



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357.2

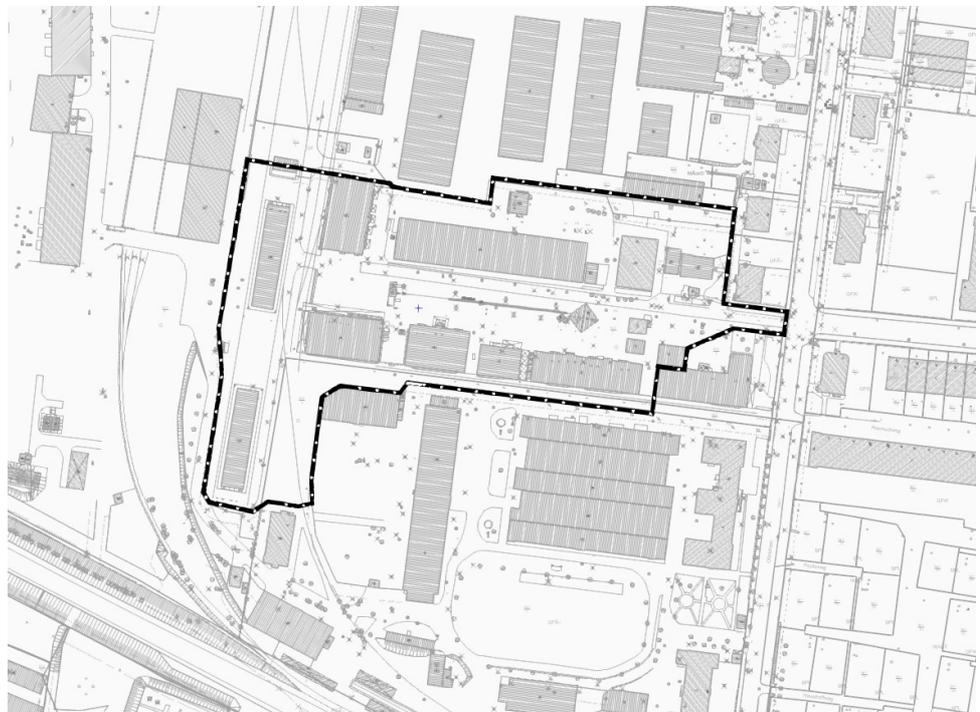
„Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



15.12.2016

seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14 - 04179 Leipzig
www.seecon.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1	Topografie.....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	8
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	8
5.5	Soziale Infrastruktur.....	8
5.6	Technische Infrastruktur.....	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	10
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	10
	Landesentwicklungsplan.....	10
	Regionalplan.....	11
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	12
6.1.3	Landschaftsplan.....	14
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	14
6.2	Sonstige Planungen.....	14
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	14
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	15
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	15
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	16
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	16
7.	Umweltbericht.....	17
7.1	Einleitung.....	17
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	17
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	18
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	18
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	19
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	19
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	20
7.1.2.5	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	20

7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	23
7.2.1	Boden/Altlasten	23
7.2.1.1	Bestandsaufnahme	23
7.2.1.2	Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung	24
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
7.2.2	Pflanzen	25
7.2.2.1	Bestandsaufnahme	25
7.2.2.2	Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung	27
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
7.2.3	Tiere	31
7.2.3.1	Bestandsaufnahme	31
7.2.3.2	Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung	33
7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
7.2.4	Biologische Vielfalt	38
7.2.4.1	Bestandsaufnahme	38
7.2.4.2	Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung	39
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
7.5	Zusammenfassung	42
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	43
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	43
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	43
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	44
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	47
9.	Städtebauliches Konzept	51
9.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept	51
9.2	Erschließungskonzept	52
9.2.1	Verkehrskonzept	52
9.2.2	Ver- und Entsorgungskonzept	53
9.3	Grünordnerisches Konzept	54
9.4	Energiekonzept	54
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	56
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	56

11.	Gliederung des Plangebietes.....	56
12.	Baugebiete.....	56
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	56
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	58
12.3	abweichende Bauweise.....	60
13.	Tiefgaragen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.....	63
14.	Verkehrsflächen.....	64
15.	Grünflächen.....	65
16.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	65
17.	Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	68
18.	Grünordnerische Festsetzungen.....	69
19.	Örtliche Bauvorschriften.....	73
20.	Nachrichtliche Übernahmen.....	73
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	74
21.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	74
22.	Kosten für die Stadt Leipzig.....	74

- Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Übersicht Gutachten
IV: Gestaltungsplan
V: Zusammenfassende Erklärung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern (Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00).

Der B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ ist räumlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 357 „Energiepark Leipzig-Möckern“, den die Ratsversammlung in ihrer Sitzung vom 28.10.2009 gefasst hat. Er umfasst die unmittelbar westlich an die Olbrichtstraße, beidseitig in Verlängerung des Viertelsweges gelegenen Teilflächen dieses Planes.

Das Plangebiet wird umgrenzt von privaten Grundstücken im Norden, von der Olbrichtstraße im Osten, dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 357.1 (dem Gelände „Werk Motor“) im Süden und einem brachliegenden Gelände im Westen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Gegenstand der vorliegenden Planung ist ein Grundstück, das sich auf einem ehemaligen Kasernengelände befindet. Die Kaserne entstand zwischen 1895 und 1897 nahe dem Dorf Möckern. Es entstand ein städtebaulich-freiräumlich hochwertiges Gesamtensemble, das heute zu Teilen unter Denkmalschutz steht.

Zum ehemaligen Kasernengelände gehörte unter anderem das Proviantamt. Es handelt sich dabei um das Areal der sogenannten „Heeresbäckerei“. Da das Grundstück seit Längerem brachliegt und die ursprüngliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist, ist für dieses Areal ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf gegeben. Das Areal soll reaktiviert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Eigentümerin der Flächen beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig ihr Grundstück zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Mithilfe eines B-Planes sollen die gesicherte Erschließung und die Auswirkungen des Vorhabens nachgewiesen, ermittelt und abgewogen werden.

Angesichts der Rahmenbedingungen besteht das Erfordernis, unter Ausnutzung der bestehenden guten Lagebeziehung innerhalb des Stadtgebietes und der anspruchsvollen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude einen qualitätsvollen Wohn- und Aufenthaltsort zu entwickeln. Das Potenzial des Standortes liegt in seiner besonderen Quartiersqualität, die eine Ergänzung zu den am Markt angebotenen Immobilien bildet und so entsprechende Nachfragen generieren wird.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden. Auch ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

gungen zu vermeiden. Aufgrund der beträchtlichen Größe des Areals lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens nur verlässlich mithilfe eines B-Planes ermitteln und abwägen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses B-Planes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des zugrunde liegenden Konzeptes zur Umnutzung/Revitalisierung des ca. 3,6 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort.

Nach dem Konzept ist die Sanierung des Gebäudebestandes und die behutsame Nachverdichtung und Erweiterung durch Neubebauung vorgesehen.

Durch die Aufstellung des B-Planes sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes,
- Definieren von zulässigen Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Flächen,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht,
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst sowie hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung,
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und
- die Integration des Areals in das Stadtgefüge.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Nutzung mit allen ihren Bestandteilen unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen erreicht werden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV – 1756/09, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2009 vom 07.11.2009	28.10.2009
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2015 vom 19.09.2015	22.09.2015 bis 06.10.2015
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	14.08.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	26.08.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2016 vom 03.09.2016	13.09.2016 bis 12.10.2016

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

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund einer Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach den erneuten Beteiligungen zum Entwurf wurde der Planentwurf in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- a) Die Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde von „Planstraße“ zu „Fehmarner Straße“ geändert.
- b) Ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Fehmarner Straße) wurde verschoben.

Zu a): Die stadtinterne Arbeitsgruppe Straßenbenennung hat sich bzgl. der Benennung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Fortführung der aus dem südlich angrenzenden Plangebiet kommenden Fehmarner Straße entschieden. Daher wird die Planzeichnung redaktionell angepasst.

Zu b): Die Eigentümer und Entwickler der Grundstücke des B-Planes sowie des südlich angrenzenden B-Planes 357.1 „Westliche der Olbrichtstraße – Teil Süd“ baten darum, die öffentliche Verkehrsfläche Fehmarner Straße im südlichen Bereich um einen Meter in Richtung Osten zu verschieben.

Durch die Verschiebung waren nur die beiden Eigentümer und Entwickler, also keine Dritten, berührt. Die Umsetzbarkeit der übrigen Festsetzungen bleibt erhalten. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Da durch die Änderung ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen waren, hätte nur eine erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt werden müssen. Da beide Grundstückseigentümer mit jeweiligen Stellungnahmen vom 10.10.2016 die selbe Änderung forderten konnte auf die erneute Beteiligung verzichtet werden.

Ebenso bedarf es keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, da diese durch die Änderung nicht betroffen sind.

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Topografie

Das Plangebiet ist relativ eben.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Da das ehemals militärisch genutzte, brachliegende Areal westlich der Olbrichtstraße nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, bildet es eine Beeinträchtigung im städtebaulichen Gefüge. Mit der Reaktivierung dieses ehemaligen Militärgeländes wird der Standort stadtgestalterisch deutlich aufgewertet.

Das Plangebiet ist Teil einer ehemaligen Kaserne. Die Kaserne entstand zwischen 1895 und 1897 nahe dem Dorf Möckern und trug wesentlich zur Entwicklung des Dorfes zum heutigen Stadtteil Leipzigs bei. Es entstand ein städtebaulich-freiräumlich hochwertiges Gesamtensemble, das heute zu Teilen unter Denkmalschutz steht. Entsprechend der ehemaligen Nutzung entstanden Gebäude mit zwei bis sechs Vollgeschossen mit Walm- und Flachdächern. Ergänzt wurden Speichergebäude sowie eingeschossige Hallen-, Garagen-, Werks- oder andere Nebengebäude in unterschiedlichen Abmessungen.

Das Areal der Heeresbäckerei wird stadträumlich durch die bestehenden denkmalgeschützten mehrgeschossigen Gebäude definiert. Es wird im Osten über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Olbrichtstraße von Ost nach West erschlossen. Die Bebauung ist entlang dieser Erschließung angeordnet. Die denkmalgeschützten Objekte haben fünf bis sechs Geschosse und weisen überwiegend eine charakteristische Klinkerfassade auf. Dazwischen befindet sich ein eingeschossiger Hallenbau, der nicht unter Denkmalschutz steht. Im Westen schließen zwei Speichergebäude mit fünf bis sechs Geschossen an.

Derzeit liegt das Plangebiet brach. Eine Nutzung findet gegenwärtig nicht statt.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist derzeit unbewohnt. Es ist von weiteren Teilen der ehemaligen Kaserne umgeben. Hier ist die Entwicklung weiterer Wohnquartiere begonnen worden beziehungsweise in Planung. Östlich der Olbrichtstraße sind in den vergangenen Jahren – ebenfalls auf dem ehemaligen Kasernengelände – bereits ca. 450 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen entstanden.

Nördlich grenzen brachliegende Flächen bis an die Max-Liebermann-Straße an. Der Bund beabsichtigt hier die Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind teilweise dichte Baumbestände vorhanden. Dazwischen befinden sich jedoch große Teilflächen, die in verschiedenem Grade versiegelt sind. Diese Struktur ist auch auf den westlich und südlich angrenzenden Teilen der ehemaligen Kaserne vorhanden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die „Kita St. Benno“ an der Fleißnerstraße 2 (ca. 500 m), der Kindergarten Hildegardstift an der Hans-Oster-Str. 16 (ca. 550 m) und die Kombinierte Tageseinrichtung „Die Kinderwichtel“ in der Bremer Straße 17 in etwa 900 m Entfernung.

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in maximal zwei Kilometer Entfernung:

- Karl-Liebknecht-Schule (Grundschule) in der Heinrich-Mann-Straße 1 (1,1 km),
- Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule (Förderschule) in der Hannoverschen Straße 2 (1,1 km),
- Hans-Kroch-Schule (Grundschule) im Jörgen-Schmittchen-Weg 8 (1,3 km),

- 68. Schule (Oberschule) in der Breitenfelder Straße 19 (1,3 km),
- Wilhelm-Hauff-Schule (Grundschule) in der Diderotstraße 37 (1,7 km),
- Werner-Heisenberg-Schule (Gymnasium) in der Renftstraße 3 (2,0 km).

In Anbetracht dessen, dass als Konsequenz der bereits vollzogenen Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben im Gesamtbereich der Kasernenareale in Gohlis-Nord und Möckern („Lazarett“, „Russische Feldpost“, „Theodor-Körner-Kaserne“) sowie der nun geplanten Aktivierung von weiteren Wohnbaupotenzialen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ sowie im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ insgesamt bis zu 1.500 neue Wohnungen entstehen können, wurde eine Prüfung durchgeführt, ob Flächen zur Deckung des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen – insbesondere Kitas und Schulen – im Sinne der planerischen Vorsorge notwendig sind. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass solche Einrichtungen im Gesamtgebiet über die bereits vorhandenen Einrichtungen hinaus zukünftig erforderlich sein werden.

Dabei umfasst der betrachtete Suchraum auch das brachgefallene Areal westlich der ehemaligen Kasernenareale „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ letztlich bis hin zum Friedhofsgelände an der Slevogtstraße als weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial. Dieser Bereich des ehemaligen Kasernenareals erweist sich dabei aufgrund seiner stadträumlichen Lage, also neben der unmittelbaren Nachbarschaft zu den neu geplanten Wohnbauflächen auch durch die Nähe und die gute Erreichbarkeit zu bzw. von bestehenden Wohnquartieren (wie beispielsweise der Bereich Möckern südlich der S-Bahn-Strecke oder der Sternsiedlung Nord), als Vorzugsstandort.

Im Gegensatz zu den o. g. Geltungsbereichen (B-Plan Nr. 357.1/B-Plan Nr. 357.2), bei denen die erforderliche Berücksichtigung der städtebaulichen Konfiguration sowie des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei einem Kita-Bau hinderlich, bei einem Grundschulbau sogar problematisch wäre, stellt sich diese Fläche, weil weitgehend unbebaut, als gut geeignet dar. Unabhängig davon, ob eine Kita in Form einer Unterlagerung einer Schule oder einer Wohnbebauung oder auch als Solitär errichtet werden soll, weist der Standort eine hinreichende Nutzungsflexibilität auf.

Da sowohl der Bau einer Kita – angesichts dessen, dass an der Hans-Oster-Straße gerade eine neue derartige Einrichtung entstanden ist – als auch der Schulstandort erst mittelfristig erforderlich sind, ist der Standort auch hinsichtlich des erforderlichen Zeithorizontes bzgl. der Flächenaktivierung durchaus geeignet.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet weist eine besonders günstige Lage hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf.

Straße:

Von der Max-Liebermann-Straße als Hauptverkehrsstraße im Norden wird das Plangebiet über die Olbrichtstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt westlich an die Olbrichtstraße an. Dabei handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Nebenstraße. Ein ausgebauter Anschluss besteht über den Knotenpunkt Max-Liebermann-Str./Olbrichtstraße. Der Knotenpunkt ist mit einer Signalanlage ausgestattet und bietet eine qualitativ hochwertige Anbindung des Areals. Alle weiteren Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten mit der Olbrichtstraße sind nicht signalisiert ausgeführt.

ÖPNV:

Etwa 500 m südlich des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle auf einer Trasse des Mitteldeutschen S-Bahn-Netzes. Dabei handelt es sich um die Linie S3, die von Halle (Saale) über den Leipziger Hauptbahnhof und Leipzig-Connewitz bis Geithain verläuft. Im 30-Minuten-Takt bindet sie das Stadtgebiet von Halle an die Innenstadt von Leipzig an.

Die nächsten Haltestellen des Nahverkehrs liegen in einem Umkreis von 1 km, was einer Gehzeit von etwa fünfzehn Minuten entspricht. Die Haltestelle „Olbrichtstraße“ der Buslinie 80 mit einer 10-Minuten-Taktung während der Hauptverkehrszeit befindet sich in etwa 0,7 km Entfernung. Die Nachtbuslinie N5 ist über die Haltestelle „Viertelsweg“ in etwa 0,6 km Entfernung zu erreichen. Zu der Tramlinie 4 gehören die Haltestellen „Landsberger-/Max-Liebermann-Straße“ in etwa 0,8 km Entfernung, „Viertelsweg“ in etwa 0,6 km Entfernung. Die 1 km entfernte Haltestelle „Wiederitzscher Straße“ wird von den Straßenbahnlinien 10 und 11, der Buslinie 90 sowie der Nachtbuslinie N4 bedient.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserleitungen.

Die Löschwasserbereitstellung in Höhe von 96 m³/h ist im Bereich Olbrichtstraße/Viertelsweg im Umkreis von 300 m möglich.

Abwasser:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, bis auf eine Anschlussleitung Abwasser, keine öffentlichen Abwasserleitungen.

Fernwärme:

In der Olbrichtstraße befindet sich eine Fernwärmetrasse. Die vorhandene Dimensionierung dieser Fernwärmetrasse ermöglicht die Versorgung des Plangebietes.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen (LEP 2013). Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft. Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines großflächigen Kasernenareals

wird auf einer ungenutzten Fläche im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Wiedernutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Z 1.3.1: Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

In der Begründung des Ziels wird darauf hingewiesen, dass die Standortvorteile der zentralen Orte im Freistaat Sachsen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten bestehen.

Z 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert 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 (...) Militär-[brachen] (...), sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Z 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- bedarfsgerecht, sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau, umgesetzt werden.

G 2.2.2.4: Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet 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 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 B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In dem Planwerk ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

Z 2.3.1: Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 2.3.3: In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Z 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Z 5.1.2: Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben.

Z 5.1.4: Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

G 2.1.5: Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

Der B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich als gewerbliche Baufläche gemäß §1 BauNVO dargestellt. Im B-Plan werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit gibt es eine inhaltliche Abweichung zwischen den Darstellungen des FNP und den zukünftigen Festsetzungen des B-Planes. Um diese Abweichung zu begründen, bedarf es eines Blickes in das stadträumliche Umfeld, aus dem heraus sich die Zielstellung für den FNP und infolge für den B-Plan entwickelt hat.

Die Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei liegen in einem Umfeld, das durch brachliegende, militärisch genutzte Areale, aber auch einen noch aktiven Standort der Bundeswehr, einschließlich eines Truppenübungsplatzes, am nördlichen Stadtrand geprägt ist. Dieser Stadtraum zwischen der S1 im Westen und der Landsberger Straße im Osten hat erst in den letzten Jahren mit dem Neubau der

S1, dem Neubau der B 6 und dem Neubau eines Teilstücks des mittleren Ringes eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erhalten.

Eine weitere Standortverbesserung hat sich durch den Neubau der S-Bahn Leipzig-Halle ergeben, die den Stadtraum am südlichen Rand tangiert. Vor diesem Hintergrund muss die Entwicklungsrichtung für diesen Stadtraum betrachtet werden, in dem auf einigen Teilflächen bereits eine Entwicklung eingesetzt hat, so z. B. auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne, östlich des Areals der Heeresbäckerei. Sie wurde bereits zu Wohnzwecken umgenutzt.

Des Weiteren befinden sich nördlich der Max-Liebermann-Straße die Gebäude des ehemaligen russischen Feldlazarettes. Der FNP sieht hier als Ziel die Umnutzung der Gebäude zu Wohnzwecken vor und stellt die Flächen entsprechend als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass aus Lärmschutzgründen eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zweckmäßig ist. Im B-Plan sind die Flächen deshalb als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Da es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) angewendet und die Darstellung im FNP im Rahmen einer Berichtigung als gemischte Baufläche angepasst.

Die Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei selbst sind Bestandteil des größten zusammenhängenden brachliegenden Kasernenareals südlich der Max-Liebermann-Straße, westlich der Olbrichtstraße und nördlich der S-Bahn. Zu dem Konversionsstandort gehören neben der Heeresbäckerei die Flächen des ehemaligen „Werk Motors“ (südlich der Heeresbäckerei) und weitere ehemals militärisch genutzte Gebäude (nördlich der Heeresbäckerei).

Im Vergleich zu den o. g. Arealen „Russisches Feldlazarett“/„Theodor-Körner-Kaserne“ ist für das Gelände südlich der Max-Liebermann-Straße einschließlich der Heeresbäckerei die Entwicklung zu einem größeren gewerblichen Areal beabsichtigt. Zur Formulierung dieser Zielstellung im FNP führte u. a. die Lage des Areals unmittelbar am mittleren Ring, der als Tangentialverbindung die randstädtischen Ortsteile verbindet und eine schnelle Anbindung an die S1 und die B 6 gewährleistet. Da in der Stadt Leipzig auch weiterhin Bedarf für kleinere gewerbliche Areale im Bestand nachgewiesen ist, wurde dieser Teil der Konversionsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Südlich der Heeresbäckerei wird die Umnutzung des „Werk Motors“ (B-Plan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“) zur Entwicklung eines weiteren Wohnungsbaustandortes vorbereitet. Dieser ist verkehrsgünstig an die S-Bahn angeschlossen, liegt abseits des stark befahrenen mittleren Ringes und wird im Osten bereits von Wohngebieten tangiert.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.2 liegt damit zwischen dem geplanten gewerblichen Teil der Konversionsfläche und dem geplanten Wohngebiet. Durch die Umnutzung des vergleichsweise kleinen Areals der ehemaligen Heeresbäckerei (36.450 m²) zu Wohnzwecken werden die grundsätzlichen Ziele des FNP für diesen Stadtraum nicht beeinträchtigt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der B-Plan damit aus dem FNP entwickelt.

Da sich die Flächen in einem Teil des Stadtgebietes befinden, der eine sehr dynamische Entwicklung durchläuft, ist davon auszugehen, dass der FNP im Umfeld des B-Planes Nr. 357.2 zukünftig an anderer Stelle geändert werden muss. So laufen zum Beispiel derzeit die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss für die Flächen westlich des B-Planes Nr. 357.2 Sollte hier eine FNP-Änderung erforderlich werden, würden die Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.2 im selben Verfahren geändert werden.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Näheres siehe Kap. 7.1.2.2).

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem teilräumlichen Leitbild LB 12 als ehemalige militärische Anlage zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; 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. Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten hingewiesen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger B-Plan.

Im näheren Umfeld befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer laufender und abgeschlossener B-Plan-Verfahren:

- Nr. 347 „Wohnen an der Olbrichtstraße/Ecke Tresckowstraße“ (in Kraft)
- Nr. 343 „Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne“ (in Kraft)
- Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ (in Aufstellung)

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (InSEK) wurde am 20.05.2009 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) beschlossen (RB IV – 1595-09). Es beschreibt eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmenschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Das InSEK benennt vier wesentliche Ziele der Stadtentwicklung: Lebensqualität verbessern und erhalten, soziale Stabilität sichern, Wettbewerbsfähigkeit steigern sowie nationale und internationale Bedeutung steigern.

Im Fachbereich Wohnen definiert das InSEK das Ziel, Wohnungsmarkt und Quartiersentwicklung nachhaltig zu gestalten. Dazu sollen unter anderem städtebaulich/denkmalpflegerisch bedeutsame Strukturen gestärkt werden. Das Plangebiet liegt im Prioritätsbereich 3 der Denkmalpflege. Verluste an räumlich zusammenhängender Denkmalsubstanz und stadthistorischen Strukturen sollen entsprechend minimiert werden. Objekte, Objektfolgen bzw. Anlagen mit besonderem Handlungsbedarf und Denkmalwert sollen punktuell gefördert werden (Karte Denkmalpflege InSEK S. 64f).

Im Bereich Wohnen liegt der Fokus auf der Innen- vor der Außenentwicklung. Der Geltungsbereich wird als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität beschrieben (Karte Wohnen – Kleinräumige Zielaussagen InSEK S. 25).

Das Plangebiet wird im InSEK als Konversionsfläche für Neuordnung für die Wirtschaft gekennzeichnet, da generell den Brachflächen von ehemaligen Militärstandorten große Entwicklungspotenziale zugeschrieben werden. Das Plangebiet hat dabei jedoch keine hohe Priorität inne (Karte Wirtschaft und Beschäftigung – Räumliche Handlungsschwerpunkte InSEK S. 31).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des InSEK.

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 2. 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 B-Planverfahren 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 Gohlis-Nord. Hier besteht im Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-Straße mit der Landsberger Straße ein attraktiver, moderner Gebäudekomplex der 1990er Jahre, der mit einer in die Krochsiedlung integrierten Ladenzeile verknüpft ist. Darüber hinaus wird im fußläufigen Nahbereich des Planbereiches über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 99.1 „Wohn- und Geschäftshaus Viertelweg/Martin-Drucker-Straße“ auch für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb Baurecht geschaffen. Hierdurch wird zudem die wohnungsnah Grundversorgung der zukünftigen Bewohnerschaft ermöglicht.

Mit dem B-Plan werden zwei wesentliche Ziele des STEP Zentren umgesetzt. Durch die neue Wohnnutzung im Umfeld entsteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial für das D-Zentrum Gohlis-Nord, so dass es in seiner Versorgungsfunktion gestärkt wird. Ebenso wird eine möglichst flächendeckende Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung gewährleistet.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen B-Plan.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

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 Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, 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.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (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 analyti-

schen Grundlagen und 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.

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. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Im Teilplan Wohnungsbau wurde das Plangebiet aufgrund seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig bewertet und als Standort mit Entwicklungspriorität – mit Bebauungsplanverfahren/mit Baurecht eingestuft. Da der Standort im Einzugsbereich schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung eines Wohnstandortes mit Geschosswohnungsneubau den Zielen des STEP W+S Teilplan Wohnungsbau und des Wohnungspolitischen Konzepts.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Die Stadt Leipzig gibt sich damit für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet das Ziel, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Als allgemeingültiges Ziel wird die Revitalisierung vorhandener Flächen für gewerbliche Nutzungen genannt.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird das gesamte ehemalige Kasernen-Areal westlich der Olbrichtstraße, einschließlich des Plangebietes, zur „Prüfung auf Nutzung als gewerbliche Baufläche“ vorgesehen. Diese Kategorie enthält Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften den Gewerbeflächenbestand in Leipzig sinnvoll ergänzen können und deshalb bei Bedarf auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung überprüft werden. Im Zuge der FNP-Fortschreibung erfolgte eine Prüfung für die Gesamtfläche der ehemaligen Kaserne, mit dem Ergebnis, den Südteil, einschließlich des überwiegenden Plangebietes, zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Somit stehen die Zielstellungen des STEP denen des B-Planes nicht entgegen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und Öffentlicher Raum trifft keine Aussagen, die die vorliegende Planung direkt betreffen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind
- Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3)
- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2)
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Ziel dieses B-Planes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des zugrunde liegenden Konzeptes zur Umnutzung/Revitalisierung des ca. 3,6 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort.

Nach dem Konzept ist die Sanierung von acht 3- bis 6-geschossigen Gebäuden und die behutsame Nachverdichtung und Erweiterung durch sieben 4- bis 5-geschossige Neubauten vorgesehen. Insgesamt sind 410 Wohneinheiten geplant. Dabei sollen u. a. eine weitreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie eine Sicherung der nutzungsangemessenen Verkehrsführung und Parkierung (verkehrliche Erschließung am nördlichen Rand, ruhender Verkehr überwiegend in begrünten Tiefgaragen) erfolgen.

Neben der Revitalisierung von insgesamt acht denkmalgeschützten 3- bis 6-geschossigen Gebäuden ist die Errichtung von insgesamt sieben fünfgeschossigen Neubauten vorgesehen. Ein größerer nicht denkmalgeschützter Gebäudekomplex wird abgerissen und durch fünf der Neubauten ersetzt. Insgesamt sind 410 Wohneinheiten geplant. Die verkehrliche Erschließung wird an den nördlichen Rand verlegt, sodass eine weitgehend verkehrsfreie Quartiersmitte geschaffen wird. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Gebiet zwei Tiefgaragen vorgesehen. Diese befinden sich unterhalb der Quartiersmitte, die als Grünfläche gestaltet wird, und unterhalb der zwei Neubauten im Südwesten des Plangebietes. In den Tiefgaragen werden ca. 370 Stellplätze untergebracht. Zudem sind weitere 50 Stellplätze oberirdisch vorgesehen.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Umweltrelevante Inhalte des Planes sind:

- a) Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von rund 3,0 ha
- b) Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Wohngebieten, wobei im allgemeinen Wohngebiet (WA2) die GRZ durch Tiefgaragen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf
- c) die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 0,85 ha
- d) die Größe der begrünter Flächen über Tiefgaragen beträgt 0,65 ha
- e) die Verkehrsflächen und überirdischen Stellplätze nehmen 0,82 ha ein
- f) Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen mit einer Gesamtgröße von rund 0,3 ha

Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kapitel 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und dem Abschnitt C „Inhalte der Planung“ zu entnehmen.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen B-Plan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Schutzgebiete

Der Geltungsbereich ist weder in einem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA), einem FFH-Gebiet, einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet gelegen.

b) Flächennaturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

c) Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Im Vorhabensgebiet befinden sich Bäume mit Baumhöhlen, welche die Kriterien für besonders geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG erfüllen. Nach Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde betrifft dies folgende Bäume im Plangebiet:

Biotop-Ident-Nr.	Bezeichnung	Umgang
80038.E	Mehlbeere Nr. 51	Nachrichtliche Übernahme
80039.E	Birke Nr. 42	Entfall
80041.E	Pappel Nr. 283	Erhalt über Festsetzung
80042.E	Robinie Nr. 198	Erhalt über Festsetzung
80043.E	Robinie Nr. 199	Erhalt über Festsetzung
80044.E	Linde Nr. 67	Erhalt über Festsetzung

Die Beseitigung der Birke bedarf einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt.

Der Geltungsbereich ist im IEKO als ehemalige militärische Anlage dargestellt. Landschaftsplanerische Ziele sind:

- die Schaffung von begrüntem Freiräumen und deren verkehrliche Erschließungen
- die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt
- die stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades mittels Vegetation
- der Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr

Im Geltungsbereich ist zudem die Entwicklung und die Anreicherung von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz besonders bedeutsam. Bei weiterführenden Planungen sind landschaftsplanerische Vorgaben besonders zu berücksichtigen und die Kompensationsmöglichkeiten im Gebiet zu nutzen.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen B-Plan wurde ein Grünordnungsplan GOP (§ 11 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 SächsNatSchG) aufgestellt (seecon Ingenieure GmbH, 2015). Seine Inhalte sind die ökologische Grundlage für diesen B-Plan. Verweise auf den Grünordnungsplan sind in den entsprechenden Kapiteln genannt. Vordringliche Ziele des Grünordnungsplans sind die sinnvolle Verknüpfung denkmalpflegerischer, artenschutzrechtlicher und landschaftsgestalterischer Aspekte und Belange sowie die Nutzung von Synergieeffekten. Bestandteil des Grünordnungsplans ist auch das Baumkataster für das Gebiet.



Der Bestandsplan des Grünordnungsplanes weist eine Gebäudenummerierung aus, auf die sich im Umweltbericht bezogen wird. Die Nummerierung beruht auf der durchgeführten Kartierung, die sich teilweise über den Geltungsbereich hinaus erstreckte. Die Gebäude Nr. 11 und 13 liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden nicht weiter betrachtet.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Für diesen B-Plan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) mithilfe des Leipziger Bewertungsmodells (Stadt Leipzig 2002) erstellt.

Der ökologische Zustand im Jahr 2015 wurde als „Bestand“ bewertet. Dem wird der ökologische Punktwert bei Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans („Planung“) gegenübergestellt, wobei Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt wurden, berücksichtigt werden.

Die mithilfe des Leipziger Bewertungsmodells durchgeführte rechnerische Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) ermittelte folgendes Ergebnis:

Ermittelt wurde ein ökologischer Punktwert

für den Bestand 2015 von

849.508 Wertpunkten

und

bei Umsetzung des B-Plans Nr. 357.2 von

857.558 Wertpunkten.

Der höhere Punktwert für den Zustand bei Umsetzung der Planung zeigt an, dass keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung durch den B-Plan ermöglicht werden, die außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren wären. Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Die für den vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten (Boden-, Entwässerung- und Artenschutzrechtliche Gutachten) sind dem Anhang III zu entnehmen.

a) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)), zuletzt geändert Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 durch (SächsGVBl. S. 349) rechtsbereinigt mit Stand vom 9. Mai 2015
- Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

b) Ziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010), das Leipziger Klimaschutzprogramm und der Landschaftsplan (2013) wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden/Altlasten	erhebliche Auswirkungen wegen Altlasten und Sensibilisierung der Nutzung. Durch sachgemäße Sanierung und Entsorgung werden gesunde Wohnverhältnisse hergestellt.	Erstellung einer orientierenden Bodenvoruntersuchung, einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung, eines Abriss- und Entsorgungskonzepts sowie eine Sondierung der Tankanlage
2. Pflanzen	erhebliche Auswirkungen wegen Verlust von einem gesetzlich geschützten Höhlenbaum, sonst keine erheblichen Auswirkungen wegen Erhöhung des Anteils vegetationsbestandener Fläche, Neuanlage von Vegetationsflächen	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (1:1.000), Erstellung eines Baumkatasters
3. Tiere	erhebliche Auswirkungen wegen Beeinträchtigung bzw. Verlust von Brutstätten und Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten, Vermeidung und Ausgleich durch Vermeidungs- und artenschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen	Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
4. biologische Vielfalt	erhebliche Auswirkungen wegen Beeinträchtigung bzw. Verlust von Brutstätten und Lebensräumen besonders bzw. streng geschützter Tierarten, Vermeidung und Ausgleich durch Vermeidungs- und artenschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen und ausgewählter Tierarten, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	Begründung
4. Boden/Altlasten	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Teilaspekt Boden zu erwarten, wegen der Vorbelastung des Standortes und der nur geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades bei Einberechnung der nicht überbauten, begrünten Tiefgaragen, sonst ergibt sich eine Reduzierung des Versiegelungsgrades. Da

Belang/Teilaspekt	Begründung
	die Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodenschicht überdeckt werden, können sich auch hier Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang entwickeln.
5. Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen der Vorbelastung (bestehende Versiegelung) und der Erhöhung des Anteils von Flächen, die Wasser speichern (begrünte Tiefgaragen). Mit der Umsetzung der Planung kann auf ca. 40 % des Geltungsbereiches das Regenwasser auf natürliche Weise versickern.
6. Klima	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen der Erhöhung des Anteils klimawirksamer, vegetationsbestandener Flächen.
7. Luft	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen der nur geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und dem Verlust der Emissionssenke.
8. Landschaft	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen der Beseitigung der Verbrachung, der Instandsetzung der Gebäude, der Herstellung der Zugänglichkeit, der Anpflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten.
9. Menschen Erholungspotenzial	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen der Beseitigung der Verbrachung, der Instandsetzung der Gebäude, der Herstellung der Zugänglichkeit, der Anpflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten.
10. Menschen Verkehrslärm	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten wegen nur geringfügiger Steigerung des Verkehrsaufkommens. Die Zunahme des Verkehrs resultierend aus den neuen Baugebieten führt zu keinen zu berücksichtigen Folgen für angrenzende Gebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden bereits bei der bestehenden Verkehrssituation an den nahe der Olbrichtstraße gelegenen Gebäuden nicht eingehalten. Die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung durch die Neuplanung erhöht diese hohen Immissionswerte an nur wenigen Stellen. Zudem bewegen sich diese Erhöhungen in einer unwesentlichen Größenordnung ($\Delta L \geq 0,1\text{dB}$).
11. Menschen Gewerbelärm	Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, weil keine gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebiets bzw. im näheren Umfeld vorgesehen sind.
12. Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten wegen der denkmalgerechten Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands.
13. Wechselwirkungen	Es sind keine erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen zu erwarten.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden/Altlasten

Die nachfolgenden Darlegungen beschränken sich allein auf den Teilaspekt Altlasten.

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Altlasten wurden folgende vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- topografische Karten
- geologische Karten
- Bericht zur Orientierenden Bodenvoruntersuchungen. Buchholz + Partner 2015
- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zur ehemaligen Heeresbäckerei – zu erhaltende Gebäude. Buchholz + Partner 2016.
- Abriss- und Entsorgungskonzept. Buchholz + Partner 2016.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 65 801 502 registriert. Nach der Historischen Erkundung (2008) wurde 2015 eine orientierende Bodenvoruntersuchung durchgeführt, dabei wurden räumlich verteilt acht Bodenmischproben entnommen und analysiert. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben Belastungen des Bodens mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und dem Einzelparameter Benzo(a)pyren nördlich der Lagerhalle sowie im Bereich des Heizhauses/ehemaligen Kohleschuppens. Die Belastungen sind vermutlich an die Auffüllung gebunden.

Im Rahmen der nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung wurden alle zu erhaltenden Gebäude untersucht, da die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken eine Sensibilisierung der Nutzung darstellt und deshalb eine Neubewertung der Gefahrensituation erfordert. Es wurden verschiedene Ölverschmutzungen, Verunreinigungen von Fußboden und Wänden durch Rußanhaftungen, Asphaltüberzüge an Fußböden sowie Ruß- und Brandrückstände gefunden.

Es wird ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt (Buchholz + Partner GmbH), um den sachgemäßen Abbruch zu gewährleisten. Zudem wird eine weitere Untersuchung zur Lage der Tankanlage derzeit durchgeführt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für den Teilaspekt Altlasten beschrieben.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (z. B. Erosion, Versiegelung, Schadstoffeintrag)

- Verbesserung und Wiederherstellung des Bodenzustandes

Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5) und BNatSchG (§ 1 Abs. 3 Nr. 2)

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Sanierung von Boden und Altlasten

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Natürliche Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Vorhandene Verunreinigungen würden im Boden und in den Gebäuden verbleiben und eine potenzielle Gefährdung darstellen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte, die im Rahmen der orientierenden Bodenvoruntersuchung festgestellt wurden, ist Bodenaushub nicht uneingeschränkt wieder verwendbar. Für die Teilflächen nördlich der Leichtbauhalle ist eine behördliche Prüfung erforderlich, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Bei Abtransport des Materials ist dieses als Z2-Material zu verwerten. Auch für den Bereich am nördlichen Grundstücksrand gilt, dass die Verwendung von ausgehobenem Bodenmaterial nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich ist.

Hinsichtlich der nachgewiesenen Verunreinigungen in den Gebäuden, die zu Wohnzwecken umgebaut werden sollen, werden in der nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung folgende Maßnahmen festgelegt: Rußanhaftungen sind fachmännisch zu säubern, die anfallenden Abwässer sind fach- und sachgerecht zu entsorgen; Asphaltüberzüge sind abzufräsen und durch eine neue Auflage zu ersetzen, die Ölverunreinigungen sind nach Rückbau und Entsorgung der maschinellen Anlagen zu entfernen und durch saubere Materialien zu ersetzen. Die bei den Maßnahmen anfallende verunreinigte Bausubstanz ist zu separieren und in geschlossenen Containern zwischenzulagern. Weiterhin erfolgt eine Deklaration nach LAGA M 20, um die Voraussetzung für eine fach- und sachgerechte Entsorgung zu schaffen.

Das Abriss- und Entsorgungskonzept regelt den ordnungsgemäßen Abriss der Gebäude und die sachgerechte Entsorgung von belastetem Baumaterial.

Sondierungen zur Lage der Tankanlage werden durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das Abriss- und Entsorgungskonzept ein.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen führt zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Geltungsbereich.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Boden – Teilaspekt Altlasten (Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, Sanierung von Altlasten) werden bei Umsetzung des B-Plans aufgrund der im Gebiet durchgeführten Sanierungen sowie fach- und sachgerechter Entsorgung eingehalten. Der Zustand des Bodens wird durch die Sanierung der Bodenverunreinigungen

verbessert, sodass die hohen Umweltqualitätsanforderungen, die an Wohngebiete gestellt werden, erfüllt werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang Boden – Teilaspekt Altlasten sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen durch Nutzung belasteter Bodenareale für Wohnzwecke werden durch Sanierung der betroffenen Bodenareale vermieden.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Säuberung der zu erhaltenden Gebäude und sach- und fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Bausubstanz
- Überwachung und Begleitung der Rückbaumaßnahmen und der Entsorgungsvorgänge durch ein fachlich anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro; nach Bedarf erfolgen Beprobungen, Analyse und Zuordnung eventuell im Erdreich befindlicher Bauteile (Tanklager, Fundamente etc.). Die Sicherung der Baubegleitung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.
- Werden bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens weitere umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist [§§ 10 Abs. 2, 12 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 zuletzt geändert 2013].

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgten 2015 Ortsbegehungen und Biotopkartierungen und die Erstellung des Baumkatasters in den Jahren 2014 und 2015. Als Grundlage stand die Vermessung (2014) zur Verfügung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche
versiegelte Fläche – Gebäude	9.645 m ²
versiegelte Fläche – Verkehrs-, Lagerflächen, Zuwegungen, Asphalt, Beton, Pflaster)	9.180 m ²
versiegelte Flächen – überwachsen mit Moos, Gräsern	2.465 m ²
Gehölzaufwuchs auf unbefestigter Fläche	10.110 m ²
Gehölzjungwuchs/Brombeere auf gestörten unversiegelten Flächen	2.985 m ²
Gehölzaufwuchs auf Schuttfläche/Schotter	1.985 m ²
krautige Ruderalvegetation	80 m ²
Summe	36.450 m ²

Das Gebiet ist geprägt von versiegelten Flächen und Flächen fortgeschrittener Sukzession. Die versiegelten Flächen wie Gebäude und Flächenbefestigungen (Beton, Bitumen, Pflaster mit verdichteten Fugen) wurden im Winter 2013/14 durch den Vermesser aufgenommen. Ein hoher Anteil der

versiegelten Befestigungen ist durch Laub und Humus überdeckt. Zudem haben sich auf den versiegelten Flächen auch verschiedene Pflanzen im Verlauf der Jahre etablieren können. In einigen Pflasterflächen haben sich ausgehend von den Fugen Gräser ausgebreitet. Extrem ist dies in beschatteten Bereichen zwischen Gebäuden zu beobachten. Betonflächen werden überwiegend von ihren Rändern ausgehend bewachsen. An den Rändern sammelt sich aufgewehtes Laub, das sich im Verlauf der Jahre zu Humus zersetzt. Hier siedeln sich Pioniergehölze wie Birken und Weiden an. Aufgrund der Jahrzehnte andauernden Nichtnutzung des Gebietes haben diese Bäume zum Teil beachtliche Größen entwickelt.

Die Gebäude werden seit Jahren nicht mehr genutzt und weisen dementsprechend umfangreiche witterungsbedingte Schädigungen auf.

Die nicht versiegelten Flächen setzen sich aus weniger gestörten Bereichen (z. B. am südlichen Rand des Gebietes), Aufhaldungen von Oberboden, Schotter und Bauschutt zusammen. Alle diese Flächen sind aufgrund der langjährigen Nichtnutzung mittlerweile mit Pioniergehölzen oder Brombeergebüschen bestanden. Innerhalb der waldartigen Baumgruppe am nördlichen Rand sind umfangreiche Müllablagerungen unterschiedlichster Art anzutreffen (z. B. Autoreifen, Baumaterialien, Bauschutt). In diesem Bereich befinden sich zudem Reste von Flächenbefestigungen und Schächten, die bislang noch nicht vollständig dokumentiert sind. Im westlichen Bereich befindet sich am Rand der Betonflächen ein kleinerer Bereich mit krautiger Ruderalvegetation.

Mit rund 21.000 m² nehmen die durch Gebäude und Flächenbefestigungen versiegelten Flächen ca. 58 % des Geltungsbereichs ein. Dementsprechend beträgt die Gesamtgröße der nicht versiegelten Flächen rund 15.000 m², also ca. 42 % der Gesamtfläche.

Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden insgesamt 421 Bäume mit einem Stammdurchmesser > 15 cm in einem Meter Höhe aufgenommen. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Ahorn, Birke, Robinie und Weiden zusammen. 49 Bäume weisen einen Stammumfang von mehr als 100 cm in einem Meter Höhe auf. 38 davon sind weder Pappeln, Birken, Weiden noch Nadelgehölze.

Somit fallen die genannten 38 Bäume unter die Regelungen des § 19 Abs. 2 Sächsischen Naturschutzgesetzes und gelten als geschützte Landschaftsbestandteile. Diese 38 Bäume sind zudem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt. Bei Feuerlöscharbeiten im Frühsommer 2015 wurden 47 der aufgenommenen Bäume beseitigt, vier davon waren geschützt (s. Tabelle „Entwicklung der Bestandsgehölze“).

Der größte Anteil der Bäume ist als sogenannter „Wildwuchs“ einzustufen, der sich nach Aufgabe der Nutzung selbst entwickelt hat. Dabei können schnellwüchsige Pioniergehölze (Birke, Pappel, Weide) schon nach relativ wenigen Jahren stattliche Stammumfänge erreichen. Einige der Bäume stehen extrem dicht, sodass sie sich gegenseitig in ihrem Wuchs behindern. Einige haben sich in organischen Auflagen auf versiegelten Flächen entwickelt, einige in Spalten versiegelter Flächen, direkt an Gebäudemauern oder auch auf Schuttablagerungen.

Der Zustand der Bäume ist recht unterschiedlich. Insbesondere die älteren Bäume weisen einen zum Teil sehr großen Totholzanteil auf, was auf die ausbleibende Pflege in den vergangenen Jahrzehnten zurückzuführen ist. Der „Wildwuchs“ hat aufgrund der extremen Standortbedingungen zum Teil auch extreme Wuchsformen ausgebildet, z. B. Schrägwuchs.

Weiterhin wurden 15 Rankgehölze (*Clematis vitalba*) und insgesamt sieben Großsträucher mit einer

Höhe > 4 m im Geltungsbereich aufgenommen. In den Randbereichen, aber auch großflächig treten Bestände von Brombeere auf, die zum Teil flächig von Clematis überrankt sind.

Gesetzlich geschützte Biotope

Weiterhin befinden sich sechs höhlenreiche Einzelbäume im Plangebiet, die gemäß § 21 Sächs-NatSchG gesetzlich geschützt sind (siehe Kap. 7.1.2.1 f und Baumbestandsliste im GOP).

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen beschrieben.

Baugesetzbuch (BauGB § 1, Abs. 5)

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten

Sächsische Naturschutzgesetz

- nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
- Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
- Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
- Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
- Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen (Trittsteine, Biotopvernetzungen), Zerschneidungseffekte vermieden werden.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde unverändert bestehen bleiben bzw. sich durch natürliche Sukzession weiterentwickeln.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Für die Umsetzung der Planung werden alle bestehenden Flächenversiegelungen sowie die jüngeren nicht denkmalgeschützten Gebäude im nördlichen Bereich entfernt. Dabei wird es auch zum Verlust

von Gehölzen kommen, die sich auf und an den versiegelten Flächen entwickelt haben.

Weitere Verluste von Gehölzen und Vegetationsbeständen wird es im Bereich der geplanten Tiefgaragen geben, aber auch in den Bereichen der neu gestalteten Freiflächen, sodass in Summe vom derzeitigen Bestand nur der nördliche Bereich, der als private Grünfläche/Gehölzgruppe festgesetzt wird, erhalten bleibt.

Tab.: Entwicklung der Bestandsgehölze bei Umsetzung der Planung

	Anzahl gesamt	davon geschützt gem. § 19 Abs. 2 SächsNatSchG und Baumschutzsatzung	davon gesetzlich geschützt gem. § 21 SächsNatSchG (höhlenreiche Einzelbäume)
aufgenommene Gehölze	413	38	6
Verlust durch Löscharbeiten 2015	47	4	
Standort bei Umsetzung der Planung			
Verkehrsfläche, Weg, Stellplatz	67	1	
Neubau	17	1	
Tiefgarage	42	1	1
private Grünfläche	99	15	4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	132	15	1
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (P1)	9	1	

Bei Umsetzung der Planung gehen rund 130 Bäume, durch Baumaßnahmen (Neubau, Verkehrsflächen, Tiefgarage) verloren, davon ein gesetzlich geschützter höhlenreicher Einzelbaum (§ 21 SächsNatSchG). Rund 240 Bäume befinden sich bei Umsetzung der Planung innerhalb der privaten Grünfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Flächen zum Erhalt von Gehölzen.

Die Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können aufgrund von ober- und unterirdischen Erschließungen sowie erforderlicher Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Der Verlust von Bäumen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bewertet und ausgeglichen.

Zur Orientierung wird ermittelt, in welchem Umfang der Ausgleich bei Anwendung der Baumschutzsatzung erforderlich wäre: Da das Grundstück bebaut ist, kommt zunächst die landesrechtliche Regelung zur Anwendung, die besagt, dass Laubbäume (ausgenommen Pappeln, Birken, Baumweiden und Obstgehölze) mit einem Stammumfang > 100 cm geschützt sind. Für diese Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt anzuwenden. Im Plangebiet betrifft dies 38 Bäume einschließlich der vier geschützten Bäume, die bereits bei den Löscharbeiten entfernt wurden. 15 Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche bzw. einer Fläche zum Anpflanzen (P1) und werden zum Erhalt festgesetzt. Jeder nach Baumschutzsatzung geschützte Baum, der nicht erhalten werden kann, ist entsprechend Baumschutzsatzung durch Anpflanzung von zwei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 14-20 cm auszugleichen. Somit wäre der maximale Baumverlust (22 Bäume) im Plangebiet durch Anpflanzung von insgesamt 44 Bäumen gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Der Erhalt der Baumgruppe (private Grünfläche) mit rund 100 Bäumen wird festgesetzt. Allerdings

ist der Vitalitätszustand der Bäume zum Teil aufgrund ungünstiger Standortbedingungen und extrem geringer Abstände eingeschränkt, weshalb Durchforstungsmaßnahmen für den langfristigen Erhalt der Baumgruppe erforderlich sind.

Innerhalb der privaten Grünfläche werden die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm zum Erhalt festgesetzt. Das betrifft 15 Bäume, von denen drei zudem als höhlenreiche Einzelbäume (Baum Nr. 67, 198, 199) gemäß §21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt sind. Außerdem befindet sich ein weiterer gesetzlich geschützter höhlenreicher Einzelbaum (Baum Nr. 283) innerhalb der privaten Grünfläche. Zudem wird festgesetzt, dass stets zusätzlich mindestens 30 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in der privaten Grünfläche stehen müssen. Damit sind Durchforstungsmaßnahmen im Sinne der Festsetzung, dass die Baumgruppe langfristig erhalten wird, zulässig, wobei geeignete vitale Bäume selbstverständlich erhalten werden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt (P1), in der sich bereits Bäume befinden, die gemäß Festsetzung erhalten werden und die durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Der Erhalt der vorhandenen Bäume in diesem Bereich ist damit gesichert. Zudem werden zwei weitere Flächen für Baumanpflanzungen am nördlichen Rand und an der Zufahrt von der Olbrichtstraße festgesetzt.

Weitere Baumneuanpflanzungen sind durch die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Festsetzung 6.3.a) gesichert. Gemäß Festsetzung sind je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum der Pflanzklasse B (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das sind mindestens 80 Bäume der entsprechenden Qualität, die im Gebiet neu angepflanzt werden, wobei die private Grünfläche mit ihrer Festsetzung zum Baumerhalt nicht Bestandteil dieser Festsetzung ist.

Bei Umsetzung der Festsetzung befinden sich mindestens 138 Bäume im Gebiet: 15 Bäume zum Erhalt und mindestens 30 Bäume mit Stammdurchmesser >16 cm innerhalb der privaten Grünfläche, mindestens 80 Bäume aufgrund der Festsetzung zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und 13 Bäume für die Begrünung oberirdischer Parkplätze. Die Anzahl der festgesetzten Neuanpflanzungen von mindestens 93 (80 zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und 13 für Stellplätze) und die Qualität (Stammdurchmesser 16-18 cm) übersteigt die gemäß Baumschutzsatzung zu pflanzende Anzahl (44 Bäume, Stammdurchmesser 14-20 cm).

Es ist allerdings damit zu rechnen, dass sich deutlich mehr Bäume im Gebiet befinden werden, da vorgesehen ist, innerhalb der privaten Grünfläche weit mehr als die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu erhalten.

Insgesamt kommt es zu einer Reduzierung des Baumbestands bei Umsetzung der Planung, die durch die Neuanpflanzungen nur teilweise aufgefangen wird. Dies dokumentiert auch die Eingriffsbilanzierung (siehe Kap.7.1.2.4 und Grünordnungsplan (GOP)).

Weiterhin befindet sich ein gesetzlich geschützter höhlenreicher Einzelbaum (§21 SächsNatSchG) innerhalb der geplanten Tiefgaragenfläche (Baum Nr. 42 Birke). Möglichkeiten zur Vermeidung des Verlustes des geschützten Biotopes wurden geprüft. Eine Verkleinerung der Tiefgarage mit dem Ziel, den Baumstandort zu erhalten, hätte zur Folge, dass zusätzliche Stellplätze oberirdisch hergestellt werden müssten. Dies ginge zu Lasten der Grünflächen, was die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen würde und nicht im Sinne der angestrebten Entwicklung des Quartiers ist.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Wenn durch Festsetzungen des B-Plans Handlungen ermöglicht werden, die zu einer Zerstörung gesetzlich geschützter

Biotope führen können, so ist zwingend eine Ausnahme bzw. Befreiung von dem Verbot bzw. die Inaussichtstellung einer solchen zu beantragen. Dies erfolgte im Februar 2016.

Die Beeinträchtigungen, die durch die Zerstörung des höhlenreichen Einzelbaums verursacht werden, können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, sodass eine Ausnahme von dem Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu beantragen ist.

Im Rahmen der tierökologischen Kartierungen wurden weder Nistplätze für Vögel noch eine Nutzung durch Fledermäuse in den Höhlen nachgewiesen. Allerdings stellen alle Baumhöhlen potenzielle Nist- und Brutstätten dar. Zum Ausgleich beeinträchtigter Funktionen des Naturhaushalts werden weitere Nistkästen an Gehölzen in der privaten Grünfläche angebracht.

Die Neuversiegelung durch Neubebauung und Flächenversiegelung bleibt hinter dem bestehenden Maß zurück, wenn bei der Berechnung die nicht überbauten, begrünten Tiefgaragen nicht eingerechnet werden. Für die Vegetationsentwicklung sind die Flächen über nicht bebauten, mit mindestens 60 cm Bodenmaterial überdeckten und begrünten Tiefgaragen bedeutsam, da hier zusätzliche Vegetationsflächen entstehen. In Teilbereichen werden Wälle von 60 cm Bodenmaterial zusätzlich aufgeschüttet, um hier Bäume anzupflanzen und deren Erhalt langfristig zu sichern.

Die bei Umsetzung der Planung entstehenden Vegetationstypen lassen sich als Freianlagen mit einem hohen Anteil an Rasen sowie Baum- und Strauchgruppen und Staudenpflanzflächen zusammenfassen. Zudem werden Spielbereiche, Wege und ein künstlicher Wasserlauf angelegt.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Durchführung der Planung eingehalten, da ein Teil des Vegetationsbestandes erhalten bleibt und umfangreiche Pflanzmaßnahmen für einen hohen Durchgrünungsgrad des Gebietes sorgen. Bedrohte Pflanzengesellschaften oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Der Verlust eines gesetzlich geschützten Biotops (höhlenreicher Einzelbaum) kann durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Der Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops (höhlenreicher Einzelbaum) stellt eine erhebliche Auswirkungen der Planung dar. Durch Ausbringung von Nistkästen können die erheblichen Auswirkungen ausgeglichen werden. Weiterhin sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten, da dem Verlust eines großen Teils der derzeitigen Vegetation eine Zunahme der Gesamtvegetationsfläche und umfangreiche Neuanpflanzungen gegenüberstehen.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im B-Plan festgesetzt sind:

- Erhalt und mittel- und langfristige Sicherung und Entwicklung des Baumbestands einschließlich vier gesetzlich geschützter Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) am nördlichen Rand des Gebiets
- Anpflanzungen von insgesamt mindestens 93 Bäumen im Plangebiet
- Ausbringen von weiteren Nistkästen für den Verlust eines gesetzlich geschützten Biotops (höhlenreicher Einzelbaum)

lenreicher Einzelbaum)

- Erhöhung des Anteils vegetationsbestandener Fläche durch Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen
- Begrünung der Wohngebiete durch Gehölzanpflanzungen und Anlage von Rasen und Pflanzflächen
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen

Hinweis für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste

7.2.3 Tiere

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurden faunistische Kartierungen durchgeführt (Myotis, Büro für Landschaftsökologie, Halle, 2014 und 2015) und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (seecon Ingenieure GmbH, 2015). Beide Gutachten dienen als wesentliche Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere. Folgende Tiergruppen wurden kartiert und artenschutzrechtlich bewertet: Fledermäuse, Brutvögel und Nahrungsgäste zur Brutzeit sowie Reptilien und Heuschrecken.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Vögel

Bei den Kartierungen konnten 25 Vogelarten nachgewiesen werden, 20 davon sind Brutvögel im Gebiet. Folgende Brutvögel wurden aufgenommen:

- Brutvögel der Gehölze: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Stiglitze, Zaunkönig, Zilpzalp;
- Brutvögel der Gebäude: Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mauersegler, Star, Singdrossel, Straßentaube, Turmfalke (Brutverdacht).
- Als Nahrungsgäste wurden beobachtet: Mäusebussard, Rabenkrähe, Elster, Schleiereule (unklar).

Die vorkommenden Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (Arten mit Rote-Liste-Status, Arten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Arten mit unzureichendem/schlechtem Erhaltungszustand) sind unterstrichen.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Ausstattung mit Gebäuden und Gehölzen für Vögel als typisches Habitat der durchgrüneten Siedlungsbereiche einzuordnen. Bemerkenswert sind hierbei die zahlreichen Vorkommen von Gebäudebrütern wie dem Hausrotschwanz. Als Habitat für Brutvögel weist der Untersuchungsbereich ein insgesamt erhöhtes Niveau auf.

Fledermäuse

Im Ergebnis der Fledermauskartierung konnten elf Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen werden:

Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Zweifarbfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Mückenfleder-

maus, Braunes Langohr.

Alle nachgewiesenen Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt und in Form von Einzelarttabellen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens artenschutzrechtlich zu prüfen. Zusammenfassend ist das Untersuchungsgebiet aufgrund der hohen Kontaktzahlen generell als Jagdhabitat von Fledermäusen zu betrachten. Gebäude sind in Form von Sommer- und Zwischenquartieren und ggf. Wochenstuben zu berücksichtigen. Kellerräume wurden zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht als Winterquartier von Fledermäusen genutzt.

Säugetiere

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von kleineren Säugetieren (z. B. Mäuse) zu rechnen. Nachweise bzw. Hinweise auf Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Hamster, Fischotter, Biber, Haselmaus, Wildkatze, Luchs, Wolf) sind nicht bekannt. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden, die eine dauerhafte Ansiedlung dieser Arten begünstigen würden.

Reptilien

Die Zauneidechse konnte nachgewiesen werden, weitere Reptilienarten wurden hingegen nicht festgestellt. Insgesamt konnten bei den Begehungen 2014 zwei Sichtbeobachtungen von einem weiblichen bzw. männlichen Tier im westlichen Untersuchungsbereich am ehemaligen Anschlussgleis erbracht werden. Es ist von einer sehr geringen Nachweisdichte auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet entspricht vor allem infolge der Beschattung durch die aufkommenden Gehölzstrukturen nur partiell optimal dem Habitatschema der Art. Es sind nur im westlichen Teil kleinflächig Offenbereiche (Gras- und lockere Gebüschflächen sowie Beton- und Pflasterflächen mit Bauschuttablagerungen bzw. das Schotterbett des ehemaligen Gleisanschlusses) vorhanden, die sowohl Sonn- als auch ausreichend Versteckmöglichkeiten bieten. Perspektivisch werden diese Lebensräume ohne gezieltes Offenhalten verschwinden.

Heuschrecken

Insgesamt wurden im Gebiet Vorkommen von neun Heuschreckenarten (Gemeine Sichelschrecke, Gemeine Eichenschrecke, Langflügelige Schwertschrecke, Grünes Heupferd, Gewöhnliche Strauchschrecke, Blauflügelige Ödlandschrecke, Nachtigall-Grashüpfer, Brauner Grashüpfer und Gemeiner Grashüpfer) kartiert.

Die nachgewiesenen Heuschreckenarten unterliegen keinen Schutzbestimmungen nach der FFH-Richtlinie. Die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) ist gemäß § 7 Abs.2 Nr.13 c) BNatSchG eine besonders geschützte Art.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere beschrieben.

Bundesnaturschutzgesetz

- Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
- Umsetzung der europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
- Schutz der besonders und streng geschützten Arten

Sächsisches Naturschutzgesetz

- nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
- Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
- Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
- Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
- Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen). Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich durch natürliche Sukzession weiterentwickeln. Dabei würden sich Gehölze weiter ausbreiten und auch bislang offene Bereiche besiedeln. Offene, mit krautiger Vegetation bestandene Bereiche und somit auch die Lebensräume wärmeliebender Arten, wie z. B. der Zauneidechse, würden verdrängt.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei der folgenden Betrachtung wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung unterschieden:

Brutvögel

Baubedingte Auswirkungen

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden zahlreiche Gehölzentnahmen notwendig. Gehölzaufwuchs und Brachflächen werden beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Weiterhin werden Gebäude abgerissen oder entkernt. Damit werden einerseits Lebensräume von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie verbrachte Lebensräume strukturell entwertet. Es sind erhebliche Störwirkungen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen auf die vorkommenden Vogelarten zu erwarten.

Weiterhin können dauerhaft genutzte Brutstätten (z. B. Baumhöhlen, Gebäudenischen) zerstört werden. Bei besetzten Brutstätten sind zudem die Schädigung oder Tötung von Tieren (Nestlinge) oder ihren Entwicklungsformen (Eier) nicht auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die dauerhafte Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten ist anlagebedingt die Einschränkung oder sogar die vollständige Entwertung von Lebensräumen zu erwarten. Absehbar ist der Rückgang von Artenreichtum und Individuenzahl im Geltungsbereich.

Durch die geplante Nutzung als Wohnstandort werden die Flächen nach Bauabschluss weiterhin für

Vogelarten (Teil-)Lebensraum sein, jedoch nicht mehr in der aktuell vorliegenden Wertigkeit und Störungsarmut. Die Qualität des Lebensraumes für Brutvögel wird zunächst erheblich eingeschränkt. Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes sowie durch den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen sind jedoch Steigerungen der Lebensraumqualität zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant.

Fledermäuse

Baubedingte Auswirkungen

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden zahlreiche Gehölzentnahmen notwendig. Gehölzaufwuchs und Brachflächen werden beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Weiterhin werden Gebäude abgerissen oder entkernt.

Für Fledermaushabitate bedeutet das einen Verlust von geeigneten Jagdbereichen (Gehölzflächen im Wechsel mit Offenbereichen) und den unmittelbaren Eingriff in (potenzielle) Quartiersstandorte. Bei besetzten Quartieren sind dabei die Schädigung oder Tötung von Tieren möglich. Zudem sind bauzeitliche Störungen durch Lärm, Erschütterung und Beleuchtung des Lebensraumes zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die dauerhafte Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten ist anlagebedingt die vollständige Entwertung von Lebensräumen zu erwarten. Absehbar ist der Rückgang von Artenreichtum und Individuenzahl im Geltungsbereich. Durch die geplante Nutzung als Wohnstandort werden die Flächen nach Bauabschluss weiterhin für Fledermausarten (Teil-)Lebensraum sein, jedoch nicht mehr in der aktuell vorliegenden Wertigkeit und Störungsarmut. Die Qualität des Lebensraumes für Fledermäuse wird zunächst erheblich eingeschränkt. Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes und durch den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen sind Steigerungen der Lebensraumqualität (Jagdhabitat) zu erwarten. Mit einer intensiven gärtnerischen Nutzung mit reinem Zieraspekt sind jedoch hierbei Grenzen gesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher nicht als erheblich gewertet. Arten, die sich weiterhin im Siedlungsgebiet aufhalten (können), sind im gewissen Maße gegenüber Störungen tolerant.

Zauneidechse

Baubedingte Auswirkungen

Mit Beginn der Baumaßnahmen wird das Baufeld beräumt, um Baufreiheit zu schaffen. Hierbei sind auch Strukturen betroffen, wie z. B. Schuttalagerungen und Gleisstrukturen, die der Zauneidechse als Habitat dienen können. Für die Zauneidechse bedeutet das die vollständige Entwertung des aktuellen Lebensraumes. Durch die Gehölzsukzession ist am Standort allerdings perspektivisch kein dauerhaft geeigneter Lebensraum vorhanden. Die geringe Nachweisdichte der Art deutet ebenfalls darauf hin.

Durch den unmittelbaren Eingriff wird in Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Sommer- und Winterquartiere) eingegriffen und es können Individuen oder ihre Entwicklungsformen geschädigt oder getötet werden. Eine Störung der Art im Sinne des Artenschutzes ist nicht relevant.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die dauerhafte Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird der Lebensraum der Art damit reduziert und sie damit im Geltungsbereich ebenfalls verschwinden. Nach Bauabschluss ist aufgrund der ziergärtnerischen Nutzung von Freiflächen im Geltungsbereich nur geringes Potenzial einer Wiederansiedelung gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Verlust von geeigneten Habitaten und Lebensstätten der Zauneidechse im Geltungsbereich bedingt, dass sich durch die künftige Nutzung des Gebietes keine Beeinträchtigungen ergeben können.

Heuschrecken

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Heuschrecken sind mit den Auswirkungen auf die Zauneidechse vergleichbar, da beide Tiergruppen ähnliche Habitate nutzen. Durch den Verlust von sonnenexponierten Bereichen mit Rohböden und schütterer Ruderalvegetation sowie Schuttablagerungen kommt es zum Verlust des Lebensraums einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Artenschutzrechtliche Relevanz

Betroffen sind bei Durchführung der Planung Vogelarten der Gilde der Gehölz- und Gebäudebrüter, deren Niststätten zerstört werden. Artenschutzrechtlich relevant sind der Verlust eines Tagesruheplatzes (Ruhestätte) der Schleiereule, der Verlust eines Brutplatzes des Turmfalken, die Beeinträchtigung des Jagdhabitats und der Verlust von Brutrevieren der Fledermäuse sowie der Verlust des Lebensraums der Zauneidechse. Hierbei handelt es sich um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, weil Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere besonders geschützter Arten zerstört werden. Auch für die national geschützte Art Blauflügelige Ödlandschrecke trifft dies zu.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar auf die Vorhabenzulassung und nicht auf die Bauleitplanung, dennoch können drohende Verstöße gegen Verbote die Unwirksamkeit der Bauleitplanung zur Folge haben. Im Rahmen des B-Planes ist darzulegen, dass eine Ausnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann (Blessing, Dr. M.: Artenschutz in der Bauleitplanung, 2012). Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG sind:

- 1 zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses
- 2 keine zumutbaren Alternativen
- 3 keine Verschlechterung des Erhaltungszustands

zu 1.: Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude kann nur durch eine Umnutzung gewährleistet werden, wobei die geplante Wohnnutzung die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt bedient. Die Schaffung von Wohnraum durch Erhalt und Revitalisierung bestehender, historisch bedeutsamer Gebäude und Anlagen (Konversionsflächen) dient dem Allgemeinwohl. Dies sind Ziele des B-Planes, sodass ein öffentliches Interesse an der Realisierung des B-Plans vorliegt.

Zu 2.: Die Alternativlosigkeit des Standortes liegt in der Inanspruchnahme der vorhandenen denkmalgeschützten Anlage der ehemaligen Heeresbäckerei, die durch die geplante Wohnnutzung erhalten wird. Jedwede Nutzung des Areals ist mit der Sanierung der Gebäude sowie der Verkehrs- und Freiflächen verbunden, woraus Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten resultieren. Geeignete Maßnahmen kompensieren diese Beeinträchtigungen.

Zu 3.: Für die betroffenen Arten werden bereits im B-Plan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass es mittelfristig zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes kommen wird (arten-

schutzrechtliches Kompensationskonzept).

- Schleiereule: Einbau eines Schleiereulen-Kastens im Dachbereich Gebäude Nr. 05 (Festsetzung Nr. 5.2.5)
- Turmfalke: Einbau eines Turmfalkenkastens im Dachbereich Gebäude Nr. 07 (Festsetzung Nr. 5.2.6)
- Fledermäuse: Anbringen von 20 Fledermaus-Spaltenkästen an den Gebäuden Nr. 07 bis 10 zu je fünf Stück mit unterschiedlicher Ausrichtung und fledermausgerechte (Teil-)Sanierung Dachstuhl/Dachboden der Gebäude Nr. 05 und 06 mit Einflugmöglichkeiten und Hangplätzen (Festsetzung Nr. 5.2.3 und 5.2.4)
- Zauneidechse: Abfang von Zauneidechsen zwischen März und September (vor Baufelddrainung) und Umsetzen auf Flächen des Flurstücks 563/6 und 297/2 der Gemarkung Möckern, die im Rahmen des B-Plans Nr. 357.1 als Zauneidechsenhabitat hergestellt werden.
- Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke: Herstellung eines Zauneidechsenhabitatkomplexes am Bienitz auf dem Flurstück 118 der Gemarkung Burghausen (Festsetzung Nr. 5.2.7)

Aufgrund der vergleichbaren Habitatanforderungen von Zauneidechse und Blauflügeliger Ödlandschrecke kommen die kompensatorischen Maßnahmen für die Zauneidechse auch der Blauflügeligen Ödlandschrecke zugute, sodass für diese Art keine gesonderten Maßnahmen erforderlich sind.

Die Anträge auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG sowie eine Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden bei der Naturschutzbehörde eingereicht und am 26.02.2016 durch diese positiv beschieden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung weitgehend eingehalten werden. Allerdings ermöglichen die Festsetzungen des B-Plans den Verlust eines Tagesruheplatzes (Ruhestätte) der Schleiereule, den Verlust eines Brutplatzes des Turmfalken, die Beeinträchtigung des Jagdhabitats und den Verlust von Brutrevieren der Fledermäuse sowie den Verlust eines Lebensraums der Zauneidechse und der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Es handelt sich dabei um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, die im Widerspruch zu den Zielen der Naturschutzgesetze stehen (nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen). Die im Geltungsbereich festgesetzten und außerhalb vertraglich gesicherten Maßnahmen kompensieren die Eingriffe und sichern den Erhaltungszustand bzw. verbessern die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes der betroffenen Arten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Tiere“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- als nachteilige Auswirkungen der Verlust eines Lebensraums der Zauneidechse, der Verlust eines Brutreviers des Turmfalken und der Verlust von Brutrevieren von Fledermäusen sowie
- als positive Auswirkungen die Schaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse und von Brutrevieren für Turmfalke und Fledermäuse infolge der Umsetzung von kompensatorischen Maßnahmen.

Durch Festsetzung der kompensatorischen Maßnahmen können Verluste von Brutstätten von Fle-

dermäusen, Turmfalken und Lebensräumen von Zauneidechsen ausgeglichen werden, sodass der Erhaltungszustand der Populationen sichergestellt ist bzw. die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes verbessert werden.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt:

- Begrünung der Wohngebiete zu mindestens 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- private Grünflächen mit Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkierungsanlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen

Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

Baubeginn, Bauzeiten

- Baumfällung und Baufeldfreistellung zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Gebäudeabriss zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Beginn der Sanierung Gebäude Nr. 07 (Brutplatz Turmfalke) in der Zeit von September bis Februar, Verschluss Brutnische

Artenschutzrechtlich begründete kompensatorische Maßnahmen (Ersatz- und FCS-Maßnahmen)

- Schleiereule: Einbau eines Schleiereulen-Kastens im Dachbereich Gebäude Nr. 05
- Einbau eines Turmfalkenkastens im Dachbereich Gebäude Nr. 06
- Anbringen von 20 Fledermaus-Spaltenkästen an den Gebäuden Nr. 07 bis 10 zu je fünf Stück mit unterschiedlicher Ausrichtung und
- fledermausgerechte (Teil-)Sanierung Dachstuhl/Dachboden der Gebäude Nr. 05 und 06 mit Einflugmöglichkeiten und Hangplätzen
- Abfang/Umsetzung von Zauneidechsen zwischen März und September (vor Baufeldräumung)
- Herstellung eines Zauneidechsenhabitatkomplexes auf dem Bienitz in der Gemarkung Burghausen

Vermeidungsmaßnahmen vor/mit Baubeginn

- Erhalt von strukturgebendem Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich
- Kontrolle von zu fallenden Gehölzen auf Fledermausbesatz
- fortlaufende Kontrolle vor Abriss/Sanierung von Gebäuden auf Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen (Sommer-/Winterquartiere)
- Anbringen von Nistkästen am Gehölzbestand (drei Stück für Kohlmeise, ein Stück für Star)
- Anbringen von Nistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich (fünf Stück für Hausrotschwanz, zehn Stück für Mauersegler)
- bei Nachweis von Fledermäusen in (bislang potenziellen) Winterquartieren: Schaffung von Ersatzquartieren, z. B. Keller

Vermeidungsmaßnahmen mit/nach den Baumaßnahmen

- Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich unter Verwendung einheimischer Gehölze

7.2.4 Biologische Vielfalt

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Allgemeinen werden unter dem Begriff „Biodiversität“ oder „biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden. Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes biologische Vielfalt steht insbesondere der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Verfügung. Ergänzend wurde der Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Leipzig von 2013 berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Landschaftsplan erfolgte eine Bewertung der Biodiversität auf der Ebene von Rasterflächen auf Grundlage der Stadtbiotopkartierung der Stadt Leipzig von 2001 und der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig von 2003/2004. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Leipzig von 2013 weisen die Rasterflächen im Geltungsbereich nur eine mittlere Diversität auf. Von einer besonderen „Einzigartigkeit“ der Zönose ist nicht auszugehen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt beschrieben.

Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt (2007)

- dauerhafte Sicherung des nationalen Biotopverbundsystems sowie langfristige Sicherung von Naturschutzprojekten
- Erarbeitung und Durchführung von Artenschutzprogrammen zur Erhaltung und Wiederansiedlung spezieller Arten und Artengruppen
- Förderung seltener Baum- und Straucharten im ursprünglichen Verbreitungsgebiet
- Entwicklung von festzulegenden Zielarten
- Berücksichtigung von Biotopverbundachsen bei Verkehrswegeneubau und -ausbau
- Etablierung von Biotopverbundsystemen für die Ausbreitung bzw. Wanderung der vom Klimawandel betroffenen Arten
- Interpretation regionaler Klimaprojektionen unter den Aspekten Biodiversität und Klimasensitivitäten

Bundesnaturschutzgesetz

- Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichen von Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen

- Entgegenwirken von Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope und Arten
- Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung
- Überlassen bestimmter Landschaftsteile der natürlichen Dynamik

Regionalplan Westsachsen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan)

- Dem weiteren Verbrauch ökologisch notwendiger Freiräume und der zunehmenden Isolierung der Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten soll wirksam begegnet werden.
- Stadtränder sollen ökologisch wirksam begrünt werden und einen harmonischen Übergang von der Stadt ins Umland, unter anderem durch Vorlagerung von Streuobstwiesen, Siedlungsgärten und öffentlichem Grün, vermitteln.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern. Der vorhandene Vegetationsbestand würde bestehen bleiben bzw. sich durch natürliche Sukzession weiterentwickeln. Dabei würden sich Gehölze weiter ausbreiten und auch bislang offene Bereiche besiedeln. Offene, mit krautiger Vegetation bestandene Bereiche würden verdrängt. Die Vielfalt der Lebensräume und damit auch die Vielfalt der Tierarten im Gebiet würde abnehmen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt bestehen vor allem darin, dass sich die Nutzungen innerhalb des Gebietes nach Jahren des weitgehenden „Sich-selbst-Überlassens“ und des Zulassens der natürlichen Sukzession intensivieren werden. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern, mit dem Rückgang von Artenreichtum und Individuenzahl ist allerdings zu rechnen. Kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen werden erhalten bleiben. Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Brutstätten von Turmfalke und Fledermäusen werden durch Ausbringen von Nistkästen kompensiert, ebenso der Verlust des Zauneidechsenhabitats durch Schaffung eines Ersatzlebensraumes.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut biologische Vielfalt können bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Bei Umsetzung der Planung kommt es zwar zum Verlust von Bruthabitaten gefährdeter Tierarten (Turmfalke, Fledermäuse) und zum Verlust eines Zauneidechsenhabitats. Die umfangreichen Maßnahmen zur Ausbringung und Schaffung von Ersatzquartieren im Geltungsbereich und außerhalb führen jedoch zu einer Kompensation des Verlustes. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sichergestellt bzw. die Chancen für das Erreichen eines guten Erhaltungszustandes der betroffenen Arten verbessern sich. Nachteilige Wirkungen auf die lokalen Populationen können ausgeschlossen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Für den Belang „biologische Vielfalt“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- als nachteilige Auswirkungen vor allem durch den Verlust von Brutstätten und Lebensräumen

- als positive Auswirkungen durch die Schaffung von neuen Brutstätten und Lebensräumen für die betroffenen Arten (kompensatorische Maßnahmen) sowie der sonstigen grünordnerischen Maßnahmen

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert werden:

- Bepflanzung der Wohngebiete, anteilig mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- private Grünfläche mit Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkieranlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen

Artenschutzrechtlich begründete kompensatorische Maßnahmen (Ersatz- und FCS-Maßnahmen)

- Einbau eines Turmfalkenkastens im Dachbereich Gebäude Nr. 06 (vor Baubeginn des Gebäudes Nr. 07)
- Anbringen von 20 Fledermaus-Spaltenkästen an den Gebäuden Nr. 07 bis 10 zu je fünf Stück mit unterschiedlicher Ausrichtung
- fledermausgerechte (Teil-)Sanierung Dachstuhl/Dachboden der Gebäude Nr. 05 und 06 mit Einflugmöglichkeiten und Hangplätzen
- Abfang/Umsetzung von Zauneidechsen zwischen März und September (vor Baufeldräumung)
- Herstellung eines Zauneidechsenhabitatkomplexes

Vermeidungsmaßnahmen vor/mit Baubeginn

- Erhalt von strukturgebendem Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich
- Kontrolle von zu fallenden Gehölzen auf Fledermausbesatz
- fortlaufende Kontrolle vor Abriss/Sanierung von Gebäuden auf Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen (Sommer-/Winterquartiere)
- Anbringen von Nistkästen am Gehölzbestand (drei Stück für Kohlmeise, ein Stück für Star)
- Anbringen von Nistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich (fünf Stück für Hausrotschwanz, zehn Stück für Mauersegler)
- bei Nachweis von Fledermäusen in (bislang potenziellen) Winterquartieren: Schaffung von Ersatzquartieren, z. B. Keller

Vermeidungsmaßnahmen mit/nach den Baumaßnahmen

- Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich unter Verwendung einheimischer Gehölze

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke an diesem Standort. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Leipzig würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass dem Bedarf im ungünstigen Fall am Stadtrand im Außenbereich nachgekommen werden würde. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Die Umnutzung des ehemals militärisch genutzten Areals zu Wohnzwecken ergibt sich aus dem denkmalgeschützten Gebäudebestand, der gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet und der Nachfrage nach Wohnraum. Eine Wiederaktivierung der militärischen Nutzung stellte sich nicht als Planungsalternative dar und wäre aus städtebaulichen Gründen sicherlich auch nicht mit den umliegenden Nutzungen zu vertreten.

Geprüft wurde zunächst die alleinige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei Verzicht auf Neubebauung. Die dafür erforderliche und aufwendige verkehrliche Erschließung würde allerdings dazu führen, dass bei einer Übererschließung große Bereiche des Plangebietes zwar erschlossen aber baulich ungenutzt blieben. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung, also der Nutzung erschlossener Siedlungsbereiche zugunsten der Schonung von noch unerschlossenen, landschaftlich geprägten Bereichen am Stadtrand. Nach Abwägung dieser Gesichtspunkte, bei der auch finanzielle Aspekte eine Rolle spielten, wurde diese Planungsvariante wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit und Unvereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklung verworfen.

Weiterhin wurde die Planung im Zusammenhang mit den zu erwartenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen überprüft. Die „Nullvariante“ wäre wiederum der Verzicht auf eine Überplanung des Gebietes. Das heißt, die bereits begonnene Sukzession würde sich weiterentwickeln, wobei die befestigten Flächen im Bestand der Sukzession Grenzen setzen würde. Nach genügend langer Entwicklungszeit würde sich dann ein Klimaxstadium einstellen. Diese Variante kommt jedoch aus den oben benannten Gründen nicht in Frage.

Allgemein ist der Erhalt eines betroffenen Biotopbaumes im Plangebiet aus Gründen der Erschließungsplanung nicht möglich. Weitere Biotope können hingegen erhalten werden.

Die Eingriffe, insbesondere während der Bauphase, auf das Schutzgut Tiere sind aufgrund der geeigneten Habitatflächen im Plangebiet auch unter der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht zu verhindern.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten wurde die aktuelle Planung „Umnutzung/Revitalisierung des ca. 3,6 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort“ weiterverfolgt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen B-Plan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Folgenden erheblichen Auswirkungen stehen die jeweils angegeben geplanten Überwachungsmaßnahmen gegenüber:

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
Pflanzen	nachteilig: Verlust eines gesetzlich geschützten Biotopes (höhlenreicher Einzelbaum)	ökologische Bauüberwachung der kompensatorischen Maßnahmen Kontrolle der Durchführung

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
	positiv: Schaffung von künstlichen Höhlen	
Tiere	nachteilig: Verlust von Ruhe- und Brutstätten streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Ruhe- und Brutstätten streng geschützter Arten	ökologische Bauüberwachung der kompensatorischen Maßnahmen Kontrolle der Durchführung
biologische Vielfalt	nachteilig: Verlust von Ruhe- und Brutstätten streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Ruhe- und Brutstätten streng geschützter Arten	ökologische Bauüberwachung der kompensatorischen Maßnahmen Kontrolle der Durchführung

Die konkrete Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses B-Planes Hinweise auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

7.5 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel dieses B-Planes ist die Entwicklung des ca. 3,6 ha großen, ehemals militärisch genutzten und teilweise denkmalgeschützten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort. Dabei sollen u. a. die Belange des Umweltschutzes und des Denkmalschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Inhalt des Planes sind vor allem Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung für Wohngebiete,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zu Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie
- für private Grünflächen.

(Weiteres siehe Kap. 7.1.1.)

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (siehe Kap. 7.1.2) werden berücksichtigt. Die **Eingriffsregelung** kommt zur Anwendung. Im Ergebnis werden Eingriffe, die durch den B-Plan ermöglicht werden, innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen. Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 7.1.2.4).

Folgende **erhebliche Umweltauswirkungen** des B-Planes wurden ermittelt (im Einzelnen siehe Kap. 7.2):

Belang	erhebliche Umweltauswirkung
Pflanzen	Verlust von eines gesetzlich geschützten Biotops
Tiere	nachteilig: Verlust von Brutstätten und Lebensräumen streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen für streng geschützte Arten
biologische Vielfalt	nachteilig: Verlust von Brutstätten und Lebensräumen streng geschützter Arten positiv: Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen für streng geschützte Arten

Zur **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** sind jeweils geeignete Maßnahmen geplant. Diese sind im Kap. 7.4 angegeben.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2015 vom 19.09.2015. Durch die öffentliche Bekanntmachung wurde zu einer Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen. Die Veranstaltung fand am 01.10.2015 statt. Ca. 20 Bürger nahmen daran teil.

Neben historischen und örtlichen Hinweisen wurden Fragen zum zukünftigen Vermarktungskonzept und der angestrebten Zugänglichkeit des Gebietes gestellt. Die anwesenden Projektentwickler erläuterten den beabsichtigten Wohnungsmix mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung und bestätigten die Möglichkeit einer zukünftigen öffentlichen Zugänglichkeit in und durch das Gebiet.

Zudem wurde die Errichtung sozialer Einrichtungen innerhalb des Plangebietes angesprochen. Innerhalb des vorgestellten Bebauungsplangebietes werden keine sozialen Einrichtungen realisiert. Infolge der Gesamtentwicklung der Areale westlich und östlich der Olbrichtstraße besteht jedoch zukünftig ein Erfordernis eines Angebotes sozialer Einrichtungen. Entsprechende Forderungen bzgl. sozialer Infrastruktur kommen auch aus dem politischen Raum. Um den zukünftigen Bedarf zu decken, befinden sich derzeit die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen in der planerischen Prüfung, ob sie für eine soziale Entwicklung geeignet sind. Insbesondere wird über einen Schulstandort mit einer integrierten Kindertagesstätte und einen Einzelhandelsnahversorger nachgedacht.

Die Planunterlagen konnten in der Zeit vom 22.09.2015 bis 06.10.2015 im Stadtplanungsamt sowie über das Internetportal der Stadt Leipzig eingesehen werden. Von einem Bürger wurden daraufhin Hinweise zur Planung vorgebracht. Diese bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

Versiegelung:

Der B-Plan soll konkrete, nachvollziehbare Angaben zu neu versiegelten und entsiegelten Flächen enthalten.

Geplante Baumfällungen:

Im Falle geplanter Baumfällungen sind diese in einer Baumbestandsliste unter Angabe von Eigenschaften, Stammumfängen und Arten ausführlich zu dokumentieren. Ein Eingriff in den Baumbestand ist zu begründen und ausreichend mit vergleichbaren Baumstärken auszugleichen.

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und eine Baumbestandsliste erstellt, mit denen die Hinweise berücksichtigt werden.

Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Spechten:

Die Artenvorkommen sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages anhand aktueller Daten zu klären.

Für den B-Plan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Fledermäuse und Zauneidechsen wurden nachgewiesen und entsprechend berücksichtigt. Die benannten Spechtarten Schwarzspecht und Mittelspecht wurden als potenziell vorkommende Arten untersucht, aber im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.08.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes aufgefordert.

Von den insgesamt 20 Beteiligten sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Ohne planungsrelevante Hinweise oder Anregungen zum Vorentwurf des B-Planes blieben zehn Stellungnahmen.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH

Das Erschließungskonzept ist um Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Bedienung der Gebiete durch den ÖPNV zu ergänzen. Dabei sind zum einen die beiden benachbarten S-Bahnstationen optimal herzustellen, indem an der Station Olbrichtstraße an der Nordseite ein zweiter Bahnsteigzugang aus Richtung Westen und an der Station Slevogtstraße neue Zugänge von Osten vorgesehen werden. Weiterhin sollte die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Max-Liebermann-Straße vorgesehen werden, welche durch kurze Fußwege an das Planungsgebiet anzubinden wäre.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert. Eine weitere Anbindung an die Station Olbrichtstraße wird als langfristiges Ziel von der Stadt Leipzig verfolgt und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ geprüft. Innerhalb der Planung kann eine Anbindung nicht umgesetzt werden, da nach Aussage der Deutschen Bahn eine weitere Anbindung nicht erforderlich und nicht gewünscht ist. Die Anbindung an die S-Bahnstation Slevogtstraße ist mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen zu betrachten. Der B-Plan 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ steht dem Ziel einer optimalen Anbindung an die S-Bahnstationen nicht entgegen. Ebenso verhält es sich mit der Anbindung an die Max-Liebermann-Straße.

Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB)

Im Zuge weiterer Planungen sollte eine Verlängerung bzw. Weiterführung eines Gehweges direkt bis zur Max-Liebermann-Straße berücksichtigt werden. Hierdurch können die Zuwegungslängen deutlich reduziert und die Nutzung des ÖPNV-Angebotes erleichtert werden.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert und stehen somit dem Ziel nicht entgegen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans gebeten.

Von den insgesamt 14 Beteiligten sind 13 Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Für die Trassenkorridore außerhalb von Verkehrsflächen sind Leitungsrechte im B-Plan festzusetzen.

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet noch nicht ein solches Recht selbst; es dient lediglich der Vorbereitung der Begründung eines entsprechenden Rechts.

Parallel zum B-Plan wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Projektentwickler und der Kommu-

nenalen Wasserwerke Leipzig GmbH geschlossen, indem eine Erschließungsplanung als Bestandteil des Vertrages die Trassenkorridore berücksichtigt und entsprechend sichert.

Zusätzliche Festsetzungen von Leitungsrechten für Trassen, deren Sicherung über den Erschließungsvertrag geregelt ist, sind insofern entbehrlich.

Landesamt für Archäologie Sachsen

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

Der Hinweis wurde im Anhang I der Begründung aufgenommen.

Landesdirektion Sachsen

Es wird darum gebeten, den FNP bezüglich des Baugebietes (Wohngebiet) anzupassen.

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Kap. 6.1.2).

Da sich die Flächen in einem Teil des Stadtgebietes befinden, der eine sehr dynamische Entwicklung durchläuft, ist davon auszugehen, dass der FNP im Umfeld des B-Planes Nr. 357.2 zukünftig an anderer Stelle geändert werden muss. So laufen zum Beispiel derzeit die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss für die Flächen westlich des B-Planes Nr. 357.2. Sollte hier eine FNP-Änderung erforderlich werden, würden die Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.2 im selben Verfahren geändert werden.

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Informationen und Darstellungen der Begründung zum B-Plan nicht mit den Eintragungen des sächsischen Altlastenkatasters (SKALA) übereinstimmen.

Für das Planverfahren wurden Bodenuntersuchungen erarbeitet, die dem Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie durch den Eigentümer und Projektentwickler zur Verfügung gestellt wurden.

Leipziger Verkehrsbetriebe

Die Anregung mit dem Ziel einer Verkürzung der Zugangswege zur Bushaltestelle „Olbrichtstraße“ an der Max-Liebermann-Straße mittels einer Verlängerung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA 3 im Geltungsbereich B-Planes bzw. die Weiterführung eines Gehweges im Anschluss an diese Fläche direkt bis zur Max-Liebermann-Straße wird erneut vorgebracht.

Nördlich an den B-Plan grenzt eine Fläche im privatem Eigentum an, deren zukünftige Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung eine Fortführung einer Wegeverbindung verhindert. Die Einrichtung ist nach Aussage des Betreibers zwingend einzufrieden und wird dauerhaft betrieben. Daher kann das Ziel in dem vorgeschlagenen Bereich nicht umgesetzt werden.

Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen sowie durch den B-Plan gesichert und stehen dem Ziel nicht entgegen.

Es wird eine Optimierungsmöglichkeit mit einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Max-Liebermann-Straße weiterverfolgt. Der „Suchraum“ hierfür liegt im Bereich der Flächen westlich der Bebauungspläne 357.1 und 357.2. Über die in den beiden Plänen vorgesehenen Anbindungen nach Westen ist die Erreichbarkeit aus den hier neu entstehenden Quartieren insoweit bereits sichergestellt.

Auch wenn also die angeregten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes liegen, soll das grundsätzliche Ziel der Anregung, die Optimierung der ÖPNV-Anbindung, bei nachfolgenden Planungen im Umfeld dieses B-Planes entsprechend berücksichtigt werden.

Weiterhin werden Hinweise zum bestehenden ÖPNV-Netz und dessen Haltestellen gegeben.

Die Hinweise wurden im Kap. 5.6.1 der Begründung aufgenommen.

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH

Das Erschließungskonzept ist um Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Bedienung der Gebiete durch den ÖPNV zu ergänzen. Dabei sind zum einen die beiden benachbarten S-Bahn-Stationen optimal herzustellen, indem an der Station Olbrichtstraße an der Nordseite ein zweiter Bahnsteigzugang aus Richtung Westen und an der Station Slevogtstraße neue Zugänge von Osten vorgesehen werden.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert. Eine weitere Anbindung an die Station Olbrichtstraße wird als langfristiges Ziel von der Stadt Leipzig verfolgt. Innerhalb der Planung kann eine Anbindung nicht umgesetzt werden, da nach Aussage der Deutschen Bahn, die u.a. auch für die Bahnhöfe zuständig ist, eine weitere Anbindung nicht erforderlich und nicht gewünscht ist.

Weiterhin steht die Inanspruchnahme notwendiger Flächen im Widerspruch zur Umsetzung einer Maßnahmenfläche im südlich angrenzenden Babuungsplan Nr. 357.1 zum Erhalt der geschützten Zauneidechse.

Die Anbindung an die S-Bahn-Station Slevogtstraße ist mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen zu betrachten. Der B-Plan trifft Festsetzungen, um eine Verbindung nach Westen zu gewährleisten, und steht somit dem Ziel einer optimalen Anbindung an die S-Bahn-Stationen nicht entgegen.

Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus ist voraussichtlich eine kombinierte Aufzug/Treppenanlage oder alternativ eine Rampeanlage für die behindertengerechte Anbindung notwendig. Die Stadt Leipzig hat eine Machbarkeitsuntersuchung zur Anbindung beauftragt. Vorbereitend zu den Planungen auf dem westlich angrenzenden Gelände wird die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Deutschen Bahn, dem Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig (ZVNL) und dem Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) weitere Abstimmung zu den Realisierungschancen und -maßnahmen hinsichtlich weiterer S-Bahn-Haltestellenzugänge durchführen. Eine im Rahmen dieses Verfahrens mögliche Berücksichtigung der Anregungen zur Entwicklung hin zu einer noch besseren Erschließung, erfolgt mit vorstehendem Vorgehen. Wenngleich eine Realisierung der Maßnahmen durchaus auch schon zeitgleich mit der Entwicklung der Bauareale in den Bebauungsplänen Nr. 357.1 und 357.2 denkbar ist.

Im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke Leipzig-Halle wurde für den S-Bahn-Haltepunkt Slevogtstraße bereits eine weitere Zuwegung von Osten untersucht. Diese Optimierungsmöglichkeit käme insbesondere weiteren Wohnbaupotenzialen (westl. der Kasernenareale) zugute.

Weiterhin sollte die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Max-Liebermann-Straße

vorgesehen werden, welche durch kurze Fußwege an das Planungsgebiet anzubinden wäre.

Hier kann eine Verbesserung der Anbindung erreicht werden, wenn über das zukünftig zu entwickelnde Gebiet im Westen dieses Plangebietes eine wegemäßige Anbindung nach Norden realisiert wird und dann dort ggf. eine Neuordnung der Haltestellenstruktur erfolgt; über die konkrete Ausgestaltung von Anbindung und Haltestellen-Standorten ist dann zu entscheiden.

Über die in den beiden Plänen vorgesehenen Anbindungen nach Westen ist die Erreichbarkeit aus den hier neu entstehenden Quartieren insoweit bereits sichergestellt.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Es wird empfohlen, Hinweise zu Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde im Anhang I der Begründung aufgenommen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 12.07.2016 bis zum 11.08.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Aus der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes abgegeben.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Umweltverband

Aufgrund des sehr wahrscheinlichen allgemeinen Rückgangs an Artenvielfalt und Individuenzahl setzt sich der Umweltverband für eine fachkundliche Begleitung und ein langfristiges ökologisches Monitoring während und nach dem Bauprozess ein.

Die Maßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 44). Bzgl. der Artengruppen Vögel/Fledermäuse sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- fortlaufende Kontrolle vor Abriss/Sanierung von Gebäuden auf Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen
- Kontrolle von zu fallenden Gehölzen auf Fledermausbesatz

Bezüglich der Zauneidechse sei an das Maßnahmenkonzept Zauneidechse des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 357.1 verwiesen. Die innerhalb des B-Planes gefundenen Tiere werden auf diese südliche gelegene Maßnahmenfläche verbracht. Die Umsetzung der Tiere wird durch fachkundige Personen durchgeführt, ein Habitatmonitoring der Kompensationsfläche ist vorgesehen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Da v.a. vom Verlust der Ruhestätten, Brutplätze und Jagdbereiche von Vögeln und Fledermäusen sowie der Fällung eines geschützten Baumes Beeinträchtigungen ausgehen, müssen artenschützende Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden.

Entsprechende Artenschutzmaßnahmen werden ergriffen (vgl. Maßnahmenpaket im artenschutz-

rechtlichen Fachbeitrag/textliche Festsetzungen 5.2) mit umfangreicher Anzahl an Kästen, Baumpflanzungen.

Hinsichtlich der Brutvogelarten wird ausdrücklich gefordert, die erheblich störenden Baumaßnahmen und Baumberäumungen außerhalb der Paarungs- und Aufzuchtzeit zu vollziehen, um die Zerstörung besetzter Brutstätten zu verhindern. Auch bezüglich der Fledermäuse ist darauf zu achten, hier insbesondere, dass die Baumaßnahmen außerhalb der Aufzuchtzeit der Jungen stattfinden.

Zu den Fledermausarten:

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (z.B. S.44 Artenschutzbericht) werden folgende Vermeidungsmaßnahmen definiert:

- Baumfällung und Baufeldfreistellung zwischen 30. September und 1. März
- Gebäudeabriss zwischen 30. September und 1. März
- fortlaufende Kontrolle vor Abriss/Sanierung von Gebäuden auf Besatz

Erläuterung S. 38 Artenschutzbericht:

„...Die notwendigen Abrissarbeiten werden generell in der Zeit ab Ende September bis Februar durchgeführt (siehe auch Brutvogelschutz). Damit ist die Gefährdung von Fledermäusen in Wochenstuben ausgeschlossen. Gegebenenfalls sind im Herbst noch Individuen in den Gebäuden anzutreffen. Daher sind im Vorfeld der Abrissarbeiten die entsprechenden Gebäude durch einen Sachverständigen zu untersuchen, die ggf. vorgefundenen Individuen zu bergen und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde fachgerecht umzusetzen. Die Vorbegehungen sind ohne wesentlichen zeitlichen Abstand zum jeweiligen Abrisstermin durchzuführen.

Das Gleiche gilt auch für die Sanierungsarbeiten an den weiteren Gebäuden. Der Baubeginn an den jeweiligen Gebäuden erfolgt erst nach vorheriger Kontrolle von potenziellen Quartieren. Im Fokus stehen dabei insbesondere mögliche Wochenstubenquartiere an den Gebäuden Nr. 05 und 10 gem. Kartierung (nordwestliches Gebäude im WA 3 und südöstliches Gebäude im WA 2), aber auch allen anderen Gebäuden, da die Quartiere von Jahr zu Jahr wechseln können. Werden genutzte Quartiere gefunden, sind der Bauablauf entsprechend anzupassen und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen....“

Fazit: Durch das Maßnahmenpaket Bauzeitenregelung und der ökologischen Baubegleitung wird die Zerstörung besetzter Brutstätten oder Aufzuchtstätten von Fledermäusen verhindert.

Diese Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zu den Vogelarten:

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (z.B. S.44 Artenschutzbericht) werden folgende Vermeidungsmaßnahmen definiert:

- Baumfällung und Baufeldfreistellung zwischen 30. September und 1. März
- Gebäudeabriss zwischen 30. September und 1. März
- Beginn der Sanierung Gebäude Nr. 07 (Brutplatz Turmfalke) in der Zeit von September bis Februar
- Sonstige Gebäude können unter der folgender Maßgabe auch innerhalb der Brutzeit saniert wer-

den:

- fortlaufende Kontrolle vor Abriss/Sanierung von Gebäuden auf Besatz

Erläuterung S. 31 Artenschutzbericht:

„... Vor Baubeginn der Sanierungsarbeiten im Brutzeitraum werden alle relevanten Gebäude und Strukturen auf einen aktuellen Besatz mit Brutvögeln durch eine Fachperson (ökologische Baubegleitung) überprüft. Bei fortlaufenden Baumaßnahmen an verschiedenen Gebäuden oder Arealen kann dies mehrfach pro Brutperiode notwendig sein. Wird eine Vogelbrut festgestellt, werden die Arbeiten im betreffenden Bereich angepasst bzw. unterbrochen und das weitere Vorgehen mit dem Amt für Umwelt Leipzig abgestimmt...“

Ergänzend ist zu prüfen, ob aufgrund der Schwere des Eingriffes hinsichtlich der Brutvogelarten nicht doch Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden sollten.

Aus gutachterlicher Sicht sind geeignete Kompensationsmaßnahmen (Kästen an Gehölzen und Gebäuden) innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Größe und Beschaffenheit des Gebiets im Planzustand möglich/gegeben (ausreichender Gehölzbestand und Gebäude mit Anbringungsmöglichkeiten). Die Notwendigkeit einer externen Kompensation ist damit nicht gegeben.

Um ein massenhaftes Abwandern der Fledermäuse zu verhindern, sollten die alternativen Nistmöglichkeiten in Form von Spaltenkästen und sanierten Dachböden bereits während bzw. zeitnah an das Ende der Bauarbeiten anschließend zur Verfügung gestellt werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (z.B. S.40 Artenschutzbericht) werden folgende Maßnahmen definiert:

„... Für die Arten Breitflügel-Fledermaus und Langohr spec. erfolgt bis zur Nutzungsaufnahme der fledermausgerechte Ausbau der Dachböden der Speichergebäude Nr. 05 und 06 mit geeigneten Einflugmöglichkeiten, Verstecken und Hangplätzen im Dachfirst.

Es werden für die weiteren festgestellten Hangplätze von Fledermäusen an den Gebäuden nach der Sanierung bis zur Nutzungsaufnahme 20 Fledermausflachkästen (jeweils fünf Stück an einem Gebäude) fachgerecht angebracht. Vorgesehen sind dafür Gebäudeseiten in verschiedenen Himmelsrichtungen der sanierten Gebäude Nr. 07 bis 10. Günstig sind Hangplätze direkt unter dem Dachfirst...“

Die Maßnahmen erfolgen wie beschrieben bis zur Nutzungsaufnahme, d.h. sie müssen während bzw. unmittelbar nach Ende der Baumaßnahmen erfolgen.

Diese Regelung wurde über die textlichen Festsetzungen 2.5.3 und 5.2.4 gesichert.

Bei Ersatzquartieren für Fledermäuse sind Besonderheiten zu beachten: Bei Sommerquartieren hat sich herausgestellt, dass die Ersatzmaßnahme von ihrer Wirkungsdauer auf ein Jahr beschränkt ist und danach das ursprüngliche Quartier wieder bezogen werden sollte. Aus dem B-Plan geht nicht klar hervor, ob das bei dem geplanten Dachbodenausbau gegeben ist. Es wird um Eindeutigkeit gebeten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Sanierung und Ausbau des Dachbodens länger als ein Jahr in Anspruch nehmen werden. Der Dachbodenausbau ist also zeitlich innerhalb dieses Zeitraums vorgesehen, so dass die geschaffenen Dachbodenstrukturen potenziell nach einem Jahr wieder besiedelt werden können.

Insgesamt wird die Neuschaffung von Quartieren für Fledermäuse ohne Wiederherstellung der ur-

sprünglichen Plätze als mittelmäßig bewertet. Von der Umsiedlung einer Wochenstubenkolonie wird dringend abgeraten.

Die notwendigen Abrissarbeiten werden generell in der Zeit ab Ende September bis Februar durchgeführt. Damit ist die Gefährdung von Fledermäusen in Wochenstuben ausgeschlossen. Sanierungsarbeiten erfolgen erst nach vorheriger Kontrolle. Werden genutzte Quartiere gefunden, sind der Bauablauf entsprechend anzupassen und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Die Umsiedlung einer Wochenstubenkolonie ist nicht vorgesehen.

Für den belasteten Aushub, der im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen der Bodenverunreinigungen anfällt, wird auf eine entsprechende Entsorgung verwiesen.

Überwachung und Begleitung der Rückbaumaßnahmen und der Entsorgungsvorgänge erfolgt durch ein fachlich anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro. Nach Bedarf erfolgen Bohrungen, Analyse und Zuordnung eventuell im Erdreich befindlicher Bauteile (Tanklager, Fundamente etc.).

Die Sicherung der Baubegleitung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Eine Neuversiegelung ist auf das Mindestmaß zu beschränken, um die natürliche Entwicklung der erhaltenen Gehölze sowie der Neuanpflanzungen zu ermöglichen.

Die Neuversiegelung durch Neubebauung und Flächenversiegelung bleibt hinter dem bestehenden Maß zurück, wenn bei der Berechnung die nicht überbauten, begrünten Tiefgaragen nicht eingerechnet werden. Für die Vegetationsentwicklung sind die Flächen über nicht bebauten, mit mindestens 60 cm Bodenmaterial überdeckten und begrünten Tiefgaragen bedeutsam, da hier zusätzliche Vegetationsflächen entstehen. In Teilbereichen werden Wälle von 60 cm Bodenmaterial zusätzlich aufgeschüttet, um hier Bäume anzupflanzen und deren Erhalt langfristig zu sichern.

Im Ergebnis werden Eingriffe, die durch den B-Plan ermöglicht werden, innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen.

Um unnötige Verluste bei der Blauflüglige Ödlandschrecke zu vermeiden soll bei der Umsiedlung der biologische Rhythmus der Tiere beachtet werden.

Für die Zauneidechse sollte die Umsiedlungsmaßnahme sich über mehrere Aktivitätsperioden der Tiere erstrecken müssen. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Absammeln einigermaßen vollständig geschieht. Es können bis zu 5 Jahre vergehen, ehe die Maßnahme Wirksamkeit entfaltet und selbst dann ist noch unklar, ob die große innerartliche Variabilität der Population gerettet werden konnte. Es ist also äußerste Vorsicht geboten, wenn die genetische Vielfalt nicht beeinträchtigt werden soll, weshalb wir ausdrücklich zu einer mehrjährigen Erfolgskontrolle raten. Da die Beobachtung gezeigt hat, dass Zauneidechsen bei vergangenen Umsiedlungsmaßnahmen dazu neigten das Ansiedlungsgebiet zu verlassen, sollte die Zielfläche vorübergehend eingezäunt werden. Hierbei ist besonders auf im eingegrenzten Gebiet zu achten; kann dies nicht garantiert werden, muss ggf. zugefüttert werden. Durch einen nur von einer Seite zu überwinden Geländeabsturz oder reusenartigen Zaunöffnungen kann die Abwanderung verhindert und gleichzeitig die Zuwanderung ermöglicht werden. Insgesamt sehen wir die Umsiedlungsmaßnahme als kritisch an, welche bei Durchführung äußert gewissenhaft vollzogen und fachkundlich begleitet werden muss.

Für die Blauflüglige Ödlandschrecke und die Zauneidechse wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Die Umsiedlung erfolgt per mehrmaliger Begehung, Vgl. Maßnahmenkonzept S. 10:

Für die Festlegung des Endes der Fangaktion ist die fachliche Einschätzung über den Erfolg des Absammelns maßgeblich. Nach Möglichkeit sollten die gesammelten Tiere in einem ausgewogenen Geschlechterverhältnis zueinander stehen und ein deutlicher, von weiteren Faktoren wie Witterung,

Phänologie oder Störung unabhängiger Rückgang der Fangquoten ersichtlich sein.

Es wird weiterhin ein Monitoring der Ersatzfläche bzw. eine Erfolgskontrolle über 3 Jahre durchgeführt (siehe Maßnahmenkonzept, Kap. 4.8)

Sowohl bauzeitlich als auch darüber hinaus wird ein Schutzzaun zur Abgrenzung der Fläche installiert (siehe Maßnahmenkonzept, S. 9). Die Funktion des Zaunes wird fortwährend im Rahmen der öBB (während der Bauzeit) und im Rahmen des Monitorings überprüft (Vgl. Kap. 4.8 Maßnahmenkonzept). Gleiches gilt für die Einschätzung des Beuteangebotes, die Teil des Monitorings im Rahmen der „...Überwachung der Entwicklung des Ersatzhabitats...“, und „...der Überwachung der Funktion/Qualität...“ ist (Vgl. ebenfalls Kap. 4.8 Maßnahmenkonzept). Eine Zufütterung ist nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Einschätzung der Notwendigkeit anhand aktueller Gegebenheiten obliegt jedoch der ökologischen Baubegleitung. Der Hinweis zur Integration von einseitig zu überwindenden Geländeabstürzen oder alternativ reusenartiger Zaunöffnungen wird zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Planungsebene (Ausführungsplanung) beachtet.

Bürger

Die Eigentümer und Entwickler der Grundstücke des B-Planes sowie des südlich angrenzenden B-Planes 357.1 „Westliche der Olbrichtstraße – Teil Süd“ bitten darum, die Fehmarnstraße im südlichen Bereich um einen Meter in Richtung Osten zu verschieben.

Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Durch die Verschiebung sind ausschließlich die beiden Projektentwickler also keine Dritten berührt. Die Umsetzbarkeit der übrigen Festsetzungen bleibt erhalten. Da die einzig Betroffenen gleichzeitig die Hinweisgeber sind und deren Forderungen entsprochen wurde, bestand keine Notwendigkeit, erneute Beteiligungen durchzuführen. (Näheres dazu siehe Kap. 4)

9. Städtebauliches Konzept

Das Gelände der ehemaligen „Heeresbäckerei“ soll als hochwertiges Quartier unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Freianlagen revitalisiert und entwickelt werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleiben erhalten, werden saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut. Der Gebäudebestand wird durch Neubauten ergänzt, die ebenfalls für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Insgesamt sind ca. 410 Wohneinheiten geplant.

Das im Süden angrenzende Gelände des ehemaligen „Werk Motor“ wird ebenfalls revitalisiert. Auch hier wird der denkmalgeschützte Bestand saniert und durch Neubauten ergänzt. Dabei entstehen weitere ca. 260 Wohneinheiten.

Der Gestaltungsplan (Anhang IV der Begründung zum B-Plan) bildet das städtebauliche Konzept ab.

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Der Gebäudebestand und dessen Ergänzungen ordnen sich im östlichen Bereich um einen großzügigen Freiraum, der als Quartiersmitte dient. Der westliche Bereich wird durch die beiden ehemaligen Speichergebäude (Häuser 3 und 4) bestimmt. Mit dem Bestand ist das Gelände durch eine hohe Dichte vorgeprägt. Daher wird für die Neubauten auch eine entsprechende Typologie (Geschosswohnungsbau) verwendet. Diese ergänzen den Bestand und komplettieren somit diesen Stadtbaustein. Den vier Bestandsbauten an der südlichen Grenze (Häuser 5-8) werden fünf Neubauten (Häuser 9-13) gegenübergestellt, welche die Bauflucht des westlich gelegenen Bestandsgebäudes aufnehmen und damit die Quartiersmitte nördlich abgrenzen. Der Eingang zum Quartier wird durch das

Haus 1 mit einem Nebengebäude, das ebenfalls saniert werden soll, markiert. Im Westen wird das Quartier durch das nördliche Speichergebäude räumlich gefasst. Gegenüber dem südlichen Speichergebäude werden zwei Neubauten (Häuser 15 und 16) ergänzt. Diese orientieren sich maßstäblich an den geplanten Neubauten des Nachbargeländes „Werk Motor“.

Alle Gebäude werden wohnungswirtschaftlich entwickelt. Soziale Einrichtungen sind im Gebiet des B-Planes selbst nicht vorgesehen.

9.2 Erschließungskonzept

Das Areal wird stadträumlich durch die Quartiersmitte definiert. Diese soll weitestgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Das Areal wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Olbrichtstraße erschlossen. Eine öffentliche Straße wird um die Neubauten im Norden und weiter nach Süden geführt. Dort soll sie zukünftig im südlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 357.1 fortgeführt werden. Dadurch werden beide Gebiete verkehrstechnisch über eine Ringschließung verbunden. Um die Vorhaben unabhängig voneinander entwickeln zu können, ist im B-Plangebiet temporär – also für die Zeit, in der die Ringschließung noch nicht fertiggestellt ist – ein Wendehammer vorgesehen. Dieser ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist. Das Areal soll zukünftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Die Gebäude südlich der Quartiersmitte (Häuser 6 bis 8) und die beiden Speichergebäude (Haus 3 und 4) im Westen werden von privaten Verkehrsflächen erschlossen. Sie dienen den Anwohnern bzw. der Feuerwehr im Notfall. Die Fahrzeuge der Feuerwehr gelangen an dieser Stelle nach dem Einsatz wieder auf die öffentliche Straße zurück. Eine Befahrung durch die Stadtreinigung ist an den Stichstraßen nicht vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt durch die Bereitstellung der Mülltonnen am öffentlichen Verkehrsraum.

Die Errichtung und Nutzung des Wendehammers zugunsten der Entwicklung des Plangebietes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Areal soll zukünftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Die öffentlichen Straßen werden einseitig von Fußwegen begleitet. Die privaten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt. Neben den begleitenden Fußwegen werden weitere Fußwegeverbindungen auch in angrenzende Quartiere Richtung Süden und Westen geschaffen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Gebiet zwei Tiefgaragen vorgesehen. Diese sind der Quartiersmitte bzw. den zwei Neubauten im Süden des Plangebietes unterlagert. In den Tiefgaragen werden ca. 370 Stellplätze untergebracht. Zudem sind weitere 54 Stellplätze inkl. vier behindertengerechter Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Hier sind auch Ladesäulen zur Stärkung der Elektromobilität vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1:1.

An den Hauseingängen werden Fahrradstellplätze angeordnet. Zudem werden Fahrradabstellmöglichkeiten innerhalb der Häuser für die Bewohner vorgesehen.

9.2.1 Verkehrskonzept

Mit der Entwicklung der B-Plangebiete Nr. 357.1 und Nr. 357.2, die im direkten funktionalen Zusammenhang liegen, ist davon auszugehen, dass die Gebiete zusätzlichen Verkehr induzieren.

Um einen Überblick über das zu erwartende tägliche Verkehrsaufkommen zu bekommen, ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. Dies zeigt neben dem zukünftigen Verkehr auch die Leistungsfähigkeit ausgewählter Knotenpunkte an. Zudem wird das brachgefallene Areal westlich der ehemaligen Kasernenareale „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ letztlich bis hin zum Friedhofsge-

lände an der Slevogtstraße als weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial mit betrachtet.

In den Plangebieten ist nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bebauung mit folgendem werktäglichen motorisierten Individualverkehr (MIV-Aufkommen) zu rechnen:

B-Plan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ 1.179 KFZ-Fahrten

B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ 920 KFZ-Fahrten

Die Veränderung der Verkehrsstärke geht mit der Veränderung der Leistungsfähigkeit einher. Die Knotenpunkte Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße und Olbrichtstraße/Viertelsweg weisen durch die Bebauung der Plangebiete wesentlich mehr Verkehrsbelastung auf. Dies führt dazu, dass vor allem die Leistungsfähigkeit des Knotens Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße nicht mehr ausreichend ist. Der Knotenpunkt Olbrichtstraße/Viertelsweg bleibt auch im Prognosefall weiterhin leistungsfähig.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotens Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße zu verbessern, ist die Signalisierung zu ändern. Unter Berücksichtigung einer dem prognostizierten Verkehrsaufkommen angepassten Signalisierung kann aus verkehrstechnischer Sicht die Verträglichkeit der Entwicklung gewährleistet werden.

9.2.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Trinkwasser

Die Anbindung der trinkwasserseitigen Erschließung soll an die vorhandene aktive Trinkwasserleitung im Kreuzungsbereich Olbrichtstraße/Viertelsweg erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 357.2 erfolgen zwei trinkwasserseitige Verbindungen an das südlich angrenzende Baugebiet „Werk Motor“ (B-Plan Nr. 357.1). An die vorhandene Trinkwasserleitung in der Olbrichtstraße ist ebenfalls wieder eine trinkwasserseitige Anbindung für die Erschließung der Baugebiete geplant. Damit entsteht ein Ringschluss, welcher die Bereitstellung der Wassermenge und des Versorgungsdrucks sichert. Es ist derzeit von der Errichtung von ca. 410 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen „Heeresbäckerei“ auszugehen.

Aufgrund der Ausdehnung des geplanten Baugebietes ist die Anordnung von Unterflurhydranten in der inneren Erschließung erforderlich. Die Dimensionierung der geplanten Trinkwasserleitung richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Die geplante Trinkwasserleitung wird im Straßenraum bzw. im Bereich der Feuerwehraufstellflächen eingeordnet.

Schmutzwasser

Die abwasserseitige Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserleitung aus dem Plangebiet sind über einen gemeinsamen Schacht zusammenzuführen und an die Anschlussleitung zur Olbrichtstraße anzuschließen, welche an den bestehenden Mischwasserkanal in der Olbrichtstraße führt.

Die Verlegung der Schmutzwasserkanäle, die das anfallende Schmutzwasser im freien Gefälle der Anschlussleitung in der Olbrichtstraße zuführen, ist in offener Bauweise geplant. Die Tiefenlage der Schmutzwasserkanäle ergibt sich zum einen aus den Gefälleverhältnissen und zum anderen aus den erforderlichen Tiefenlagen der Hausanschlüsse. Die Schmutzwasserentsorgung ist für ca. 410 Wohneinheiten gegeben.

Regenwasser

Für die Einhaltung des seitens der KWL geforderten Drosselabflusses von 50 l/s ist eine Rückhaltung in Form eines Zwischenspeichers (z. B. Stauraumkanal) notwendig. Die Vorbemessung eines Rückhalteraaumes erfolgte gemäß DWA-A 117 für eine Häufigkeit von 1 in fünf Jahren ($n = 0,2 \text{ l/a}$).

Demnach ist für die angesetzte reduzierte Gesamtfläche von 1,4373 ha ein Speichervolumen von mind. 248 m³ erforderlich. Das entspricht einem Stauraumkanal DN 2600 mit einer Länge von ca. 50 m. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Mischwasserleitung an den Mischwasserkanal in der Olbrichtstraße. Durch die Tiefe dieses Mischwasserkanals von 9,40 m ist eine Freigefälleableitung im Plangebiet gewährleistet.

In die Anschlussleitung in der Olbrichtstraße führt eine private Sammelleitung, deren Lage und Eigentumsverhältnisse nicht bekannt sind. Diese Leitung wird nicht vom Versorgungsunternehmen übernommen und darf nicht zum Ausbau der inneren Erschließung genutzt werden.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Das Gelände der ehemaligen „Heeresbäckerei“ (B-Plan Nr. 357.2) wird künftig als Wohnanlage mit guter Durchgrünung in Erscheinung treten. Die Zahl der Bäume nimmt von Süden in Richtung Norden deutlich zu. Ein dichter Bestand mit der Anmutung eines Wäldchens bildet einen Saum zu der nördlich angrenzenden Bebauung.

In Richtung Süden werden die Flächen des ehemaligen „Werk Motors“ (B-Plan Nr. 357.1) mit Wegen und Pflanzbändern angeschlossen. Das Areal der „Heeresbäckerei“ erhält in der Mittelachse, nördlich der Backsteingebäude, eine starke grüne Mitte mit vielfältigen Aufenthalts- und Spielangeboten. Die überwiegend durch eine Tiefgarage unterbauten Flächen reichen bis in die angrenzenden hausnahen Wohnbereiche hinein. Über die im B-Plan getroffene Festsetzung einer Überdeckung durch 60 cm ist in Teilen eine leichte Geländemodellierung als ein gestalterisches Element (Überdeckung von 80 cm – 120 cm) beabsichtigt, dass gleichzeitig ausreichend Wurzelraum für Bäume auf der Tiefgarage schafft.

Wege und Plätze mit öffentlichem Charakter reihen sich an dieser Achse als eine Abfolge von Aktionsräumen aneinander. Dazu gehören Sandkästen, Gerätespielplätze, Basketballplatz, Fußballwiese und Grillplatz. Das Thema der Bäckerei und des Rohstoffes Getreide wird in Form von feldartigen hohen Grasbeständen in Erinnerung gehalten. Weiterhin soll als verbindendes Element ein Wasserlauf in Ost-West-Richtung eingerichtet werden.

Die hausnahen Bereiche haben einen ruhigeren, grünen Charakter. Die Eingangsbereiche der Häuser werden jeweils mit Stauden- und Gräserpflanzungen markiert. In der Gesamterscheinung sollen die Hausgärten als großzügige Freiräume wahrgenommen werden. Aus diesem Grunde sind hier zur Abgrenzung privater Bereiche kniehohe Pflanzungen aus flachwachsenden Sträuchern und Stauden vorgesehen. Auf die Errichtung von Zäunen soll verzichtet werden.

Fahrradständer und Müllplätze werden jeweils hausnah angeordnet. Letztere werden mit Hecken dicht umgrünt. Die Aufenthaltsbereiche werden durch Pflanzungen von angrenzenden oberirdischen Pkw-Stellplätzen abgeschirmt. Stellplätze und Fahrwege werden von Bäumen gesäumt.

9.4 Energiekonzept

Die Stadt Leipzig verfolgt seit einiger Zeit den sogenannten „Klimacheck“ für städtebauliche Vorhaben in der Stadt. Dieser umfasst zu einem möglichst frühzeitigen Stand des geplanten Vorhabens sowohl die Aspekte Energieeffizienz (Klimaschutz) als auch die Anpassung an den Klimawandel.

Da die baulichen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) weitestgehend geregelt sind und die Wahl der Wärmeversorgung den größten Einfluss auf die resultierenden CO₂-Emissionen hat, konzentriert sich das Energiekonzept auf die Beschreibung möglicher Varianten in diesem Bereich. Um ein Wohngebäude nutzen zu können, muss Energie eingesetzt werden. Diese wird für das Heizen und die Erwärmung von Trinkwasser aufgewendet. Weiterhin können das Lüften und das Kühlen hinzukommen. Der Sektor der privaten Wohngebäude nimmt einen großen An-

teil am Energieverbrauch ein und weist daher auch ein großes Einsparpotenzial beim Einsatz moderner Wärmeversorgungs-lösungen auf. Aus diesen Gründen wurde die EnEV 2014 in Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) erlassen, um die Energieverbräuche bzw. die CO₂-Emissionen in diesem Sektor zu verringern. Diese bilden den Rahmen für alle energetischen Betrachtungen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Energiekonzeptes (seecon Ingenieure GmbH: Energiekonzept zum B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“. Oktober 2015) werden die leitungsgebundenen Wärmeversorgungs-lösungen Nah- und Fernwärme miteinander wirtschaftlich und ökologisch verglichen. Es soll geklärt werden, wie ein Vergleich zwischen der Fernwärme Leipzig und einer Nahwärmelösung mit Blockheizkraftwerk (BHKW) ausfällt.

Hierzu wurden im Rahmen der Aufgabenstellung für die möglichen Versorger neben einer Offenlegung der investiven und laufenden Kosten auch die ökologischen Kriterien zu den Energieströmen, dem Primärenergiebedarf und den resultierenden CO₂-Emissionen abgefragt. Neben den klassischen Versorgungsvarianten wurden auch innovative Lösungen geprüft und die resultierenden Wärmepreise ermittelt. Dies umfasst eine hybride Lösung aus dem Einsatz eines BHKW und eines Nahwärmenetzes sowie der Deckung der Spitzenlast durch die Fernwärme. Das Energiekonzept liefert im Ergebnis eine Empfehlung für die zukünftige Wärmeversorgung des Areals der ehemaligen „Heeresbäckerei“ (B-Plan Nr. 357.2).

Für die geplanten Objekte kommen prinzipiell auch Einzelversorgungsvarianten in Frage, also ein Wärmeerzeuger pro Gebäude. Es wird vom Projektentwickler eine gemeinsame Lösung für alle Objekte bevorzugt. Um den Anforderungen an eine ökologische Versorgung und den Anforderungen des EEWärmeG an Neubauten gerecht zu werden, sind die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Leipzig und die Etablierung einer Nahwärmelösung mit BHKW auf Basis von Erd- oder Bioerdgas zu bevorzugende Optionen. Hierzu wurden mehrere Versorger bereits angefragt, welche technischen Lösungen sie für das Areal der ehemaligen „Heeresbäckerei“ anbieten können. Für die abschließende Entscheidung wird jedoch die Bewertung der Kosten den Ausschlag geben. Die Wärmeversorgung muss in erster Linie bezahlbar sein, um die Attraktivität der Immobilien zu erhalten. Es obliegt dem Projektentwickler, auf Basis belastbarer Angebote potenzieller Versorger die für ihn wirtschaftlichste Lösung zu wählen. Die Grundlage sollten aber nicht allein die Investitionskosten sein, sondern auch die zukünftigen Wärmepreise für die Mieter und Selbstnutzer.

Entsprechend wird im Nordwesten des Plangebiets vorsorglich ein Baufeld geschaffen, um die Energieversorgung über eine Nahwärmelösung mit einem BHKW auf Basis von Erd- oder Bioerdgas zu ermöglichen. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, auf den Neubauten im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zu installieren, welche in das Wärme- bzw. Stromverteilnetz des Areals eingebunden werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb der Gemarkung Möckern:

- im Norden entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 563/2, 564/13 und 561/2
- im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 564/8, entlang der westlichen und südlichen Grenzen des Flurstücks 564/7, der westlichen Grenze des Flurstücks 242d, der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 569/5 sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 242/2
- im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 242/14 und 563/6
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 563/6

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des B-Planes hat damit eine Fläche von ca. 3,6 ha.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- drei Baugebiete, jeweils festgesetzt als allgemeine Wohngebiete,
- eine private Grünfläche,
- öffentliche und private Verkehrsflächen,
- Flächen für den ruhenden Verkehr sowie
- eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen zur Energiegewinnung.

Die allgemeinen Wohngebiete gruppieren sich weitestgehend um die zentrale Freifläche. Der nördlich der Zufahrt liegende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 bezeichnet. Die südlich der öffentlichen Straße liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet WA 2 bezeichnet. Die Teilbaugebiete unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die im Westen liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet WA 3 bezeichnet.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes sind sinngemäß, die textlichen Festsetzungen sind wörtlich wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv dargestellt.

12.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 3 Teil-Baugebiete (WA 1 bis WA 3) unterteilt ist.

Für alle Teil-Baugebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Teil B: Text, Nr. 1.1

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören-*

*den Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.*

Textfestsetzung Nr. 1.2

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Anlagen für Verwaltungen*
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

Teil B: Text, Nr. 1.3

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden*
- b) Anlagen für sportliche Zwecke*
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- d) Gartenbaubetriebe*
- e) Tankstellen*

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 1.4

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.3 a) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich bis 150 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 1.5

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.3 c) sind Solaranlagen ausschließlich auf Dachflächen zulässig, wenn diese auf Flachdächern angebracht werden.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Die Teilbaugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Die Einwohnerzahl von Leipzig stieg im September 2015 laut amtlichen Melderegister der Stadt auf 560.647 Einwohner. Die Wanderungsgewinne haben sich im Vergleich zu 2010 verdoppelt. Insbesondere die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen wächst, darunter sind auch viele Familien mit Kindern. 2014 gab es erstmals nach der Wende einen Geburtenüberschuss. Angesichts dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung, die auch die positivste Prognose der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung nicht vorhergesehen hat, ist mit einer weiterwachsenden Nachfrage zu verschiedenen Wohnraumangeboten zu rechnen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen wie bspw. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften hat.

Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch Anlagen für Verwaltungen unterbringen zu können, um die Wohnanlage betreuen zu können. Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie von § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen sowie dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Darüber hinaus besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen wie bspw. Anlagen für sportliche Zwecke kein Bedarf. Es sind im Plangebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Fläche 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) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zugunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Mit der Festsetzung 1.5 wird dem Ziel Rechnung getragen, auf den Neubauten mit Flachdächern im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Teil B: Text, Nr. 2

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]*

Teil B: Text, Nr. 2.2

*Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]*

Begründung:

Ziel ist eine städtebaulich optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) Rechnung getragen. Dies ist erforderlich, um die notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen (Parkflächen) komprimiert zu verorten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da im B-Plan die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wurde. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch geprüft, ob die GFZ gem. § 17 BauNVO eingehalten wird. In allen Teilen ist dies gegeben. Für das WA 2 wird die GFZ aufgrund des zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandes und der Erreichung des Ziels das städtebauliche Konzept umzusetzen um 0,4 überschritten.

Durch die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Hauptbaukörper bleibt die zulässige GRZ von 0,4 eingehalten und wird sogar unterschritten.

Sowohl aus dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs als auch aufgrund der Zielstellung der denkmalgerechten Sanierung des Bestandes ergibt sich die Notwendigkeit, die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Teil-Baugebiet WA 2 zu überschreiten. Um dem notwendigen Stellplatzbedarf gerecht zu werden, ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese wird begrünt und entsprechend überdeckt. In Summe werden gemäß Freiraumkonzept innerhalb des Baugebietes WA 2 ca. 12.840 m² (74 %) durch die Hauptbaukörper, die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Flächen versiegelt.

Die Überschreitung der Grundfläche für allgemeine Wohngebiete nach § 19 Abs. 4 BauNVO begründet sich daraus, dass

1. der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden soll,
2. eine siedlungsstrukturell passende bauliche Dichte durch die behutsame städtebauliche Ergänzung durch Neubauten angestrebt wird,
3. die Bestandssituation einen Versiegelungsgrad aufweist, der dem voraussichtlich durch die Planung verursachten Versiegelungsgrad entspricht und damit die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Funktionen des Bodens nur als geringfügig bewerten werden können und
4. eine Reduzierung der GRZ zur Folge hätte, dass die zweckentsprechende Grundstücksnutzung als Wohngebiet wesentlich erschwert werden würde.

Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) werden nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit wie folgt festgesetzt:

- a) im WA 1 mit maximal drei Vollgeschossen
- b) im WA 3 mit minimal fünf und maximal sechs Vollgeschossen
- c) im WA 2 mit minimal vier und maximal fünf Vollgeschossen bei den Neubauten
- d) im WA 2 und WA 3 mit zwingend fünf bzw. sechs Vollgeschossen

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben soll der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprochen und die Ergänzung durch Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie des Ensembles bei Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz bewirkt werden. Die Höhenregelung ist zudem auf die südlich angrenzende Entwicklung des B-Planes Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ abgestimmt.

Zu a) Im WA 1 soll mit der Festsetzung der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten werden. Dieser besteht aus einem denkmalgeschützten dreigeschossigen und einem eingeschossigen Gebäude.

Zu b) Im WA 3 wird das nördliche denkmalgeschützte Speichergebäude auf minimal fünf und maximal sechs Vollgeschosse festgesetzt. Derzeit kann nicht bestätigt werden, ob sich die vorhandenen sechs Geschosse im Inneren des Gebäudes für eine Wohnnutzung eignen. Die Umsetzung der erforderlichen Raumhöhen für eine wohntypische Nutzung wird geprüft. Unter Umständen können zukünftig auch nur fünf Vollgeschosse bei gleichbleibender Kubatur realisiert werden.

Zu c) Für die Neubauten im WA 2 wird die städtebauliche Konzeption verfolgt, die fünfgeschossige Gebäude mit viergeschossigen Anbauten vorsieht.

Zu d) Die Geschosse der übrigen Baufenster werden zwingend festgesetzt. Dies sichert zum einen den Bestand wie auch das städtebauliche Konzept.

Entgegen dem nördlichen Speichergebäude (siehe b) kann für das südliche Speichergebäude jetzt schon festgesetzt werden, dass sechs Vollgeschosse zu realisieren sind. Dies ist möglich, da das Speichergebäude nur noch aus seiner Hülle besteht und die innere Geschossaufteilung, der Festsetzung entsprechend, frei gestaltet werden kann.

Eine bekannte Höhe von 129,0 m ü. NHN ist die derzeit vorhandene natürliche Geländehöhe an der östlichen Grenze des Plangebietes im Einfahrtbereich an der Olbrichtstraße.

12.3 abweichende Bauweise

Teil B: Text, Nr. 3.1

In der mit „a“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50,00 m überschreiten.

Begründung:

Zur Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise als adäquates städtebauliches Mittel angesehen. Die Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50,00 m und steht einem Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes nicht entgegen. Darüber hinaus werden die Regelungen der offenen Bauweise definiert, um die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.2

Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Das Gebiet des B-Planes zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage aus. Städtebaulich maßgebende Raumkanten und Baufluchten sind damit gegeben.

Die zentrale Mitte soll städtebaulich gefasst werden. Weiterhin soll der Straßenraum entlang der Verbindungsstraße zum südlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ definiert werden. Aus diesem Grund werden die umgebenden Baufenster auf der dem Straßenraum zugewandten Seite entsprechend durch Baulinien markiert.

Für die Fassung der anderen überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, weil sich dort die festgesetzten Baufensterabmessungen eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

Die Bautiefen ergeben sich überwiegend aus dem vorhandenen Gebäudebestand und den Anforderungen an Bautiefen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Die Baufenster definieren die jeweiligen Hauptbaukörper, welche den städtebaulichen Raum prägen. Für die Neubauten werden überbaubare Grundstücksflächen so dimensioniert, dass die geplanten Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser realisierbar sind.

Für Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Die Terrassen und Balkone sind zurückhaltend und offen zu gestalten. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, aber auch aus dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

Teil B: Text, Nr. 3.3

a) Vor der südlichen Baugrenze der im WA 3 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die Abstandsflächentiefe 3,8 m.

b) Vor der östlichen Baugrenze der im WA 2 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die Abstandsflächentiefe 7,8 m.

c) Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im WA 2 südöstlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 3,6 m.

d) Vor den beiden sich gegenüberliegenden Baugrenzen der im WA 2 südwestlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betragen die Abstandsflächentiefen jeweils 7,6 m.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Laut § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m. Höhe in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zu a) Die Abweichung betrifft den südlich einzuhaltenden Abstand der baulichen Anlage zum südlich angrenzenden Grundstück und dessen viergeschossiger Bebauung. Bei einer Gebäudehöhe von max. 19 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 7,6 m betragen. Vor der südlichen Außenwand genügen hier jedoch als Tiefe der Abstandsfläche 3,8 m. Dies entspricht dem Abstand

bis zur Grundstücksgrenze.

Zu b) Die Abweichung betrifft den östlich einzuhaltenden Abstand der baulichen Anlage zum östlich angrenzenden Grundstück und dessen viergeschossiger Bebauung. Bei einer Gebäudehöhe von max. 21 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 8,4 m betragen. Vor der östlichen Außenwand genügen hier jedoch als Tiefe der Abstandsfläche 7,8 m. Dies entspricht dem Abstand bis zur Grundstücksgrenze.

Zu c) Die Abweichung betrifft innerhalb der südlichen Gebäudereihe die beiden östlichen überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2: zum einen den einzuhaltenden Abstand des mittleren sechsgeschossigen Gebäudes zur östlich angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung, zum anderen den einzuhaltenden Abstand der östlichen baulichen Anlage zur mittleren sechsgeschossigen Bebauung. Bei einer Gebäudehöhe von max. 23,0 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) im ersten Fall 9,2 m betragen; bei einer Gebäudehöhe von max. 21 m im zweiten Fall 8,4 m. Zwischen den beiden Gebäuden genügt in diesem Fall jedoch eine jeweils zugeordnete Tiefe der Abstandsfläche von 3,60 m. Dies entspricht dem ausgewiesenen Gesamtabstand von 7,20 m.

Zu d) Die Abweichung betrifft innerhalb der südlichen Gebäudereihe die beiden südwestlichen überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2, in welchen jeweils sechs Geschosse festgesetzt sind. Bei einer Gebäudehöhe von max. 23,5 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 9,2 m betragen. Zwischen den beiden Gebäuden genügt in diesem Fall jedoch eine jeweils zugeordnete Tiefe der Abstandsfläche von 7,6 m. Dies entspricht dem ausgewiesenen Gesamtabstand von 15,20 m.

Somit werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Da dies aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt: Bei den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand mit historisch bedingten Abstandsflächen, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Zur Konversion des Gebäudebestands ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe entsprechend notwendig. Die Abweichung der Abstandsflächentiefe im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ergibt sich hingegen aus dem städtebaulichen Erfordernis, die ergänzende Neubebauung derart zu integrieren, dass sie sich harmonisch in das unter Denkmalschutz stehende Bestandsensemble einfügt.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO sind derartige abweichende Maße der Abstandsflächentiefen zulässig, soweit dies u. a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet sind: Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Die Gebäude sind für die Feuerwehr gut erreichbar. Feuerwehraufstellflächen sind auf den privaten Mischverkehrsflächen, südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze und auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in dem betroffenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden können, was eine gute Belichtung der Gebäude gewährleistet. Die gesamtheitliche Entwicklung des Plangebiets stellt zudem aufeinander abgestimmte Wohnungsgrundrisse mit guten Belichtungsverhältnissen sicher.

In Abwägung der privaten Eigentümerinteressen mit dem Abstandsflächenrecht der SächsBO ist ein Teilrückbau der Gebäude, um die regulären Abstandsflächen einzuhalten, nicht gerechtfertigt.

13. Tiefgaragen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Planzeichnung

Innerhalb der Planzeichnung sind Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 4.1

Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Teil B: Text, Nr. 4.2

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.

Teil B: Text, Nr. 4.3

Sonstige Garagen einschließlich Carports sind unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die erforderlichen Stellplätze werden im Gebiet überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Diese sind jeweils von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar. Die dafür erforderlichen Flächen werden zeichnerisch als Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Weitere Stellflächen, vor allem für den Besucherverkehr, werden oberirdisch vorgesehen. Private Carports oder Garagen sind nicht vorgesehen. Damit wird das beabsichtigte Erschließungskonzept umgesetzt und die Unterbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

Planzeichnung

Innerhalb der Planzeichnung sind Bereitstellflächen für Abfallsammelbehälter am Tag der Leerung festgesetzt.

Begründung:

Die privaten Mischverkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden als Sackgassen ausgebildet und werden durch die Stadtreinigung nicht befahren. Daher werden zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung Flächen zur internen Sammlung der Abfälle in der Wohnanlage an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, in der die an den Wohnhäusern stationierten Abfallsammelbehälter regelmäßig am Tag der Entleerung bereitgestellt werden.

Weitere Nebenanlagen wie Müllstandorte oder Fahrradstellplätze sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

Planzeichnung

Die zur Versorgung des Gebietes mit Energie dienenden Flächen werden als Gemeinschaftsanlagen zur Energiegewinnung mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Begründung:

Für die mögliche Versorgung des Plangebiets mit Wärme wird derzeit ein Konzept zur Nahwärmeversorgung ausgearbeitet (siehe Kap. 9.4 Energiekonzept). Demnach kann das Gebiet durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt werden. Zusätzlich kann das BHKW zumindest einen Teil der benötigten elektrischen Energie liefern. Als Standort für das BHKW ist im B-Plan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, das BHKW unterhalb der Geländeoberfläche

unter den nordwestlichen Stellplatz im WA 3 unterzubringen. Die Zugänglichkeit ist über die angrenzende Stellplatzfläche gegeben.

Der B-Plan schafft mit der Festsetzung die bauplanungsrechtliche Möglichkeit, ein BHKW nach Bedarf realisieren zu können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Größe und Leistung der Anlage nicht bestimmt werden. Sie wird jedoch weit unter einem Megawatt liegen und somit keine genehmigungspflichtige Anlage im Sinne des BImSchG darstellen. Weiterhin ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Verträglichkeit innerhalb des Wohngebietes, beispielsweise bezogen auf den Schallschutz, gewährleistet wird. Nach der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, anzuwenden: tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Von den Herstellern werden heute für den jeweiligen Anwendungsfall verschiedene individuelle Lösungen angeboten, die bspw. über entkoppelte und gefederte Aufhängungen, Abgasschalldämpfer sowie Abluft- und Zuluftschalldämpfer die Schallverträglichkeit gewährleisten.

14. Verkehrsflächen

Planzeichnung

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fehmarner Straße stellt die Haupteerschließung dar und ermöglicht als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Diese besteht gemäß Erschließungskonzept aus der Fahrbahn (5,5 m) und einem einseitig begleitenden Fußweg (2,5 m). Die Bruttobreite der Verkehrsfläche beträgt 8,75 m inkl. Rückenstützen, um die technisch notwendigen Bestandteile realisieren zu können.

Die Verkehrsflächen sollen zukünftig im südlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ fortgeführt werden. Dadurch sollen beide Gebiete verkehrstechnisch verbunden werden und somit eine Ringschließung entstehen. Um die Vorhaben unabhängig voneinander entwickeln zu können, wird im B-Plangebiet temporär ein Wendehammer vorgesehen. Dieser ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist. Die planungsrechtliche Sicherung des Wendehammers erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht (siehe Kap. 18).

Aufgrund der derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen wird im Südwesten des Plangebietes ein schmaler Streifen einer Straßenverkehrsfläche (Fehmarner Straße) ausgewiesen. Durch den angrenzenden B-Plan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ wird zur Ergänzung ebenfalls eine Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die zur Realisierung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert sind.

Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum des Projektentwicklers. Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt durch den Eigentümer und wird vertraglich geregelt.

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen auch private Straßenflächen der Erschließung des Gebietes. Diese werden gemäß Kapitel 17 über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

15. Grünflächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Die private Grünfläche sichert den erhaltenswerten Baumbestand und bildet einen räumlichen Abschluss nach Norden. Die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen ist so gewählt worden, um deutlicher den städtebaulichen und übergeordneten Zielen des Erhalts freiräumlicher Strukturen zu entsprechen.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teil B: Text, Nr. 5.1

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. Es sind ausschließlich helle Oberflächenbeläge zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem im Vergleich zu einer Vollversiegelung die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Mit der Festsetzung kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Die Verwendung eines hellen Betonsteins trägt zur Minimierung einstrahlungsbedingter Aufheizung der Bodenoberfläche bei.

Neben der beabsichtigten Befestigung der Oberflächen mit wasseraufnehmenden und/oder wasserdurchlässigen Materialien bzw. Materialkombinationen mit einem entsprechenden Abflussbeiwert wird das auf den versiegelten Oberflächen anfallende Niederschlagswasser in Form eines Stauraumkanals zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Mischwassersystem der KWL eingeleitet. Im Plangebiet ist von schlechten Versickerungsbedingungen im Baugrund auszugehen. Diese lassen gemäß Entwässerungsbericht (seecon 2015) keine Muldenversickerung zu. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit kann wahrscheinlich nur ein geringer Anteil (< 5 % bezogen auf die Grundstücksfläche) des Niederschlagswassers versickert werden. Vor diesem Hintergrund ist am Standort aus baugrundtechnischer Sicht eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich und ein Anschluss an das öffentliche Mischwassersystem notwendig.

Artenschutzmaßnahmen:

Teil B: Text, Nr. 5.2.1

Innerhalb des Plangebietes sind drei Nistkästen für die Kohlmeise und ein Nistkasten für den Star an bestehenden Bäumen anzubringen.

Teil B: Text, Nr. 5.2.2

Innerhalb des Plangebietes sind fünf Nistkästen für den Hausrotschwanz und zehn Nistkästen für den Mauersegler an jeweils unterschiedlichen Gebäuden anzubringen.

Teil B: Text, Nr. 5.2.3

An den südlichen Gebäuden im WA 2 sind insgesamt 20 Fledermausspaltenkästen anzubringen.

Teil B: Text, Nr. 5.2.4

An den beiden westlichen Gebäuden im WA 3 ist die (Teil-) Sanierung des Dachstuhls/Dachbodens fledermausgerecht mit Einflugmöglichkeiten und Hangplätzen durchzuführen.

Teil B: Text, Nr. 5.2.5

An dem nordwestlichen Gebäude im WA 3 ist im Dachbereich ein Schleiereulenkasten anzubringen.

Teil B: Text, Nr. 5.2.6

*An dem südwestlichen Gebäude im WA 3 ist im Dachbereich ein Turmfalkenkasten anzubringen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*

Begründung:

Durch die geplanten Bau- und Sanierungsarbeiten kommt es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten. Dies stellt einen Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs.1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern würden, sind aufgrund des geforderten ausreichenden zeitlichen Vorlaufs nicht möglich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, für die die festgesetzten FCS-Maßnahmen eine geforderte Voraussetzung darstellen. Die Genehmigung der Anträge wurde im Februar 2016 in Aussicht gestellt.

Um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands zu verhindern bzw. die Verbesserung eines schlechten Erhaltungszustandes nicht zu behindern, werden spezielle kompensatorische Maßnahmen getroffen, die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden. Sie dienen dazu, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist die Sanierung von vier Gebäuden innerhalb des WA 2 vorgesehen. Die 20 Fledermausspaltenkästen sollten zu jeweils fünf Stück in unterschiedlicher Ausrichtung verteilt an den vier geplanten Gebäuden angebracht werden.

Teil B: Text, Nr. 5.2.7

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ausgleichbaren Beeinträchtigungen bzgl. des Artenschutzes wird eine Maßnahme herangezogen, die dem Plangebiet insgesamt zugeordnet wird: Umwandlung von Acker in eine Naturschutzackerbrache auf dem Flurstück 118 der Gemarkung Burghausen.

Begründung:

Die Festsetzung der geeigneten Habitate für die Zauneidechse dient dem Artenschutz. Es handelt

sich um eine FCS-Maßnahme. Um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern oder die Verbesserung eines schlechten Erhaltungszustandes nicht zu behindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die üblicherweise als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren.

Im Umgriff des B-Plangebietes befindet sich ein Lebensraum der Zauneidechse, in den durch das Vorhaben eingegriffen wird.

Es wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Darin wird eine Maßnahme am Bienitz definiert. Im Bereich des dort befindlichen südwestlichen, vollbesonnten Kiefernwaldrandes, welcher teilweise vegetationsfreie Sandbereiche aufweist, wurden in den letzten Jahren neben sonstigen wärmeliebenden Arten auch regelmäßig Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Erhöhung des Entwicklungspotenzials für die ansässige lokale Zauneidechsenpopulation wird im Grenzbereich der Fläche ein 6,5 m breiter und 100 m langer Streifen aus der ackerbaulichen Intensivnutzung genommen. Folgende Handlungen sind dann zu unterlassen:

- Anbau oder Ansaat von Pflanzen
- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Insektizide etc.)
- Mähen (stattdessen sind die Flächen zu mulchen)
- Düngung
- Ausbringen von Gülle
- Kalkung

Einmal im Jahr (Jan./Feb. oder Okt./Nov./Dez.) sind die Flächen zu pflügen bzw. zu grubbern.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Aufwertungspotenzials ist diese Maßnahme hervorragend als Kompensationsmaßnahme geeignet. Die Bestätigung der Ausnahme wurde im Februar 2016 in Aussicht gestellt.

Die Regelung der Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Sicherung erfolgt über einen Pachtvertrag. Ein Grundbucheintrag ist nicht erforderlich, da

- a) die untere Naturschutzbehörde basierend auf einem Pachtvertrag ihren Bescheid erlassen kann und
- b) auch auf dem Wege einer Anordnung die Unterlassung von Maßnahmen behördlich durchgesetzt werden könnte.

Diese Einzelmaßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Wiederherstellung der besonders artenreichen Pflanzen- und Tierwelt des Bienitzhügels dar.

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden zusätzlich im gesamten B-Plangebiet die vorkommenden Zauneidechsen vor der Baufeldberäumung zwischen März und September eines Jahres abgesammelt und die Individuen in Habitatbereiche auf Flächen der Flurstücke 563/6 (3.210 m²) und 297/2 (6.040 m²) der Gemarkung Möckern umgesetzt. Diese Flächen werden im Rahmen des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ als weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahme realisiert.

17. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung von Teilen des Gebietes zu gewährleisten, werden die dafür notwendigen Flächen mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die damit belegten Straßen erschließen die einzelnen Teilbaugebiete und sollen als private Mischverkehrsflächen bzw. Wege ausgeführt werden. Die Bruttobreite der Straße im WA 2 liegt bei 6,0 m Breite. Hier ist auch die Andienung durch die Stadtreinigung vorgesehen. Die nördliche Zufahrt im WA 3 dient dem Kfz-Verkehr, die Bruttobreite beträgt hier 6,2 m. Der südliche Weg ist 3,8 m breit und sichert nur die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Gebäude. In den GFL- bzw. GL-Flächen im WA 3 sind keine Wendemöglichkeiten vorgesehen, da eine Befahrung durch die Stadtreinigung nicht beabsichtigt ist. Die Abholung des Mülls ist im Bereich der Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Feuerwehr stößt nach ihrem Einsatz rückwärts zurück. Die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen.

Neben den privaten Straßenflächen dienen auch öffentliche Straßenflächen der Erschließung des Gebietes. Diese werden gem. Kap. 14 als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die umgebenden Gebiete. Private Erschließungsflächen für eingeschränkte Nutzergruppen sind nicht gewollt.

Um die Vorhaben der benachbarten B-Plangebiete Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ und Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ unabhängig voneinander entwickeln zu können, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 temporär ein Wendehammer vorgesehen. Dieser ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist. Sollte kein Bedarf an der Errichtung der Wendemöglichkeit bestehen, da die öffentliche Verkehrsfläche in beiden Plangebieten realisiert wurde und damit der Ringschluss zur Olbrichtstraße hergestellt ist, kann auf die Nutzung der Fläche in dieser Form verzichtet werden.

Gehrechte

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die umgebenden Gebiete. Auf diesen Flächen ist auch die Befahrung durch den Radverkehr erlaubt.

18. Grünordnerische Festsetzungen

Teil B: Text, Nr. 6.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm, Kronenan- satz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm *StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe</i>
<i>Pflanzklasse C Sträucher</i>	<i>Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²</i>

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6.2

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

- a) innerhalb der mit P1 bezeichneten Fläche mindestens 15 heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B;
- b) innerhalb der mit P2 bezeichneten Fläche mindestens fünf heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse A;
- c) innerhalb der mit P3 bezeichneten Fläche mindestens fünf standortgerechte Bäume der Pflanzklasse A.

Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität entsprechen, können auf die Festsetzungen angerechnet werden. Gemäß dieser Festsetzung gepflanzte Bäume können auf die Festsetzung 6.3 a angerechnet werden, ausgenommen die Bäume der Pflanzfläche P2.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen werden am westlichen und nordwestlichen Rand sowie nördlich der Einfahrt von der Olbrichtstraße festgesetzt. Sie nehmen insgesamt eine Größe von 700 m² ein und dienen der Schaffung von linearen Großgrünstrukturen, die in hohem Maße zur Gestaltung und Abgrenzung bzw. Strukturierung des Gebietes beitragen. Für die am westlichen Rand des Gebietes gelegenen Flächen P1 und P2 werden heimische Gehölze festgesetzt, da diese optimale Habitatbedingungen für die heimische Tierwelt bieten. Für die an der Verkehrsfläche gelegene Fläche P3 wird aus gestalterischen Gründen auf die Festsetzung von heimischen Bäume verzichtet. Zudem werden im und am Straßenraum Sorten wie Linden und Ahorn verwendet, die sich an diesen Standorten bewährt haben.

Zu a) Der westliche Rand des Geltungsbereichs ist bereits im Bestand von Bäumen begleitet. Im südlichen Abschnitt müssen die Bäume der notwendigen Feuerwehraufstellfläche weichen, im nördlichen Abschnitt kann aber die Baumreihe weitgehend erhalten werden (P1). Um hier den Aufbau einer gestalterisch wirksamen Baumreihe zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung zur Anpflanzung, wobei ausdrücklich der vorhandene Baumbestand einzubeziehen und so weit wie möglich zu erhalten ist. Es werden heimische Gehölze festgesetzt, da diese optimale Habitatbedingungen für die heimische Tierwelt bieten.

Zu b) Am nordwestlichen Abschnitt wird eine Baumreihe angelegt, die der Abgrenzung des Plangebietes und des Parkplatzes dient (P2). Die Festsetzung zur Anpflanzung von einem Baum je vier Stellplätze (s. Textfestsetzung Nr. 6.4) wird zu einem Teil innerhalb dieser Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen realisiert, zum anderen Teil in den südlich angrenzenden nicht überbauten Grundstücksflächen.

Zu c) Die Zufahrt in das Gebiet wird an der nördlichen Seite von einer Baumreihe begleitet (P3), die die Eingangssituation deutlich markiert und in das Gebiet hineinleitet.

Teil B: Text, Nr. 6.3

Für die nicht überbauten Baugrundstücke, einschließlich der zu begrünenden Flächen über Tiefgaragen dieser Bereiche, wird festgesetzt:

a) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen (insgesamt mindestens 80 Bäume). Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

b) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche sind mindestens 3 m² mit standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen.

c) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche sind mindestens 12 m² Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die hausnahen und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen der zukünftigen Wohnanlage sind eng miteinander verzahnt und werden hinsichtlich der Festsetzungen als eine Einheit betrachtet. Die Festsetzung betrifft auch die zu begrünenden Flächen oberhalb der nicht überbauten Tiefgaragen. Die Umsetzung des Planungsziels der Freianlagenplanung hinsichtlich der Schaffung einer grünen Mitte mit Anpflanzungen und vielfältigen Aufenthalts- und Spielangeboten wird planungsrechtlich gesichert.

Zu a) und b): Die Festsetzungen zur Anpflanzung von mindestens einem standortgerechten Laub- oder Obstbaum der Pflanzklasse B (Stammumfang 16-18 cm) je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (das entspricht mindestens 80 Bäumen im Geltungsbereich) und zur Anpflanzung von sechs Sträuchern der Pflanzklasse C je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (das entspricht rund 500 m² Strauchflächen im Geltungsbereich) erfolgen mit dem Ziel, das Plangebiet durch vertikale Freiraumstrukturen optisch zu beleben. Mit der Regelung, dass mindestens zwei Sträucher pro m² zu pflanzen sind (siehe Pflanzklasse D) soll eine dichte und raumwirksame Erscheinung der vertikalen Freiraumstrukturen erreicht werden.

Laubbäume und Laubsträucher tragen zum angestrebten durchgrünten Charakter des Wohngebiets bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da

sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden.

Die Anrechenbarkeit von vorhandenen Bäumen, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen.

Zu c) Die Festsetzung zur Anlage von Pflanzflächen für Stauden und Gräser von mindestens 12 m² je angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (das entspricht rund 1.000 m² Stauden- und Grasflächen im Geltungsbereich) sichert die Schaffung von Strukturelementen, die das Gebiet optisch entsprechend der Freianlagenplanung gestalten und einen abwechslungsreichen und hochwertigen Erholungsraum schaffen.

Teil B: Text, Nr. 6.4

Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Plätzen beziehungsweise unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

Im Plangebiet erfolgt die Umsetzung mithilfe der mit P2 bezeichneten Fläche. Hier wird die Anpflanzung von mindestens fünf Bäumen der Pflanzklasse A an der Stellplatzanlage im Nordwesten des Gebiets geregelt. Weiterhin werden Bäume zur Begrünung der Stellplatzanlage innerhalb der südlich angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche angepflanzt, die nicht auf die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angerechnet werden.

Teil B: Text, Nr. 6.5

Im WA 2 und WA 3 sind die nicht überbaubaren Flächen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragen mindestens mit einer 60 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die festgesetzte Überdeckung der zu begrünenden Flächen über Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht ermöglicht die qualitativ hochwertige Begrünung der Flächen, sodass die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen optisch nicht als solche erkennbar sein werden. Die Umsetzung der Gestaltung der grünen Mitte mit Rasen, Pflanzflächen und Gehölzen ist somit gesichert. Auch die Anlage von kleinen Wällen, auf denen Baumanpflanzungen vorgesehen sind, ist möglich.

Teil B: Text, Nr. 6.6

Für die private Grünfläche gilt:

a) *Sie ist als Baumgruppe dauerhaft zu erhalten.*

b) *Es sind 15 Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm in einem Meter Höhe dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

c) Durchforstungsmaßnahmen sind zulässig, wenn Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen der Pflanzklasse B den Erhalt der Baumgruppe langfristig sichern. Dazu müssen stets mindestens 30 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einem Meter Höhe innerhalb der privaten Grünfläche stehen bleiben, zusätzlich zu den 15 zum Erhalt festgesetzten Bäumen (6.6 b)).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die private Grünfläche sichert den erhaltenswerten Baumbestand und bildet einen räumlichen Abschluss nach Norden. Die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen ist so gewählt worden, um deutlicher den städtebaulichen und übergeordneten Zielen des Erhalts freiräumlicher Strukturen zu entsprechen.

Die Baumgruppe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs stellt bereits jetzt eine deutliche optische und funktionale Zäsur zum nördlich angrenzenden Grundstück dar, die auch zukünftig erhalten werden soll. Innerhalb der Fläche stehen 15 Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm in einem Meter Höhe, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt sind und deren Erhalt mit der Festsetzung gesichert bleibt. Vier dieser Bäume sind zudem Höhlenbäume und somit gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 Abs. 1 SächsNatSchG.

Allerdings ist der Baumbestand auch von massivem Jungaufwuchs gekennzeichnet, der sich zum Teil gegenseitig im Wuchs behindert. Zudem haben sich Gehölze auf Bauschuttablagerungen angesiedelt, die im Rahmen der Beräumung der Fläche zum Teil entfernt werden. Die dringend erforderliche Entnahme von Gehölzen ist bei gleichzeitiger Neuanpflanzung von 30 heimischen standortgerechten Bäumen, zusätzlich zu den 15 zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit der Festsetzung möglich. Dabei steht im Vordergrund, die Funktion und den Charakter der Baumgruppe dauerhaft zu sichern, sodass keine Festsetzungen zur Anzahl der anzupflanzenden Bäume getroffen werden, wobei der Erhalt der Bäume mit einem Stammumfang von > 100 cm gesichert ist.

Teil B: Text, Nr. 6.7

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5° sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zur Erhöhung der Speicherkapazität kann die minimale Substratschichtdicke von 5 cm erhöht werden. Dies kann im Detail zur Minimierung der technischen Regenwasserentsorgung führen. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Mit der Festsetzung wird weiterhin dem Ziel Rechnung getragen, auf Neubauten im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können. Die Kombination von Solaranlagen mit einer Dachbegrünung steht der Festsetzung nicht entgegen.

19. Örtliche Bauvorschriften

Teil B: Text, Nr. 7.1

Neubauten sind nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Dachform bildet zudem die Grundlage, Dachbegrünungen bzw. Solaranlagen realisieren zu können. Die im WA 6 zu errichtenden Hausreihen ergänzen die bestehenden unter Denkmalschutz stehenden Kopfbauten und sind daher nicht als Neubauten zu definieren.

Teil B: Text, Nr. 7.2

Solaranlagen sind ausschließlich in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung regelt das stadträumliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen vom Straßenraum nicht sichtbar sind. Die Dachflächenaußenkante ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

20. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die Gebäude, die gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz unterliegen sowie Bäume als gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 21 SächsNatSchG durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

21. Flächenbilanz des Plangebietes

<i>Art</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Wohngebiet WA 1 bis WA 3	29.760 m ²	81,00%
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>11.440 m²</i>	
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>18.320 m²</i>	
öffentliche Verkehrsflächen	4.060 m ²	11 %
Grünflächen	2.630 m ²	8 %
Gesamtfläche des Plangebietes	36.450 m ²	100 %

22. Kosten für die Stadt Leipzig

Bei der Umsetzung dieses B-Planes entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten. Die Herstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Daher sind Maßnahmen der Stadt Leipzig zur Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Leipzig, 10.01.2017

gez .
Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang I: Hinweise

- archäologischer Relevanzbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabensbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von/der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

- Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 14.09.2015 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

- Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal 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 Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe der Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

- Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphylla</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Strauchpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa caesia</i> agg.	Blaugrüne Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa dumalis</i> agg.	Vogesen-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
	<i>"Engelmannii"</i>		
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger-Jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang III: Übersicht Gutachten

Bodengutachten

- Buchholz + Partner: Bericht zu Orientierenden Bodenvoruntersuchungen. 2015.
- Buchholz + Partner: Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung 2016.
- Buchholz + Partner: Abriss- und Entsorgungskonzept 2016.

Erschließung

- seecon Ingenieure GmbH (2015): Verkehrsgutachten für die Plangebiete: „Heeresbäckerei“, „Werk Motor“.

Ver- und Entsorgung

- seecon Ingenieure GmbH (2015): Städtebauliche Konzeption „Heeresbäckerei“ in der Olbrichtstraße, Leipzig Erschließung Ver- und Entsorgung.

Umwelt/Naturschutz

- Myotis Büro für Landschaftsökologie: Umnutzung der Heeresbäckerei in der ehemaligen Olbrichtkaserne Leipzig Nord – Faunistische Kartierungen: Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera), Brutvögel und Nahrungsgäste zur Brutzeit (Aves) sowie Reptilien (Reptilia). 30.12.2014.
- Myotis Büro für Landschaftsökologie: Umnutzung der Heeresbäckerei in der ehemaligen Olbrichtkaserne Leipzig Nord – Ergänzende faunistische Kartierungen 2015: Heuschrecken (Orthoptera). 18.09.2015.
- Myotis Büro für Landschaftsökologie: Umnutzung der Heeresbäckerei in der ehemaligen Olbrichtkaserne Leipzig Nord – Ergänzende faunistische Kartierungen: Fledermäuse (Mammalia: Chiroptera). 21.09.2015.
- seecon Ingenieure GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“. Januar 2016.
- seecon Ingenieure GmbH: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“. Februar 2016.

Energiekonzept

- seecon Ingenieure GmbH: Energiekonzept zum B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“. Oktober 2015.



Anhang V: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange im B-Plan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im B-Plan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der B-Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum B-Plan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der
 - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
 - die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).
- Die Ermittlung zu den Umweltbelangen erfolgte in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad:
 - Umweltbelang Altlasten: siehe Kapitel 7.2.1 der Begründung
 - Umweltbelang Pflanzen: siehe Kapitel 7.2.2 der Begründung
 - Umweltbelang Tiere: siehe Kapitel 7.2.3 der Begründung
 - Umweltbelang Biologische Vielfalt: siehe Kapitel 7.2.4 der BegründungKeine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:
 - Umweltbelange Boden, Wasser, Klima/Luft, Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen (siehe Kapitel 7.1.3 der Begründung)
- Zur vertiefenden Untersuchung der Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt wurden folgende Fachgutachten angefertigt:
 - Bodengutachten
 - Verkehrsgutachten
 - Artenschutzprüfung
- Gem. § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG wurde für diesen B-Plan ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Inhalte ökologische Grundlage für den Umweltbericht dieses B-Plans sind.

Für diesen B-Plan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1.2.4 der Begründung). Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz unter Anwendung des „Leipziger Bewertungsmodells“ (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 2002) erstellt. Unter Berücksich-

tigung der planinternen Begrünungsmaßnahmen entsteht im Ergebnis der Bilanz ein Bonus in Höhe von 8.050 Wertpunkten, welcher zusammengefasst für die einzelnen Schutzgüter die Verbesserung der ökologischen Funktionen (Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) im Plangebiet nach Umsetzung des Bauvorhabens ausdrückt. Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind erforderlich und werden im Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 357.1 geregelt. Die „Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands“ (FCS-Maßnahmen) wurde im B-Plan festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Umwandlung von Acker in eine Naturschutzackerbrache. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt vom 22.09.2015 bis 06.10.2015.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung vom 13.09.2016 bis zum 12.10.2016.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die frühzeitige Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2015.

Mit Schreiben vom 26.08.2016 wurden die TöB zur Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert.

2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

Von folgenden genannten TöB führten die Hinweise zum Entwurf nur zu einer redaktionellen Anpassung der Begründung (siehe Kapitel 8 der Begründung):

- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Leipziger Verkehrsbetriebe

3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

3.1 In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

- der B-Plan wird nicht aufgestellt (Nichtdurchführung der Planung)

3.2 Prüfung und Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Absicht der Eigentümerin das Gebiet zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante entwickelt. Vorherige Planungsvarianten wurden im Planungsverlauf verworfen.

Mit der Umsetzung des B-Planes in der vorliegenden Form wird die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohnstandort ermöglicht und den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Im Ergebnis dieser Betrachtung und der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange stellen die anderweitigen Planungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 7.3 der Begründung) keine Planungsalternative zu der vorliegenden Planung „Umnutzung/Revitalisierung des ca. 3,6 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals“ dar. Mit der vorliegenden Planung werden die privaten Interessen zur Entwicklung eines Wohnstandortes als Arrondierung der bestehenden Siedlung in geeigneter Weise berücksichtigt.