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

Das Vorhaben liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Die Feinstaubbelastung (PM10) im Jahresmittel beträgt 23,1 -24,0 µg/m³. Sie liegt somit unter dem vorgegebenen Richtwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel (22. BImSchV).

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

Leipzig stellt gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen einen zentralen Ort im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes dar. Mit einer Fläche von 297,6 km² und einer Bevölkerungsdichte von 1.689 Einw./km² (Stand: Dez. 2005) ist Leipzig zu dem ein Raum mit hoher Bevölkerungsdichte.

7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme

Das Gebiet weist einen dichten Baumbewuchs auf, viele Bäume sind wegen mangelnder bzw. falscher Pflege geschädigt. Die Gehölze wurden im Mai 2013 mit Vitalitätsbeschreibung in einer Baumbestandsliste aufgenommen⁹ und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht¹⁰. Insgesamt sind etwa 500 Bäume auf dem Grundstück vorhanden, überwiegend Linden, Ahorne, Eichen sowie Kastanien. Buchen, Eschen und Pappeln kommen seltener vor. Birken und Kiefern sind im gesamten Plangebiet verstreut gewachsen. In den Randbereichen überwiegen Obstbäume. Einzelne Bäume sind bereits abgestorben oder haben eine stark verminderte Vitalität.

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

7.1.3 Tiere und Pflanzen

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

⁹ Daab, Nordheim, Reutler Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Gehölzbestandsaufnahme ehem. Lazarett in Leipzig-Möckern, Mai 2013

¹⁰ Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig - Möckern, 2013

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

Wegen der höhlentragenden Altbäume im Gebiet, die potentielle Brutplätze für Vögel und xylobionte Käfer als auch Quartiere für Fledermäuse darstellen können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.¹¹ Sie enthält Zielstellungen und Maßnahmenvorschläge für den Schutz von streng und besonders geschützten Tierarten nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung.

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

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

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

¹¹ Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig - Möckern, 2013

- plätzen und artgerechten Einflügen (Fledermausgaube)) vorzunehmen. Die innenraumklimatische Situation sollte durch die Sanierung möglichst nicht verändert werden (keine Dampfsperre). Sollte der Einbau von Belüftungsziegeln vorgesehen sein, so sind diese mind. 60 cm unterhalb des Dachfirstes zu verbauen, um einen Wärmestaubereich mit optimalen klimatischen Bedingungen für Fledermäuse zu erhalten.
5. Bei 27 der 81 untersuchten Gehölze, bei denen eine Fällung beabsichtigt wird, ist auf Grund von Einfaulungen, Spalten oder Höhlungen kurz vor der geplanten Fällung eine Nachuntersuchung mittels Hubsteiger oder Baumkletterer oder alternativ eine fällbegleitende Kontrolle (ökologische Bauüberwachung) notwendig. Dabei können ggf. vorhandene Individuen entnommen, ggf. gehältert und umgesiedelt werden. Nur so ist eine Gefährdung bzw. Tötung von Fledermäusen, geschützten Holzkäfern, Brutvögeln u.a. während der Baumaßnahme zu verhindern. Gehölzfällungen sind ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März) durchzuführen.
 6. Als Ersatz für die durch die Fällung der Gehölze verloren gehenden Vogelbrutplätze sind auf dem Gelände 15 Höhlenbrüterkästen auszubringen. Zudem sind durch fachlich geeignete Personen/ökologische Baubegleitung 5 Spechthöhlen zur Umsetzung innerhalb des Geländes in andere geeignete Gehölze auszuwählen.
 7. Als Ersatz für die durch die Fällung der Gehölze verloren gehenden pot. Fledermausquartiere sind auf dem Gelände 10 Fledermausflachkästen an anderen geeigneten Gehölzen auszubringen. Sollten vor/während der Fällung der Gehölze Fledermauswinterquartiere aufgefunden werden, sind diese im Verhältnis 1:2 auszugleichen.
 8. Zum Schutz und Erhalt der Zauneidechsenpopulation auf dem Gelände vor der Hintergrund der Betroffenheit von Verbotstatbestände der streng geschützten Art sind folgende Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
 - der Lebensraum ist gegenüber dem Baubereich (z.B. bei der Anlage des Parkplatzes und gegenüber Baustellenzufahrten) wirksam abzugrenzen (z.B. durch geeignete stationäre oder temporäre Schutzzäune),
 - in den unbebauten Randbereich im Osten sind zur Optimierung des Lebensraumes 2 Sand- und Kiesschüttungen von mind. 5m Länge und 1,5m Höhe anzulegen. Diese können dann als Sonnungs- und Eiablageplätze von Zauneidechsen und anderen Reptilien genutzt werden.
 - vom Astschnitt sind 4 Haufen von ca. 1 m² (Höhe ca. 1,5 m) in den unbebauten Randbereich im Osten zu verbringen.
 - die Maßnahmen sind in dem in Abb. 3 dargestellten Bereich durch fachlich geeignete Personen umzusetzen.
 9. Das Baupersonal ist auf die artenschutzfachlichen und- rechtlichen Belange hin zu belehren. Entsprechende Befunde (Tiere, auch Totfunde, Brutplätze etc.) sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden.

7.1.4 Boden und Wasser

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

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

terhalb des Planums sind in der Regel nahezu wasserundurchlässig. Sie gehören der Bodenklasse 3 und 4 an. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2 m bis 8 m. In Tiefen von 1,8 m bis 2,8 m wurde teilweise Schichtenwasser angeschnitten. Das Grundwasser ist schwach betonangreifend. Es kann dennoch von günstigen Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Der Boden hat eine Durchlässigkeit von $k_f < 10^{-8}$ m/s, eine gezielte Versickerung im Untersuchungsgebiet ist damit aus hydrologischer Sicht nicht möglich.¹²

Im Rahmen der in Kap. 7.1.3 genannten orientierenden Erkundung wurden großflächig Auffüllungen (u.a. Bauschutt) dokumentiert. Somit sind wesentliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG weitgehend zerstört. Daher ordnet das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig¹³ den Böden des Plangebiets die Bodenqualitätsstufen 1 (sehr niedrig) bzw. 2 (niedrig) zu.

7.1.5 Altlasten

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

Aufgrund der Ergebnisse der 1993 durchgeführten Ersterfassung wurde im Jahr 2010 für folgende Verdachtsflächen eine Orientierende Erkundung durchgeführt¹⁴:

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

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

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

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

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

¹² Baugrundinstitut Richter, Geotechnischer Bericht Max-Liebermann-Straße 15 in Leipzig

¹³ Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, Stand 10.12.2012

¹⁴ Hofmann, Orientierende Untersuchung, Altstandort „ehem. Lazarett in Leipzig“, Leipzig 2010

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

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

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.1.6 Luft und Klima

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

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

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

Die Belastungen der Luft werden vor allem durch den Straßenverkehr auf der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße verursacht. Nach einer überschlägigen Abschätzung werden die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) auch an der unmittelbar an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Bebauung eingehalten.¹⁵

Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Leipzig vom 18.12.2009 (LRP2009). Entsprechend der zum LRP durchgeführten Prognose der Luftschadstoffsituation bezogen auf das Jahr 2015 befindet sich das zu beplanende Gebiet auf einer Fläche (1 x 1 km) deren Belastung mit Feinstaub (PM10) im Mittel etwa $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ beträgt. Die Belastung mit Stickstoffdioxid liegt im Mittel im Bereich von etwa $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (vgl. dazu auch LRP, Karte 26). Beide Konzentrationen liegen deutlich unter dem nach 39. BImSchV geltenden Grenzwert für PM10 und NO₂ in Höhe von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Mittelwert über das Kalenderjahr. Ebenso wird der zur Prüfung der Einhaltung des Tagesmittelgrenzwertes für PM10 herangezogene Äquivalenzwert in Höhe von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten. Auch der ab dem Jahr 2015 geltende Grenzwert für das Jahresmittel an Feinstaub (PM_{2,5}) in Höhe von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird in der Fläche nicht überschritten.

Höhere Schadstoffbelastungen treten dagegen in Straßennähe, hier der Max-Liebermann-Straße und der angrenzenden Tankstelle auf. Entsprechend der im Rahmen des LRP durchgeführten Prognose der Luftschadstoffsituation bezogen auf das Jahr 2015 werden aber auch hier die relevanten kritischen Grenzwerte für Feinstaub (PM10) (Tagesmittelwert) und Stickstoffdioxid (NO₂) (Jahresmittelwert) an den am südlichen Rand des Plangebietes liegenden

¹⁵ Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 21.10.2013

und nördlich an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Gebäuden unterschritten. Für PM10 wird eine Gesamtbelastung im Jahresmittel in Höhe von etwa 22 µg/m³ erwartet, für NO₂ in Höhe von 26 µg/m³. Auch für PM_{2,5} ist eine Gesamtbelastung unterhalb des ab dem Jahr 2015 geltenden Grenzwertes in Höhe von 25 µg/m³ zu erwarten.

7.2 Menschen

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

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.¹⁶ Diese hat die Einwirkungen von Verkehrslärm sowie die Geräuschimmissionen in der Nähe befindlicher Sportanlagen, der benachbarten Tankstelle, der angrenzenden militärischen Nutzung und des gegenüberliegenden geplanten Gewerbegebiets auf dem Gelände des ehemaligen „Werk Motor“ untersucht. Die Geräuschimmissionen für Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm wurden prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten der entsprechenden Richtlinien verglichen.

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

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

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

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

Folgende Hinweise der Schallimmissionsprognose sind in der Planung bzw. im nachgeordneten Verfahren zu beachten:¹⁷

Sportanlagenlärm:

- Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Sportanlagenlärm erforderlich.

¹⁶ Teichert, Schallimmissionsprognose eines geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2010, Ergänzungsgutachten 2013

¹⁷ Teichert, Ergänzungsgutachten zur Schallimmissionsprognose eines geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2013

Gewerbelärm

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

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

Die unmittelbar angrenzende General-Olbricht-Kaserne wird derzeit nur als Ausbildungslager genutzt. Da es aber Sondergebiet der Bundeswehr bleibt, kann es jederzeit auch wieder zu anderen militärischen Zwecken genutzt werden. Das Gebiet stellt daher eine Gemengelage dar, bei der gewerbliche und dem Wohnen dienende Gebäude aneinandergrenzen und die Beteiligten zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind. Aus diesem Grund werden dem Plangebiet vorsorglich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts) zugeordnet. Der Eigentümer wird die potentiellen Wohnungskäufer bzw. Eigentümer auf diesen Sachverhalt ausdrücklich hinweisen¹⁸.

7.3 Kultur und sonstige Sachgüter

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit** gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, die am 29.06.2013 bekannt gemacht wurde und bis zum 19.07.2013 bestand, sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 07.10.2014 bis zum 06.11.2014.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung erhielten vier **Bürgervereine** (davon drei Umweltverbände) auch durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begrün-

¹⁸ Siehe Schreiben der Bundeswehr vom 27. Juni 2013 sowie Aktennotiz DNR Daab Nordheim Reutler vom 09. Juli 2013.

derung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 27.07.2012 Gelegenheit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (darunter drei von den angeschriebenen Umweltverbänden) ein.

Der erste Umweltverband teilte mit, dem Bebauungsplan könne nicht zugestimmt werden. Dies wurde umfangreich begründet (siehe unten).

Der aus dem Zusammenhang der Stellungnahme zu entnehmenden Anregung, den Bebauungsplan nicht oder nicht in der vorliegenden Form aufzustellen, wurde nicht gefolgt. Aus den von dem Umweltverband vorgetragenen Gründen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte. Die vorgetragenen Gründe sind zwar weitestgehend nachvollziehbar. Den dahinter stehenden Belangen und Interessen ist aber kein höheres Gewicht beizumessen als den Belangen und Interessen, die für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Umsetzung der ihm zugrunde liegenden Ziele (siehe Kap. 3) sprechen. Dem wird deshalb der Vorzug gegeben gegenüber den anderslautenden bzw. entgegen stehenden Belangen und Interessen, die der Umweltverband vertritt.

Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme (als Zitate *kursiv* dargestellt; Buchstabierung und Gliederung wurde ergänzt):

- a) *Zunächst ist die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt der Stadt Leipzig (Nr. 18/2014) fehlerhaft, da die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der umweltbezogenen Informationen nicht erfüllt wurde. Die Hinweispflicht gilt auch im Verfahren nach § 13a BauGB, wie sich aus dem entsprechend geltenden § 13 Abs. 2 BauGB ergibt. [...] Folge der fehlerhaften öffentlichen Bekanntmachung ist, dass in diesem Verfahren ein rechtmäßiger Satzungsbeschluss ohne Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht gefasst werden kann. [...] Für das vorliegende Verfahren beantragen wir, das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.*

Damit wurde wie folgt umgegangen: Dem Antrag wurde nicht gefolgt, da das Verfahren insofern ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die von dem Umweltverband genannte „*Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB*“ besteht im vorliegenden Fall nicht. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB regelt nämlich nur für den Fall der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, dass die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend gelte. Im vorliegenden Verfahren wurde aber keine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, sondern eine öffentlichen Auslegung durchgeführt, sodass § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB hier nicht greift.

Zudem ergibt sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch keine Hinweispflicht „*hinsichtlich der umweltbezogenen Informationen*“. Die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB erstreckt sich nämlich nicht auf umweltbezogene Informationen, sondern allein darauf, dass Stellungnahmen nur während der gesetzten Frist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sowie auf die Präklusionsregelung des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung.

Hinsichtlich der Pflicht zu Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wie sie sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB ist im Übrigen nicht § 13 Abs. 2, sondern Abs. 3 BauGB einschlägig, nach dem „im vereinfachten Verfahren [...] von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, [...] abgesehen“ wird.

Die beantragte Wiederholung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung ist folglich nicht als Voraussetzung für einen rechtmäßigen Satzungsbeschluss erforderlich.

- b) *Das Plangebiet umfasst überdies eine Fläche von ca. 6,7 ha [...]. Die Wahl des beschleunigten Aufstellungsverfahrens ist damit evident rechtswidrig, da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB unter keinem Gesichtspunkt erfüllt sind:*

[...] Wird in einem Bebauungsplan – wie hier – weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Vorliegend ist anhand der planerischen Festsetzungen erkennbar, dass die voraussichtlich versiegelte Fläche deutlich über 20.000 m² liegt. [...]

Auch aus diesem Grund beantragt [der Umweltverband], das Verfahren abzubrechen und ein ordnungsgemäßes Aufstellungsverfahren unter Einschluss eines vollständigen Umweltberichtes durchzuführen.

Diese Aussagen wurden mit folgenden Ergebnissen geprüft: Sowohl die Aussage, dass in diesem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt werde, als auch die darauf gestützte Schlussfolgerung, die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens lägen nicht vor, ist unzutreffend. Vielmehr ist in dem Bebauungsplan die zulässige Grundfläche mittels Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Aus den festgesetzten GRZ ergibt sich in der Summe eine zulässige Grundfläche von rund 16.270 m². Insofern sind also die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Ein Abbruch des Verfahrens und die Durchführung einer Aufstellungsverfahrens mit Umweltbericht, folglich also im vollen Verfahren mit Umweltprüfung, sind nicht erforderlich.

Ein Erfordernis, die weiteren zu dem Thema in der Stellungnahme enthaltenen Darlegungen hier im Einzelnen wiederzugeben und darauf einzugehen, besteht nicht.

Des Weiteren wird durch den Umweltverband vorgetragen, in materieller Hinsicht seien vor allem die Belange des Natur- und Artenschutzes nicht hinreichend behandelt worden. Dies ist nicht zutreffend. Im Einzelnen:

- c) *Für die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse [...], welche zu den streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie gehört, sind zusätzlich zu den angedachten Maßnahmen Ergänzungen notwendig.*
- Zunächst muss der Lebensraum so genau wie möglich bestimmt werden. Die Zauneidechse ist eine standorttreue Art, welche ein Revier von etwa 100 m² bewohnt. Daher ist notwendig, diese Fläche genau zu lokalisieren und Schutzauflagen festzulegen, um hier eine Beeinträchtigung – sowohl in der Bauphase als auch in der Nutzungsphase – zu vermeiden. [...] Es wäre insbesondere zu prüfen, inwieweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans eine ökologische Baubegleitung als verbindlich vorgesehen werden kann.*
 - In jedem Falle sind zusätzliche Untersuchungen auch der offenen Flächen im nord-westlichen Teil des Geländes (angrenzend an den Sportplatz) noch einmal auf Vorkommen zu untersuchen, da sie prinzipiell für die Art genauso geeignet sind wie die im NO der Fläche, nur dass hier, anders als im NO, ein Parkplatz errichtet werden soll und damit das Mortalitätsrisiko besonders hoch ist.*

Der Nachweis der Zauneidechse beruht auf einer Zufallsbeobachtung in einem von der Bebauung nicht betroffenen Bereich. Da nur die Randbereiche des Untersuchungsgebiets auf-

grund ihrer Biotopstruktur für die Besiedlung durch die Zauneidechse aktuell geeignet sind, wurde entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (S. 14) eine Fläche am östlichen Rand des Plangebiets im städtebaulichen Vertrag festgelegt, auf der die Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Sand- und Kiesaufschüttungen) zum Schutz zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Zauneidechsenpopulation umgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen wird der Lebensraum für die Zauneidechse strukturell verbessert und der bisher limitierte Faktor Eiablageplätze zusätzlich angeboten und so der Erhalt der Art an diesem Standort gesichert. Darüber hinaus wurde die Begleitung dieser Maßnahme durch eine fachliche geeignete Person im städtebaulichen Vertrag festgelegt (§ 1 Abs. 3 Buchstabe h) letzter Satz). Die angeregte ökologische Baubegleitung ist damit bereits berücksichtigt. Mit all diesen Maßnahmen (einschließlich der Schutzvorkehrungen während der Bauphasen) wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten.

d) *Insgesamt sollen im Plangebiet 81 Bäume gefällt werden. Gemäß Kapitel 12.1.7 (Natur und Landschaft) wird ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wegen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für nicht erforderlich gehalten. [...] Allerdings handelt es sich [...] um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB [...], sodass der Verzicht auf eine Prüfung der §§ 14 ff. BauGB [gemeint ist wahrscheinlich §14 BNatSchG] keinesfalls zulässig sein kann. Dementsprechend ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung der entsprechenden Maßnahmen unumgänglich.*

Die Annahme des Umweltverbandes, dass es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB handelt, ist unzutreffend. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Folglich handelt es sich um einen Fall nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bei dieser Fallkonstellation findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Näheres dazu siehe die obigen Aussagen unter b). Zu den 81 Bäumen siehe nachfolgende Ausführungen.

e) *Abgesehen davon sind die Angaben zu den Gehölzverlusten auch nicht plausibel. Die Gehölzbestandsaufnahme (Kap. 7.1.2) ergab auf dem Gelände rund 500 Bäume mit geschlossenem Kronendach, also waldähnlichen Charakter. In 7.1.3. Punkt 5 wird dann geschrieben, dass „nur“ 81 Bäume gefällt werden sollen. Anhand der Planzeichnung ist nicht nachvollziehbar, dass nur 1/6 der Bäume beseitigt werden sollen und gleichwohl das Gelände offen und parkartig mit Platz für Wege, Parkplätze und private Gärten sein soll.*

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage dazu, wie viele Bäume gefällt werden sollen. Ein Fällantrag ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, die Zahl der zu fällenden Bäume steht noch nicht genau fest (s.u.). Der in Kap. 7 zitierte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt lediglich aus, dass von den möglicherweise zu fällenden Bäumen eine Zahl von 81 Bäumen besonders alt ist. Diese 81 Bäume wurden deshalb hinsichtlich der Belange des Artenschutzes im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung erfüllen davon 27 Bäume die Anforderungen an gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG gesetzlich geschützte höhlenreiche Einzelbäume.

Von den ca. 500 im Plangebiet vorhandenen Bäumen haben ca. 300 Bäume einen Stammumfang von mehr als einen Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter, und sind weder Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken oder Baumweiden (vgl. § 19 Absatz 4 SächsNatSchG.). Nach dem gegenwärtigen Stand der Bauanträge soll etwa die Hälfte dieser Bäume erhalten bleiben (ca. 150 Bäume), die andere Hälfte soll gefällt werden. Etwa 100 Bäume werden, vor allem in den Randbereichen, neu gepflanzt.

f) *Unter Kap. 7.1.3. Tiere und Pflanzen wird ausgeführt:
„Bei mehreren Ortsbegehungen im Mai/Juni 2013 wurden in den Bäumen u.a. 2 Gehölze mit Rosenkäferbesiedlung erfasst“.*

*Dabei ist nicht genauer definiert, um welche Art aus der Unterfamilie der Rosenkäfer es sich hier handelt. Zu diesen gehört auch der Eremit, von dem auch aktuelle Nachweise aus dem Stadtgebiet von Leipzig bekannt sind. Nur sehr geübte Artspezialisten können die Rosenkäferarten korrekt bestimmen. Ob dies im zitierten Gutachten [...] gemacht wurde, kann nicht nachvollzogen werden, da es auf das o.g. Gutachten in der öffentlichen Bekanntmachung keine Hinweise gab. Sollte *Osmoderma eremita* betroffen sein, weist der [Umweltverband] darauf hin, dass dieser [...] als prioritäre Art eingestuft ist, für deren Art der Gemeinschaft ... besondere Verantwortung zukommt und die [...] besonders strengen Anforderungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegt. Laut der FFH-Richtlinie sind Gebiete, in denen das Tier vorkommt, als Schutzgebiet auszuweisen. Insbesondere sind die Brutbäume zu schützen. Da jedoch der Erhalt der Gesamtpopulation umso besser gewährleistet ist, je mehr geeignete Brutbäume zur Verfügung stehen, müssten auch nicht besiedelte Bäume mit Höhlen, sogar schon Bäume mit Faulstellen als mögliche künftige Brutbäume geschützt werden. Daher ist zu bezweifeln, dass die Planung den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht wird.*

Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist auf Seite 12 zu entnehmen, dass es sich um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*) handelt.

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) konnte von der Artenschutzgutachterin¹⁹ bisher nicht festgestellt werden. Da Co-Besiedlungen verschiedener Rosenkäferarten jedoch möglich sind, wird eine ökologische Fällbegleitung bei allen Bäumen mit Höhlen erfolgen; siehe auch § 1 Abs. 3 Buchstabe e) des städtebaulichen Vertrags. Die Einzelheiten (Zeitpunkt der Fällung, Ersatz usw. usf.) regelt die untere Naturschutzbehörde dann in ihrem Bescheid. Weitere Bäume müssen nicht untersucht werden, da sie einen Umfang von weniger als 30 cm haben und noch nicht höhlenhöffig sein können.

Anders als dargestellt, ist es auch bei prioritären Arten der FFH-Richtlinie (wie dem Eremiten) nicht so, dass Gebiete in denen diese Arten vorkommen, auch zwingend unter Schutz gestellt werden müssen. Dem Erfordernis des Gebietsschutzes für den Eremiten wurde im Freistaat Sachsen durch die Ausweisung von FFH-Gebieten bereits Rechnung getragen, in Leipzig z.B. mit dem FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem". Bezogen auf die Eremiten-Individuen und deren Höhlenbäume ist der europarechtlich strenge Schutz durch § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Bundesrecht umgesetzt worden.

g) *Dass die untere Naturschutzbehörde für die Beseitigung von acht dieser Biotopbäume (der [Umweltverband] geht von einer höheren Anzahl potentieller Biotopbäume aus) bereits eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG in Aussicht gestellt hat [...] ist angesichts der Tatsache, dass in einem solchen Befreiungsverfahren zunächst die anerkannten Umweltvereinigungen beteiligt werden muss, doch verwunderlich.*

Eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen bei der Genehmigung der Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 3 bzw. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist entgegen der Auffassung des Umweltverbandes gesetzlich nicht vorgesehen.

h) *Generell bestehen Anhaltspunkte dafür, dass das Artenspektrum nicht hinreichend erfasst wurde. In den Unterlagen werden Freibrüter, also Vögel, die auf dem Boden leben bzw. dichtes Strauchwerk brauchen, gar nicht angesprochen. Auf der Fläche gibt es Amsel,*

¹⁹ Einer ausgewiesenen Expertin, siehe Stegner, J.; Strzelczyk, P, Martschei, T., der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) – eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie. Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung. 2. Auflage, Vidus Media 2009)

Mönchsgrasmücke u.a., Rotkehlchen, Nachtigall, Zaunkönig und natürlich auch Igel. Auch existieren Hinweise auf Erdkröten.

Die vorliegende Liste der Freibrüter wird zusätzlich in den Anhang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgenommen. Da es sich hierbei überwiegend um sogenannte Allerweltsarten handelt, ist davon auszugehen, dass diese Arten sowohl in den verbleibenden Strukturen als auch in den neu angelegten Wohngärten sowie in den benachbarten, wenig genutzten Flächen des Bundeswehr ihre Lebensräume finden werden. Die Aufnahme der vollständigen Liste der Brutvögel führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis, da alle sich daraus ableitenden Maßnahmen bereits im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den städtebaulichen Vertrag vorsorglich Eingang gefunden haben und so Grundlage für den Bebauungsplan sind. Eingriffe in die Außenanlagen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Vorkommen von Igel und Erdkröten erfolgen.

- i) *Es ist überdies nicht erkennbar, wie groß die Fläche für die zu schützenden Arten sein wird. Es reicht nicht aus, Nistplätze oder Brutplätze anzulegen, sondern die Tiere brauchen auch entsprechend große Areale, um zu jagen bzw. sich zu ernähren.*

Weiterhin wird nicht hinreichend deutlich, in welchem Umfang für den Fall der Umsetzung des Plans Beeinträchtigungen erwartet werden und in welchem Umfang Biotope zerstört werden. Dies wird besonders augenfällig bei den zwar im Anhang [der Begründung zum Bebauungsplan] genannten verschiedenen Sträuchern, die aber im gesamten Text vollständig vernachlässigt werden.

Für den Fall, dass die Planung in einem ordnungsgemäßen Verfahren fortgeführt werden soll, fordert der [Umweltverband] deshalb, dass ausreichend große Areale für die Naturschutzbelange zur Verfügung gestellt werden und zwar mindestens 30% oder 40 % der Grünflächen. Diese Flächen sollen unbedingt Mindestgrößen haben je nach Art /Artengruppen und völlig von jeder intensiven Nutzung ausgeschlossen werden und [durch] Wege oder Straßen oder sonstige Infrastruktur nicht durchschnitten werden.[...]

Sollten Wasserflächen, Brunnen u.s.w. geplant werden so ist dabei auch ein Anteil zur Verbesserung der Situation der Arten zu fordern. Zumindest sind Zugänge für Tiere anzulegen oder zu gestalten, die keine tödliche Gefahr darstellen (wie Brunnenkanten für Igel und Kleinsäuger u.s.w).

Die Lage der Areale ist so zu wählen, dass eine möglichst „natürliche“ Entwicklung der Flächen möglich ist (also nicht direkt an der Straße direkt) und diese von Menschen soweit möglich nicht betreten werden. Ein zumindest teilweise Eingrenzung mit Totholz und/oder Bruchsteinhaufen oder gern auch gesetzten Trockenmauern ist hier zu fordern.

Der Vorschlag, mindestens 30 - 40% des Gebiets als Grünfläche festzusetzen, diese ohne die Anlage von Wegen vollständig von einer Freiflächennutzung auszuschließen, mit Wildblumenmischung zu begrünen und dort nur eine zweischürige Mahd vorzusehen, widerspricht den in Kap. 3 genannten Zielen des Bebauungsplans (z.B. geordnete städtebauliche Entwicklung; Revitalisierung der leerstehenden Flächen bei vollständigem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz; Erhalt des wertvollen Baumbestandes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes). Ihm soll deshalb nicht gefolgt werden.

Dennoch sichert der Bebauungsplan einen großen Teil der vorhandenen Biotope durch die Festsetzung privater Grünflächen (16,8 % des Plangebiets, s. Kap. 16). Darüber hinaus sichern die geringe Höhe der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die grünordnerischen Festsetzungen eine angemessen starke und qualitativ hochwertige Begrünung des Gebiets mit Bäumen und Sträuchern, vgl. Kap. 7, Kap. 9.3, Kap. 12.1.7), und erlauben gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Gebiet.

Bei der Gestaltung der Freiflächen werden die Hinweise berücksichtigt.

Der zweite Umweltverband teilte mit, er begrüße die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen geschützter Arten. Ergänzend wird ausgeführt:

- a) *Zu ergänzen ist hinsichtlich der vorkommenden Avifauna, dass im Gebiet auch jagende Mauersegler beobachtet wurden. Deshalb sind auch Nisthilfen für diese Art anzubringen, um sie im Gebiet zu erhalten und zu fördern.*

Dem soll nicht gefolgt werden. Denn: Mauersegler sind lediglich Nahrungsgäste des Plangebiets, an diesem Zustand ändert die Planung nichts. Deshalb besteht auch keine rechtliche Verpflichtung für Mauersegler-Nisthilfen. Für eine Ansiedlung von Mauerseglern mit Hilfe von Nistkästen ist das Plangebiet aber auch wegen der fehlenden freien Abflüge (Gebäude und gebäudenah stehende Großbäume) aus ökologischer Sicht wenig geeignet. Die außerhalb des Plangebiets liegenden Habitate des Mauerseglers werden durch die Planung nicht berührt.

- b) *Weiterhin wird erbeten zu prüfen, ob von den zu fällenden Altbäumen das Totholz stehend oder liegend im Gelände als Rückzugsort für xylobionte Käfer und andere Arten verbleiben kann. [...]*

Die Anregung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Totholz im Gelände zu verbringen, kann bei geeigneten Stämmen im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung umgesetzt werden. Die ökologische Bauüberwachung ist im städtebaulichen Vertrag in § 1 Abs. 3 Buchstabe e festgelegt.

- c) *Unter Pkt. 7.1.2. Gehölzbestandsaufnahme wurden überwiegend Linden, Ahorne, Eichen sowie Kastanien festgestellt. Wenn man daraus eine Annahme für deren historischen Bestand ermittelt, sollten im Plan ebenso Ahorne und Eichen auftauchen. Es sind jedoch Pappeln, Kastanien und Lindenreihen als Nachpflanzungen geplant. Der [Umweltverband] bittet zu prüfen, ob zu Gunsten einer Artenvielfalt ebenso Ahorne und Eichen gepflanzt werden können.*

Die Festsetzung von zu pflanzenden Baumarten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans oder des städtebaulichen Vertrags. Im Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes finden sich entsprechende Pflanzempfehlungen zu denen auch Ahorne und Eichen zählen. Im Bauantrag ist vorgesehen, auch Ahorne und Eichen zu pflanzen. Insoweit wird der Anregung des Umweltverbandes Rechnung getragen.

- d) *Zur Unterstützung der Nahrungssuche der im Gebiet vorkommenden Wildbienen soll auf artenreiche Blühsträucher mit unterschiedlichen Blühzeitpunkten geachtet werden. Eine artenreiche Struktur befördert auch das Vorhandensein weiterer Insektenarten die wiederum den Larven der Wildbienen als Nahrung dienen. Ebenso würde die Zauneidechse dadurch gefördert werden.*

Dieser Anregung entspricht der Bebauungsplan bereits. Blühsträucher sind in den Wohngärten bereits vorgesehen (siehe grünordnerische Festsetzungen, vgl. Anlage III, Pflanzempfehlungen).

Der **dritte Umweltverband** lehnte aus mehreren Gründen (siehe unten) die derzeitige Planung und das ausgeführte Artenschutzfachgutachten in der vorliegenden Form ab.

Der aus dem Zusammenhang der Stellungnahme zu entnehmenden Anregung, den Bebauungsplan nicht oder nicht in der vorliegenden Form aufzustellen, wurde nicht gefolgt. Aus den

von dem Umweltverband vorgetragene Gründe ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte. Die vorgetragene Gründe sind zwar weitestgehend nachvollziehbar. Den dahinter stehenden Belangen und Interessen ist aber kein höheres Gewicht beizumessen als den Belangen und Interessen, die für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Umsetzung der ihm zugrunde liegenden Ziele (siehe Kap. 3) sprechen. Dem wird deshalb der Vorzug gegeben gegenüber den anderslautenden bzw. entgegen stehenden Belangen und Interessen, die der Umweltverband vertritt.

Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahme (als Zitate *kursiv* dargestellt; Buchstabierung und Gliederung wurde ergänzt):

a) **Baumbestand**

Es liegt uns keine Baumbestandsliste vor, die genaue Angaben und einen Nachweis über erfolgte Messungen zu Baumumfängen enthält. Weiterhin fehlen detaillierte Angaben zu den Eigenschaften, Stammumfängen und Arten der geplanten Baumfällungen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die [...] Leipziger Baumschutzsatzung hin und regen ausdrücklich eine gründliche Baumbestandskartierung an.

Eine solche Baumbestandskartierung ist erfolgt. Der Baumbestandsplan mit Kartierung der Arten, des Stammdurchmessers, des Kronenumfanges sowie einer fünfstufigen Bewertung des Zustands der Bäume lag bereits für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes als Zeichnung und Baumliste vor (s. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf), Anhang 1: DNR Daab, Nordheim, Reutler Partnerschaft, Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Gehölzbestandsaufnahme ehem. Lazarett, Stand 2013). Für die zwingend erforderliche Beseitigung der gesetzlich geschützten höhlenreichen Bäume regelt die untere Naturschutzbehörde in ihrer Entscheidung den erforderlichen Ausgleich/Ersatz.

b) *Obwohl 71 Fällungen geplant sind, weist selbst das artenschutzfachliche Gutachten darauf hin, dass „der überwiegende Teil der Bäume keine Schäden“ aufweist (ebd. S.8). Im Übrigen dienen die angeführten Fäulnisstellen geschützten Fledermausarten als Höhlen, ebenso wie abstehende Rinde oder Blitzeinschlags-Spalten. Auch aus diesem Grund muss vor der Entnahme von Bäumen einzeln deren Nutzung als Höhlenbaum kontrolliert werden.*

Die Nutzung von Bäumen als Höhlenbaum ist im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bereits kontrolliert worden (s. Anhang 1 des Fachbeitrags), und wird unmittelbar vor der Fällung noch einmal kontrolliert (ökologische Baubegleitung, siehe S. 14 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und siehe städtebaulicher Vertrag § 1 Abs. 3 Buchstabe b). Die Einzelheiten (Zeitpunkt der Fällung, Ersatz usw. usw.) regelt die untere Naturschutzbehörde dann in ihrem Bescheid.

c) *Da das Grundstück gewachsene Großbäume enthält, ist darüber hinaus davon auszugehen, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vergleichbaren Baumstärken ergehen müssen. Zumal A+E-Maßnahmen für die Entnahme gewachsener Großbäume überdies auch einen gehörigen finanziellen Aufwand bedeuten, der sich durch eine Planung und Bestandserhaltung und ohne strengen Rekurs auf die denkmalpflegerischen Zielstellungen weitgehend minimieren ließe.*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei handelt es sich vorliegend um einen Fall nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) Folglich gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind des-

halb nicht erforderlich. Für die zwingend erforderliche Beseitigung der gesetzlich geschützten höhlenreichen Bäume regelt die untere Naturschutzbehörde in ihrer Entscheidung den erforderlichen Ausgleich/Ersatz.

- d) *Generell ist in diesem Zusammenhang zu fragen und zu überprüfen, ob es sich bei dem ungestörten Aufwuchs und der Menge an alten Gehölzen nicht um einen „Wald“ im naturschutzfachlichen Sinne handelt. Im Falle des Plangebiets mit seinen 500 Gehölzen sollte eine eindeutige Überprüfung stattfinden und für die Planung wäre u.U. Eine vorherige Entwidmung der Waldfläche von Nöten.*

Der angesprochene Punkt wurde sorgfältig überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) handelt.

Die Freiflächen im Plangebiet sind Bestandteil der Parkanlage des ehemaligen Lazarets. Diese Parkanlage soll erhalten bleiben (siehe Kap. 9.3). Gem. § 2 Abs. 3 SächsWaldG sind Parkanlagen ebenso wie Obstgärten usw. nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.

Zudem wurde im Ergebnis einer Begutachtung vor Ort festgestellt, dass es sich definitiv nicht um Wald im Sinne des SächsWaldG handelt. Es ist auf Grund mehrerer Kriterien keine Ausweisung als Wald plausibel. Die dort stehenden Gehölze sind weder von der Anzahl, der Standraumdeckung noch von einer der definierten Waldfunktionen geeignet, um als Wald zu gelten. Im Zusammenhang damit steht deren Herkunft, gepflanzt als Alleen oder Einzelbäume.

- e) **Baumbestand/ Habitatverlust**

Auch muss der Ausgleich für die Baumfällungen dringend in engem räumlichen Zusammenhang erfolgen, da viele streng geschützte Fledermausarten eben diesen ganz speziellen, waldartigen Lebensraum benötigen und ein großflächiger Wegfall gewachsener Hecken- und Baumstrukturen zumindest waldartigen Charakters zum Totalverlust der Lebensräume führt. Betrachtet man die umliegenden Flächen wird klar, dass eine vergleichbare Fläche im Umkreis nicht existent ist.

Ein Totalverlust der Lebensräume ist nicht zu erwarten. Viele, vor allem große prägende Bäume bleiben erhalten, neue Bäume werden innerhalb des Plangebietes nachgepflanzt (s.o.). Damit werden die Lebensräume auch nach natürlichem Abgang der alten Bäume über eine nachhaltige Faunentradition langfristig gesichert.

Unmittelbar vor den geplanten Fällungen wird nochmals eine artenschutzfachliche Begutachtung insbesondere auch hinsichtlich des aktuellen Vorkommens von Fledermäusen erfolgen. Erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde wird mit den Maßnahmen dann auch begonnen.

- f) **Fledermausvorkommen**

Einige grundlegende Fragen werfen die Daten im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu den Fledermausvorkommen auf. Zum einen stellt sich uns die Frage, woher die Daten für die vorgefundenen Fledermäuse und Kotspuren stammen und wie es zu der Feststellung kam, eine aktuelle Dachbodennutzung durch Schleiereule und Langohrfledermäuse sei auszuschließen. Zudem fehlen in der Erfassung einige Fledermausarten, für die Gebiet, zumal mit seinem derzeitigen lichten Waldcharakter gerade idealtypisch scheint. [...] Zu überprüfen wäre neben dem beobachteten Grauen Langohr [...] unbedingt auch [...] das Braune Langohr [...], die Zwergfledermaus [...], die Breitflügel-Fledermaus [...], die Kleine Bartfledermaus [...], die Fransenfledermaus [...] und die Mopsfledermaus [...].

Graues Langohr [...]

Der Nachweis der Fledermausart Graues Langohr nur anhand von Kotspuren halten wir für

sehr fragwürdig [...]. Zwingend notwendig wäre bei der Kartierung eine 2-3malige Nachtbegehung mit einem Fledermausdetektor gewesen. Andernfalls lässt sich kaum die Individuenzahl feststellen. Klar ist: Das Auffinden der Kotspuren weist auf die Existenz größerer Fledermausansammlungen & Quartiere hin, das sind typischerweise keine Einzelfunde von Individuen.

Generell gilt: Die Feststellung von Häufigkeiten und Verbreitung von Fledermäusen in einem Landschaftsraum ist erheblich von der methodischen Vorgehensweise geprägt. [...] Eine gründliche Detektoruntersuchung des Plangebiets ist aufgrund seiner hohen Attraktivität als Lebensraum für streng geschützte Fledermausvorkommen ist auch aus diesen Gründen sehr angebracht.

Mopsfledermaus [...]

Es droht z.B. der Mopsfledermaus [...] massiver Lebensraumentzug durch die vielzähligen Baumfällungen. Der Ausgleich & Ersatz hierfür wird in den bisher gebrachten Maßnahmen nicht erbracht.

Fransenfledermaus [...]

Besonders die Befundung der Fransenfledermaus stellt eine Herausforderung dar. Sie versteckt sich sehr gut in ihren Winterquartieren und entzieht sich zu einem hohen Anteil menschlicher Beobachtung. [...] Gerade die Fransen- und die Mopsfledermaus [...] sind typische Waldarten und würden von den massiven Einschnitten in den Baumbestand aktiv bedroht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen beider Fledermausarten kann zum jetzigen Zeitpunkt und aufgrund der unschlüssigen Angaben nicht ausgemerkt werden und führt zu einer Kollision mit den geltenden Schutzbestimmungen.

Die Daten stammen aus Gebäudebegehungen des Büros Bioplan (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seite 8).

Nach dem Gutachten waren aktuelle Dachbodennutzungen auszuschließen, weil die gefundenen Kotpillen nicht aus dem Jahr 2013 waren (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anhang S. 66 f.).

Die Kontrolle beinhaltete alle Fledermausvorkommen. Das braune Langohr, die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus, die kleine Bartfledermaus, die Fransenfledermaus sowie die Mopsfledermaus wurden in den kontrollierten Gebäuden im Aktivitätszeitraum der Tiere nicht festgestellt (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 8).

Da die überschwemmten Keller nicht begangen werden konnten, legt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag eine ökologische Bauüberwachung fest (S. 13). Diese Überwachung wurde im städtebaulichen Vertrag als Maßnahme bereits aufgenommen (§ 1 Absatz 3 Buchstabe b).

Eine Detektoruntersuchung war nicht erforderlich, weil die Kontrolle in den Baumhöhlen mit einer Endoskopkamera sowie nach äußeren Besiedlungsspuren (Körperfett-, Urinspuren) und die Kontrolle in den Gebäuden durch Indiziensuche (Kotpillen, Fraßreste) vorgenommen werden konnte.

Unabhängig vom tatsächlichen Vorkommen wird zum Schutz und zur Förderung von Fledermäusen im nördlichen Teil des Mischgebiet MI 1 ein ungenutzter, frostsicherer Keller fledermausgerecht hergerichtet.

Unmittelbar vor dem geplanten Beginn der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und den geplanten Fällungen von Bäumen wird nochmals eine artenschutzfachliche Begutachtung insbesondere auch hinsichtlich des aktuellen Vorkommens von Fledermäusen erfolgen. Erst

nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde wird mit den Maßnahmen dann auch begonnen.

g) **Vorkommen von Spechten?**

***Schwarzspecht** [...] Fraglich erscheint uns weiterhin, ob eine Überprüfung auf Schwarzspechte durchgeführt wurde. Wir regen diese aufgrund der Beschaffenheit der Fläche an. [...]*

***Mittelspecht** [...] Aufgrund der speziellen Nachweise von Brutvorkommen im Leipziger Land und in den Auwäldern von Elster und Pleiße im Raum Leipzig, die Ausstrahlungswirkung besitzen, ist zudem eine Kartierung auf Mittelspechte angemessen. Gerade in Sachsen kommt das Tier mangels Alternativen in Parks und waldartigen Beständen vor, gewünschte Höhlenbäume sind Buche, Linde und Pappel, gelegentlich Eiche [...].*

Eine Überprüfung auf Spechte wurde ebenfalls durchgeführt. Es wurden zwei besonders geschützte Arten (Grün- und Buntspecht) nachgewiesen. Habitate für diese Tiere verbleiben im Gebiet, außerhalb des Plangebiets werden die Habitate durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein.

Die besonders und zudem noch streng geschützten Arten Schwarz- oder Mittelspecht wurden im Gebiet nicht nachgewiesen.

h) **Neue Planung**

Aus den uns derzeitig vorliegenden Unterlagen wird leider gar nicht deutlich, welche Häuser des Komplexes nun genau saniert und welche entfernt werden und an welchen Häusern und wo dort genau wie viele Ersatzmaßnahmen für die geplanten Wegfall von Lebensräumen geplant sind. Ein alle Informationen zusammenführender Übersichtsplan/Übersicht fehlt leider, sodass sich nicht nachvollziehen lässt, wie groß das Maß der Lebensraumzerstörung tatsächlich ist und ob der Ausgleich diese tatsächlich kompensiert.

Fast alle Gebäude sollen erhalten bleiben, da sie unter Denkmalschutz stehen. (siehe ausführlich Kap. 9.1).

Im Übrigen ist von Bedeutung: Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen für alle bestehenden sowie auch für weitere Gebäude fest. Ob und inwieweit die bestehenden Gebäude tatsächlich erhalten und saniert werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Bezüglich des Umgangs mit vorhandenen Lebensräumen insbesondere besonders geschützter Arten werden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und sogenannten CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality) im Städtebaulichen Vertrag getroffen. Dazu zählt u.a. auch die ökologische Baubegleitung, in deren Rahmen alle bekannten und potentiellen Brutstätten erst nach entsprechender Kontrolle von der unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden müssen.

i) *Aufgrund der in den Unterlagen und im Folgenden gemachten Ausführungen wird jedoch davon ausgegangen, dass die derzeitige Planung die Eingriffe für die lokalen Populationen der geschützten Arten nicht auszugleichen vermag und der Störungs- und Tötungstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG erfüllt ist.*

Mit der Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen (deren rechtliche Sicherstellung über den Städtebaulichen Vertrag erfolgt) sind keine Störungs- und Tötungstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG betroffen.

Unmittelbar vor dem geplanten Beginn der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und den geplanten Fällungen von Bäumen wird nochmals eine artenschutzfachliche Begutachtung insbesondere auch hinsichtlich des aktuellen Vorkommens von Fledermäusen erfolgen. Erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde wird mit den Maßnahmen dann auch begonnen.

- j) *Auch wird in den Unterlagen ein zeitlicher Ablauf für die geplanten einzelnen Aus- und Umbauten in Verbindung mit den Sommer- und Winterzyklen der Tiere vermisst. So droht z.B. der Mopsfledermaus [...] massiver Lebensraumzug durch die vielzähligen Baumfällungen. Der Ausgleich & Ersatz hierfür wird in den bisher gebrachten Maßnahmen nicht erbracht.*

Vorsicht in Bezug auf den zeitlichen Ablauf wäre z.B. auch für die Zwergfledermaus geboten, die gewissermaßen als Pionierart kürzlich neu entstandene Quartiere, z.B. auch unverputzte Hohlblockwände sogar in Neubauten besiedelt. Darauf muss während des gesamten Baus reagiert werden, indem eine intensive ökologische Baubegleitung erfolgt. Dies betrifft z.B. auch eine unbedingt zu vermeidende Kellersanierung in den Wintermonaten, da hierdurch massenweise Tiere einer Einmauerung zum Opfer fallen würden.

Die Mopsfledermaus und die Zwergfledermaus wurden in den kontrollierten Gebäuden im Aktivitätszeitraum der Tiere nicht festgestellt (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 8). Der zeitliche Ablauf der Aus- und Umbauten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im Rahmen der im Städtebaulichen Vertrag aufgeführten CEF-Maßnahmen (s.o.) wird auch explizit auf den Umgang mit bestehenden und potentiellen Fledermausquartieren vor der geplanten Sanierung als auch nach der Sanierung eingegangen (insbesondere Quartieraufwertung in Gebäude B durch Anlage von Hangplätzen und artgerechten Einflügen (z.B. Fledermausgauben) und Anbringung von 10 Fledermausflachkästen an geeigneten Gehölzen).

- k) *Anzumerken bleibt weiterhin, dass vergleichsweise unökologisch erscheint, für die Neuanlage einer intensiv zu pflegenden Zierrabatte im Zentrum des neu entstehenden Wohnkomplexes gewachsene Baumstrukturen zu entnehmen. Diese spenden nicht nur Schatten im Sommer, sondern wirken sich auch positiv auf das Mikroklima im Winter aus und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Sollte eine derartige Planung aus denkmalpflegerischer Zielstellung weiterhin angestrebt werden, so ist zumindest eine gebietsheimische Gehölz- und Pflanzenauswahl anzuraten, die Tieren eine Lebensstätte bietet.*

Eine intensiv zu pflegende Zierrabatte ist weder Gegenstand des Bebauungsplans (siehe grünordnerische Festsetzungen und Anhang III Pflanzempfehlungen) noch des städtebaulichen Vertrages.

Im Bebauungsplan ist die Fläche als „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel und Parkanlage“ festgesetzt. Daraus ergibt sich weder, dass eine intensiv zu pflegende Zierrabatte herzustellen wäre, noch, dass vorhandene Bäume zu entnehmen sind. Eine gebietsheimische Gehölz- und Pflanzenauswahl, die Tieren eine Lebensstätte bieten kann, ist der Pflanzempfehlung zu entnehmen.

- l) **Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe**
*Entgegen den bisherigen Aussagen im Gutachten beziehen die Fledermausarten durchaus sowohl feuchte als auch trockene Kellerräume, die im Übrigen auch nicht alle vollständig unter die Frostgrenze fallen [...]
Daher empfehlen wir im Sinne eines sinnvollen und nachhaltig wirkenden Ausgleichs und Ersatzes, einen kompletten Keller unter den Gebäuden auszuwählen und in geeigneter Lage für die Fledermäuse vorzuhalten zu belassen. [...]*

Der Vorschlag, einen ungenutzten, frostsicheren Keller im nördlichen Teil des Mischgebiet MI 1 für Fledermäuse vorzuhalten, wird aufgenommen und im städtebaulichen Vertrag als Maßnahme festgelegt.

m) *Auch die besten Kästen sind nur ein Ersatz für die seit langer Zeit unbewohnten Häuser und die vielen alten Bäume im Plangebiet. Oberstes Gebot wäre eine so exakt wie möglich gestaltete Populationsbestimmung, auf welche mit der Verminderung der Fällung und vielen, leicht unterschiedlichen Quartiertypen und Quartieren mit etwas unterschiedlichen Eigenschaften in unmittelbarer Nähe zueinander reagiert wird. Ein potentiell Fledermausquartier sollte süd- oder westexponiert sein.*

Die Anregungen zur Gestaltung von Quartiertypen und Quartieren sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (S. 13 und 16) bereits enthalten. Eine Süd- oder Westexponierung von Fledermausquartieren ist wegen der Überhitzung solcher Quartiere im Sommer ökologisch nicht sinnvoll und daher nicht Gegenstand des Fachbeitrags. Die Einfluglöcher sind bevorzugt nach Osten auszurichten (siehe grünordnerische Festsetzungen).

Ein **Bürger aus dem Ortsteil Lindenau** teilte mit:

- a) *Auf diesem artenreichen Grundstück hier müssen unbedingt naturnahe Teilflächen erhalten werden! [...] der benachbarten Wohnanlage Siebengrün [...] sind durch übertriebenes Aufräumen der Grünflächen (Buchsbaumhecken, Englischer Rasen etc.) jegliche Habitatfunktionen für Tiere verlorengegangen. Auf solchen Flächen findet die Schleiereule, die jetzt noch noch in der Kaserne lebt, keine Mäuse. Ebenso bilden sich keine ausreichend diverse Insektengesellschaft, die den hier vorkommenden Vögeln als Nahrungsgrundlage dienen könnte.*
- b) *Im Bebauungsplan fehlen zudem jegliche Angaben zu nicht in Gebäuden brütenden Vögeln.*
- c) *Darüber hinaus finde ich es merkwürdig, dass von den 500 vorhandenen Bäumen wirklich nur 81 gefällt werden sollen und damit der geschlossene „Wald“ zu einem Park wird. Der Gestaltungspark beinhaltet, grob überschlagen, 150 erhaltene Altbäume, bleibt eine Differenz von rund 270 Bäumen. Werden diese erhalten, oder sind sie aus Sicht der Stadt nicht der Rede wert, weil ihre Fällung durch das so genannte Baum-Ab-Gesetz legitimiert ist?*
- d) *Dieser B-Plan-Entwurf wirft aus naturschutzfachlicher Sicht viele Fragezeichen auf, bzw. lässt viele Fragen schlicht unbeantwortet:*
 - *Wie groß ist die Zauneidechsenpopulation und welche Flächen werden genau besiedelt?*
 - *Was ist mit den Freibrütern auf dem Gelände? Sind geschützte Arten darunter?*
 - *Wird der gewachsene Wald von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt?*
 - *Handelt es sich bei den nachgewiesenen Rosenkäfern um den Eremit oder um welche Art und wie ist deren Schutzstatus?*

Dies führte aus folgenden Gründen nicht zur Änderung von Planinhalten:

Zu a): Mit dem Erhalt des alten Baumbestands im Zentrum des Gebiets und mit der Anlage individueller Wohngärten bleiben ausreichende Strukturen erhalten bzw. werden neu geschaffen, sodass die Schleiereule Nahrungsflächen vorfindet. Außerdem befinden sich in der Nachbarschaft ausreichende Nahrungshabitate, z.B. auf den minder genutzten Flächen des Bun-

deswehr unmittelbar nördlich und westlich angrenzend. Buchsbaumhecken und englischer Garten sind entgegen der vorgebrachten Äußerung weder Ziel noch Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Untersuchungsgebiet konnte 2013 nur ein altes Gewölle von einer Schleiereule nachgewiesen werden, frische Geschmeiße wurden nicht gefunden. Daher ist davon auszugehen, dass die Schleiereule zur Nachweiszeit nicht in den untersuchten Gebäuden gebrütet hat. Der große Aktionsradius der Schleiereule von etwa 1-2 km (s. Brandt & Seebass 1995, Franke 1996) legt nahe, dass die Art sich 2013 auch in der Umgebung in geeigneten Gebäuden niedergelassen haben kann. Die Schleiereule wurde aufgrund des Gewöllennachweises und des hohen Schutzstatus trotzdem als Brutvogel im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und erhält auch eine entsprechende Ansiedlungsfördermaßnahme (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 14, Kap. 6, Punkt 3).

Ziel der Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist u.a. der Erhalt der Habitate für wildlebende einheimische Tiere. Diese Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag umgesetzt.

Zu b): Die vorliegende Liste der Freibrüter wird zusätzlich in den Anhang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgenommen. Da es sich hierbei überwiegend um sogenannte Allerweltsarten handelt, ist davon auszugehen, dass diese Arten sowohl in den verbleibenden Strukturen als auch in den neu angelegten Wohngärten sowie in den benachbarten, wenig genutzten Flächen des Bundeswehr ihre Lebensräume finden werden. Die Aufnahme der vollständigen Liste der Brutvögel führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis, da alle sich daraus ableitenden Maßnahmen bereits im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den städtebaulichen Vertrag vorsorglich Eingang gefunden haben.

Zu c): Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage dazu, wie viele Bäume gefällt werden sollen. Ein Fällantrag ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, die Zahl der zu fällenden Bäume steht noch nicht genau fest (s.u.). Der in Kap. 7 zitierte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt lediglich aus, dass von den möglicherweise zu fällenden Bäumen eine Zahl von 81 Bäumen besonders alt ist. Diese 81 Bäume wurden deshalb hinsichtlich der Belange des Artenschutzes im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung erfüllen davon 27 Bäume die Anforderungen an gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG gesetzlich geschützte höhlenreiche Einzelbäume.

Von den ca. 500 im Plangebiet vorhandenen Bäumen haben ca. 300 Bäume einen Stammumfang von mehr als einen Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter, und sind weder Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken oder Baumweiden (vgl. § 19 Absatz 4 SächsNatSchG.). Nach dem gegenwärtigen Stand der Bauanträge soll etwa die Hälfte dieser Bäume erhalten bleiben (ca. 150 Bäume), die andere Hälfte soll gefällt werden. Etwa 100 Bäume werden, vor allem in den Randbereichen, neu gepflanzt.

Zu d): Die angesprochenen Fragen waren weitestgehend bereits beantwortet. Soweit dies nicht der Fall war oder die Dokumentation in den Unterlagen unvollständig oder nicht hinreichend nachvollziehbar war, wurden entsprechende Ergänzungen oder Änderungen vorgenommen. Zu den einzelnen Punkten:

- Der Nachweis der Zauneidechse beruht auf einer Zufallsbeobachtung in einem von der Bebauung nicht betroffenen Bereich.

Da nur die Randbereiche des Untersuchungsgebiets aufgrund ihrer Biotopstruktur für die Besiedlung durch die Zauneidechse aktuell geeignet sind, wurde entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (S. 14) eine Fläche am östlichen Rand des Plan-

gebiets im städtebaulichen Vertrag festgelegt, auf der die Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Sand- und Kiesaufschüttungen) zum Schutz zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Zauneidechsenpopulation umgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen wird der Lebensraum für die Zauneidechse strukturell verbessert und der bisher limitierte Faktor Eiablageplätze zusätzlich angeboten und so der Erhalt der Art an diesem Standort gesichert. Darüber hinaus wurde die Begleitung dieser Maßnahme durch eine fachliche geeignete Person im städtebaulichen Vertrag festgelegt (§ 1 Abs. 3 Buchstabe h) letzter Satz). Die angeregte ökologische Baubegleitung ist damit bereits berücksichtigt. Mit all diesen Maßnahmen (einschließlich der Schutzvorkehrungen während der Bauphasen) wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht eintreten.

- Die vorliegende Liste der Freibrüter wird zusätzlich in den Anhang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgenommen. Da es sich hierbei überwiegend um sogenannte Allerweltsarten handelt, ist davon auszugehen, dass diese Arten sowohl in den verbleibenden Strukturen als auch in den neu angelegten Wohngärten sowie in den benachbarten, wenig genutzten Flächen des Bundeswehr ihre Lebensräume finden werden. Die Aufnahme der vollständigen Liste der Brutvögel führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis, da alle sich daraus ableitenden Maßnahmen bereits im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den städtebaulichen Vertrag vorsorglich Eingang gefunden haben und so Grundlage für den Bebauungsplan sind.
- Es ist anzunehmen, dass die baumbestandenen Grünflächen von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Dies kann aber dahin gestellt bleiben. Es werden zwar Bäume gefällt. Andererseits werden aber auch neue Bäume gepflanzt. Das Habitat bleibt folglich erhalten.

Darüber hinaus ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass als Ersatz für die durch Fällung der Gehölze verloren gehenden potentiellen Fledermausquartiere auf dem Gelände 10 Fledermausflachkästen an anderen Gehölzen ausgebracht werden. Sollten vor/während der Fällung der Gehölze Fledermauswinterquartiere aufgefunden werden, sind diese im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Unmittelbar vor dem geplanten Beginn der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden und den geplanten Fällungen von Bäumen wird nochmals eine artenschutzfachliche Begutachtung insbesondere auch hinsichtlich des aktuellen Vorkommens von Fledermäusen erfolgen. Erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde (mit Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs/Ersatz) wird mit den Maßnahmen dann auch begonnen.

- Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist auf Seite 12 zu entnehmen, dass es sich um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), einer besonders und zudem streng geschützten Rosenkäferart, handelt. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) konnte von der Artenschutzgutachterin²⁰ bisher nicht festgestellt werden. Da Co-Besiedlungen verschiedener Rosenkäferarten jedoch möglich sind, wird eine ökologische Fällbegleitung bei allen Bäumen mit Höhlen erfolgen; siehe auch § 1 Abs. 3 Buchstabe e) des städtebaulichen Vertrags. Die Einzelheiten (Zeitpunkt der Fällung, Ersatz usw. usf.) regelt die untere Naturschutzbehörde dann in ihrem Bescheid. Weitere Bäume müssen nicht untersucht werden, da sie einen Umfang von weniger als 30 cm haben und noch nicht höhlenhöflich sein können.

²⁰ Einer ausgewiesenen Expertin, siehe Stegner, J.; Strzelczyk, P, Martschei, T. , der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) – eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie. Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung. 2. Auflage, Vidus Media 2009)

Im Ergebnis ergeben sich aus der Stellungnahme keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte. Die Inhalte des Bebauungsplanes bleiben deshalb unverändert.

Eine **Bürgerin aus dem Ortsteil Zentrum-Südost** teilte vor allem mit:

Ich möchte mich zu den Punkten des Baum- und Artenschutzes äußern:

- *Ich habe beim Lesen des Textes nicht erkennen können, wie groß die Fläche für die geschützten Arten sein soll. Für die Vögel zum Beispiel sollen Brutkästen angebracht werden. Aber die Vögel benötigen auch Raum. [...]*
- *Ich habe die Befürchtung, dass an der Olbrichtkaserne erst einmal der gesamte Biotop bzw. die Wildnis zerstört wird, um dann „ordentlich“ nachzupflanzen. [...] Ich denke, dass die Arten, die sich seit Jahrzehnten dort angesiedelt haben, auch eine zumindest kleine Überlebensberechtigung haben dürfen. Man darf Flächen nicht nur auf den Quadratmeterpreis reduzieren.*
- *Man sollte in unserer Stadt zukunftsweisend denken. Auch für Kinder ist Wildnis ein besonderes Erlebnis. Die General-Olbricht-Kaserne bietet genügend Platz, auch für die Natur.*
- *In der Historie steht unter anderem, dass man die Bäume teilweise dicht gepflanzt hat. Warum denn nicht? Bäume müssen nicht immer soldatisch nebeneinander stehen. Haben wir den Mut zu einem Neuanfang!*

Zu den einzelnen Äußerungen ist anzumerken:

- Ziel der Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist u.a. der Erhalt der Habitate für wildlebende einheimische Tiere. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird mit dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit dem Erhalt des alten Baumbestands im Zentrum des Gebiets und mit der Anlage individueller Wohngärten bleiben ausreichende Strukturen erhalten bzw. neu geschaffen, sodass Vögel, z.B. auch die Schleiereule, Nahrungsflächen vorfindet. Außerdem befinden sich in der Nachbarschaft ausreichende Nahrungshabitate, z.B. auf den minder genutzten Flächen des Bundeswehr unmittelbar nördlich und westlich angrenzend).

- Im Bebauungsplan sind u.a. Grünflächen, der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen sowie das Anbringen von Nist- bzw. Fledermauskästen (auch als Ersatz für ggf. wegfallende Quartiere) festgesetzt. Zudem sind in im städtebaulichen Vertrag weitere Maßnahmen geregelt. Dadurch ist eine Zerstörung des gesamten Biotopes ausgeschlossen und das Überleben der Arten, die sich seit Jahrzehnten dort angesiedelt haben, gewährleistet. Es ist allerdings zutreffend, dass es nicht bei der bisherigen „Wildnis“ bleiben wird.
- Es ist sicherlich zutreffend, dass für Kinder Wildnis ein besonderes Erlebnis darstellt. Ebenso trifft grundsätzlich zu, dass die General-Olbricht-Kaserne genügend Platz auch für die Natur bietet. Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen wesentliche Teile der Natur. Auch steht er dem Erhalt naturnaher „Wildnis“ nicht entgegen. Allerdings sichert er die „Wildnis“ auch nicht (etwa durch Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Dies ist mit dem Interesse am Erhalt und an der Wiederherstellung eines denkmalpflegerisch wertvollen Geländes mit denkmalgeschützten Gebäuden und denkmalgeschützter Parkanlage

begründet. Dem wird hier der Vorzug gegeben gegenüber der Möglichkeit, dass Kinder das besondere Erlebnis von Wildnis auch in diesem Plangebiet erfahren können. Es verbleibt den Kindern aber die Möglichkeit, auf den Grünflächen zu spielen und die dort möglichen Naturerfahrungen zu sammeln. Damit ist (zumindest für die im Plangebiet lebenden Kinder) eine solche Erfahrung unmittelbar vor der Haustür möglich. Im Übrigen befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Eingang des Plangebietes der nördlich der Sylter Straße gelegene Teil des Landschaftsschutzgebiet Nördliche Rietzschke, in dem das Erleben von Wildnis möglich ist.

- Es ist zutreffend, dass Bäume „nicht immer soldatisch nebeneinander stehen“ müssen. Dies war im Plangebiet weder in der Historie so, noch ist dies Ziel oder Inhalt des jetzigen Bebauungsplanes (siehe dazu z.B. die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen in der Planzeichnung).

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf** erfolgte durch Zusage des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 25.09.2014 (§ 4 Abs. 2 BauGB). Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von 13 der 16 beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligung sind (geordnet nach Bezeichnung des TöB in alphabetischer Reihenfolge; zitierte Aussagen sind *kursiv* dargestellt):

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

In einer Stellungnahme vom 12.09.2014 wurde mitgeteilt (Hervorhebungen in Fettdruck ergänzt):

*In der General-Olbricht-Kaserne wird derzeit ein **Abstellplatz für mit Munition beladene Fahrzeuge**, welche eine Transportunterbrechung durchführen müssen, vorgehalten. Für diese Fahrzeuge mit Munition der Gefahrenklasse 1.1 und 1.2 sind außerhalb der Kaserne Mindestabstände von 270m bzw. 180 m einzuhalten. [...] Sollte es zum Neubau [von Wohnungen] wie avisiert kommen, führt dies zu einem deutlichen Unterschreiten der Mindestabstände. [...] Da die Mindestabstände zur Gewährleistung der munitionstechnischen Sicherheit nicht eingehalten sind, [...] muss ein Sicherheitsabstand zur Bundeswehrliegenschaft von mindestens 270 m eingehalten werden.*

In einer weiteren Stellungnahme vom 04.11.2014 und vom 28.11.2014 wurde dann aber mitgeteilt:

Der [...] Abstellplatz für mit Munition beladene Fahrzeuge [...] wird – bei Realisierung der geplanten Bauvorhaben – verlegt werden. [...] Für den Bebauungsplan [...] sind die Abstandsfordernungen [...] durch die nunmehr erfolgte Verlegungsentscheidung [...] gegenstandslos und daher nicht mehr zu beachten.

Zu diesem Belang bedarf es folglich keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht** wurde in der Stellungnahme vom 04.11.2014 zudem mitgeteilt:

Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Festlegung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen nach DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszu-

gehen. Da eine Nutzungsänderung von Bundeswehrliegenschaften grundsätzlich jederzeit möglich ist, muss der FSLP in Höhe von 65 dB(A) tags und nachts für die Planung in der Nachbarschaft heran gezogen und berücksichtigt werden. Insofern bitte ich Sie, die Immissionsrichtwerte für das Plangebiet im letzten Absatz des Abschnittes 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf den vorgenannten einheitlichen Immissionsrichtwert von 65 dB(A) zu korrigieren.

Mit Schreiben vom 28.11.2014 erfolgte diesbezüglich aber eine Berichtigung der Stellungnahme vom 04.11.2014 dahin gehend, dass die Aussagen zum Immissionsschutz entfallen sind.

Auch dazu bedarf es folglich keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Kommunale Wasserwerke Leipzig KWL GmbH (heute Leipziger Wasserwerke)

In der Stellungnahme vom 05.11.2014 wurde mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung und Beachtung folgender Bedingungen und Hinweise dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt werde:

- a) *Die Erläuterungen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Pkt. 12.1.7) sind hinsichtlich der Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke [um Aussagen zur Schadstoffbelastung und zu den einschlägigen Regelwerken der KWL] zu ergänzen.*
- b) *Bei vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu den zu planenden Trink- und Abwasserleitungen und Hausanschlussleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.*
- c) *[...] Festsetzung einer Fläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Wir weisen darauf hin, dass bereits 2014 Abstimmungen [...] zur wasserwirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt sind. Diese Planung beinhalte die Regenwasserrückhaltung in Form eines Stauraumkanals in der Erschließungsstraße. Damit wird die Festsetzung einer Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht mehr erforderlich.*
- d) *Die aktuelle Erschließungsplanung sieht die Errichtung einer Abwasserpumpstation [...] vor, deren Standort zugunsten der KWL grunddienstlich zu sichern ist, falls keine Einordnung im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen kann.*
- e) *Dazu bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger/Grundstückseigentümer und den Kommunalen Wasserwerken.*

Diese Bedingungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Zu a): Die Aussagen wurden entsprechend ergänzt (vgl. Kap. 12.1.7), sind aber planungsrechtlich ohne Belang.

Zu b): Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, aber auch nicht unzulässig. Ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der Mindestabstände wurde in Anhang II der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu c): Es ist zutreffend, dass im Ergebnis jüngerer Abstimmungen die Regenwasserrückhaltung in Form eines Stauraumkanals in der Erschließungsstraße geplant ist. Dennoch soll es – auch in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer – bei der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für die Abwasserbeseitigung – Rückhaltung von Niederschlagswasser“ bleiben, um eine entsprechende Option bis auf weiteres offen zu halten. Die Festsetzung steht einer zwischenzeitlichen Begrünung der Fläche nicht entgegen. Ggf. soll perspektivisch eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Zu d): Die Errichtung der Abwasserpumpstation ist auf privater Fläche im Baugebiet MI 6 vorgesehen. Deren grunddienstliche Sicherung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern durch den Grundstückseigentümer und die KWL in die Wege zu leiten.

Zu e): Auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger / dem Grundstückseigentümer und den KWL ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Landesamt für Archäologie

Mit Stellungnahme vom 08.10.2014 bat das Landesamt um die Aufnahme näher benannter Auflagen, Gründe und Hinweise.

Dies wurde im Teil B: Text unter II. Hinweise sowie im Anhang I dieser Begründung entsprechend umgesetzt (siehe dort).

Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion stellte in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2014 fest,

dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Ebenso berücksichtigt er nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Planaufstellung angemessen die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab.

Zur Raumordnung wurde darauf aufmerksam gemacht, welche Ziele der Raumordnung zusätzlich zu den in Kap. 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf genannten Zielen für diesen Bebauungsplan relevant sind. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kap. 6.1.2).

Zum Flächennutzungsplan wurde zudem darum gebeten, diesen zeitnah anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der nächsten Neubekanntmachung.

Polizeidirektion Leipzig

Die Polizeidirektion teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.11.2014 mit, dass sie die vorliegende Planung zur Neu- bzw. Umgestaltung des Plangebietes begrüße. Es wurde jedoch darum gebeten,

die Funktion der Erschließungsschleife noch einmal mit der tatsächlich benötigten Verkehrsfläche abzugleichen.

In den vorliegenden Unterlagen ist ein Konflikt zwischen der Planung der Erschließungsschleife als Mischverkehrsfläche und der Hapterschließungsfunktion dieser Verkehrsfläche erkennbar. [Wird weiter untersetzt]

Im Bebauungsplan ist eine „Straßenverkehrsfläche (öffentliche) festgesetzt. Eine Entscheidung über die Art des Ausbaus der Fläche (z.B. als Mischverkehrsfläche) ist folglich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der erbetene Abgleich ist deshalb den nachfolgenden Planungen zu überlassen.

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle

Die Regionale Planungsstelle teilte mit Stellungnahme vom 03.11.2014 lediglich mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG

Das Landesamt teilte in seiner Stellungnahme vom 03.11.2014 im Wesentlichen mit, dass aus geologischer und aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen.

Es wurde aber empfohlen, näher benannte Hinweise im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise wurden entsprechend in Anhang II dieser Begründung aufgenommen (siehe dort).

Stadtreinigung Leipzig

Die Stadtreinigung teilte mit Stellungnahme vom 03.11.2014 mit, dass sie dem Bebauungsplan nur eingeschränkt zustimme,

da die Abfallentsorgung für die Häuser im nördlichen Bereich ungeklärt ist.

Der nördliche Bereich ist laut Erschließungsplanung nicht für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge befahrbar, die Schleppkurven sind nur für Pkw ausgelegt. Deshalb muss für diesen Bereich ein Bereitstellplatz für Abfallbehälter, auf dem diese am Entsorgungstag stehen, geschaffen werden. Aus unserer Sicht muss damit eine Reduzierung der geplanten 12 Stellplätze erfolgen. [...]

Wir bitten Sie um entsprechende Festlegung im Bebauungsplan.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurden nicht getroffen.

Die erforderlichen Bereitstellplätze für Abfallbehälter im Norden des Plangebietes sind im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Die Bereitstellplätze werden deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Alle Abfallbehälter werden auf den privaten Grundstücken bereitgestellt (siehe Städtebaulicher Vertrag, § 3 Abs. 5). Die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind davon nicht berührt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Nutzungskonzept

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

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

Im Norden des Plangebiets werden Doppelhäuser mit großzügigen Gärten entstehen.

Nach dem bisherigen Planungsstand werden ca. 40 Wohnungen mit mehr als vier Räumen und einer Größe von 120 bis 250 m² entstehen, ca. 80 Dreiraumwohnungen mit einer Größe von 80 bis 120 m² sowie ca. 50 Zweiraumwohnungen mit einer Größe von 60 bis 80 m².

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

9.2 Erschließungskonzept

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

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

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

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

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

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

Speichervolumen von ca. 230 m³ erforderlich.²¹ Das Regenwasser wird im Trennsystem dorthin geleitet.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über ein Ringsystem mit Anschluss an den bereits errichteten Anschluss an die Max-Liebermann-Straße. Das Löschwasser wird aus dem öffentlichen Hydrantennetz mit 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 h bereitgestellt.

Zur Sicherung der Müllentsorgung wurden Abfallbehälterstandorte festgelegt. Diesbezüglich gibt es eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag.

9.3 Grünkonzept

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

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

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

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

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

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

²¹ Ingenieurbüro Martin, Entwässerungskonzept ehem. Lazarett Max-Liebermann Straße 15, Leipzig 2013

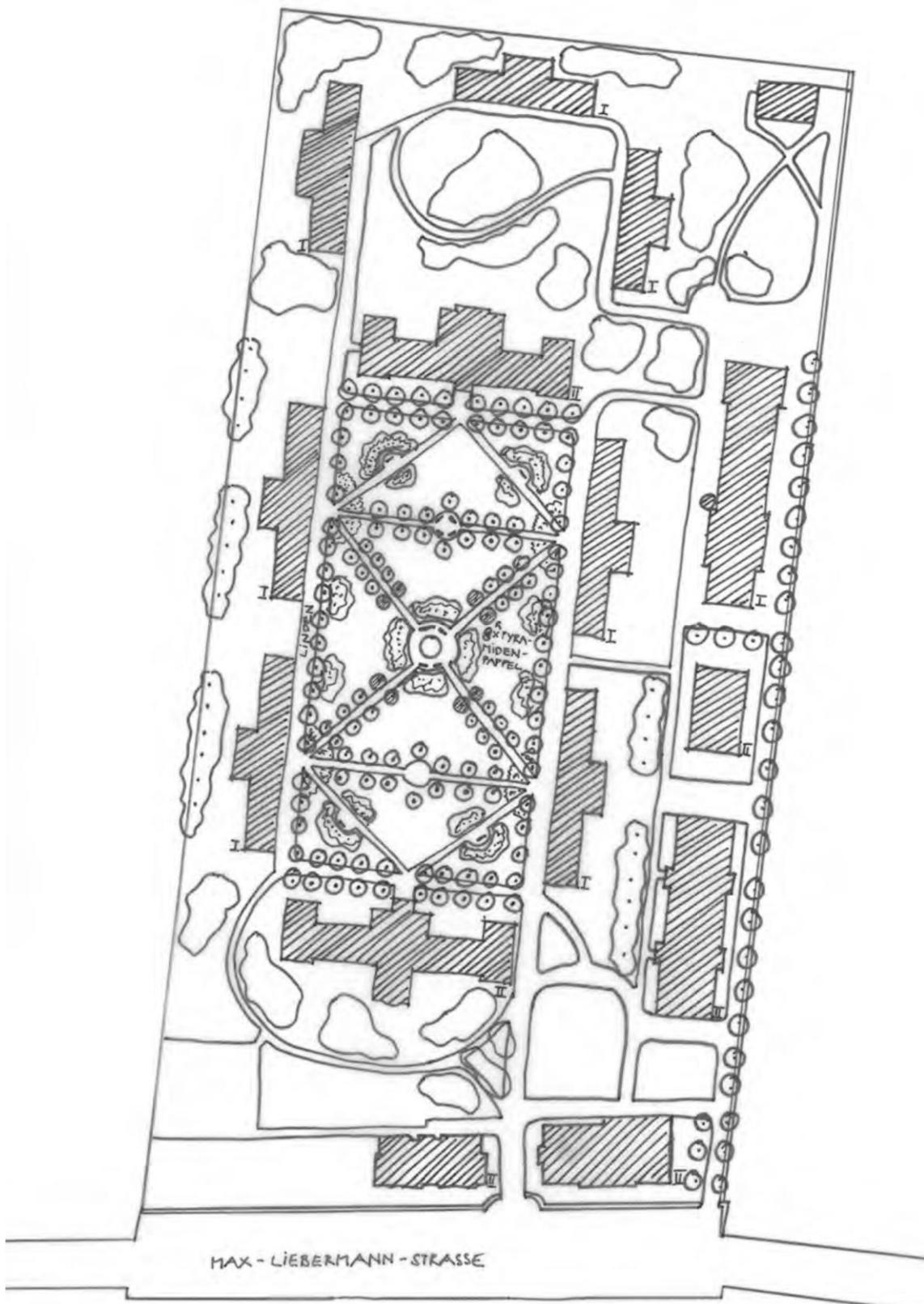


Abb.: Rekonstruktion der Anlagen von 1915 anhand von historischen Abbildungen, Luftbildern und des heutigen Bestands.²²

²² Seelemann, Denkmalpflegerische Untersuchung zur Freiraumgestaltung, Leipzig 2013

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

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

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

C) Inhalte des Bebauungsplans

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 244/8, 244/9, 244/10, 244/11, 244/12, 244/13, 244/14, 244/15, 244/16, 244/17, 244/18, 244/19, 244/20, 244/21, 244/22 der Gemarkung Möckern. Die Außengrenzen dieser insgesamt zusammenhängenden Flurstücke bilden die Grenze des Geltungsbereiches für diesen Bebauungsplan "Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne".

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

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

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

12. Baugebiete

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

12.1 Baugebiet MI

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

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

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

Daran schließen nach Süden drei kleinere Teil-Mischgebiete an. Ein kleines Gebiet mit der Bezeichnung MI 4 liegt unmittelbar an der Max-Liebermann-Straße und der angrenzenden Tankstelle. Östlich davon befindet sich das Teil-Mischgebiet MI 5. Am östlichen Rand liegt das Teil-Mischgebiet MI 6. In diesen drei Teilbaugebieten sollen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Einzelhandelsbetriebe

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

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Fläche (sog. „Leipziger Läden“) stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich wäre es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben.

Vergnügungsstätten

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

Wohnen

Entlang der stark befahrenen Max-Liebermann-Straße werden Wohnungen in den Teilbaugebieten MI 4, MI 5 und MI 6 ausgeschlossen, da die Gebäude mit ihrer Südseite unmittelbar an diese Straße angrenzen und sowohl Südfassade als auch Freiräume stark verlärm sind. Da-

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

Werbeanlagen

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

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

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen

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

12.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

An der Max-Liebermann-Straße bleiben durch die Festsetzung einer Gebäudetiefe von bis zu 18,0 m bauliche Erweiterungen möglich. Im zentralen Bereich des ehemaligen Lazarettts wer-

den die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gebäudebestand beschränkt mit Bautiefen zwischen 16,70 m und 23,0 m. In den übrigen Baufeldern sichern Bautiefen zwischen 16,50 und 19,0 m kleinere Ergänzungs- und Anbauten.

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

12.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Gehrechte

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

12.1.6 Immissionsschutz

Feinstaub

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

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

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

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

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

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

Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), welche am 22. März 2010 in Kraft getreten ist, sieht Anforderungen vor, die bei der Typprüfung bzw. beim Betrieb der Anlagen einzuhalten sind. In der Stufe 1 gelten für Anlagen, die ab dem 22. März 2010 errichtet werden, Grenzwerte von 0,03 bis 0,10 g/m³. In der Stufe 2 gelten für Anlagen, die nach dem 31.12.2014 errichtet werden, Grenzwerte von 0,02 g/m³ bzw. 0,04 g/m³. Die strengeren Werte der Stufe 2 sollen im Mischgebiet nicht erst ab dem Jahr 2015, sondern bereits vorher gelten.

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

Hinweis: Schutz vor Verkehrslärm

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

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

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in den Baugebieten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.²³

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

12.1.7 Natur und Landschaft

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

CEF-Maßnahmen

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag²⁴ sind zur Erhaltung der ökologischen Gesamtsituation des betroffenen Gebiets bezüglich der Funktion für die Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sog. CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality) sichern die kontinuierliche ökologische Funktion und den Erhalt der Lebensräume dieser Arten und Individuen in ihrem räumlichen Zusammenhang, sodass geschützte Arten im Sinne des Art. 12 der FFH-Richtlinie durch Baumaßnahmen bzw. der Wiedernutzung des Areals weder gestört noch ihre Lebensräume zerstört werden.

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

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

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

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen

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

²³ Teichert, Schallimmissionsprognose einer geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes 343 „Teilfläche General-Olbricht-Kaserne“, Leipzig 2010, Überarbeitung Stand 2013

²⁴ Bioplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne in Leipzig-Möckern, 2013

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

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

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

Alle artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss nicht zwangsläufig versickert werden oder der Regenwasserrückhalteanlage zugeführt werden. Es kann auch z.B. für Brauchwasserzwecke wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenwasser oder Wäschewaschen verwendet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist für die genannten Zwecke zulässig, es ist nicht erforderlich, dazu Trinkwasser zu verwenden.²⁵ Zur Nutzung des Niederschlagswassers zu den o.g. Zwecken ist eine Teilbefreiung von Anschluss- und Benutzungszwang bei der Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt, Sachgebiet Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu beantragen.

Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene Grundstücksfläche von 300 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den geplanten sehr großen Grundstücken von mehr als 1000 m² zu 4-9 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Vorhandene Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so dicht bepflanzt sind, dass wenig Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist (Festsetzung 1.5.4).

²⁵ Rechtsvorschriften, auch nicht die europarechtliche Richtlinie, deren Umsetzung die TrinkwasserVO dient, verbieten nicht, Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen zu nutzen (BVerwG 8 C 41.09, 8 C 16.08 vom 31.3.2010 sowie 8 C 44.09)

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

Dachbegrünung

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

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

Begrünung von Stellplatzanlagen

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

Zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² erforderlich, die nicht überfahren werden darf und z.B. auch mit einer Baumscheibe geschützt werden kann.

Kennzeichnung von Altlasten

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

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

Im Städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten geregelt.

12.1.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachformen

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

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

Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Siedlungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss sowie in der Brüstungszone des 1. OG mit einer Größe von 1 m² zulässig, um überdimensionierte Werbung zu verhindern und die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern.

Lediglich entlang der Max-Liebermann-Straße sollen Werbeanlagen in allen Geschossen mit einer Größe bis zu 3 m² zulässig sein, da entlang dieser breiten Verkehrsstraße Werbung eine besondere Rolle für die Gewerbebetriebe des Gebiets spielt. Angesichts der Dimensionen der Max-Liebermann-Straße sind entlang der Straße auch deutlich größere Werbeanlagen angemessen.

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

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

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

Einfriedungen

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

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

Müllstandplätze

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

13. Verkehrsflächen

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

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

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

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

Das Erschließungsprinzip „rechts rein, rechts raus“ gilt gemäß Bebauungsplan Nr. 143 „Mittlerer Ring Nord – Max-Liebermann-Straße von Slevogtstraße bis Landsberger Straße“ für alle Straßen zwischen den Verkehrsknoten Freirodaer- und Olbrichtstraße.²⁶ Eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Geländes des ehemaligen russischen Lazarets hat für die Grundstückszufahrt eine Kapazität von 360 Fahrzeugen/Stunde bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 42 Fahrzeugen in der Spitzenstunde ermittelt. Damit ist eine sehr gute Leistungsfähigkeit gegeben.²⁷

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

²⁶ Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 143, Begründung S. 36 f.

²⁷ Spiekermann, Verkehrsuntersuchung Anbindung des Geländes ehemaliges russisches Lazarett Leipzig – Max-Liebermann-Straße 15, Leipzig 2010, S. 11

lände des Bundeswehr untersucht.²⁸ Diese Variante wird derzeit nicht weiterverfolgt. Zur verkehrlichen Erschließung des ehemaligen Lazarets ist der Bau eines signalisierten Verkehrsknoten nicht erforderlich, der Bau eines solchen Knotens zu einem späteren Zeitpunkt bleibt aber möglich.

14. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers der Dachflächen, der ebenerdig befestigten Flächen sowie der Straßen und Wege des Gebiets ist im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 780 m² wird eine offene, naturnah gestaltete Anlage für die Speicherung des Niederschlagswassers angelegt. Die Speicherung des Wassers ist notwendig, weil die Einleitung in den Mischwasserkanal an der Max-Liebermann-Straße auf 8 l/s*ha gedrosselt werden muss. Nach den Berechnungen des Büros Martin ist dazu ein Rückhaltevolumen von ca. 230 m³ erforderlich.²⁹ Bei einer Anstauhöhe von ca. 0,5 m ergibt sich eine Wasserfläche von ca. 460 m². Die verbleibenden Flächen reichen für die Böschungsneigung und Bewirtschaftung aus (vgl. auch Kap. 9.2).

15. Grünflächen

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

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

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

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

²⁸ Spiekermann, Verkehrsuntersuchung Anbindung des Geländes ehemaliges russisches Lazarett
Leipzig – Max-Liebermann-Straße 15, Leipzig 2010

²⁹ Ingenieurbüro Martin, Erschließungskonzept ehem. Lazarett Olbricht-Kaserne, Leipzig 2013

D) Städtebauliche Kalkulation

16. Städtebauliche Kennziffern

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Fläche in %
Mischgebiet MI 1	14.950	22,8%
Mischgebiet MI 2	22.700	34,6%
Mischgebiet MI 3	5.570	8,5%
Mischgebiet MI 4	1.200	1,8%
Mischgebiet MI 5	3.660	5,6%
Mischgebiet MI 6	2.170	3,3%
öffentliche Verkehrsflächen	3.850	5,9%
Flächen für Versorgungsanlagen	800	1,2%
private Grünflächen MI 1	1.210	1,8%
private Grünflächen MI 2	<u>9.590</u>	<u>14,6%</u>
Geltungsbereich des Bebauungsplans	65.700	100%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

Aus den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich in der Summe eine zulässige Grundfläche von rund 16 270 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

17. Bodenordnung

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

18. Städtebaulicher Vertrag

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

19. Kostenbilanz

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

Leipzig, 13.03.2017

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Quellen
II: Hinweise
III: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Quellen

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

Spiekermann Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Geländes „ehemaliges russische Lazarett Leipzig“, 2010

Spiekermann Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Geländes „ehemaliges russische Lazarett Leipzig“, 2010

Sippenauer, die Garnison Leipzig 1921-1945. Leipzig 1995

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

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtentwicklungsplan „Zentren“, Fortschreibung vom 18.03.2009

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Wohnen vom 20.04.2011

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Wohnungspolitisches Konzept vom 28.10.2015

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

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ Fortschreibung vom 25.02.2015

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“, Fortschreibung, Leipzig 2005

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

Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992

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

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2015

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

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

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung von 2013

Anhang II: Hinweise

Archäologie

Im Bereich der neu zu bebauenden Flächen muss vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Boschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

Es besteht eine Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (Gräber und Siedlungsspuren der Jungsteinzeit und Bronzezeit), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabung ist zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU [Richtlinie 2013/59EURATOM des Rates, vom 05.12.2013] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb der Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Landesamt, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden empfiehlt das Landesamt, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Anhang III: Pflanzempfehlungen

Standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher

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

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

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

Obstsorten für private Gärten

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

Apfel, neue Sorten		
Carola	Reka	Piros
Auralia	Retina	
Helios	Relinda	

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

Birnen, neue Sorten		
Armida	Eckehard	Thimo

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

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