



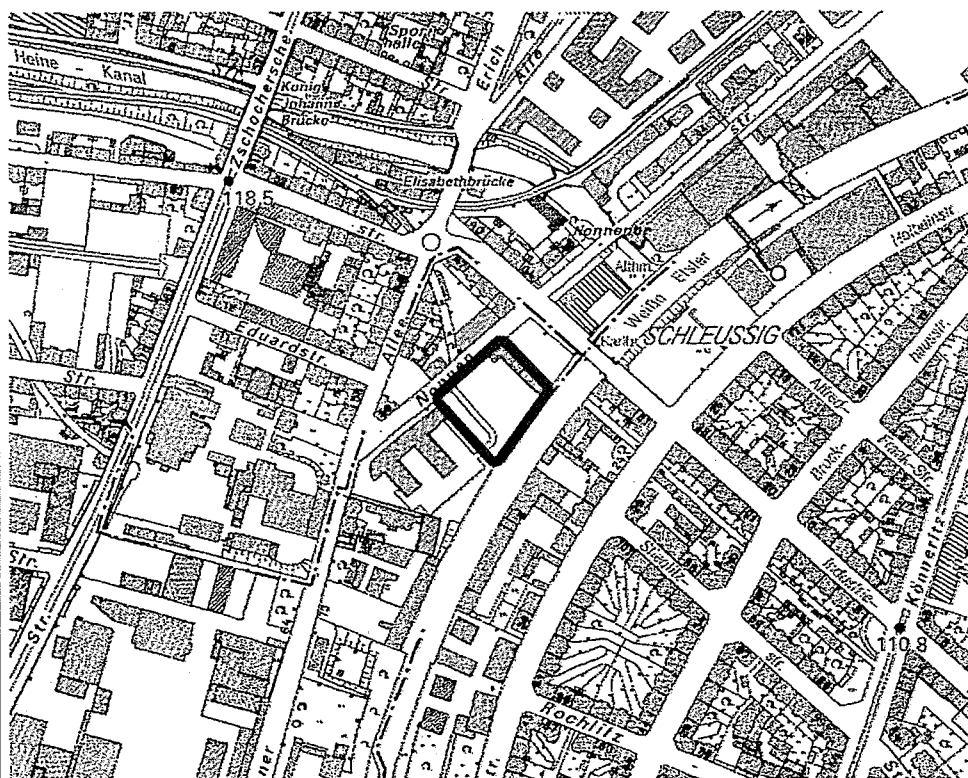
Stadt Leipzig

# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 370 Nonnenstraße 33

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:

Umgebung des  
Bebauungsplans

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Frank-Ehret, Berthel und Partner

**kombinat 4**

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig  
Fon: 0341.2281179 - Fax: 0341.3577272  
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

Datum/Unterschrift

## INHALTSVERZEICHNIS

### A. EINLEITUNG

|    |                                 |   |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | Lage und Größe des Plangebietes | 3 |
| 2. | Planungsanlass und –erfordernis | 3 |
| 3. | Ziele und Zwecke der Planung    | 3 |
| 4. | Verfahren                       | 4 |

### B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

|       |                                                                                           |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.    | Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes                                         | 5  |
| 5.1   | Topografie und Baugrundverhältnisse                                                       | 5  |
| 5.2   | Vorhandene Bebauung und Nutzung                                                           | 6  |
| 5.3   | Vorhandene Wohnbevölkerung                                                                | 6  |
| 5.4   | Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung                                                   | 6  |
| 5.5   | Soziale Infrastruktur                                                                     | 7  |
| 5.6   | Technische Infrastruktur                                                                  | 7  |
| 5.6.1 | Verkehrsinfrastruktur                                                                     | 7  |
| 5.6.2 | Ver- und Entsorgungsanlagen                                                               | 8  |
| 6.    | Planerische Grundlagen                                                                    | 8  |
| 6.1   | Planungsrechtliche Grundlagen                                                             | 8  |
| 6.1.1 | Landesentwicklungsplan                                                                    | 8  |
| 6.1.2 | Regionalplan                                                                              | 9  |
| 6.1.3 | Flächennutzungsplan                                                                       | 9  |
| 6.1.4 | Landschaftsplan                                                                           | 9  |
| 6.1.5 | Bebauungspläne                                                                            | 10 |
| 6.1.6 | Zulässigkeit von Bauvorhaben                                                              | 10 |
| 6.2   | Sonstige Planungen                                                                        | 11 |
| 6.2.1 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)                                              | 11 |
| 6.2.2 | Stadtentwicklungsplan "Zentren"                                                           | 11 |
| 6.2.3 | Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"                                   | 11 |
| 6.2.4 | Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"                                            | 12 |
| 6.2.5 | Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum"                                     | 12 |
| 6.2.6 | Konzeptioneller Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP West)                               | 12 |
| 7.    | Umweltbelange                                                                             | 13 |
| 7.1   | Einleitung                                                                                | 13 |
| 7.2   | Fachliche Grundlagen und Ermittlungen                                                     | 14 |
| 7.2.1 | Überörtliche Ziele des Umweltschutzes                                                     | 14 |
| 7.2.2 | Örtliche Ziele des Umweltschutzes                                                         | 14 |
| 7.3   | Eingriffe in Natur und Landschaft                                                         | 14 |
| 7.4   | Bestandsaufnahme                                                                          | 15 |
| 7.5   | Entwicklungsprognose                                                                      | 20 |
| 7.6   | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen | 24 |
| 7.7   | Zusammenfassung                                                                           | 24 |
| 8.    | Ergebnisse der Beteiligungen                                                              | 25 |
| 8.1   | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                                                | 25 |
| 8.2   | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)                             | 25 |
| 8.3   | Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über<br>die öffentliche Auslegung    | 27 |
| 8.4   | Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf                                                | 28 |

|     |                                                           |    |
|-----|-----------------------------------------------------------|----|
| 9.  | Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan | 30 |
| 9.1 | Gliederung des Gebietes                                   | 30 |
| 9.2 | Bebauungs-/ Nutzungskonzept                               | 30 |
| 9.3 | Erschließungskonzept                                      | 31 |
| 9.4 | Grünkonzept                                               | 32 |

#### **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

|        |                                                                                         |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                 | 33 |
| 11.    | Gliederung des Plangebietes                                                             | 33 |
| 12.    | Baugebiet                                                                               | 33 |
| 12.1   | Art der baulichen Nutzung                                                               | 33 |
| 12.1.1 | Gebietstyp                                                                              | 33 |
| 12.1.2 | Feinsteuerung                                                                           | 34 |
| 12.2   | Maß der baulichen Nutzung                                                               | 34 |
| 12.2.1 | Zahl der Vollgeschosse                                                                  | 34 |
| 12.2.2 | Höhe baulicher Anlagen                                                                  | 35 |
| 12.3   | überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen                                     | 36 |
| 12.3.1 | überbaubare Grundstücksflächen                                                          | 36 |
| 12.3.2 | nichtüberbaubare Grundstücksflächen                                                     | 36 |
| 12.4   | Flächen für Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen                       | 37 |
| 12.5   | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft | 38 |
| 12.6   | Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen                                  | 38 |
| 12.6.1 | Innenhof                                                                                | 38 |
| 12.6.2 | Fußweg                                                                                  | 38 |
| 12.7   | Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe                                         | 39 |
| 12.8   | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                               | 39 |
| 13.    | Grünordnerische Festsetzungen                                                           | 40 |
| 13.1   | Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                               | 40 |
| 13.2   | Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen                                       | 40 |
| 13.3   | Begrünung des Innenhofes                                                                | 41 |
| 13.4   | Dachbegrünung                                                                           | 41 |
| 13.5   | Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken                                            | 42 |
| 14.    | Sonstige Festsetzungen                                                                  | 42 |

#### **D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION**

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 15. | Flächenbilanz           | 43 |
| 16. | Bodenordnende Maßnahmen | 43 |
| 17. | Umsetzung               | 43 |

## **A. Einleitung**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,47 ha befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz, Gemarkung Kleinzschocher südlich der Industriestraße zwischen der Nonnenstraße und der Weißen Elster.

Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt bzw. kann aus dem Kapitel C dieser Begründung entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und –erfordernis**

Der Eigentümer der Grundstücke, die Firma Anhöck und Kellner Massivhaus GmbH aus Erfurt, plant die Errichtung eines komplexen Wohnungsbauvorhabens mit sechs Mehrfamilienhäusern und zehn Stadthäusern mit einer privaten Erschließungsstraße und dazugehörigen Grün- und Freiflächen.

Das Vorhaben befindet sich in einer baulichen Umgebung, welche nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. An dieser Stelle wurde in den 90er Jahren bereits der 2. Bauabschnitt des südlich angrenzenden Bürokomplexes „Quadrige“ genehmigt, der jedoch nicht realisiert wurde. Zur eindeutigen Definierung des Planungsrechts für das aus mehreren Einzelgebäuden bestehenden Gesamtvorhabens ist allerdings ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden.

Das Planerfordernis liegt in der Sicherung der erforderlichen privaten Erschließung des beabsichtigten Vorhabens sowie der Sicherung eines abgestimmten und akzentuierten städtebaulichen Erscheinungsbildes dieses neuen Gebäudeensembles innerhalb des bestehenden Umfeldes.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

#### **Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage**

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Wohnungsbauvorhabens.

#### **Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan speziell darauf hingewirkt, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln. Die im mittleren Bereich vorgesehenen Stadthäuser sowie die Geschosswohnungsbauten am Ufer der Weißen Elster stellen anspruchsvolle Bauformen dar, die in dieser Art bisher nicht vorgeprägt sind.

#### **Geordnete verkehrliche Erschließung**

Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung des sich in die Tiefe des Grundstücks bis zur Weißen Elster erstreckenden Bauvorhabens gewährleistet werden.

### **Gewährleistung der wasserrechtlichen Aspekte**

Mit der Planung soll die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen gesichert werden.

## **4. Verfahren**

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

|                                                                                                                                                                                                                                       |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss vom<br>Beschl.-Nr.: RB V 390/10,<br>bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/10 vom 29.05.2010                                                                                                             | 19.05.2010                |
| Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens<br>sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB), erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |                           |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf<br>(§ 4a Abs. 2 BauGB), Schreiben vom                                                                                                                                         | 24.02. 2012               |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)<br>bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 4/12 vom 18.02.2012                                                                                                              | 28.02.2012 bis 27.03.2012 |

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und für die Nachverdichtung.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht, da der Geltungsbereich des Plangebietes lediglich eine Größe von 4.655 m<sup>2</sup> hat. Entsprechend der Gesamtfläche der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für die Tiefgarage wird eine maximale Grundfläche von 2.680m<sup>2</sup> erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurden bestimmte Teile der Öffentlichkeit, z.B. Bürgervereine, sowie bestimmte TöB frühzeitig beteiligt.

## **B Grundlagen der Planung**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Industriestraße zwischen Nonnenstraße und Weißer Elster. Es ist ein seit langem unbebautes, nahezu rechteckiges und ebenes Grundstück, welches zum Flusslauf der Weißen Elster mit einer Ufermauer abgegrenzt ist. Gegenwärtig wird es lediglich als Zufahrt zum südlichen angrenzenden Parkplatz des Bürokomplexes genutzt. Das Grundstück ist durch Rasenansaat begrünt.

Das Plangebiet ist durch ein weitgehend ebenes Bodenrelief gekennzeichnet. Die durchschnittliche Höhe liegt bei etwa 111,00m ü. NHN. Der Höhenunterschied zum Pegelstand der Weißen Elster beträgt ca. 4,00m.

Durch seine Nutzungsgeschichte ist das Plangebiet unterschiedlich stark überprägt, so dass inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit zwischen 2,00 und 4,00m und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Weißen Elster (Gewässer 1. Ordnung). Das Grundwasser steht rund 4,5 m unter Geländeoberkante an. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Einebnungen und wahrscheinlichen Verdichtungen von Bauschutt und anderem Bodenmaterial im Gebiet wird die Versickerungsleistung trotz der fehlenden Oberflächenversiegelung als gering eingeschätzt. Zudem weist der anstehende Auelehm im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als Frost – und wasserempfindlich zu klassifizieren.

#### **Wasserrecht:**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gem. § 100 (3) des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### **Altlasten:**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster erfasst sind. Allerdings wurden im Rahmen einer geophysikalischen Ortung drei Kontaminationsverdachtsbereiche festgestellt. Bei zweien handelt es sich vermutlich um verbliebene Erdtanks. Im Umkreis von ca. 6 – 8m und einer Tiefe von bis zu 6,00m wurden Bodenkontamination mit MKW, PAK und Benzol festgestellt. Bei dem dritten Verdachtsbereich handelt es sich um einen unterirdischen Hohlraum, für den eine geringe Bodenkontamination bis ca. 3 m Tiefe kann nicht ausgeschlossen werden.

Die **Lärmsituation** im Plangebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm der Nonnenstraße bestimmt. Im Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig werden im Bereich des Plangebietes entlang der Nonnenstraße Schallpegel zwischen 55 - 65 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 45 – 55 dB(A) für den Nachtzeitraum ausgewiesen.

Die Schallpegel liegen damit um bis zu 5 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. um bis zu 10 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet werden im Tagzeitraum in einer Tiefe von 18,0m zur und im Nachtzeitraum bis zu einer Tiefe von 20,0m zur Straßenmitte der Nonnenstraße überschritten. Entsprechend der Aussagen des Amtes für Umweltschutz (Stellungnahme vom 09.02.2010) ist das Schalldämmmaß der im angegebenen Korridor gelegenen und zur Nonnenstraße orientierten Gebäudeseiten am Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszurichten.

## **5.2 vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist bis auf die Bebauung am nördlichen Rand unbebaut. Die ursprünglich auf den heute brachliegenden Flächen vorhandene, damals gewerblich genutzte Bebauung wurde bereits vor mehreren Jahren abgerissen. Erhalten blieb ein unsaniertes viergeschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit einem rückwärtigen vier- bis zweigeschossigen ebenfalls ungenutzten Anbau an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Das Vorderhaus mit dem angrenzenden viergeschossigen Seitenflügel ist ein Kulturdenkmal im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Der anschließende zweigeschossige Seitenflügel besitzt keine Denkmaleigenschaften.

Südwestlich an das Plangebiet grenzt der in den 90er Jahren errichtete sechsgeschossige Bürokomplex „Quadrige Business Park“ an. Die dazugehörige Grundstückszufahrt befindet sich derzeit innerhalb des Plangebietes. Über diese Zufahrt werden ober- und unterirdische Stellplätze auf dem Grundstück des Bürokomplexes erschlossen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Stellplätze für die Mitarbeiter mit mäßiger Frequentierung.

Die Westseite der Nonnenstraße ist durch eine straßenbegleitende fünfgeschossige Wohnbebauung aus den 90er Jahren und sanierte Wohngebäude der Gründerzeit geprägt. Die unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegenden Baulücke ist einem ursprünglich hier verlaufenden Industriegleis geschuldet. Eine weitere Baulücke bietet Potenzial für ein größeres Neubauvorhaben, da das Grundstück zugleich an die Erich-Zeigner-Allee angrenzt. Diese Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird gegenwärtig ebenfalls als temporärer Parkplatz genutzt. Entwicklungsabsichten der Eigentümer dieser Fläche sind aktuell nicht bekannt.

Auf der Nordseite der Industriestraße befindet sich westlich der Weißen Elster ein Altenpflegeheim und daran angrenzend die Lofts der ehemaligen Leipziger Buntgarnwerke, heute Elster-Park. Östlich des Flusses befindet sich das vor wenigen Jahren realisierte Stadthausquartier Sweetwater, dessen Grundstücke über einen kleinen Kanal teilweise direkt an die Weiße Elster angebunden sind.

## **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Ortsteil Plagwitz lebten 2007 auf einer Fläche von ca. 1,6 km<sup>2</sup> etwa 11.814 Einwohner in 7.230 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner ist gegenüber 2005 um etwa 600 gestiegen. Damit setzt sich der sehr positive Trend, der seit etwa 10 Jahren anhält, weiter fort.

Der Altersdurchschnitt aller Bewohner im Ortsteil liegt - bedingt durch den niedrigen Anteil älteren Einwohner (-12%) - deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts (-4%). Der Ausländeranteil liegt sehr leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Der Anteil der Beschäftigten liegt unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, während der Anteil der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger über diesem liegt.

Das Plangebiet selbst ist unbewohnt. Wohnnutzungen sind vorrangig westlich entlang der Nonnenstraße vertreten.

## **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Die Fläche des Plangebiets besteht überwiegend aus einer gepflegten Rasenfläche, welche nach dem Abriss der Bebauung angelegt wurde. Auf der nördlichen Rasenfläche befindet sich eine temporäre Spielfläche. Entlang der Nonnenstraße wurde nach dem Abbruch der Bebauung eine Hecke aus Kopfweiden angepflanzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, wo sich die ruinöse Bestandsbebauung befindet, befinden sich einzelne Großbäume und Sträucher. Insbesondere die vorhandene stattliche Blutbuche auf dem Flurstück 309/2 besitzt für das Plangebiet eine gewisse Bedeutung. Die befestigten Hofflächen sind überwachsen. Angrenzend an die Weiße Elster befindet sich im Bereich

dieses Grundstücks keine Ufermauer sondern eine mit Gehölzen bestandene Uferböschung.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich großzügige Frei- und Erholungsflächen: das südlich der Antonienstraße gelegene Küchenholz mit dem Freibad Kleinzschocher, der östlich von Schleußig befindliche Auwald, der Karl-Heine-Kanal mit seinen begleitenden Fuß- und Radwegen sowie der Stadtteilpark Plagwitz, der auf einem ehemaligen Güterbahnhof entstanden ist. Diese Erholungsräume befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet und sind oft mit Kinderspielflächen ausgestattet.

Die Weiße Elster selbst ist ein attraktives Naherholungsareal, welches in den Sommermonaten von zahlreichen Wassersportlern und Erholungssuchenden intensiv genutzt wird. In den durch Gehölze geprägten Uferbereichen zur Weißen Elster konnte in der näheren Umgebung der streng geschützte Fischotter (*Lutra lutra*) nachgewiesen werden.

### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist eine nahezu optimale soziale Infrastruktur vorhanden. In den Ortsteilen Kleinzschocher, Plagwitz und Schleußig befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen sowie verschiedene soziale Einrichtungen und Ärzte.

In einem Umkreis von ca. 400m um das Plangebiet befinden sich 3 Kindertagesstätten. Am Adler, in einer Entfernung von ca. 850m (Luftlinie) zum Plangebiet, befinden sich eine Grund- und Mittelschule. In der Könnertitzstraße, (ca. 400m Luftlinie) befindet sich die Internationale Schule Leipzig mit ihren Bildungseinrichtungen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Nahversorgungszentrum Plagwitz (C-Zentrum) mit dem Schwerpunkt um die Elsterpassagen (ca. 400m). Östlich der Weißen Elster liegt das Nahversorgungszentrum Könnertitzstraße (D-Zentrum) mit dem nördlichen Schwerpunkt um die Industriestraße (ca. 400m). Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Stadtteilzentrum Adler (ca. 850m) mit einem Supermarkt und kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie dem Kino Schauburg.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind des weiteren erreichbar: der Spielplatz in der Oeserstraße, das Sportbad an der Weißen Elster, das Sommerbad Kleinzschocher und die Sportanlagen im Volkspark Kleinzschocher.

### **5.6 Technische Infrastruktur**

#### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Wichtige Verkehrsverbindungen sind die Zschochersche Straße, von der aus das Stadtgebiet nach Süden mit der Autobahn A 38 verbunden ist, die Erich-Zeigner-Allee, und Könnertitzstraße in Nord-Süd-Richtung sowie die Antonienstraße und Karl-Heine-Straße als Ost-Westverbindungen zwischen dem Stadtzentrum und dem Leipziger Westen.

Der Leipziger Westen ist gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächsten Haltestellen der Straßenbahn sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar und befinden sich in der Zschocherschen Straße, in der Könnertitzstraße und am Adler, der Bus hält in der Antonienstraße.

Neben dem vorhandenen Straßennetz gibt es ein verhältnismäßig vielschichtiges Fuß- und Radwegenetz. Dazu gehören insbesondere die Brücke in Verlängerung der Limburger Straße als Verbindung zwischen Plagwitz und Schleußig, die Spazier- und Radwege durch den Auwald, das Küchenholz, den Stadtteilpark Plagwitz, auf den ehemaligen Gleisgrundstücken in Plagwitz und am Karl-Heine-Kanal.



## **5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### *Energie- und Fernwärmeversorgung*

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom und Fernwärme ist – ausgehend vom vorhandenen Netz in der Nonnenstraße – nach Abstimmung mit den entsprechenden Stellen der Stadtwerke Leipzig GmbH realisierbar. Der Leitungsbestand befindet sich sowohl im Gehwegbereich (Telekommunikation) wie auch unterhalb der Fahrbahn.

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung des Baugebietes ist gesichert, da die Erschließung des Plangebietes über die Nonnenstraße gesichert ist und somit entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH entspricht.

### *Trinkwasser- und Löschwasserversorgung*

Das Plangebiet kann grundsätzlich über die vorhandene Trinkwasserleitung in der angrenzenden Nonnenstraße erschlossen und ausreichend versorgt werden.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig grundsätzlich über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der angrenzenden Nonnenstraße erschlossen und entsorgbar. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

### *Regenwasserentsorgung*

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und möglichst direkt in die Weiße Elster abzuleiten. Eine entsprechende Genehmigung für das Einleitbauwerk bzw. die wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung ist im Rahmen der Abstimmungen zur Erschließungsplanung zu erwirken.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen des Standortes sind insgesamt als sehr gut und wirtschaftlich einzuschätzen.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), verbindlich seit dem 01.01.2004, ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen, hierbei steht die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen unter der Berücksichtigung von Entwicklungskonzepten im Vordergrund (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen, insbesondere auch Militärbrachen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und
- sind neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete, infrastrukturell erschlossene Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 5.1.6).
- soll der Stadtbau von außen nach innen erfolgen und das Auseinanderbrechen des Stadtgefüges durch eine zweckmäßige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden (Grundsatz 5.2.3)

Ausgeschlossen und gegenwärtig nicht zu erwarten sind Konflikte mit dem in Fortschreibung befindlichen Landesentwicklungsplan (E-LEP 2012). Die mit der Fortschreibung verfolgten Ziele werden eingehalten.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

Im Raumordnungskataster wurde der Planentwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan unter der Nummer 023/10 eingetragen.

#### **6.1.2 Regionalplan**

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Neben dem regionalplanerischen Gebot, brachgefallene Flächen schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.1), entspricht die Planung insbesondere dem

- Ziel 5.1.4, wonach das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll,
- Ziel 5.1.7 Wohnbebauungen konfliktfrei anderen Flächennutzungen zuzuordnen und
- Ziel 5.1.9 mit seiner Forderung in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, die für die Gliederung der Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität eine besondere Bedeutung aufweisen.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

#### **6.1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung Gemischte Baufläche.

Derzeit betreibt die Stadt Leipzig ein Verfahren zur Fortschreibung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Fortschreibung wurde die Darstellung als Gemischte Baufläche beibehalten, so dass der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der FNP liegt als Entwurf (Stand: 25.01.2012) vor und die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.02. bis 27.03.2012.

#### **6.1.4 Landschaftsplan**

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung dar.

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

- Abbau der thermischen Belastung, Entsiegelung, Schaffung vernetzter Grünzonen, Durchgrünung von Innenhöfen, Sicherung und Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumbestands, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Abbau von städtebaulichen Defiziten und Sanierung von umgestalteten Freiräumen / Brachen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Verkehrsflächen
- Anpflanzen von Straßenbäumen

Ferner ist als ein wesentliches Entwicklungsziel eine Grünverbindung entlang der Weißen Elster im Integrierten Entwicklungskonzept dargestellt.

Der Landschaftsplan liegt gegenwärtig als Entwurf vor (Stand: 25.01.2012) vor. Das Leitbild und das Entwicklungskonzept wurden inhaltsgleich übernommen. Nicht mehr enthalten ist der Entwicklungsvorschlag „Grünverbindung“ für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild. Weder innerhalb des Plangebiets noch angrenzend befinden sich nationale oder europäische Schutzgebiete.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Landschaftsplanes erfolgte vom 28.02. bis zum 27.03.2012.

#### **6.1.5 Bebauungspläne**

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne (vB-Pläne), die für diesen vorhabenbezogenen B-Plan **keine Relevanz** haben:

zwei Stadthausstandorte, Satzungen bereits beschlossen

- VB-Plan Nr. 302 „Stadthäuser Zschochersche Straße“
- VB-Plan Nr. 330 „Stadthäuser Naumburger Straße“

in dem gewerblich geprägten Bereich in Plagwitz, derzeit in Aufstellung befindlich

- B-Plan Nr. 22.8 „Zschochersche Straße - Ostseite“
- B-Plan Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießelstraße Nutzungsarten“.

#### **6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, die durch die Industriestraße, Nonnenstraße und die Weiße Elster begrenzt wird, entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten (reine Wohnungsnutzung, Büro, Bäcker, nichtstörendes Gewerbe) einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Hinsichtlich der vorhandenen Bebauungen ist die nähere Umgebung durch eine heterogene Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen geprägt. Dabei werden die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen sehr stark ausgenutzt. Eine eindeutige Bauweise ist nicht erkennbar.

Für das Plangebiet gilt die "Erhaltungssatzung für das Gebiet Plagwitz in Leipzig-Südwest", Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 276/91 vom 17.07.91. Die Erhaltungssatzung wurde gemäß § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erlassen. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie der Rückbau baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung ist genehmigungspflichtig.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)**

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

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

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren"**

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV – 1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Das Plangebiet befindet sich nahe den im STEP ausgewiesenen C-Zentrum Plagwitz mit dem Schwerpunkt Elster-Passage in der Zschocherschen Straße (Entfernung von ca. 400m Luftlinie) sowie zwischen den beiden D-Zentren „Adler“ und „Könneritzstraße“.

Durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange des STEP mittelbar unterstützt.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP W+S)**

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauf Flächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklungen ab. Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau wurde im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen.

Im TP Wohnungsbau wurde das Plangebiet anhand seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig beurteilt und als Standort mit Entwicklungspriorität, mit Bebauungsplanverfahren eingestuft. Allerdings entspricht das Plankonzept mit dem überwiegenden Anteil von Geschosswohnungsbau (74 %) nicht dem im TP Wohnungsbau formulierten Ziel, den Geschoss-

wohnungsneubau planerisch auf Bereiche mit städtebaulich hohen Standortanforderungen zu begrenzen. Die Stadt Leipzig setzt angesichts des deutlich gesunkenen, aber noch immer hohen Leerstandes den Schwerpunkt beim Wohnungsneubau nicht im Geschosswohnungsbau, sondern vorrangig im individuellen Wohnungsbau, d. h. im Eigenheimsegment.

Damit entspricht zwar der Standort, nicht jedoch das Bebauungskonzept des vorhabenbezogenen B-Plans den Belangen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau.

Die Verwendung der Typologie Geschosswohnungsbau begründet sich durch die prägende Ortstypik dieses Standorts. Die bestehenden Nachbargebäude mit ihrer Präsenz zum einen zur Nonnenstraße und gleichzeitig zur weißen Elster geben die erforderliche Geschossigkeit vor. Der südlich angrenzende Quadrigapark als auch das nördlich der Industriestraße gelegene Altenwohnheim und die Buntgarnwerke prägen den für das Vorhaben maßgeblichen Zusammenhang. Des weiteren gibt auch das Objekt Nonnenstraße HNr.31, welches zu erhalten und in den Neubau zu integrieren ist eine 5-Geschossigkeit vor. Das Vorhaben vermittelt in seiner Mean-derstruktur zwischen den angebotenen Typologien, dem Stadthaus und dem Geschosswohnungsbau.

Im Teilplan Stadterneuerung des STEP Wohnen von 2003 wurde Plagwitz gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Stadtteil Altlindenau und dem südlich angrenzenden Stadtteil Kleinzschocher als Gebiet mit höchstem Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich herausgearbeitet. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen“ konkretisiert (siehe Kap. 6.2.6 der Begründung).

#### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"**

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“(RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig.

Die Aussagen dieses STEP sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da das Plangebiet nicht im STEP untersucht wurde und der B-Plan dazu dient, die planerische Grundlage für die Realisierung eines Stadthausstandortes zu schaffen.

#### **6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum"**

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter der Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 den STEP Verkehr, als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig". Er formuliert für das gesamte Stadtgebiet übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs und zur Gestaltung der Straßen und Plätze in Leipzig.

Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar an einer der im STEP „Verkehr“ dargestellten Haupterschließungsstraßen. Die Aussagen des STEP „Verkehr“ sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

#### **6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP West)**

Im STEP Wohnen wurden die Ortsteile Plagwitz, Alt-Lindenau, Lindenau und Kleinzschocher als die Gebiete im gründerzeitlich geprägten Bestand des Leipziger Westens herausgearbeitet, die den höchsten Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich haben. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP West) Beschluss-Nr: RB III -1665/04 vom 07.07.2004 konkretisiert.

Gegenwärtig wird der KSP West vor dem Hintergrund der Bewerbung der Stadt Leipzig für die neue EFRE-Förderperiode 2007 bis 2013 und der damit verbundenen Anpassung der zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen präzisiert.

Der KSP West zeigt vor dem Hintergrund brüchiger Bebauungsstrukturen, hoher Leerstände, einer Vielzahl ungeordneter Brachflächen und der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung für die Stadtteile (Alt-)Lindenau, Plagwitz und Kleinzschocher eine mittel- bis langfristige Perspektive für die Entwicklung des Leipziger Westens auf und stellt eine Orientierung für den Einsatz sowohl privater als auch öffentlicher Mittel dar.

Im KSP West wird das Plangebiet gegenwärtig mit den Stadtumbaukategorien „Kontinuität, kontinuierliche Entwicklung“ dargestellt. Eine Wegeverbindung am Ufer der Weißen Elster ist als Ziel dargestellt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das beabsichtigte Vorhaben den Zielen des KSP West entspricht.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Einleitung**

Das 0,47 ha große Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz, südlich der Industriestraße zwischen der Nonnenstraße und der Weißen Elster. Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und grenzt an den Flusslauf der Weißen Elster. Im nördlichen Grundstücksteil an der Nonnenstraße befindet sich ein unsaniertes viergeschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit einem rückwärtigen vier- bis zweigeschossigen ebenfalls ungenutzten Anbau an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Einige Gehölze sind im Bereich der Gebäude und entlang der Nonnenstraße anzutreffen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen begrünt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines komplexen Wohnungsbauvorhabens, bestehend aus sechs Mehrfamilienhäusern (25 Eigentumswohnungen) und 11 Stadthäusern geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370 „Nonnenstraße 33“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient, handelt (weitere Voraussetzungen s. Kap.4). Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, das gem. § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht wesentlich geändert. Die rechtliche Auswirkung des B-Planes besteht nicht in der Schaffung neuer Baurechte, sondern in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens.

Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 (3) BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Auf die Bearbeitung eines Grünordnungsplans (GOP) gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) wird aufgrund des bestehenden Baurechts, der im B-Plan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen und der damit berücksichtigten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verzichtet.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 370 unterliegt bezogen auf die Art der vorgesehenen Nutzung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SN AfU 09.02.2010).

## **7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen**

### **7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes**

In unmittelbarer Nähe im Umfeld des vorgesehenen Bebauungsplanes finden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (SN AfU vom 09.02.2010). Allerdings sind im weiteren Umfeld des B-Plans Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete und Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr. 7b BauGB) anzutreffen.

In rund 400 m Entfernung befindet sich in östlicher Richtung das LSG "Leipziger Auwald". Der Abstand zum im Osten gelegenen FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" (EU-Nr. 4639-301) und zum SPA "Leipziger Auwald" (4639-451) beträgt ebenfalls rund 400 m. Es existieren keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete nach § 1 Abs. 8 BauGB hindeuten (SN AfU 09.02.2010). Es sind keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet zu erwarten aufgrund der räumlichen Entfernung, der dazwischen befindlichen Bebauung und der Verkehrseinrichtungen.

### **7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes**

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 beschlossener Landschaftsplan aufgestellt, der auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer Strategischen Umweltprüfung (Februar 2009) unterzogen wurde. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren. Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 6: Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt. Das Plangebiet liegt in einem vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich (Landschaftsplan, Zielkonzept Klima/Luft).

Im Konzeptionellen Stadtteilplan Leipziger Westen, der 2004 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist im Transformationsplan, Stufe 1 (Entwicklungsperspektive 2020) am Ufer der Weißen Elster in diesem Abschnitt "die Ausgestaltung einer durchgängigen Wege- und Grünverbindung" dargestellt, die sich nach Norden und Süden fortsetzt (Stadt Leipzig 2009).

## **7.3 Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da die Größe des Plangebietes nur 4.700 m<sup>2</sup> beträgt, gelten unter Anwendung des §13a Abs.2 Nr. 4 die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als zulässig. Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 7.4 Bestandsaufnahme

### Pflanzen und Tiere:

Es wurden Übersichtsbegehungen im Frühjahr 2011 durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Beschreibung der tierökologischen Bestandsituation erfolgt als Abschätzung auf Grundlage der Ausstattung und der Lage des Gebietes.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Nur an der nordöstlichen Grenze steht ein unbeohntes, unsaniertes viergeschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit einem ebenfalls ungenutzten Anbau.

Der größte Teil des Plangebietes stellt sich als Rasen- und Wiesenfläche dar, die durch eine ca. 5 m breite und rund 80 m lange geteerte Zufahrt zum Parkplatz des westlich gelegenen Bürokomplexes "Quadriga Business Park" geteilt wird. Im Frühjahr 2011 wurde der östliche Teil eingezäunt, hier hat sich eine Wiese entwickelt. Der westliche Bereich wird von Rasen eingenommen. Insgesamt nehmen die versiegelten Flächen (Gebäude, Zufahrt) rund 940 m<sup>2</sup> ein, das entspricht 20 % der Gesamtfläche.

Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze wird vom Ufer der Weißen Elster gebildet. Das Ufer ist hier durch eine Mauer befestigt. Die Mauer schließt mit einem Geländer ab. Vor dem Geländer ist ein rund 3 m breiter Fußweg angelegt, der er sich nur nach Südwesten auf dem Grundstück des "Quadriga Business Parkes" fortsetzt. In Richtung Nordosten endet der Weg an einem Zaun, so dass die Durchgängigkeit zur Industriestraße nicht gegeben ist. Das gesamte Ufer der Weißen Elster ist in diesem Abschnitt durch eine senkrechte Mauer gefasst.

Auch in dieser technischen Ausprägung des Ufers ist es Teil des Gewässerrandstreifens der Weißen Elster gemäß Sächsischem Wassergesetzes (SächsWG) und unterliegt den Regelungen des § 50 SächsWG.

Im Umfeld des ehemaligen Wohnhauses mit Anbau stehen insgesamt 16 Bäume sowie Jungwuchs (Birke, Ulme) und Gehölze (Hartriegel, Eschenahorn). Als besonders markant und stadt- bildprägend ist eine Blutbuche nahe des Ufers der Weißen Elster mit einem Stammdurchmesser (StD) von 70 cm und einem Kronendurchmesser von 14 m zu nennen. Parallel zur Nonnenstraße befindet sich eine Reihe mit insgesamt 31 zum Teil geschnittenen Weiden und einigen Holundersträuchern, die eine Hecke bilden. Die Höhe der Hecke beträgt rund 4 m. Am Ufer der Weißen Elster haben sich am Fuß der Ufermauer Weiden entwickeln können.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Gehölze im Plangebiet, die einen Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe aufweisen und somit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt geschützt bzw. bei Verlust zu ersetzen sind, aufgelistet. Der Antrag zur Genehmigung der Fällungen wird beim Amt für Stadtgrün und Gewässer spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt. Die Aufnahme der Gehölze erfolgte im Rahmen der Geländevermessung durch das Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz im Dezember 2009 mit Ergänzungen im August 2011. Eine Überprüfung hinsichtlich Art und Größe erfolgte im Frühjahr 2011.

Tab.: Baumbestand im Geltungsbereich

| Nr. in Vermessungsplan | Art        | Stammdurchmesser in m | Lage                                   | Lage in Planung                     |
|------------------------|------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 246                    | Götterbaum | 0,3                   | direkt am Gebäude an der Weißen Elster | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| 247                    | Blutbuche  | 0,7                   | am Gebäude am nördl. Rand              | nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| 248                    | Pappel     | 0,25                  | auf Wiese                              | Baufenster                          |



|     |            |                  |                                    |                                                |
|-----|------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| 249 | Götterbaum | 0,25+0,2<br>+0,1 | direkt am Gebäude                  | nicht überbaubare Grundstücksfläche            |
| 251 | Weide      | 0,25+0,2         | direkt am Gebäude                  | nicht überbaubare Grundstücksfläche            |
| 252 | Götterbaum | 0,25             | direkt am Gebäude                  | Baufenster                                     |
| 253 | Götterbaum | 0,2              | direkt am Gebäude                  | Baufenster                                     |
|     | Weiden     | 31               | Pflanzung entlang der Nonnenstraße | Baufenster bzw. Geh-, Fahr- und Leistungsrecht |
| 349 | Weide      | 0,2              | am Fuß der Ufermauer               | Gehrecht                                       |
| 354 | Weide      | 0,35             | am Fuß der Ufermauer               | Gehrecht                                       |
| 358 | Pappel     | 0,3              | am Fuß der Ufermauer               | Gehrecht                                       |
| 359 | Pappel     | 0,3              | am Fuß der Ufermauer               | Gehrecht                                       |

Aufgrund der Standorte innerhalb der geplanten Bau- bzw. Verkehrsflächen werden die Bäume bis auf die Blutbuche und die Bäume Nr. 354, 358 und 359 entfernt.

Außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch unmittelbar am nördlichen Rand des nicht mehr genutzten Gebäudes befinden sich Bäume, die bei Abriss des Gebäudes nicht zu erhalten sind.

Tab.: Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs, der durch die Abrissmaßnahmen betroffen ist

| Nr. in Verm.-plan | Art          | Stamm-D. in m | Lage                                               | Lage in Planung           |
|-------------------|--------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 168/568           | Eschen-ahorn | 0,35          | am Gebäude am nördlichen Rand an der Nonnenstraße  | außerhalb Geltungsbereich |
| 378               | Götterbaum   | 0,25          | am Gebäude am nördlichen Rand an der Weißen Elster | außerhalb Geltungsbereich |
| 379               | Bergahorn    | 0,3           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 380               | Bergahorn    | 0,2           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 381               | Esche        | 0,4           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 382               | Götterbaum   | 0,2           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 383               | Götterbaum   | 0,25          | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 384               | Götterbaum   | 0,35          | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 385               | Bergahorn    | 0,2           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |
| 386               | Bergahorn    | 0,2           | am Gebäude am nördlichen Rand                      | außerhalb Geltungsbereich |

Für die heimische Tierwelt sind im Plangebiet die Gehölze und die Wiesenfläche bedeutsam. Die Gehölze und die Wiese werden von verschiedenen Insekten aber auch Kleinsäugetern und Vögeln als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. In seiner derzeitigen Ausstattung ist das Gebiet als Trittsteinbiotop und als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt bedeutsam. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich ist allerdings nur mit dem Vorkommen störungsunempfindlicher Tierarten im Plangebiet zu rechnen. Der Uferabschnitt der Weißen Elster ist in seiner derzeitigen, technischen Ausprägung als Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Tierwelt weitgehend ohne Bedeutung. Informationen zu gebäudebewohnenden Tiere (z.B. Fle-

dermäuse) in den nicht mehr genutzten Gebäuden liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen der Ab-  
rissgenehmigung ist zu belegen, dass die gebäudebewohnenden Tierarten untersucht wurden.

#### Boden und Altlasten:

Die Geländeoberfläche ist im Plangebiet nahezu eben. Vom höchsten Punkt im Inneren des Gebietes bei 111,75 m NHN fällt das Gebiet zu allen Seiten ab, zur Nonnenstraße bis auf 110,8 m NHN, in Richtung Weiße Elster auf 111,3 m NHN. Im Abstand von rund 3 m ist parallel zum Ufer der Weißen Elster eine kleine, ca. 50 cm hohe Böschung ausgebildet. Der Weg am Ufer des Flusses befindet sich auf einer Höhe von 110,8 m NHN (Vermessung 2011, Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz).

Die natürlichen Bodenbildungen sind an diesem Standort durch rund vier Meter mächtige Auffüllungen vollständig überprägt. Der oberflächennahe Untergrund weist im Plangebiet folgende Schichtungen auf (Geotechnischer Bericht Wohnbebauung "Wohnen zwischen Nonnenstraße und Weißer Elster" in 04229 Leipzig, Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Schultheiss, Schmiedefeld a.R., 12.02.2010)

| Schicht                                                                                                                                                               | Mächtigkeit   | unter Gelände-<br>oberkante |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Oberbodendecke                                                                                                                                                        | 0,05 - 0,15 m | 0,0 - 0,1                   |
| Auffüllung (inhomogen, technogen aus Bauschutt mit Bau-<br>werksresten (Schwarzdecke, Betonplatten, Backsteinmauern,<br>Kraftstoff- bzw. Mineralöltanks alter Bauart) | 3,8 - 3,9 m   | 0,1 - 3,9 m                 |
| Auelehm (mittelplastischer Ton bis stark schluffiger Kies)                                                                                                            | 2,0 - 3,0 m   | 3,9 - 6 (7) m               |
| Verlehmttes Kies-Stein-Gemisch (schluffiger Kies)                                                                                                                     | 1,5 m         | 6 (7) m - 7,5<br>(8,5) m    |
| Felsuntergrund (konglomeratische Sand- und Schluffsteine)                                                                                                             |               | ab 7,5/8,5 m                |

Ein Großteil der Auffüllung besteht aus Ziegel- und Betonbruch mit Zuordnungswerten Z 1.2 nach LAGA. Innerhalb der Auffüllung wurden schluffig-sandige Schichten mit auffälligen muffig-  
öligem Geruch angetroffen. Folgende Schadstoffgehalte wurden in zwei Mischproben festge-  
stellt (Geotechnischer Bericht, Sachverständigenbüro Schultheiss):

|                                         |               |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| MKW C <sub>10</sub> bis C <sub>40</sub> | 4.246 mg/kg   | 5.197 mg/kg   |
| Σ BTEX                                  | 1,26 mg/kg    | 1,34 mg/kg    |
| Σ LHKW                                  | 1,74 mg/kg    | 1,89 mg/kg    |
| Σ 16 PAK n. EPA                         | 64,34 mg/kg   | 81,70 mg/kg   |
| Σ 6 PCB                                 | < 0,003 mg/kg | < 0,003 mg/kg |
| Arsen                                   | 47,3 mg/kg    | 25,84 mg/kg   |
| Blei                                    | 339 mg/kg     | 208,17 mg/kg  |
| Quecksilber                             | 0,27 mg/kg    | 0,36 mg/kg    |

Die Schadstoffbelastungen treten innerhalb einer rund 30 cm mächtigen Schicht auf, die sich gut abgrenzen lässt. Weiterhin wurde eine historische Tankanlage im Rahmen der Bearbeitung zum Geotechnischen Bericht entdeckt. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wird ein Sanierungskonzept entwickelt (mündl. Auskunft Sachverständigenbüro Schultheiss).

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutz-  
funktion) oder bodenökologische Effekte auf (Neubewertung der Böden, Dr. Schnabel, 2001).  
Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

#### Wasser:

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es grenzt allerdings unmittelbar an die Weiße Elster (Gewässer 1. Ordnung). Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder hochwassergefährdeten Bereich nach § 31c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (SN AfU 09.02.2010). Hinsichtlich der Wasserspiegelhöhen der Weißen Elster bei Hochwasserereignissen liegen folgende Angaben aus dem Hochwasserschutzkonzept für den Bereich an der Karlbrücke (Industriestraße) vor (Amt für Umweltschutz Leipzig, 22.07.11)

|        | Wasserspiegelhöhen<br>Ist-Zustand/mNHN: | Abflussmengen<br>Ist-Zustand/ m³/s: | Abflussmenge am<br>Pegel Kleindalzig/m³/s *: |
|--------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| HQ 5   | 107,7                                   | 57,1                                |                                              |
| HQ 10  | 107,9                                   | 70,9                                |                                              |
| HQ 25  | 108,0                                   | 76,8                                | 212,0                                        |
| HQ 50  | 108,07                                  | 81,9                                | 284,0                                        |
| HQ 100 | 108,4                                   | 105,0                               | 510,0                                        |
| HQ 150 | 108,5                                   | 107,0                               | 580,0                                        |
| HQ 200 | 109,01                                  | 142,0                               |                                              |
| HQ 500 | 110,3                                   | 200,7                               |                                              |

\* Diese Wassermengen werden nicht im Bereich des Grundstückes in der Stadtelster gemessen, da nur ein Teil über die Stadtelster abgeleitet wird (max. 90 m³/s). Der größere Teil wird über das Elsterhochflutbett geleitet. Über Durchflussgeschwindigkeiten liegen keine Angaben vor.

Aufgrund der umfangreichen Wasserregulierungsmaßnahmen (z.B. Ableitung von Hochwässern über das Elsterhochflutbett) steigt der Wasserstand der Weißen Elster im Stadtgebiet auch bei Hochwasser nur in relativ geringem Umfang. Selbst bei einem Hochwasser HQ 500 übersteigt die Wasserspiegelhöhe der Weißen Elster von 110,3 m NHN nicht die Höhe des Fußweges (110,8 m NHN).

Für den Gewässerrandstreifen (zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegende Fläche sowie die hieran angrenzenden Flächen in einer Breite von 5 m gemäß SächsWG) sind die Regelungen des § 50 SächsWG zu beachten. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie zum Schutz vor diffusem Stoffeintrag in das Gewässer sind innerhalb des Gewässerrandstreifens u.a. folgende Handlungen verboten:

- die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers (...) oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze,
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserzufluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

Es können im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten erteilt werden, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Für den vorgesehenen Fuß-/Radweg ist eine Ausnahme-genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern (z.B. Bootsstege) der Genehmigungspflicht gemäß § 91 SächsWG unterliegen. (SN AfU 09.02.2010).

### Grundwasser

Bei Schürfen, die im Rahmen der Bearbeitung des Geotechnischen Berichts angelegt wurden, wurde Grundwasser in 5,93 m Tiefe angetroffen, das auf 4,46 bzw. 4,67 m unter Geländeoberkante anstieg. In Abhängigkeit von der Wasserführung der Weißen Elster ist im Plangebiet temporär mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen (SN LfULG 01.03.2010). Aufgrund der Lage in der Aue sollten Tiefgaragen und Kellergeschosse grundsätzlich als so genannte "weiße Wannen" ausgeführt werden. Das Grundwasser (Talgrundwasser der Weißen Elster) weist kleinräumig wechselnde Verhältnisse auf und ist gemäß bauchemischer Wasseranalyse als schwach angreifend nach DIN 4030 einzustufen (Geotechnischer Bericht 2010).

Die Deckschichten über dem Grundwasser sind mit  $k_f$ -Werten deutlich kleiner  $10^{-4}$  als wenig durchlässig einzustufen. Der Standort ist für die Versickerung und Grundwasserneubildung ungeeignet (Geotechnischer Bericht 2010).

#### Luft / Klima:

Das Plangebiet befindet sich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Stadtklima) mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und stark reduziertem Luftaustausch, der bioklimatisch als belastend eingestuft wird (Stadtklimauntersuchung Leipzig, Steinicke und Streifender 1998). Aufgrund der Lage in einem Bereich intensiver städtischer Überwärmung weist das Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Da auch das engere und weitere Umfeld des Plangebietes als stadtklimatisch problematisch einzustufen ist, gehört das Plangebiet mit seinem Umfeld zum vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich (SN AfU 09.02.2010). Die im Gebiet derzeit vorhandene Vegetation (Rasen/Wiese mit wenigen Gehölzen) trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion in begrenztem Umfang bei.

#### Landschaft:

Der größte Bereich des Plangebiets stellt sich derzeit als Rasenfläche mit Zufahrt zum südlich angrenzenden Bürokomplex dar. Am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich des nicht mehr genutzten Wohnhauses befinden sich Bäume, die aufgrund ihres Alters, ihres Wuchses und ihrer Vitalität als stadtbildprägend einzustufen sind, wobei besonders die markante Blutbuche hervorzuheben ist. Die Bäume sind von der Nonnenstraße, von der Weißen Elster und vom gegenüberliegenden Ufer sichtbar. Eine Weidenhecke fasst das Gebiet zur Nonnenstraße.

Das zwischen Nonnenstraße und Weißer Elster gelegene Plangebiet ist derzeit in seinem westlichen Teil öffentlich zugänglich. Oberhalb des durch eine Mauer befestigten Ufers der Weißen Elster ist ein Fußweg (Promenade) angelegt, der einen ungehinderten Blick über den Fluss ermöglicht. Für das Erleben des Flusses, besonders bei Kultur- und Sportveranstaltungen ist die Uferpromenade im Plangebiet von großer Bedeutung. Das Erreichen des Ufers der Weißen Elster ist aufgrund der Ufermauer nicht gegeben. Für das Naturerleben ist dieser Uferabschnitt aufgrund der Verbauung wenig interessant. Die umliegenden Wohn- und Gewerbegebäude, die homogene Rasenfläche, das durch die Mauer gefasste Ufer der Weißen Elster und das Fehlen einer vegetationsbestandenen Böschung geben dem Plangebiet einen urbanen, wenig naturnahen Charakter.

Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild derzeit einen geringen-mittleren Wert und hinsichtlich der Erholungs-/ Freizeitnutzung einen mittleren Wert auf.

#### Menschen:

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich keine Nutzungen. Somit sind weder Wohnungen noch Arbeitsplätze vorhanden. Es gehen derzeit keine Emissionen von dem Plangebiet aus.

Südlich grenzt der Bürokomplex Quadriga an das Plangebiet an mit oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen sowie einer Zufahrt. Hinsichtlich der bestehenden Nutzung durch Mitarbeiter des Bürokomplexes wird die Immissionssituation als unbedenklich eingeschätzt, da nur eine relativ geringe Frequentierung ausschließlich im Tageszeitraum vorliegt. Nördlich des

Plangebietes grenzt ein Parkplatz an, der derzeit durch das nicht mehr genutzte und überplante Gebäude abgeschirmt ist. Es ist davon auszugehen, dass die für WA maßgebenden Immissionswerte nicht überschritten werden und somit auch nach Abbruch des Gebäudes die Immissionswerte an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Am gegenüberliegenden Ufer der Weißen Elster befindet sich eine als WA ausgewiesene Fläche (SN AfU 09.02.2010).

Entlang der Nonnenstraße wird bis zu einer Entfernung von 18 m ab Straßenmitte der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tageszeitraum (55dB(A)) aufgrund der Verkehrslärmimmissionen überschritten. Das Schalldämmmaß der Gebäudefassaden, die sich in die Bauflucht der Nonnenstraße einordnen, ist deshalb am Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszurichten. Im Nachtzeitraum wird entlang der Nonnenstraße der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum (45 dB(A)) bis zu einer Entfernung von 20 m ab Straßenmitte überschritten. Es wird empfohlen an Gebäudeseiten, die der Nonnenstraße zugewandt sind, keine Schlafräume vorzusehen (SN AfU 09.02.2010).

Die "Weiße Elster" ist ein attraktives Naherholungsareal. Geräuschimmissionen durch Erholungssuchende und Wassersportler sind in der warmen Jahreszeit zu erwarten. Diese Geräuschimmissionen werden jedoch als nicht erheblich und unter Beachtung der gewollten Lage des Plangebietes als zumutbar eingeschätzt (SN AfU 09.02.2010).

#### Kultur und sonstige Sachgüter:

Das nicht mehr genutzte Wohngebäude (Nonnenstraße 31) im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kulturdenkmal. Das Vorderhaus ist teilweise zu erhalten und in die Planung zu integrieren, die Seitenflügel können abgebrochen werden (SN Amt für Bauordnung und Denkmalpflege ABD, Abt. Denkmalpflege, 25.02.2010).

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (Brandgräber/Mittelbronzezeit), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Auftretende Bodenfunde sind meldepflichtig. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Beginn des Bauvorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren (SN Landesamt für Archäologie, 04.02.2010). Weitere Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **7.5 Entwicklungsprognose**

Bei **Nichtdurchführung der Planung** und Entwicklung des Gebiets im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) könnten entsprechend der Bebauung der angrenzenden Grundstücke rund 70% der versiegelt werden. Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von 4.700 m<sup>2</sup> entspricht das rund 3.300 m<sup>2</sup>. Es wäre eine Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen zulässig. Auch eine Nutzung als Mischgebiet mit nicht störendem Gewerbe wäre u.U. möglich.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter wären bei Nutzung des bestehenden Baurechts zu erwarten:

#### Flora und Fauna:

Maximal 3.300 m<sup>2</sup> könnten versiegelt werden und stünden weder als Vegetationsflächen noch als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt zur Verfügung. Die Funktion des Plangebiets als Trittsteinbiotop ginge verloren.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume könnten entfernt werden und wären im Rahmen der Baumschutzsatz der Stadt Leipzig durch Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen zu ersetzen. Hinsichtlich der Art und Qualität von neu anzulegenden Vegetationsflächen im Plangebiet würden keine Regelungen getroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Ufer als Lebens und Nahrungsraum wären aufgrund der bereits vorhandenen Uferbefestigung nicht zu erwarten.

**Boden:**

Bei Nutzung des bestehenden Planungsrechtes könnten maximal 3.300 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden. Im Plangebiet ist das Schutzgut Boden allerdings im Bestand als stark überformt bis beeinträchtigt zu bewerten. Im Bereich der zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der (noch verbliebenen) Bodenfunktionen durch Abtrag und Versiegelung. Zudem stünden diese Flächen für eine neuerliche Bodenentwicklung und -bildung nicht zur Verfügung. Die Neuversiegelung wäre als Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten.

**Wasser:**

Bei Nutzung des bestehenden Planungsrechtes könnten maximal 3.300 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden. Auf den versiegelten Flächen werden die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung verhindert. Aufgrund der derzeitigen geringen Versickerungsleistung und der Belastung mit Schadstoffen wäre die Neuversiegelung im Plangebiet nicht als Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) zu werten.

**Luft / Klima:**

Bei Nutzung des bestehenden Planungsrechtes könnten maximal 3.300 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden. Dies würde zu einer Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktionsflächen führen aufgrund des Verlustes der Vegetationsflächen. Folge wäre eine Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch die Neuversiegelung. Die mögliche kompakte Bebauung würde den Luftaustausch behindern. Außerdem wäre mit der Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichem Ausstoß von luftbelastenden Schadstoffen zu rechnen (z.B. Hausbrand, erhöhtes Verkehrsaufkommen). Die Neuversiegelung und die Intensivierung der Nutzung wären als Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft zu bewerten.

**Landschaft:**

Bei Nutzung des bestehenden Planungsrechtes könnten verschiedenen Nutzungen im Plangebiet realisiert werden. Hinsichtlich der Entwicklung und Sicherung stadträumlicher Qualitäten mit Freizeit- und Erholungswert würden keine Regelungen getroffen werden.

**Menschen:**

Lärmbelastungen durch bereits bestehende Einrichtungen (Betriebe, Verkehrsstrassen) wären für Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Lärmbelastungen durch mögliche gewerbliche Nutzungen im Plangebiet wären für angrenzende Wohnnutzungen nicht auszuschließen.

Bei **Durchführung der Planung** ist die maximale Versiegelung (Summe der bebauten und befestigten Flächen) durch die plangrafischen Festsetzungen auf rund 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Im westlichen Bereich sind rund 500 m<sup>2</sup> der Gartenflächen mit Tiefgaragen unterbaut, die restlichen 1200 m<sup>2</sup> Gartenflächen sind nicht unterbaut. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen (Turmhäuser) an der Nonnenstraße und der Weißen Elster. Die dazwischen liegenden Gebäude setzen sich mit nur 2 bis 3 Geschossen deutlich von den höher geschossigen ab. Die Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von ca. 38 Wohneinheiten im Plangebiet. Durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen.

**Flora und Fauna:**

Im Plangebiet werden insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> Fläche vollversiegelt, die weder als Vegetationsfläche noch als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt zur Verfügung stehen. Der maximale Verlust an Vegetationsfläche fällt um 300 m<sup>2</sup> geringer aus als bei Nutzung

des bestehenden Baurechts. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dachflächen zu begrünen sind. Somit entstehen zusätzlich rund 350 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche.

Die Funktion des Plangebiets als Trittsteinbiotop geht in seiner derzeitigen Größe und Ausprägung verloren. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Entwicklung gärtnerisch genutzter Vegetationsflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen. Es entstehen neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt.

Die Blutbuche wird aufgrund ihrer stadtbildprägenden Wirkung zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen Bäume, insgesamt 49 (39 innerhalb des Geltungsbereichs, davon 31 Weiden sowie 10 am nördlichen Rand des Gebäudes, s. Tabellen in Kap. 7.4) im Geltungsbereich gehen bei Umsetzung der Planung verloren. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume kann nicht erhalten werden, weil sie unmittelbar am ungenutzten Gebäude stehen, dass für das Vorhaben abgerissen werden soll. Der Gebäudeabriss ist ohne Verlust der Bäume nicht möglich. Aufgrund der umfangreichen Neugestaltung der Uferweges (Absenkung, Neugestaltung) ist auch der Erhalt einer Weide, die derzeit in der Ufermauer wurzelt, nicht möglich. Ein Umsetzen der Weidenhecke an der Nonnenstraße ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, allerdings wird geprüft, ob die Weiden, die prinzipiell Umsetzmaßnahmen verkraften, Dritten zur Verfügung gestellt werden können.

Bäume die bei Umsetzung der Planung verloren gehen, sind im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu ersetzen. Der Verlust dieser Gehölze wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Geltungsbereich zu einem Teil ausgeglichen (10 Bäume im Bereich der Zufahrt, 6 im privaten Gärten sowie 18 Großsträucher in privaten Gärten mit Tiefgaragenunterbauung). In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer sind geeignete Standorte für die zusätzlichen Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet zu finden.

Für den Erhalt der Blutbuche während des Gebäudeabrisses sind geeignete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen (Handschachtung im Wurzelbereich, Schutz von Wurzelraum und Stamm, ggf. statische Sicherungsmaßnahmen). Der Standort der Buche ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der geplanten Tiefgaragenbereiche gelegen, so dass sie erhalten und dauerhaft gesichert werden kann.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna zu erwarten sind, die nicht auch bei Nutzung des bereits bestehenden Baurechts auftreten würden.

#### Boden:

Aufgrund der festgestellten Belastungen mit Schadstoffen wird ein Boden-Sanierungskonzept erstellt. Da sich die Schadstoffbelastungen auf eine gut abgrenzbare Schicht beschränken, kann diese von einem Fachbetrieb gesondert aufgenommen und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend entsorgt werden. Gleiches gilt für die Tankanlage. Die unbelasteten Ablagerungen können vor Ort verbleiben.

Der Oberboden ist für die spätere Nutzung abzutragen, zu schützen und in geeigneter Weise zwischenzulagern.

Bei Durchführung der Planung können maximal 3.000 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden. Das sind 300 m<sup>2</sup> weniger als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Im Bereich der zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der (noch verbliebenen) Bodenfunktionen durch Abtrag und Versiegelung. Zudem stehen diese Flächen für eine neuerliche Bodenentwicklung und -bildung nicht zur Verfügung. Auf den verbleibenden gärtnerisch genutzten Flächen werden sich Hortisole (Gartenböden) entwickeln, wobei im Bereich der überdeckten Tiefgaragen die Bodenbildung nur in beschränktem Umfang stattfinden kann.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermöglicht, die nicht bereits zulässig wären.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Absn. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) zuständige Behörde (Amt für Umweltschutz) ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen (Stellungnahme AfU 09.02.2010).

#### Wasser:

Bei Durchführung der Planung können maximal 3.000 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden. Das sind 300 m<sup>2</sup> weniger als bei Nutzung des bestehenden Baurechtes. Auf den versiegelten Flächen werden die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung verhindert. Zusätzlich wird im Bereich der überdeckten Tiefgaragen die Versickerung unterbunden. Da jedoch bereits für die Bestandssituation ermittelt wurde, dass die oberflächennahen Schichten nur eine sehr begrenzte Versickerungsleistung aufweisen, sind die Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildung bei Umsetzung der Planung als gering zu bewerten.

Mit der geplanten Absenkung des Uferweges um einen Meter auf 109,8 m NHN ist bei HQ 500 mit der Überflutung des Weges zu rechnen.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ermöglicht, die nicht bereits zulässig wären.

#### Luft / Klima:

Bei Durchführung der Planung können maximal 3.000 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt werden, 300 m<sup>2</sup> weniger als bei Nutzung des bestehenden Baurechtes. Zudem sind 20 % der Dachflächen (rund 350 m<sup>2</sup>) zu begrünen. Die Neuversiegelung führt zu einer Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen des Verlustes der Vegetationsflächen in diesem Bereich. Folge ist eine Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch die Neuversiegelung. Außerdem ist durch die Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichem Ausstoß von luftbelastenden Schadstoffen zu rechnen (z.B. Hausbrand, erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Die Neuversiegelung und die Intensivierung der Nutzung ist als Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft zu bewerten, die bei Durchführung der Planung allerdings geringer ausfällt als bei Nutzung des bestehenden Baurechtes.

#### Landschaft:

Bei Durchführung der Planung wird eine Wohnanlage mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner entstehen (private Gärten, Innenhof mit Baumanpflanzungen). Der öffentliche Uferweg bleibt erhalten und erfährt durch die Absenkung und die Treppenanlage zur Weißen Elster eine neue Qualität, da der Fluss nunmehr erreichbar ist. Die Zugänglichkeit von der Nonnenstraße bleibt mit dem breiten Durchgang durch die Wohnanlage und dem Innenhof erhalten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sichert die Entwicklung eines grünen Innenhofes und strukturreicher Hausgärten, die das Stadtlandschaftsbild bereichern und somit auch den Erholungswert des Gebietes für Spaziergänger und andere Erholungssuchende erhöht.

#### Menschen:

Lärmbelastungen durch bereits bestehende Einrichtungen (Betriebe, Verkehrsstrassen) sind für Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten, die Orientierungswerte der DIN 18005 für all-



gemeine Wohngebiete werden eingehalten. Durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr bei Umsetzung der Planung sind höhere Lärmbelastungen als derzeit an den angrenzenden Wohnnutzungen nicht auszuschließen.

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Nutzung des südlich angrenzenden Parkplatzes wird als unbedenklich eingeschätzt, da nur eine relativ geringe Frequentierung ausschließlich im Tageszeitraum vorliegt. Hinsichtlich des nördlich angrenzenden Parkplatzes, der derzeit noch durch das nicht mehr genutzte Gebäude abgeschirmt wird, wird davon ausgegangen, dass auch nach Abriss des Gebäudes die für WA maßgebenden Immissionswerte nicht überschritten werden (SN AfU 09.02.2010).

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Nonnenstraße ist Schalldämmmaß der Gebäudefassaden, die sich in die Bauflucht der Nonnenstraße einordnen, am Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszurichten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum wird empfohlen an Gebäudeseiten, die der Nonnenstraße zugewandt sind, keine Schlafräume vorzusehen (SN AfU vom 09.02.2010). Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können.

Insgesamt fallen die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung des Bebauungsplans geringer aus als bei Nutzung des bestehenden Baurechts.

#### Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte Wohngebäude an der Nonnenstraße wird erhalten und in die geplante Wohnanlage integriert werden.

### **7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden festgesetzt:

- Begrenzung der Versiegelung auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> durch exakt den geplanten Baukörpern angepasste Baulinien,
- Erhalt der Blutbuche
- Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen im Innenhof der Wohnanlage
- Begrünung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. Anpflanzung von drei einheimischen, standortgerechten Sträuchern je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche über Tiefgaragen,
- Begrünung von mindestens 20 % der Dachflächen.

### **7.7 Zusammenfassung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 370, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer komplexen Wohnanlage mit sechs Mehrfamilienhäusern (28 Eigentumswohnungen) und 10 Stadthäusern im Ortsteil Plagwitz auf einer insgesamt 4.700 m<sup>2</sup> großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). In Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist der Standort als stark vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Verringerung der nach-

teiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da die künftige Versiegelung unterhalb der derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässigen Versiegelung bleibt.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit**

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

Dennoch wurden als Dritte die Umweltverbände B.U.N.D. LV Sachsen e.V., NABU Landesverband Sachsen e.V. und Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. sowie der Bürgerverein Pro Plagwitz mit Schreiben vom 04. Februar 2010 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzten die Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe die Möglichkeit, sich aktiv an der Planung zu beteiligen. Übereinstimmend forderten die Umweltverbände den

- Erhalt der Buche sowie der vorhandenen Weiden und
- die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Ufers.

Der Hinweis zum Fuß- und Radweg wird berücksichtigt. Ebenso ist der Erhalt der Buche in den Gartenbereichen der nördlichen Stadthäuser möglich. Der Erhalt der Weiden ist nicht möglich. Im Rahmen der Planung wird die Ersatzpflanzung solcher Bäume im Plangebiet untersucht. Zusätzlich forderte der B.U.N.D. eine geringere Dichte im Plangebiet. Dieser Forderung kann mit Hinweis auf die vorhandene Überbauung angrenzender Grundstücke und dem Gebot der Gleichbehandlung nicht entsprochen werden.

Keine Stellungnahmen wurde durch den ebenfalls beteiligten Heimatverein Rückmarsdorf e.V. abgegeben.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und Bürgervereine**

Mit Schreiben vom 04. Februar 2010 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 20 Beteiligten sind 17 Stellungnahmen eingegangen.

**Keine Stellungnahme** wurde abgegeben von:

- Landesamt für Denkmalpflege,
- Industrie- und Handwerkskammer zu Leipzig und

**Keine Hinweise** zur Planung wurden vorgebracht von

- der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (keine Anlagen im Plangebiet),
- der Mitgas GmbH (keine Anlagen im Plangebiet),
- der Envia GmbH (keine Anlagen im Plangebiet),
- der Verbundnetz Gas AG,
- der Regionale Planungsstelle und
- der Bundesnetzagentur

Grundsätzliche fachliche Einwände gegenüber der Planung wurden auch von den übrigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Allerdings enthielten deren Stellungnahmen Hinweise zur Planung, die im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt wurden:

Vom Bürgerverein Pro Plagwitz wurde keine Stellungnahme abgegeben.

| beteiligte TöB:                                       | wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadtreinigung Leipzig                                | <p>Wendeanlage in Planunterlagen (Stand 02.02.2010) ist nicht ausreichend dimensioniert</p> <p><input type="checkbox"/> Entsprechend dem geänderten Erschließungskonzept wird eine zentrale Müllsammelstelle an der Nonnenstraße eingerichtet. Die Befahrung des Grundstücks durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Gleichwohl erlaubt die das geänderte Erschließungskonzept die Befahrung des Innenhofes für Müllfahrzeuge und Feuerwehren.</p> |
| Polizeidirektion Leipzig                              | <p>Es ist auf ausreichende Sichtbeziehungen für den MIV bei der Benutzung der internen Erschließungsstraße zu achten.</p> <p><input type="checkbox"/> Durch den Rücksprung der westlichen Gebäude ist in stadtauswärtige Richtung eine uneingeschränkte Sicht gegeben. In stadteinwärtige Richtung herrschen keine, gegenüber üblichen „Hofausfahrten“ verschlechterte Sichtbeziehungen.</p>                                                           |
| Landesamt für Archäologie                             | <p>Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen.</p> <p><input type="checkbox"/> Ein entsprechender Hinweis wird in Anhang I: Hinweise der Begründung aufgenommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Landestalsperrenverwaltung (LTV)                      | <p>Es soll ein Gewässerrandstreifen von 5,00m, z.B. durch den geplante Fuß- und Radweg eingerichtet werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Es wird ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00m eingerichtet. Abstimmungen mit der LTV ergaben, dass das beabsichtigte Vorhaben durch die Beantragung von Abweichungen genehmigt werden kann. An der ursprünglichen Forderung wird nicht festgehalten.</p>                                          |
| Kommunale Wasserwerke GmbH                            | <p>Es werden Hinweise zur Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet sowie zur Notwendigkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages mit der KWL GmbH.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Begründung wird unter Punkt 5.6.2 entsprechend ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                           |
| Stadtwerke Leipzig GmbH                               | <p>Das Gebiet kann grundsätzlich über die vorhandenen Anlagen der SWL strom- und fernwärmetechnisch erschlossen werden. Dazu sind entsprechende Erschließungsverträge mit der SWL GmbH abzuschließen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Begründung wird unter Punkt 5.6.2 entsprechend ergänzt.</p>                                                                                                                                                  |
| Landesdirektion Leipzig                               | <p>Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen. Ergänzt werden sollte die Übereinstimmung mit den Zielen 5.1.3 und 5.2.3. Die Begründung sollte zudem um regionalplanerische Ziele und Grundsätze ergänzt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Begründung wird unter den Punkten 6.1.1 und 6.1.2 entsprechend ergänzt.</p>                                                                                                    |
| Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfULG) | <p>Der anstehende Auelehm weist eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Begründung wurde 5.1 und 7. entsprechend ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

| beteiligte TöB: | wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | Es ist in Abhängigkeit von der Wasserführung der Weißen Elster mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.<br><br><input type="checkbox"/> Die Begründung wurde 5.1 und 7. entsprechend ergänzt. |
|                 | Das Plangebiet grenzt an ein Überschwemmungsgebiet gem. § 100 Abs. 3 SächsWG an.<br><br><input type="checkbox"/> Die Begründung wurde 5.1 und 7. entsprechend ergänzt.                           |

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dritten wurden keine abwägungsrelevanten Belange vorgetragen, welche zu einer Änderung der Inhalte der Planung geführt hätten.

### 8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 24.02.2012. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden insgesamt 10 TöB beteiligt. Alle Beteiligten haben im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Stellungnahmen, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden, sind nicht eingegangen.

**Keine Bedenken oder im Planverfahren zu berücksichtigende Hinweise** zum B-Plan wurden geäußert von

- dem Regionaler Planungsverband Westsachsen,
- dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- den Stadtwerke Leipzig Netz GmbH und
- der IHK zu Leipzig.

#### Die Hinweise

- des Landesamtes für Archäologie zur Meldepflicht von Bodenfunden,
- der Polizeidirektion Leipzig zur Wahrung ausreichender Sichtbeziehungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt,
- der Landestalsperrenverwaltung zur Errichtung eines mindestens 3,00m breiten Geh- und Radwegs im Gewässerrandstreifen und
- der Kommunalen Wasserwerke GmbH zur Beachtung der Schutzstreifen bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen

waren in der vorliegenden Planung **bereits berücksichtigt** gewesen.

#### Der Hinweis

- der Stadtreinigung Leipzig GmbH zur Dimensionierung des geplanten zentralen Standplatzes für die Abfallbehälter entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung

**ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung**, da diese Planung weder der beabsichtigten Unterbringung in einem der Vorderhäuser entgegensteht noch eine entsprechende Dimensionierung verhindern würde. Der genannte Sachverhalt ist Sache anderer Genehmigungsverfahren.

#### Der Hinweis

- der Landesdirektion Sachsen zur hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vorliegenden Planung in Bezug auf den in Fortschreibung befindlichen Landesentwicklungsplan (E-LEB 2012)

**wurde berücksichtigt** und die Begründung an entsprechender Stelle angepasst.

Somit wurden im Rahmen der Beteiligung der TöB Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, nicht vorgebracht. Hieraus resultierend hat bereits der Entwurf dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Beteiligung der TöB einen Zustand nach § 33 Absatz 1 BauBG erreicht.

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

#### 8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 28.02.2012 bis 27.03.2012 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine Stellungnahmen** zum Bebauungsplanentwurf von Bürgern vorgebracht.

Als „Dritte“ (Bürgervereine, Umweltverbände) wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 24.02.2012 beteiligt.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzte lediglich der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. die Möglichkeit einer aktiven Beteiligung. Dessen **Hinweis**, vor Abbruch vorhandener Gebäude, diese durch Fachleute hinsichtlich des Vorkommens gebäudebewohnender Arten untersuchen zu lassen, **ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung**. Der genannte Sachverhalt ist Sache anderer, späterer Genehmigungsverfahren. Im übrigen wird in der Begründung zum B-Plan im Kapitel 7.4 bereits darauf hingewiesen, dass Informationen zu gebäudebewohnenden Tieren (z.B. Fledermäuse) in den nicht mehr genutzten Gebäuden derzeit nicht vorliegen, jedoch im Rahmen der einzuholenden Abrissgenehmigung zu belegen ist, dass diese hinsichtlich gebäudebewohnender Tierarten untersucht wurden.

Ferner hat sich als „Dritter“ ein Netzbetreiber im Zuge der öffentlichen Auslegung an der Planung beteiligt. Deren Hinweise

- auf vorhandene Leitungen im Plangebiet und dem entsprechend einzuhaltenden Sicherheitsabstand und
- auf Maßnahmen die im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens stehen, wie z.B. die Einholung von Grundstücksnutzungsverträgen gem. § 45a TKG, die Verpflichtung des Erschließungsträgers Angaben zur Bebauung des Grundstücks und zur Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu machen wie auch die Verpflichtung des Erschließungsträgers, die Tiefbaumaßnahmen zu koordinieren

**sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung**, da sich nach dem übergebenen Leitungsplan die erwähnten Leitungen im Fußweg der Nonnenstraße und mithin außerhalb des Geltungsbereiches befinden sowie die Einholung von Grundstücksnutzungsverträgen und sonstige Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Sachen anderer oder späterer Genehmigungsverfahren sind und dieser Bauleitplan einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen steht.

Der Hinweis

- zur notwendigen Sicherung der Trassen des Netzbetreibers durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zu belastet sind,

ist in der vorliegenden Planung **bereits berücksichtigt** gewesen, da die entsprechenden Flächen, welche zukünftig als Erschließungsflächen für die rückwärtigen Bebauungen dienen sollen, bereits im Planentwurf entsprechend festgesetzt waren.

## **9. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das übergeordnete Ziel der baulichen Entwicklung im Plangebiet besteht darin, die brachliegenden Bauflächen mit einer angemessenen innerstädtischen Wohnbebauung aus Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten zu bebauen und bestehende Wegeverbindungen zu qualifizieren. Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist das Ergebnis eines Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2009 mit 3 eingeladenen Büros. Der Entwurf des Büros Osterwold/Schmidt Explander Architekten BDA erreichte dabei den 1. Platz und wurde zur Realisierung empfohlen.

Das Plangebiet besteht, letztlich auch wegen seiner geringen Größe und der durch den Investor beabsichtigten Wohnnutzung aus nur einem Baugebiet für Wohnungsbau. Ferner war die Aufnahme von Fußwegebeziehungen entlang des Ufers und der Erhalt vorhandener Großbäume von Bedeutung.

### **9.2 Bebauungs-/ Nutzungskonzept**

Leitmotiv der vorliegenden Planung ist die Nähe zur Weißen Elster und deren Erlebbarkeit für die künftigen Bewohner und der Öffentlichkeit einerseits und die beabsichtigte Mischung aus selbstgenutzten Stadthäusern und Geschosswohnungen in unterschiedlichen Größen andererseits. Unter Beachtung der in angrenzenden Gebieten erfolgreich zu Wohnzwecken umgenutzten Industriedenkmale wird eine Wohnbebauung entwickelt, die den denkmalgeschützten Gebäudebestand an der Nordseite des Plangebietes integriert. Die gewählte Gebäudeanordnung und -gestaltung akzentuiert den Übergang von der Straße in das Ensemble (Adressbildung), besitzt aber auch zur Wasserkante eine markante städtische Ausprägung mit hohem Wiedererkennungswert.

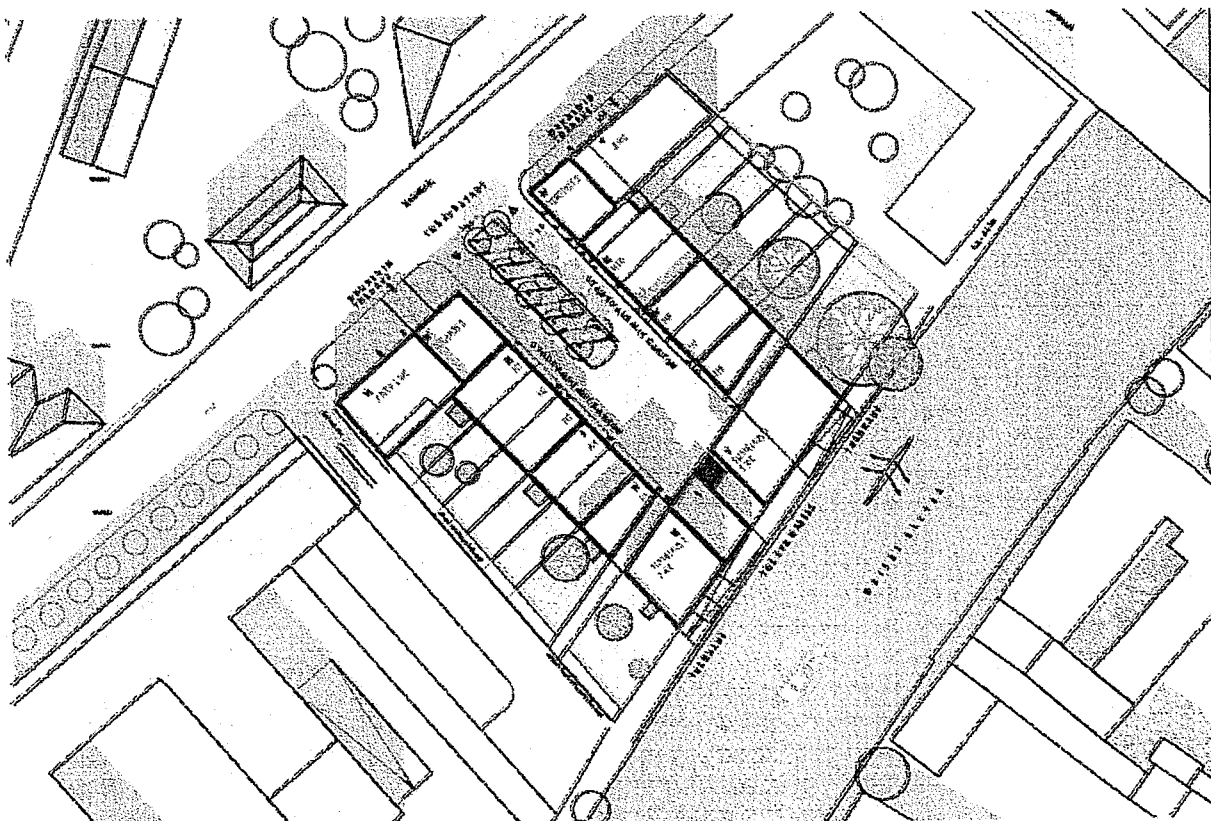
Insgesamt sollen im Plangebiet 10 Stadthäuser auf Grundstücken zwischen ca. 136 qm und 196 qm sowie ca. 28 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen ca. 57 qm und 225 qm errichtet werden. Die endgültige Zahl der Wohneinheiten richtet sich nach den im Verkauf zu realisierenden Wohnungsgrößen. Das Vorhaben soll in 3 Bauabschnitten durchgeführt werden. Zunächst sollen die Turmhäuser 1 und 2 an der Weißen Elster und die südlichen Stadthäuser 1-5 und realisiert werden, bevor im 2. Bauabschnitt das südliche Torhaus 1 und die Stadthäuser 6 -10 errichtet werden. Im 3. Bauabschnitt wird das nördliche Torhaus 2 errichtet und das angrenzende Gebäude Nonnenstraße 33 saniert.

Entlang der Nonnenstraße soll angrenzend an das Bürogebäude und unter Aufnahme der gegenüber der Nonnenstraße um etwa 5,00m zurückversetzten Bauflucht zunächst ein VI-geschossiger Baukörper entstehen, an den sich dann zwei IV-geschossige Baukörper anschließen. Zwischen den beiden IV-geschossigen Baukörpern liegt die Zufahrt zum Innenhof des Ensembles, der einen direkten Zugang und Anschluss an die weiße Elster hat. Der nördliche der beiden IV-geschossigen Baukörper nimmt dabei die Bauflucht des denkmalgeschützten Gebäudes Nonnenstraße 31 auf, die an der vorderen Grundstücksgrenze liegt. Das vorhandene IV-geschossige Gebäude soll saniert und um ein weiteres Geschoss erhöht werden.

Als Seitengebäude zu diesen IV-geschossigen Baukörpern werden auf der Nordostseite 5 und auf der Südwestseite des Innenhofes 5 - 6 Stadthäuser errichtet. Die Höhe der Gebäude liegt dabei zwischen 2 und 4 Vollgeschossen.

Zur Weißen Elster hin schließt das Ensemble mit einer max. VI-geschossigen Bebauung südlich der Durchwegung zur Weißen Elster und einer max. V-geschossigen Bebauung nördlich bzw. über dieser ab. Um den angestrebten Eindruck eines „Tores zum Wasser“ zu erreichen beginnt die Bebauung südlich der Durchwegung zunächst mit nur 2 Vollgeschossen bevor sie auf 6 Vollgeschosse ansteigt. Umgekehrt sind bei der nördlich der bzw. über der Durchwegung errichteten Bebauung zunächst die unteren 3 Geschosse teilweise „ausgespart“.

Insgesamt orientieren sich die Geschossigkeiten an den unmittelbar angrenzenden Bebauungen der Nonnenstraße, sind sie maßstäbliche Vermittler zwischen den Stadthäusern und der angrenzenden Randbebauung und Ausdruck einer Bebauung in einer städtischen Flusslandschaft.



Entwurfsplanung von 10 Stadthäusern und 6 Geschosswohnungsbauten Nonnenstrasse 33, Leipzig  
Planung: Osterwold°Schmidt EXP!ANDER Architekten BDA, Weimar

Entsprechend den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers und Investors soll ein Gebiet entwickelt werden, welches ausschließlich der Wohnnutzung dient. Gleichwohl ist es denkbar, dass in den Wohnungen und Stadthäusern einzelne Räume für (frei)berufliche Zwecke durch die Eigentümer genutzt werden.

Die Gebäude sollen, in Anlehnung an die prägenden Industriearchitekturen vergangener Jahre, in Klinker in Kombination mit Putzflächen ausgeführt werden.

### 9.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Nonnenstraße. In diese mündet eine Erschließungsfläche, die angrenzend an die Nonnenstraße eine Dreiteilung aus Ein-/Ausfahrt (6,00m Breite), Besucherstellplätze (5,80m Breite) und Ein-/Ausfahrt (6,00m Breite) aufweist.

Über diese Erschließungsfläche werden die Stadthäuser erschlossen und die Erreichbarkeit der Blockinnenbereiche und rückwärtigen Bebauungen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Zugleich wird über diese Fläche die Erreichbarkeit des Fußweges an der Weißen Elster für die Öffentlichkeit gesichert.



Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** für den durch die Geschosswohnungen ausgelösten Bedarf erfolgt in der Tiefgarage unter den Gebäuden südlich der Erschließungsfläche. Zusätzlich können im nördlichen IV-geschossigen Eingangsgebäude an dessen Stirnseite 3 Doppelparker für insgesamt 6 Stellplätze und ein weiterer Doppelparker im EG des denkmalgeschützten Gebäudes Nr. 31 eingeordnet werden. In den nördlichen 5 Stadthäusern sollen die jeweiligen Stellplätze (1 Stellplatz je Haus) im EG untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt über die Erschließungsfläche. Die 8 Besucherstellplätze werden im vorderen Teil der Erschließungsfläche im Bereich des Baumfeldes eingeordnet.

Eine Befahrung der Erschließungsfläche durch Fahrzeuge der Müllentsorgung ist nicht erforderlich, da im EG des südlichen IV-geschossigen Gebäudes an der Nonnenstraße ein zentraler Standort für die Sammeltonnen der Eigentumswohnungen und der Stadthäuser vorgesehen ist und die Tonnen am Tag der Entleerung an der Nonnenstraße bereitgestellt werden. Bei der Dimensionierung des Standplatzes für die Abfallbehälter sind die Vorschriften der gültigen Abfallwirtschaftssatzung zu berücksichtigen.

Entlang des Ufers der Weißen Elster soll ein **Fuß- und Radweg** angelegt werden, welcher den südlich angrenzenden Weg fortsetzt und im Falle einer Entwicklung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bis zur Industriestraße fortgesetzt werden kann. Mit einer Breite von 3,00m ist er ausreichend breit, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern und Radfahrern zu gewährleisten. Gleichzeitig ist er ausreichend breit bemessen, um mit leichter Kfz-Technik durch die Landestalsperrverwaltung befahren werden zu können.

Die **medienseitige Erschließung** erfolgt über die in der Nonnenstraße im Bereich der Fahrbahn wie auch des Fußweges vorhandenen Leitungen. Bei der Leitungsneuverlegung im Plangebiet bzw. der beabsichtigten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzabstände zu den Leitungen eingehalten werden.

Die Entsorgung des auf den Flächen des Innenhofes anfallen Regenwassers soll direkt in die Weiße Elster erfolgen.

#### 9.4 Grünkonzept

Das grünordnerische Konzept sieht die Realisierung von begrünten Gemeinschaftsflächen in unmittelbarer Nähe der Turmhäuser an der Weißen Elster und private Freiflächen im Bereich der Gartengrundstücke der Stadthäuser vor. Insbesondere auf den nördlichen privaten Freiflächen kann der vorhandene Bestand erhaltenswerter Großbäume in Teilen gehalten werden.

Die Gestaltung der Erschließungsfläche als zentraler Raum des Ensembles ist von hoher Bedeutung. Den Auftakt bildet die Baumgruppe aus säulenartigen Laubbäumen im Bereich der Besucherstellplätze. Im hinteren Bereich wird über eine qualitätsvolle Gestaltung der Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner gesichert.

Um den relativ hohen Anteil überbauter Flächen im Plangebiet teilweise kompensieren zu können, sollen die Dachflächen der Stadthäuser mit einer extensiven Gras-, Kraut- oder Sedumflora begrünt werden. Im Bereich der Gartenflächen der südlichen Stadthäuser erfolgt eine Überdeckung der Tiefgarage mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m. So können auch hier strukturreichen Gartenflächen entstehen.

## C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- |               |                                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Nordosten  | von der südwestlichen Grenze des Flst. Nr. 421/1,                                                                                                                                      |
| im Südosten   | von den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 309/1 und 309/2,                                                                                                                           |
| im Südwesten  | von einer – gedachten - senkrecht zur Nonnenstraße verlaufenden Linie (Ab-<br>stand 10 Metern zum Giebel des Bürogebäudes Nonnenstraße 37) zwischen<br>Weißer Elster und Nonnenstraße, |
| im Nordwesten | durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 309g (Nonnenstraße).                                                                                                                       |

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 0,47 ha und überdeckt Teilflächen der Flurstücke 309y, 309/1 und 420/1 sowie das Flurstück 309/2 der Gemarkung Kleinzschocher. Eine genaue Vermessung wird bei Erwerb des Baugrundstückes erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst damit alle Flächen die zur Durchführung und Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind.

### 11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in:

- Bauflächen für IV – VI-geschossige Geschosswohnungsbauten und max. IV-geschossige Stadthäuser
- Erschließungsflächen für die notwendige Erschließung von der Nonnenstraße sowie einen Fußweg entlang der Weißen Elster
- Flächen für offene Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen und
- nicht überbaubare Grundstücksflächen in den jeweiligen Gartenbereichen

### 12. Baugebiet

Im Folgenden wird für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Beginn eines jeden Kapitels inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

#### 12.1 Art der baulichen Nutzung

##### 12.1.1. Gebietstyp

*Für das Baugebiet wird als Art der Nutzung „Wohnen“ festgesetzt.  
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)*

##### Begründung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 1 Abs.2 BauNVO wird keines der Baugebiete gem. § 2 bis 10 BauNVO, sondern lediglich ein Baugebiet „Wohnen“ festgesetzt.

Entsprechend § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde „... bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden“, d.h. der Gemeinde wird die Freiheit eingeräumt, von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene Planungsinstrumente zu entwickeln. Der Rückgriff auf die Festsetzungsinhalte der BauNVO stellt dabei lediglich eine Option dar, die von der Gemeinde nicht ergriffen bzw. angewendet werden muss.

Mit dieser Festsetzung wird der vom Vorhabenträger für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Sie ist damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet und berücksichtigt innerhalb einer insgesamt gemischt genutzten Umgebung die direkte

Nachbarschaft des Plangebietes zu den südlich angrenzenden Verwaltungs- und Bürobauten und den gegenüberliegenden Wohnhäusern.

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt, planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

### **12.1.2 Feinsteuerung**

*Innerhalb des Baugebietes „Wohnen“ sind nur Wohngebäude sowie die übrigen, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen zulässig.  
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1)*

*In den Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.  
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.2)*

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen die zulässigen Nutzungen im Baugebiet eindeutig bestimmt werden. Dies dient dem Ziel, im Plangebiet nur die beabsichtigten Wohngebäude sowie die übrigen baulichen Anlagen, wie Tiefgaragen oder Nebenanlagen (z.B. Schuppen auf den Gartenflächen der Stadthausgrundstücke) zuzulassen.

Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, einzelne Räume ihrer Häuser für diese Tätigkeit zu nutzen. Damit wird in besonderer Weise den sich verändernden Berufsbildern unserer Zeit entsprochen und die Grundlage für eine flexible Nutzung einzelner Räume innerhalb der Gebäude gelegt.

Mit dieser Festsetzung soll das Baugebiet dem Wohnungsbau in Geschosswohnungen und selbstgenutzten Stadthäusern vorbehalten sein. Sonstige, im Übrigen wohngebietsverträgliche Nutzungen werden ausgeschlossen, um zusätzliche Störungen durch den sonst zu erwartenden Anliegerverkehr auf die benachbarten Grundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus ist für andere Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet selbst kein Bedarf erkennbar bzw. ist dieser in der Umgebung bereits abgedeckt.

### **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **12.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

*Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend II, IV, V oder VI festgesetzt bzw. mit zwischen II – III oder III – IV Vollgeschossen festgesetzt.  
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.1)*

*Die festgesetzte Abgrenzung zwischen der unterschiedlichen Anzahl zulässiger Vollgeschosse darf um jeweils max. 0,5m durch die zulässigen Vollgeschosse über- oder unterschritten werden. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2)*

#### Begründung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 16 Abs.3 BauNVO, in welchem gefordert wird, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen und „... stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlage (GR) festzusetzen ist ...“, wird hier vorliegend das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für die Höhe der künftigen Bebauung und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Fläche der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt.

Grundlage dafür ist § 12 (3) BauGB, wonach der Gemeinde die Freiheit eingeräumt wird, von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene Planungsinstrumente zu entwickeln (siehe dazu auch Punkt 12.1).

Die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der verschiedenen Abschnitte sichert das der vorliegenden Bebauungsplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept des Vorhabenträgers, welches aus dem 2009 durchgeführten Gutachterverfahren hervorging, planungsrechtlich ab. Neben einer markanten städtebaulichen Struktur soll vor allem von den meisten Gebäuden, insbesondere von den Geschosswohnungsbauten, die Sicht auf die Weiße Elster ermöglicht werden.

Entlang der Nonnenstraße sollen die jeweils angrenzend zum Bestand errichteten Baukörper mit zwingend VI Vollgeschossen bzw. zwingend V Vollgeschossen in ihrer Höhenentwicklung auf angrenzenden Bebauungen reagieren. Die angrenzenden zwingend IV-geschossigen Baukörper vermitteln in der Gebäudehöhe zur nachfolgenden Stadthausbebauung. Mit einer Geschossigkeit der Stadthäuser zwischen II – III auf der Südseite der Erschließungsfläche bzw. III – IV auf deren Nordseite wird einerseits eine ausreichende Höhe für die beabsichtigte Bebauung gewährleistet, ohne jedoch die Aufenthaltsqualität auf der Erschließungsfläche durch z.B. fehlende Belichtung oder eine erdrückende Wirkung der angrenzenden Bebauung zu mindern. Zudem werden auch Verschattungen der EG-Zone der nördlichen Stadthausbebauung vermieden.

Die an die Weiße Elster angrenzenden Turmhäuser haben wiederum eine höhere Geschossigkeit und durch die beabsichtigte und entsprechend festgesetzte Ausformung städtebauliche Signifikanz im Verlauf der Weißen Elster. Die Festsetzung der zwingend II – geschossigen Bebauung im südlichen Turmhaus und die teilweise „Ausklinkung“ der unteren Geschosse im nördlichen Turmhaus sichern die zeichenhafte Ausbildung als „Tor zum Wasser“ aber auch die großzügige, durch eine Treppenanlage inszenierte Zuwegung zum Ufer des Flusses und den dort gelegenen Fußweg.

Die Abgrenzung zwischen den Abschnitten mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt durch entsprechende Nutzungsgrenzen (Knödelinie). Die textliche Festsetzung zur zulässigen Über- oder Unterschreitung dieser Grenze durch die höhere oder niedrigere Anzahl der zwingend zulässigen Vollgeschosse ist erforderlich, um die noch nicht abgeschlossenen Genehmigungsplanung zum Vorhaben nicht unnötig einzuschränken oder Ausnahmetatbestände zu generieren. Die Abweichung von 0,5m in die eine oder andere Richtung beeinflusst die äußere Erscheinung des Vorhabens nicht und führt auch zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarn.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 9 Abs.1 BauGB durch Baulinien und Baugrenzen (i.S. § 23 Abs.1 und 2 BauNVO) festgesetzt (siehe hierzu Punkt 12.3.2).

#### **12.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

*Die zulässige maximale Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen wird mit 111,00 ü NHN festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.2)*

Nordwestlich der uferbegleitenden Bebauung wird ein Streifen von 3,00m Breite festgesetzt innerhalb dessen die Oberkante baulicher Anlagen auf 111,00m ü NHN begrenzt wird. Damit liegt die Oberkante der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, da die innerhalb dieses Bereiches zu errichtenden Bebauung lediglich als unterirdischer Verbindungsgang zwischen den beiden Turmhäusern zum Erreichen der Tiefgarage südlich der Erschließungsfläche dient.

## **12.3 überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

### **12.3.1 überbaubare Grundstücksflächen**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.  
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.2 und 1.3.3)*

*Die in Richtung des Innenhofs festgesetzten Baulinien dürfen durch Balkone um max. 1,00m überschritten werden. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.1)  
Die in Richtung der Weißen Elster festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um max. 3,00m überschritten werden. Die Gesamtlänge aller Balkone je Geschoss und Turmhaus darf 7,00m nicht überschreiten. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.2)*

#### Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich konkret an der beabsichtigten Gebäudestellung sowie an den beabsichtigten Außenmaßen der baulichen Anlagen. Dadurch soll eine angemessene Bebauung des zur Verfügung stehenden Grundstückes in der durch das Gutachterverfahren prämierten städtebaulichen Figur ermöglicht werden, ohne die bestehende und angestrebte städtebauliche Ordnung im weiteren Umkreis aufzugeben. Die festgesetzten Baufenster regeln dabei einerseits die maximalen Grundflächen der Gebäude und andererseits einen angemessenen großen nicht überbaubaren Freibereich als Gartenflächen für die Stadthäuser bzw. Freiflächen für die Geschosswohnungsbauten im Uferbereich.

Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bereich der straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten auf die auf der Südseite der Nonnenstraße vorgefundenen unterschiedlichen Baufluchten reagiert. Während das im Plangebiet gelegene denkmalgeschützte Gebäude HNr. 31 unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet wurde, weist das südlich an das Plangebiet angrenzende Verwaltungsgebäude einen Abstand von etwa 4,70m zur Nonnenstraße auf.

Für die Geschosswohnungsbauten soll ein besserer Bezug zum Wasser durch Balkonanlagen ermöglicht werden. Zudem können durch solche Elementen Wohnqualitäten verbessert und Gebäude gegliedert werden. Es wird daher festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen überschritten werden dürfen.

Die Überschreitung der zum Innenhof ausgerichteten Baulinien wird auf max. 1,00m Tiefe beschränkt. Dadurch soll eine Befahrung des Innenhofes durch Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Für die Balkone an der uferbegleitenden Bebauung wird eine maximale Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,00m zugelassen. Allerdings darf die Gesamtlänge aller Balkone je Geschoss und Turmhaus 7,00m nicht überschreiten. Durch die Begrenzung der Länge soll vermieden werden, dass die Balkone optisch die Fassade dominieren.

### **12.3.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind ebenerdige Terrassen zulässig, wenn sie unmittelbar an die Baugrenzen angrenzen und die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Terrassenfläche 8 qm nicht überschreitet.  
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.4)*

Das Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen, durch deren Konzentration auf die nahe den Wohngebäuden gelegenen Grundstücksbereiche. Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden. Durch die Einschränkung der Lage von Nebenanlagen soll ein harmonisches Gesamtbild im Plangebiet erreicht werden.

## **12.4 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

*Im Plangebiet sind je eine Fläche für Besucherstellplätze und Tiefgaragen sowie zwei Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.6.2)*

*Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.3)*

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen wird klargestellt, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen lediglich innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen mit baulichen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie mit Nebenanlagen überbaut bzw. unterbaut werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll auf den Grundstücken der Stadthäuser und den zu den Geschosswohnungsbauten gehörenden Gemeinschaftsflächen die ungeordnete Verteilung dieser baulichen Anlagen verhindert und eine unnötige bzw. die zu hohe Bodenversiegelung vermieden werden. Ferner soll durch die Konzentration der Besucherstellplätze auf der Erschließungsfläche das ungeordnete Abstellen der Pkw's auf der Hoffläche unterbunden werden, um die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner nicht einzuschränken. Ferner müssen die Rettungswege für Rettungsfahrzeuge freigehalten werden.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für eine **Tiefgarage** mit dem Ziel festgesetzt, die genaue Lage dieser Anlage abschließend zu regeln und deren Integration in das Gesamtvorhaben zu sichern. Innerhalb dieser Fläche können die notwendigen Stellplätze des 1. und 2. BA (außer für die Stadthäuser des 2.BA) untergebracht werden. Eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit Bodenmaterial (in Höhe von mindestens ca. 0,50 m) gewährleistet die Begrünung dieser Fläche, die gleichzeitig Gartenfläche der Stadthäuser ist.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für **Besucherstellplätze** mit dem Ziel festgesetzt, die genaue Lage dieser notwendigen Anlage abschließend zu regeln. Innerhalb dieser Fläche können 8 Besucherstellplätze realisiert werden. Grundsätzlich erfolgt der Stellplatznachweis für die Geschosswohnungsbauten und für die südlichen Stadthäuser in der Tiefgarage und für die nördlichen Stadthäuser auf den eigenen Grundstücken.

Insgesamt können im Plangebiet für die Bewohner in der Tiefgarage ca. 40 Stellplätze, teilweise als Doppelparker realisiert werden. Zusätzlich werden 5 Stellplätze in den nördlichen Stadthäusern realisiert, so dass insgesamt max. 45 Stellplätze + 8 Besucherstellplätze im Plangebiet errichtet werden. In Abhängigkeit von der tatsächlich nachzuweisenden Stellplatzanzahl besteht zusätzlich die Möglichkeit weitere 8 Stellplätze durch Doppelparker im nördlichen der beiden IV-geschossigen Torgebäude unterzubringen. Insgesamt orientiert sich die Anzahl an Stellplätze an den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung und den Erfahrungen des tatsächlichen Stellplatzbedarfes innerhalb eines sehr gut an den ÖPNV angebundenen Stadtteils.

Weiterhin werden entlang des nördlichen und südlichen Randes des Plangebiets Flächen für **Nebenanlagen** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einer städtebaulich unerwünschten „Übermöblierung“ der privaten Freiflächen entgegengewirkt und der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt werden. Letztlich soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann.

Im Übrigen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (siehe dazu Kap. 13.1 der Begründung).

## **12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Das innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Geh, Fahr – und Leitungsrechten bzw. mit Gehrechten zu belastenden sind, anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und direkt in die Weiße Elster einzuleiten. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.1)*

Begründung:

Durch diese Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, die trotz der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens bestehenden Versickerungsvorgänge für das auf den Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch kann z.B. durch die entsprechende Behandlung des jeweiligen Untergrunds oder den Einbau von Versickerungsanlagen, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen beigetragen werden.

**12.6 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**12.6.1 Innenhof**

*Es ist eine Fläche (G,F,L) festgesetzt, mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde und mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.*

*(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.6.2 sowie Teil B: Text, Punkt 1.5.1)*

Begründung:

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Stadthausgrundstücke ist der Bau einer Erschließungsfläche notwendig. Diese wird, beginnend an der Nonnenstraße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Begünstigte des Gehrechts ist die Öffentlichkeit, um so die Zuwegung durch den Hof zur Weißen Elster zu gewährleisten. Begünstigte des Fahrrechts sollen jedoch nur die Anlieger sein, um unnötigen Fahrverkehr in im Innenhof zu vermeiden. Letztlich erstreckt sich die Fläche über die gesamte Tiefe des Plangebiets und grenzt im Osten an den Fußweg, der hier uferbegleitend angelegt werden soll (siehe dazu Kapitel 12.6.2).

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen – Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar. Mit dieser Festsetzung sind auch die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert, die aus den Anforderungen der Feuerwehr zur Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall resultieren. Das festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger beinhaltet auch das Recht, diese Fläche zu begehen und zu befahren, soweit dies in Zusammenhang mit dem Bau, dem Betrieb, der Reparatur, der Erneuerung oder der Beseitigung der Leitungen erforderlich ist.

**12.6.2 Fußweg**

*Es ist eine Fläche (G) festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten ist. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.6.2 sowie Teil B: Text, Punkt 1.5.2)*

Begründung:

Mit der Festsetzung eines 3,00m breiten Fußweges am östlichen Rand des Plangebietes soll vor allem der geplante uferbegleitende Fußweg planungsrechtlich umgesetzt werden. Der Fußweg ist so auszuführen, dass eine ungehinderte Begehung und Befahrung mit leichter Kfz-Technik durch die Landestalsperrenverwaltung jederzeit möglich ist. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung des Geh- und Radweg erteilt die Untere Wasserbehörde.

**12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe**

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub.*

*Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.  
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.6)*

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

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

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

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

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

## **12.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind dem Teil A: Planzeichnung zu entnehmen.*

*Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.*

*Schalldämmende Zuluftleinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8)*

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die von der Nonnenstraße ausgehen. Im Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig werden im Bereich des Plangebietes entlang der Nonnenstraße Schallpegel zwischen 55 - 65 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 45 – 55 dB(A) für den Nachtzeitraum ausgewiesen. Somit sind tags und nachts nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu verzeichnen sind.

Für die geplanten Bauvorhaben sind daher passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung, zum Schutz vor Außenlärm) notwendig. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen. Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erforderlich. Die im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden den Lärmpegelbereichen – in Verbindung mit der DIN 4109 – zugeordnet. Das Schalldämmmaß der für die zur Nonnenstraße orientierten Gebäudeseiten ist am Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszurichten.



Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außen-geräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet ist. Der Nachweis der Einhaltung der immissions-schutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabge-wandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können (situationsbezogene Grundrissgestaltung).

### **13. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **13.1 Baumerhalt**

*Im Plangebiet wird die Blutbuche zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.5)*

#### Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die vitale und stadtbildprägende Blutbuche aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit dauerhaft erhalten. Die großwüchsige Buche (Stammdurchmesser 0,7 m, Kronendurchmesser 14 m) ist insbesondere vom Wasser aus aber auch von der Karl-brücke und dem gegenüberliegenden Ufer gut sichtbar. Nach Umsetzung der Planung wird sie in hohem Maße zur als Wiedererkennung- und Orientierungsmarke in der Stadtlandschaft dienen.

#### **13.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

*Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.*

*Auf den Baugrundstücken, deren Gartenflächen von Tiefgaragen unterbaut sind, sind mindestens drei einheimische Sträucher je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die von Tiefgaragen unterbauten Gartenbereiche sind mit einer Mutterbodenschicht von mindestens 0,5 m Mächtigkeit zu überdecken. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.1 und 1.8.2)*

#### Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

Damit die Entwicklung von strukturreichen Gartenflächen auch im Bereich der überbedeckten Tiefgaragen dauerhaft gesichert ist, erfolgt eine Überdeckung in diesen Bereichen mit Oberböden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m.

### **13.3 Begrünung des Innenhofes**

*Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind 10 standortgerechte Laubäume (STU 14-16 cm) mit säulenförmiger Krone anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Die offene Bodenfläche je Baum muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist vor Überfahren zu schützen.*

*(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.3)*

#### Begründung:

Die Baumanpflanzungen geben dem Innenhof eine besondere städtebauliche Gestalt und tragen in hohem Maße zur Aufenthaltsqualität bei. Als doppelte Reihe markieren sie den Eingang zur Wohnanlage von der Nonnenstraße, der zudem als öffentlicher Durchgang zur Weißen Elster dient. Der stark urbane Charakter des Innenhofes wird durch die Bäume aufgelockert. Weiterhin trägt die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und sichert das zeitnahe Erreichen eines hohen ökologischen Wertes für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume wird je Baum eine offene, unversiegelte Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 qm hergestellt und vor Überfahren gesichert (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln). Somit wird die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt und Schädigungen der Bäume durch Anfahren können weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind die notwendigen Schutzabstände zu den jeweiligen Versorgungsleitungen unbedingt einzuhalten. Um die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen nicht unnötig zu erschweren wird eine koordinierte und flächensparende Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen angestrebt.

### **13.4 Dachbegrünung**

*Flachdächer und flach geneigte Dächer der Stadthäuser bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen.*

*(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.4)*

#### Begründung:

Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Zudem können Flachdächer in Abhängigkeit vom Schichtaufbau erhebliche Mengen von Niederschlagswasser speichern und zurückhalten. Die Vegetationsbedeckung vermindert die Erwärmung und Wärmespeicherung der Dachfläche und mindert somit die Überwärmung durch Abstrahlung.

### **13.5 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken**

*Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen sind nur als Hecken, die von einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m begleitet werden können, mit heimischen standortgerechten Laubgehölzarten zulässig, deren Höhe 1,8 m nicht übersteigen darf. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der jeweiligen einzufriedenden Abschnitte.*

*(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.5)*

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen einerseits verbindliche Regeln für die Abgrenzung der Stadthausgrundstücke untereinander sowie gegenüber den Gemeinschaftsflächen der Geschosswohnungsbauten getroffen werden und andererseits der Grad der Durchgrünung im Gebiet erhöht werden.

#### **14. Sonstige Festsetzungen**

*Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

*(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9)*

##### Begründung:

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen auf der Grundlage des § 12 Abs.3 BauGB getroffen. Diese Festsetzungen erfolgten mit dem Ziel, den zu schaffenden erforderlichen Zulässigkeitsrahmen möglichst genau an das beabsichtigte Vorhaben anzupassen. Diesem Ziel dient auch diese Festsetzung, da so die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das im Durchführungsvertrag dargestellte Bauvorhaben gebunden wird. Damit werden auch über den Bebauungsplan die wesentlichen in den öffentlichen Raum wirkenden Parameter des Vorhabens verankert.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 15. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **4.655m<sup>2</sup>**.

| Flächenbilanz Plangebiet |  |                                     |                           | Flächengröße              | Anteil   |        |
|--------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|--------|
| Bauflächen               |  | überbaubare Grundstücksflächen      |                           | 1.927 m²                  | 41%      |        |
|                          |  | nichtüberbaubare Grundstücksflächen |                           | 2.728 m²                  | 59%      |        |
|                          |  | davon                               | Hofffläche (G,F,L-Fläche) |                           | 873 m²   |        |
|                          |  |                                     | Fußweg (G-Fläche)         |                           | 289 m²   |        |
|                          |  |                                     | Besucherstellplätze       |                           | 129 m²   |        |
|                          |  |                                     | Gartenflächen             |                           | 1.569 m² |        |
|                          |  |                                     | davon                     | Tiefgarage / Nebenanlagen |          | 870 m² |
| Gesamt                   |  |                                     |                           | 4.655m²                   | 100%     |        |

### 16. Bodenordnende Maßnahmen

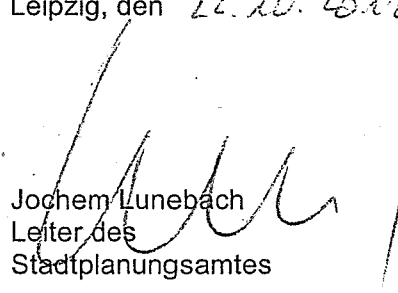
Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen zur Grenzregelung erforderlich oder Grunderwerb zu tätigen.

### 17. Umsetzung

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser wird dem Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Durchführungsvertrag regelt ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere die Erschließung und deren Kosten mit den zu hinterlegenden Bürgschaften, die Beschreibung des konkreten Vorhabens und die inhaltlichen und zeitlichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens.

Der Durchführungsvertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigung erteilt wird.

Leipzig, den 22.10.2012

  
Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise  
II: Pflanzempfehlungen

## ANHANG I: HINWEISE

### Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Bodenfunde

Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

### Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserversorgungsanlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Die Standort- u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauungen sind mit der Abteilung Denkmalschutz im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abzustimmen.

### Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

## ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

### Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

|                         |                        |       |
|-------------------------|------------------------|-------|
| Feldahorn               | - Acer campestre       | fl    |
| Hainbuche               | - Carpinus betulus     |       |
| Blutroter Hartriegel    | - Cornus sanguinea     | fl    |
| Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna   | u     |
| Gemeiner Schneeball     | - Viburnum opulus      |       |
| Besenginster            | - Cytisus scoparius    |       |
| Pfaffenhütchen          | - Euonymus europaeus   | fl    |
| Sanddorn                | - Hippophae rhamnoides |       |
| Gemeiner Liguster       | - Ligustrum vulgare    | fl, u |
| Heckenkirsche           | - Lonicera xylosteum   | fl, u |
| Hasel                   | - Corylus avellana     |       |
| Wildapfel               | - Malus silvestris     |       |
| Vogelkirsche            | - Prunus avium         |       |
| Schlehe                 | - Prunus spinosa       | u     |
| Wildbirne               | - Pyrus communis       |       |
| Silberweide             | - Salix alba           |       |
| Salweide                | - Salix caprea         |       |
| Aschweide               | - Salix cinerea        |       |
| Korbweide               | - Salix viminalis      |       |
| Faulbaum                | - Rhamnus frangula     | u     |
| Kreuzdorn               | - Rhamnus cathartica   |       |
| Rote Johannisbeere      | - Ribes rubrum         |       |
| Stachelbeere            | - Ribes uva-crispa     |       |
| Hundsrose               | - Rosa canina          | u     |
| Bibernellrose           | - Rosa pimpinellifolia |       |
| (Wildrosenart)          | - Rosa rubiginosa      |       |
| Himbeere                | - Rubus idaeus         |       |
| Steinbeere              | - Rubus saxatilis      |       |
| Feldulme / Rüster       | - Ulmus carpinifolia   |       |
| Wolliger Schneeball     | - Viburnum lantana     | u     |
| Gemeiner Schneeball     | - Viburnum opulus      | fl, u |
| Stieleiche              | - Quercus robur        |       |
| Esche                   | - Fraxinus excelsior   |       |
| Rotbuche                | - Fagus sylvatica      |       |
| Linden                  | - Tilia-Arten          |       |
|                         | - Sorbus-Arten         |       |
| Erlen                   | - Alnus-Arten          |       |

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet  
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet