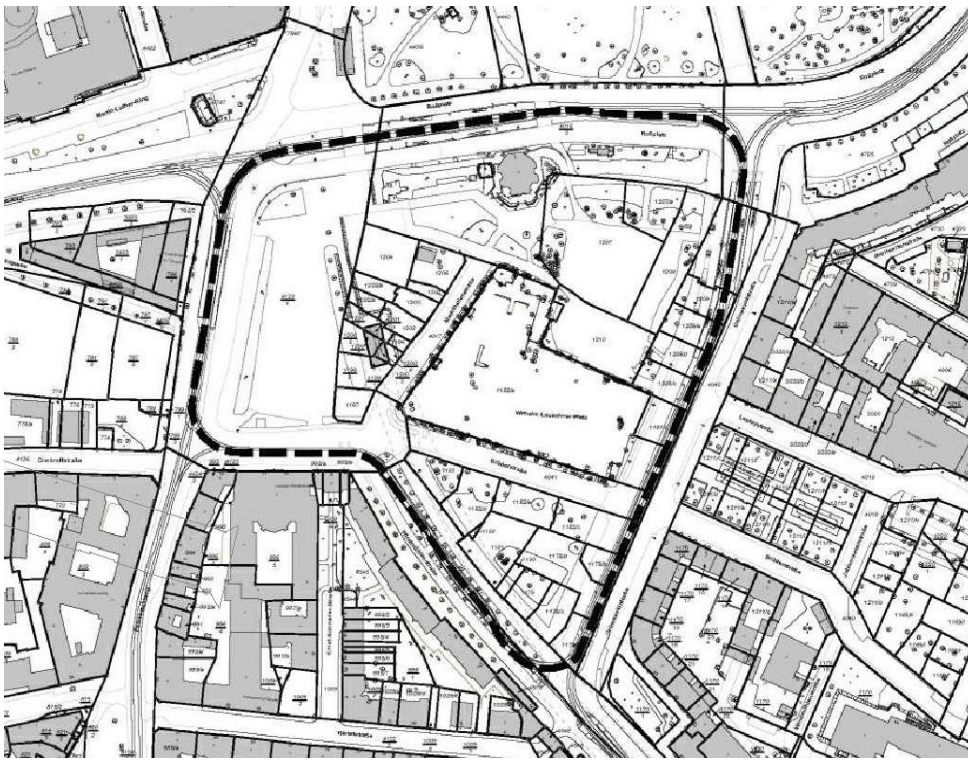
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Süd

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

04. Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 3
1. Lage und Größe des Plangebietes 3
2. Planungsanlass und -erfordernis 3
3. Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Verfahrensdurchführung 5

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 6
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 9
7. Umweltbericht 26
8. Ergebnisse der Beteiligungen 75
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 75
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigenTrägeröffentlicher Belange zum Entwurf 77
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf 79
8.5 Eingeschränkte Beteiligung der TöB zum Entwurf 80
9. Städtebauliches Konzept 81

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 91
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 91
11. Gliederung des Plangebietes 91
12. Baugebiete 92
13. Verkehrsflächen 153
14. Grünordnerische Festsetzungen 157
15. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude 167
16. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen 177
17. Nachrichtliche Übernahmen 181
18. Hinweise ohne Normcharakter 182
Anhang I: Hinweise 185
Anhang II: Städtebauliche Kalkulation 187
Flächenbilanz 187
Verkehrsentwicklung 188
Kosten 189
Anhang III: Masterplanung zum Wilhelm-Leuschner-Platz 191
Anhang IV: Übersicht der Fachgutachten 192

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Süd[1], südlich angrenzend an den Roßplatz.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und wird umgrenzt von den Gleisanlagen der Straßenbahn auf den folgenden Straßen:

- Roßplatz im Norden,
- Grünewaldstraße im Osten,
- Windmühlenstraße bis zum Peterssteinweg im Süden,
- Peterssteinweg im Westen.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich* dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der erweiterten Innenstadt[2] und eignet sich im Falle der Wiedernutzbarmachung als Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum und der Leipziger Südvorstadt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Beschlüsse des Stadtrats von 2008 zur Erhaltung des denkmalgeschützten Bowlingtreffs und zur Wiedererrichtung einer Markthalle sowie der Beschluss vom Dezember 2015 zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“.[3]

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass die geplanten Bauvorhaben und städtebaulichen Detailregelungen in ihrer Gesamtheit nicht über die Anwendung des § 34 BauGB zu steuern sind. Dazu zählen die beabsichtigte Realisierung der Bauflächen im östlichen Bereich gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Konzept und das Freihalten des westlichen Bereiches als öffentliche Platzfläche sowie die dauerhafte Neuordnung der Bau- und Nutzungsstrukturen.

[1] Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00.
[2] Baugebiete, die direkt am Innenstadtring liegen (auf der dem Stadtzentrum gegenüberliegenden Seite). Aufgrund ihrer Lagegunst sind sie in besonderem Maße für gesamtstädtische Funktionen geeignet (z.B. Hauptbahnhof).
[3] Der Titel des Bebauungsplanes Nr. 392 lautete zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“ und wurde vor der förmlichen Beteiligung geändert in „Wilhelm-Leuschner-Platz“.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und auf die Umgebung abgestimmte Wiedernutzbarmachung der Flächen zu schaffen. Die bislang von Brache, Parkplatz, zeitweise von einer Baustelle und inzwischen von gelegentlichen Veranstaltungen geprägte, ansonsten aber weitgehend ungenutzte zentrumsnahe Fläche soll einer vielfältigen, innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Lage, Art und Maß der angestrebten Nutzungen festzulegen und Planungssicherheit für Bauherren einschließlich der öffentlichen Hand zu schaffen.

Dabei sollen die Ergebnisse der Städtebauwerkstatt und der Bürgerforen umgesetzt werden, und zwar der von der Leipziger Ratsversammlung und Stadtverwaltung zur Umsetzung beschlossene Entwurf der Architekten Prof. Wolf / Prof. Pelcák. Dieser Entwurf wurde zuletzt auf Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“ [4] konkretisiert und fachlich in den Bereichen Erschließung, Brandschutz, Abstandsflächen und Belichtung sowie Gebäudetypologie optimiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

a) Steuerung der geplanten Wiederbebauung mit einem Baufeld im Osten des Plangebietes und einer großen Freifläche im westlichen Teil des Plangebiets, sowohl hinsichtlich der Lage der Gebäude und ihrer Höhen als auch bezüglich einiger architektonischer Akzentuierungen und grundlegender Gestaltanforderungen,

b) Steuerung der Nutzung als kerngebietstypische Nutzungen, ergänzt durch eine Markthalle und einen erheblichen Wohnanteil,

c) Integration des Baudenkmals des ehemaligen Bowlingtreffs hinsichtlich seiner Einbindung in die Baustrukturen und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen,

d) Steuerung des Einzelhandels sowie Verbesserung des Nahversorgungsangebotes unter Zulassung einer Markthalle; ansonsten aber Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe,

e) Bewältigen der Lärmimmissionen derart, dass die vorgesehenen Wohnangebote auch in dieser von Verkehr und Veranstaltungen belasteten Lage ohne Schäden für die menschliche Gesundheit vertretbar sind,

f) Umsetzung einiger Maßnahmen zur Begrünung und zum Wasserrückhalt, hauptsächlich in den Baugebieten und in den Straßenräumen, im Übrigen aber weitgehender Verzicht auf Begrünungsmaßnahmen der öffentlichen Freifläche, da deren Gestaltung und Begrünung im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbes entschieden werden soll,

g) Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahmen (Um- und Neubau),

h) Begrenzung der Stellplätze als Voraussetzung für die angestrebte Dichte und zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität.

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den städtischen Raum zwischen dem Zentrum und der südlich anschließen Südvorstadt städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten und die bereits bebauten Gebiete besser miteinander zu vernetzen. Die Entwicklung dieser

[4] *Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“,* Ratsbeschluss VI-DS-01690-NF-02 vom 16.12.2015.

großen Brachfläche hat dabei eine strategische Bedeutung. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das bisher ungeordnete und weitgehend ungenutzte Areal zu einem lebendigen nutzungsgemischten Stadtquartier mit unterschiedlichen Kerngebietsnutzungen, wie Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen zu entwickeln. Dabei ist eine Markthalle zu realisieren und dringend benötigter Wohnraum zu schaffen. Ziel der Stadt Leipzig ist es außerdem, dass bei der Realisierung der Bebauung Klimaschutzstandards umgesetzt werden, die über den gesetzlichen Rahmen hinausgehen.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-815/11, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2011 vom	18.05.2011 04.06.2011
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2012 vom 29.09.2012	05.10.2012 bis 02.11.2012
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	06.08.2012
Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“, Teilbereich westlich der Markthallenstraße, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2017 vom	01.07.2017
förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.05.2021
förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Elektronischen Amtsblatt Nr. 8/2021 vom 10.07.2021	27.07.2021 bis 31.08.2021
eingeschränkte Beteiligung der Behörden (§4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	08.12.2022

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

- **Abschluss des Verfahrens nach dem bis zum 12.05.2017 geltenden BauGB**

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab:

- im Bereich der Baugebiete um etwa 2-3 m, entsprechend ca. 1-2 % Gefälle, und
- im Bereich der öffentlichen Freifläche um 1 bis 1,50 m, ebenfalls entsprechend ca. 1-2 % Gefälle.

Zusätzlich neigt sich das Gelände leicht von Nordwesten nach Südosten.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt direkt südlich der historischen Leipziger Innenstadt, nur durch den Straßenring und den Promenadenring (Grünanlagen) getrennt. Es gibt keine baulichen Barrieren zur Umgebung. Das Plangebiet ist im Süden und Südosten und Osten durch bestehende Bebauung in den baulichen Kontext der Stadt eingebunden.

Die noch vorhandene Bebauung des Gebietes besteht aus den denkmalgeschützten oberirdischen und unterirdischen Anlagen des sog. „Bowlingtreffs“ im Norden des Plangebietes sowie aus Fundamenten, die noch von der Vorkriegsbebauung stammen. 2013 wurde im westlichen Bereich des Plangebietes das Zugangsbauwerk zum S-Bahn-Tunnel (City-Tunnel Leipzig) fertiggestellt. Weitere oberirdische Gebäude sind nicht vorhanden; die Fläche ist im Übrigen von Brachen und einem provisorischen Parkplatz geprägt.

Westlich des Plangebietes wurde auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 16.1 „City-Süd, Nonnenmühlgasse“ die Fläche um die ehemalige Nonnenmühlgasse neu bebaut: Dort sind, angrenzend an den Wilhelm-Leuschner-Platz, eine Kirche, die Katholische Akademie sowie mehrgeschossige Blockrandbebauung entstanden.

Südlich und südöstlich des Plangebietes schließen sich hauptsächlich gemischt genutzte Quartiere mit tendenziell kleinteiliger Bebauung an. Südwestlich des Plangebietes – unmittelbar gegenüber dem Wilhelm-Leuschner-Platz – steht die Leipziger Stadtbibliothek.

Nördlich des Plangebietes – im Stadtzentrum – dominieren Kerngebiets- sowie Gemeinbedarfsnutzungen in geschlossenen Baublöcken.

Die Umgebungsbebauung einschließlich des benachbarten neuen Baublocks an der Nonnenmühlgasse prägt die Stadträume fast ausschließlich durch geschlossene Blockkanten mit einzelnen städtebaulich dominanten Gebäuden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Gebiet ist keine Wohnbevölkerung vorhanden.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das begrünte Teilstück des Roßplatzes im nördlichen Bereich mit dem Bowlingtreff ist frei zugänglich, ebenso der als Grünfläche gestaltete Bereich im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen Brüderstraße, Windmühlenstraße und Grünewaldstraße.

Eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes steht übergangsweise für Parkplätze zur Verfügung.

Eine Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes direkt am Zugangsbauwerk zum City-Tunnel wird seit 2016 für öffentliche Zwischennutzungen (Märkte und Veranstaltungen) genutzt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Anlagen der sozialen Infrastruktur sind nicht vorhanden.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut durch Straßenbahnlinien erschlossen. Diese verlaufen im Bereich des Plangebietes auf eigenem Gleisbett. Dabei bieten folgende Haltestellen einen schnellen Zugang zum Gebiet: *Wilhelm-Leuschner-Platz* im Norden des Plangebietes und *Roßplatz* im Nordosten. Beide Haltestellen sind behindertengerecht ausgebaut. Im Peterssteinweg/ am Wilhelm-Leuschner-Platz besteht eine Ersatzhaltestelle.

Das Plangebiet ist tagsüber mit einem 10-Minuten-Takt über das Straßenbahnnetz angebunden, ab 19 Uhr mit einem 15-Minuten-Takt und erst ab 0 Uhr mit einem Takt von 20 – 30 Minuten (Angaben für die Haltestellen *Roßplatz* und *Wilhelm-Leuschner-Platz* in Richtung *Hauptbahnhof*). Betrachtet man sämtliche Linien zu verschiedenen Zielen im Stadtgebiet, so ergeben sich tagsüber fast im Minutentakt Verbindungen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde das Zugangsbauwerk zum City-Tunnel eröffnet. Damit besteht über den S-Bahnhof *Wilhelm-Leuschner-Platz* ein direkter Anschluss an S-Bahn- und Regionalbahn-Linien im Bereich des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV). Der Hauptbahnhof Leipzig ist zwei S-Bahn-Stationen entfernt.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr

Das Plangebiet ist vollständig von bereits ausgebauten Straßen umgeben, die als wichtige *Hauptverkehrsstraßen* bzw. *Haupterschließungsstraßen* (Windmühlenstraße) eingestuft sind; sie liegen an einer gesamtstädtisch zentralen Stelle im Netz der Hauptverkehrsstraßen.[5] Sie sind dementsprechend

[5] Analyse (2011) zum STEP Verkehr und öffentlicher Raum (2015).

breit ausgebaut – i.d.R. zwei oder mehr Fahrspuren pro Richtung: Grünewaldstraße ca. 27 m (einschließlich eigenständiger Gleisanlagen der Straßenbahn), Windmühlenstraße ca. 24 m, Peterssteinweg/ Wilhelm-Leuschner-Platz ca. 25 m (einschließlich der eigenständigen Gleisanlagen der Straßenbahn), Roßplatz zwischen 30 und 40 m (einschließlich der Haltestelle der Straßenbahn).

Im eigentlichen Inneren des Plangebietes sind die vor dem Krieg vorhandenen Straßenräume überwiegend nicht mehr erhalten. Lediglich die alte Fahrbahn der **Markthallenstraße** mit ihrem Großsteinpflaster ist noch vorhanden, für die Zufahrt ist die Straße jedoch gesperrt.

Die Fahrbahn der **Brüderstraße** wurde wiederhergestellt (asphaltiert), ihr Gehweg jedoch nur auf der südlichen Straßenseite und in provisorischer Ausführung. Die Straße wird zurzeit für das Anwohnerparken genutzt. Der Ausbau des Knotenpunktes **Roßplatz / Grünewaldstraße** erfolgte 2012, der Ausbau des **Peterssteinwegs** im Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes erfolgte von 2015 bis 2017.

Die Belastung der umgebenden Haupterschließungsstraßen – gemessen als $DTV_{Mo\text{-}Fr}$[6] – betrug für das Jahr 2015/16:[7]

- 32.450 in der Ringstraße/Roßplatz,
- 9.500 im südlichen und 10.700 im nördlichen Abschnitt der Grünewaldstraße,
- 5.600 im westlichen und 5.250 im östlichen Abschnitt der Windmühlenstraße und
- 13.050 im Peterssteinweg.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist mit den üblichen technischen Medien erschlossen bzw. erschließbar. Nach den verfügbaren aktuellen Leitungsplänen sind dies: Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser (Trennsystem), Telekommunikation, Fernsehkabel.

Die kommunalen Wasserwerke Leipzig teilten mit, dass die trinkwasserseitige Versorgung grundsätzlich gewährleistet sei und das Schmutzwasser grundsätzlich über die anliegende Abwasserkanalisation abgeleitet werden könne.

Kabel für die Stadtbeleuchtung, Ampelanlagen und das Parkleitsystem liegen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes.

Überschneidungen der Lage vorhandener Leitungen mit den zukünftig geplanten Baugebieten gibt es bei den folgenden Versorgern: Kommunale Wasserwerke, Deutsche Telekom, Stadtwerke Leipzig, Kabel Deutschland, LVB und Tiefbauamt Leipzig (Ampelanlagen, Beleuchtung, Stadtinformationssystem und Parkleitsystem). Einzelne Leitungen der Versorger sind außer Betrieb, ein Teil der Leitungen muss bei Bebauung des Gebietes jedoch voraussichtlich umverlegt oder gesichert werden. Erst nach diesen Umbaumaßnahmen sind alle Grundstücke des Plangebietes vollständig mit technischen Medien erschlossen.

[6] Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die Tage Montag bis Freitag.
[7] Integriertes Verkehrsmodell der Stadt Leipzig (Juli 2014), *Kfz-Querschnittsbelastungen, Kfz/24 h (DTV Mo-Fr),* Daten von 2015/2016.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich folgendermaßen dar:

- Drei Flurstücke westlich der Markthallenstraße im Bereich des Zugangsbauwerks zur S-Bahn-Station (1196, 1201/1 und 1201/2), zusammen 357 m² groß, gehören drei Eigentümergemeinschaften, die jeweils aus privaten Eigentümern sowie der Stadt Leipzig bestehen.
- Zwei weitere Flurstücke westlich der Markthallenstraße, jedoch nördlich des Zugangsbauwerks zur S-Bahn-Station gelegen, befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Diese beiden Flurstücke sind zusammen 730 m² groß.
- Die übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum (sämtliche Baugebiete, Grünflächen und Platzflächen ohne die o.g. Flächen, die ganz oder teilweise in privatem Eigentum stehen).

Bei der Aufstellung bzw. der späteren Umsetzung des B-Plans sollen die städtischen Grundstücke in den geplanten Baugebieten (insg. 18.179 m² ohne den ehemaligen „Bowlingtreff“) durch das Liegenschaftsamt der Stadt veräußert werden bzw. Erbbaurechte vergeben werden.

Zu den Auswirkungen auf den städtischen Haushalt siehe den Unterpunkt *Kosten* im Anhang zur Begründung.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Erfordernisse der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen.

Der LEP 2013 ordnet der Stadt Leipzig im landesplanerischen System der zentralen Orte Sachsens oberzentrale Funktion zu (Ziel 1.3.6).

Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans als verbindliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere das nachfolgend aufgeführte Ziel ist für das Gebiet von Belang:

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

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan dazu bei, das Oberzentrum Leipzig als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens zu sichern und zu stärken. Die Festsetzungen tragen auch zur Stärkung des Quartiers bei.

- *Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*

Mit der Planung wird ein Kerngebiet mit einem hohen Anteil von Wohnnutzungen festgesetzt. Da das Baugebiet sich im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „City (inkl. Hauptbahnhof, Wilhelm-Leuschner-Platz)“ (A-Zentrum) befindet, wird das Ziel beachtet. Gemäß Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 2, liegt der Geltungsbereich im zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern.

- *Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (...)*

Das Ziel wird beachtet, denn bei der Planung handelt es sich um die Wiederbebauung einer marktfähigen Siedlungsbrache, für die in Teilbereichen bereits Entwicklungsträger bereitstehen und der im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes 2013 keine siedlungsklimatische Funktion zugewiesen ist.

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

Dieses Ziel wird ebenfalls beachtet, denn die S-Bahn-Station „Wilhelm-Leuschner-Platz“ (regionale S-Bahn-Linie) sowie Straßenbahnlinien liegen in unmittelbarer Nähe bzw. erschließen das Gebiet direkt.

Da der Plan Kerngebiete und ein Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen festsetzt, ist die Einhaltung folgender Ziele und Grundsätze zum Handel für das Plangebiet relevant:

- *Ziel 2.3.2.1: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. (...)*

Das Ziel wird eingehalten, da Leipzig Oberzentrum ist.

Das Ziel wird eingehalten. Es ist möglich und wahrscheinlich, dass in Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden: So ist im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ Einzelhandel in Form einer Markthalle zulässig – auch großflächig. Das Gebiet befindet sich gemäß STEP Zentren innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum „City mit Hauptbahnhof“.

- *Ziel 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.*
- *Ziel 2.3.2.5: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.*

Diese Ziele werden beachtet: Nach Ziel 2.3.2.4 soll der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (hier: Stadt Leipzig) beschränkt bleiben und diesen nicht wesentlich überschreiten („Kongruenzgebot“). Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Leipzig überschneidet sich mit den Nahbereichen der unmittelbar angrenzenden Mittelzentren. Nach Ziel 2.3.2.5 dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen weder negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren noch auf die verbrauchernahe Versorgung haben („Beeinträchtigungsverbot“).

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Leipzig überschritten wird. Der Standort befindet sich im zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern. Großflächiger Einzelhandel (außer der Markthalle) wurde ausgeschlossen. Eine Obergrenze der Verkaufsfläche wurde festgelegt, um den Schwerpunkt der zentrenrelevanten Sortimente im Stadtzentrum zu belassen und um andere Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht zu gefährden. Der Betriebstyp der Markthalle ist einmalig im Stadtgebiet, so dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit beachtet.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze sind für das Plangebiet relevant:

- *G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden...*

Mit der Planung wird dieser Grundsatz umgesetzt, da eine brachgefallene Fläche im Siedlungsgefüge der Stadt wieder genutzt wird.

- *G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass*
  - *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
  - *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
  - *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, (...)*

  werden…

Der Grundsatz wird von der Planung beachtet, da diese Fläche, die aufgrund ihrer Lage zur Innenstadt gehört und seit Jahrhunderten bis zum Ende des 2. Weltkriegs immer bebaut war, als Standort für kerngebietstypische Nutzungen sowie das Wohnen wieder entwickelt wird. Die Brachfläche wird damit gemäß dem Grundsatz einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wird das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt – teils durch Integration der neuen Baufläche in das umgebende Stadtgefüge, teils durch Weiterentwicklung der ehemals vorhandenen Flächennutzung (u.a. für Markthalle, Platz, gemischtgenutzte Bebauung

- *G 2.3.2.6: Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.*

Auch dieser Grundsatz wird mit der Planung eingehalten, denn das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“, in dem eine Markthalle (großflächiger Einzelhandel) angesiedelt werden soll, befindet sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn sowie der Straßenbahnlinien.

- *G 4.1.4.2 Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.*

Der Grundsatz wird beachtet, denn zum einen bleibt die Hälfte des Geltungsbereiches offen und wird als öffentliche Platzfläche gestaltet, wobei aller Voraussicht nach Bäume und Sträucher Verwendung finden und/oder zumindest eine deutliche Durchlüftung der angrenzenden Stadträume gefördert wird. Zum anderen werden Festsetzungen zur Pflanzung von Straßen- und Hofbäumen, zur Begrünung der Innenhöfe und sämtlicher Dächer getroffen.

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans sind daher mit den Aussagen des Landesentwicklungsplans vereinbar.

Regionalplan Westsachsen 2008

Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RPlWS) ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Der RPlWS wird vom Regionalplan Leipzig-Westsachsen abgelöst, der seit seiner Bekanntmachung am 16. Dezember 2021 rechtsverbindlich ist. Die Inhalte des Regionalplans Westsachsen 2008 werden durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen fortgeführt.
Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“.

Zu beachten sind insbesondere folgende Ziele:

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

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan zur Sicherung und Stärkung des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete als Versorgungs-, Wohn-, Bildungs- und Gewerbestandorte bei.

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

Durch seine Festsetzungen zu Mindestanteilen für Wohnungen sowie Mindestanteile für förderfähige Wohnungen trägt der Plan dazu bei, dass zentrumsnaher Wohnungsbau für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen realisiert werden kann.

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

Der Bebauungsplan trägt zum sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial bei, denn er regelt die Wiedernutzung einer innerörtlichen Brachfläche, wodurch zur Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme beigetragen wird.

- *Z 4.5.2 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen.*

Das Ziel wird beachtet, denn im Rahmen der Planung werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 71 große Laubbäume sowie in den privaten Hofbereichen schätzungsweise 7 Bäume und ca. 100 m² Sträucher gepflanzt, die zur Produktion von Sauerstoff, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit innerhalb der Stadt und zur Filterung von Luftstäuben beitragen. Weitere Festsetzungen des B-Plans –

insbesondere zum Freihalten der zukünftigen „Öffentlichen Freifläche“ von Bebauung und zur Dachbegrünung in den Baugebieten – bewirken, dass ein großer Teil des Plangebietes als unbebauter Raum für eine bessere Durchlüftung erhalten bleiben kann und dass Baugebiete durch Begrünung einen eigenen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten.

- *Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.*

Es wird eine innenstadttypische bauliche Dichte festgesetzt. Gleichzeitig wird der westliche Bereich als öffentliche Freifläche von Bebauung freigehalten. Daher ist unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Nutzungsziele der Stadt (sowohl Baumpflanzungen als auch innenstadttypische Freiflächennutzungen) auch angesichts des noch ausstehenden Gestaltungswettbewerbs von einer insgesamt positiven Wirkung der Freifläche auf das Stadtklima auszugehen.

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

Hinsichtlich des demografischen Wandels sind für die nächsten Jahre Schrumpfungsprozesse in ländlichen Gebieten und Bevölkerungswachstum in zentralen Orten zu erwarten, geprägt von der gleichzeitigen Zunahme kleiner Haushalte und dem Zuzug nichtdeutscher Einwohner. Wesentliche Kennzeichen der demografischen Entwicklung sind zudem der Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung („Alterung der Gesellschaft“) und die Verkleinerung der Haushalte. U.a. ist damit eine stärkere Nachfrage nach städtischen Wohnstandorten verbunden. Auf der Ebene des B-Planes kann zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt dadurch entsprochen werden, dass verdichtetes Bauen in integrierten städtischen Lagen und die Mischung städtischer Funktionen (entsprechend der Leipzig-Charta) gefördert wird. Durch seine Festsetzungen trägt dieser B-Plan dazu bei.

- *Z 5.2.2 Stadtteile sollen als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden. (...)*

Durch seine Festsetzungen zum Kerngebiet (hier insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandel sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen sowie von Wohnen) und zum Sondergebiet (vergleichbare Festsetzungen, jedoch mit dem Schwerpunkt einer Markthalle) trägt der B-Plan dazu bei, die Versorgungs- und Sozialfunktionen des Ortsteils zu entwickeln.

Die Grundsätze des RPlWS sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze sind für das Plangebiet relevant:

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

Der Grundsatz wird berücksichtigt, denn die vorhandene Ausstattung mit Infrastruktur prädestiniert das Plangebiet für eine Bebauung sowie für verschiedene kerngebietstypische Nutzungen. Dabei wird der demografische Wandel beachtet, denn im Zuge dessen werden zentrumsnahe Wohnstandorte wieder stärker nachgefragt.

- *G 2.1.6 Die Stadt Leipzig soll in länderübergreifender Kooperation und eingebunden in die Entwicklung der europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als internationale Handels- und Dienstleistungsmetropole mit Messe- und Medienkompetenz, als bundesweit bedeutender Gewerbestandort sowie als Wissenschafts-, Kultur- und Sportzentrum und damit als „Wachstumsmotor der Region" (...) gestärkt werden.*

Der Bebauungsplan stärkt Leipzig als Teil einer europäischen Metropolregion, denn ein Großteil der im G 2.1.6 angesprochenen oder damit verbundenen Nutzungen (Hotel, Dienstleistung, Wissenschaft, …) ist im Plangebiet zulässig. Durch die zentrale, an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur gut angebundene Lage ist zu erwarten, dass sich besonders höherwertige Nutzungen ansiedeln werden und damit die Europäische Region Mitteldeutschland gestärkt wird.

- *G 4.3.1.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.*

Der Grundsatz wird bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt. Eine Versickerung ist mit den Festsetzungen des Plans vereinbar und zulässig, wird aber nicht festgesetzt, da der Grundwasserflurabstand bei wenigen Metern liegt, so dass bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu einer unverhältnismäßig hohen Kostenbelastung des Grundstücksentwicklers führen könnten.

- *G 5.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.*

Im Rahmen der Bauleitplanung kann den Belangen von Familien, älteren und beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten am ehesten durch das Schaffen von Wohnraum an integrierten Standorten entsprochen werden. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt, denn in den Teil-Baugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 des Kerngebietes ist ein Mindestanteil von 80 bis 90 % der Geschossfläche in Gebäuden für Wohnungen zu verwenden und im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ von 10 bis 20 %. Das Plangebiet ist gut in das städtische Gefüge eingebunden und ohne privates Kfz gut erreichbar. Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote sind daher ohne größeren Aufwand erreichbar.

- *G 5.2.1 Innenstädte sind in ihrer Multifunktionalität zu erhalten und in ihrer Bausubstanz aufzuwerten.*

Die Erhaltung bzw. die Weiterentwicklung der innerstädtischen Multifunktionalität sind ausdrückliche Ziele des B-Plans (siehe z.B. Punkt 3). Der Grundsatz wird berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist mit den Aussagen des Regionalplans Westsachsen 2008 vereinbar.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Er wird mit seiner Bekanntmachung den gegenwärtig noch gültigen RPlWS ablösen.

Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“.

Insbesondere die folgenden im Regionalplan formulierten *Ziele* sind zu berücksichtigen:

- *Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts-und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.*

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan zur Sicherung und Stärkung des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete als Versorgungs-, Wirtschafts-, Wohn-, Bildungs- und Kulturstandorte bei.

- *Z 1.3.2 In den Zentralen Orten sind zentralörtliche Funktionen und dafür erforderliche Einrichtungen in den zentralörtlichen Versorgungs-und Siedlungskernen zu bündeln.*

Das Ziel wird beachtet. Durch den Bebauungsplan werden zentralörtliche Funktionen in einem Gebiet gebündelt, dass sich nach Karte 2 „Siedlungsstruktur“ innerhalb eines zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern befindet.

- *Z 1.3.3 In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs-und Siedlungskernen geschaffen werden.*

Durch seine Festsetzungen zu Mindestanteilen für Wohnungen sowie Mindestanteile für förderfähige Wohnungen trägt der Plan dazu bei, dass zentrumsnaher Wohnungsbau für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen realisiert werden kann. Bei dem neu zu errichtenden Wohnraum sind die Anforderungen an barrierefreies Bauen nach § 50 SächsBO zu beachten. Somit werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Differenzierung des Wohnraumangebots in der Stadt Leipzig geschaffen.

- *Z 1.3.4 In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe in den zentralörtlichen Versorgungs-und Siedlungskernen geschaffen werden.*

Durch die Festsetzung modifizierter Kerngebiete schafft der Plan die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Arbeitsplätzen im innerstädtischen Bereich. Einzelne gewerblicher Nutzungen wie Wettbüros, Tankstellen und Betrieben mit sexgewerblichem Charakter werden ausgeschlossen, um die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen in dieser zentralen Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung sicherzustellen.

- *Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.*

Es wird eine innenstadttypische bauliche Dichte festgesetzt. Gleichzeitig wird der westliche Bereich als öffentliche Freifläche von Bebauung freigehalten. Daher ist unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Nutzungsziele der Stadt (sowohl Baumpflanzungen als auch die innenstadttypische Nutzung der Freifläche für Aufenthalt und Spiel, Großveranstaltungen, Markt u.v.m.) auch angesichts des noch ausstehenden Gestaltungswettbewerbs von einer insgesamt positiven Wirkung der Freifläche auf das Stadtklima auszugehen.

- *Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.*

Hinsichtlich des demografischen Wandels sind für die nächsten Jahre Schrumpfungsprozesse in ländlichen Gebieten und Bevölkerungswachstum in zentralen Orten zu erwarten, geprägt von der gleichzeitigen Zunahme kleiner Haushalte und dem Zuzug nichtdeutscher Einwohner. Wesentliche Kennzeichen der demografischen Entwicklung sind zudem der Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung („Alterung der Gesellschaft“) und die Verkleinerung der Haushalte. U.a. ist damit eine stärkere Nachfrage nach städtischen Wohnstandorten verbunden. Auf der Ebene des B-Planes kann zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt dadurch entsprochen werden, dass verdichtetes Bauen in integrierten städtischen Lagen und die Mischung städtischer Funktionen (entsprechend der Leipzig-Charta) gefördert wird. Durch seine Festsetzungen trägt dieser B-Plan dazu bei.

- *Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude-und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel-und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.*

Durch die Festsetzung von modifizierten Kerngebieten und eines Sondergebiets „Überbaute Markthalle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholung in einem zentral gelegenen Gebiet geschaffen. Mit dem Ausschluss von einzelnen Nutzungen wie Tankstellen sowie Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Nutzungskonflikte vermieden.

- *Z 2.2.2.1 Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind die Innenstädte und Stadtteilzentren zu stärken.*

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung einer innerstädtisch gelegenen Brache geschaffen. Durch die Entwicklung des Gebietes wird die Innenstadt Leipzigs gestärkt.

- *Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.*

Durch den Bebauungsplan wird eine innerstädtische Fläche unter anderem für Einzelhandelsnutzungen geöffnet.

- *Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs-und Siedlungskernen zulässig.*

Durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Großteil des Plangebiets ausgeschlossen, lediglich auf einer Teilfläche des Sondergebiets „Überbaute Markthalle“ ist dieser zulässig. Das Ziel wird beachtet, da sich das Plangebiet städtebaulich integriert innerhalb eines zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskern befindet.

- *Z 2.3.3.2.1 Die Stadt Leipzig ist als Schwerpunkt des Städtetourismus durch die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt, die Entwicklung neuer kultureller Projekte, die Profilierung periodisch wiederkehrender Großveranstaltungen und den Ausbau des Geschäfts- und Kongresstourismus zu stärken. Synergieeffekte zwischen der Stadt Leipzig und den angrenzenden Tourismusgebieten sind zu nutzen. Dazu sind gemeinsame Angebote zu entwickeln und auszubauen sowie miteinander zu vernetzen.*

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere zur Markthalle, zur Freifläche und zur Gestaltungsqualität – sind mit den daraus erwachsenden Anforderungen vereinbar.

- *Z 4.14.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht.*

Das Ziel wird beachtet, denn im Rahmen der Planung werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 71 große Laubbäume sowie in den privaten Hofbereichen schätzungsweise 7 Bäume und ca. 100 m² Sträucher gepflanzt, die zur Produktion von Sauerstoff, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit innerhalb der Stadt und zur Filterung von Luftstäuben beitragen. Weitere Festsetzungen des B-Plans – insbesondere zum Freihalten der zukünftigen „Öffentlichen Freifläche“ von Bebauung und zur Dachbegrünung in den Baugebieten – bewirken, dass ein großer Teil des Plangebietes als unbebauter Raum für eine bessere Durchlüftung erhalten bleiben kann und dass Baugebiete durch Begrünung einen eigenen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten.

- *Z 4.1.4.2 Die „Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald –vorzugsweise auf Brachflächen –geschaffen werden.*

Dem Plangebiet ist nach dem integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes 2013 keine siedlungsklimatische Funktion zugewiesen. Weiterhin geht aus der Karte 15 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ nicht eindeutig hervor, ob der Wilhelm-Leuschner-Platz zur Gebietskulisse „Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ gehört, da die Schraffur in diesem Bereich unterbrochen ist. Dennoch wurden stadtklimatisch relevante Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen zu minimieren bzw. positive zu generieren: Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten (unter anderem er westliche Teil des Plangebietes) und die bestehenden Straßen werden nicht eingeengt, was dem Luftaustausch dienlich ist. Grünordnerische Festsetzungen sehen die Begrünung von Straßen, der öffentlichen Freifläche im Westen sowie der Dächer vor. Durch die Festsetzung der zu verwendenden Farben wird sichergestellt, dass die Fassaden helle Farbtöne aufweisen, um ein starkes Aufheizen der Gebäudeteile im Sommer zu vermeiden.

Die *Grundsätze* des Regionalplans Leipzig-Westsachsen sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze sind für das Plangebiet relevant:

- *G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.*

Der Grundsatz wird berücksichtigt, denn die vorhandene Ausstattung mit Infrastruktur prädestiniert das Plangebiet für eine Bebauung sowie für verschiedene kerngebietstypische Nutzungen. Dabei wird der demografische Wandel beachtet, denn im Zuge dessen werden zentrumsnahe Wohnstandorte wieder stärker nachgefragt.

- *G 1.1.7 Die Stadt Leipzig soll eingebunden in die Entwicklung der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland als*
  - *internationale Handels- und Dienstleistungsmetropole mit Messe- und Medienkompetenz,*
  - *bundesweit bedeutender Industrie- und Gewerbestandort,*
  - *internationaler Verkehrsknoten,*
  - *Wissenschafts-, Kultur-und Sportzentrum sowie*
  - *Zentrum der touristischen Destination LEIPZIGREGION mit Einbindung in eine attraktive Tourismus-und Erholungslandschaft*

  und damit als „Wachstumsmotor der Region“ gestärkt werden. In Kooperation mit ihrem Umland soll sie eine nachhaltige Stadtentwicklung sichern.

Der Bebauungsplan stärkt Leipzig als Teil einer europäischen Metropolregion, denn ein Großteil der im G 1.1.7 angesprochenen oder damit verbundenen Nutzungen (Hotel, Dienstleistung, Wissenschaft, …) ist in Teilen des Plangebiets zulässig. Durch die zentrale, an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur gut angebundene Lage ist zu erwarten, dass sich besonders höherwertige Nutzungen ansiedeln werden und damit die Europäische Region Mitteldeutschland gestärkt wird.

- *G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.*

Im Rahmen der Bauleitplanung kann den Belangen von Familien, älteren und beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten am ehesten durch das Schaffen von Wohnraum an integrierten Standorten entsprochen werden. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt, denn in den Teil-Baugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 des Kerngebietes ist ein Mindestanteil von 80 bis 90 % der Geschossfläche in Gebäuden für Wohnungen zu verwenden und im Sondergebiet von 10 bis 20 %. Das Plangebiet ist gut in das städtische Gefüge eingebunden und ohne privates Kfz gut erreichbar. Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und kulturelle Angebote sind daher ohne größeren Aufwand erreichbar.

- *G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.*

Der Grundsatz wird bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt. Eine Versickerung ist mit den Festsetzungen des Plans vereinbar und zulässig. Nach Festsetzung 5.3 ist das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende Niederschlagswasser auf dieser Fläche zu versickern, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird. Für die anderen Bereiche des Plangebiets werden hierzu keine Aussagen getroffen, da der Grundwasserflurabstand bei wenigen Metern liegt, so dass bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu einer unverhältnismäßig hohen Kostenbelastung des Grundstücksentwicklers führen könnten.

- *G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie-und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge*

von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Der Bebauungsplan trägt zum sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial bei, denn er regelt die Wiedernutzung einer innerörtlichen Brachfläche, wodurch zur Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme beigetragen wird.

Der Bebauungsplan ist mit den Aussagen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen vereinbar, raumordnerische Konflikte werden nicht gesehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Stadtratsbeschluss am 25.03.2015, Bekanntmachung der Genehmigung am 16.05.2015) sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans als „gemischte Baufläche – Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich“ dargestellt.

Die umgebenden Straßen sowie die darauf liegenden Straßenbahntrassen sind sämtlich als Bestandteil des Straßenhauptnetzes bzw. des übergeordneten Straßenhauptnetzes dargestellt.

Die Kennzeichnung des C-Zentrums Karl-Liebknecht-Straße, bereits im STEP Zentren (Fortschreibung 2008) im Norden bis an den Wilhelm-Leuschner-Platz herangeführt, ist nun auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bis an den Platz herangeführt (hier mittels einer roten Linie).

Nachrichtlich übernommen sind weiterhin am westlichen Rand des Gebietes (entlang der Grünewaldstraße) eine unterirdische Fernwärmeleitung und eine unterirdische Abwasserleitung sowie der City-Tunnel Leipzig (S-Bahn, Regionalbahn) als unterirdisch verlaufende S-Bahn/ Regionalbahn mit einem Haltepunkt im westlichen Bereich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist so wie das Stadtzentrum als *archäologischer Relevanzbereich* gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme).

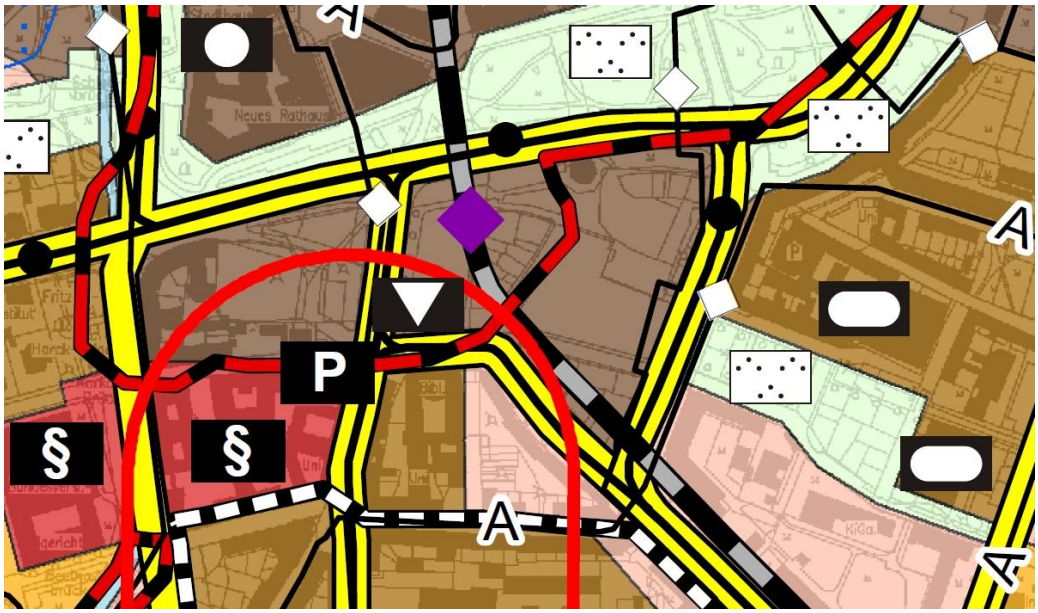


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom Mai 2015. Quelle: Stadtplanungsamt

Für die Baugebiete wird die Art der baulichen Nutzung im B-Plan als Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sowie als Kerngebiet festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Platzfläche im Westen des B-Plan-Geltungsbereichs ebenso wie im Bereich der geplanten Baugebiete ist im Flächennutzungsplan einheitlich „Gemischte Baufläche / Kerngebiet möglich“ dargestellt. Die Entwicklung aus einer gemischten Baufläche hin zu einem Sondergebiet steht angesichts der Lage des Plangebietes im Kernbereich der Stadt südlich des Stadtzentrums sowie der festgesetzten Nutzungsstruktur, die einem Kerngebiet nahekommt, im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Insbesondere da das Sondergebiet kleiner als ein Hektar ist und somit unter der Darstellungsgröße des FNP liegt.

Die Größe der Platzfläche beträgt ca. 2 Hektar. Eine Freifläche für zentrumstypische Nutzungen mit hohem Besucheraufkommen stellt aber keine Änderung der Gebietsnutzung dar, da große Platzflächen mit hohem Fußgängeraufkommen ein typischer Baustein zentraler, hochverdichteter Kernbereiche europäischer Städte sind.

Daher ist die Einbeziehung eines großen, zentralen Platzes in die Darstellung der Umgebungsbebauung sachgerecht, und das hinter dem Flächennutzungsplan stehende Konzept bleibt auch bei Festsetzung eines großen Fußgängerbereiches im B-Plan gewahrt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Siehe Kap. 7.1.2.2.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung ist südlich und östlich des Plangebietes weitgehend geschlossen. Die Bebauung westlich des Plangebietes wurde mit der Errichtung der Kirche St. Trinitatis ebenfalls teilweise geschlossen; weitere Bauvorhaben stehen zum Schließen der letzten Baulücken südlich der Kirche unmittelbar bevor. Im Norden schließt das Plangebiet an den Roßplatz (Straßenring) an, hinter dem wiederum das denkmalgeschützte Promenadengrün liegt.

Das Maß der unmittelbar angrenzenden baulichen Nutzungen differiert zwischen der Bebauung am Roßplatz (östlich des Plangebietes) und am Addis-Abeba-Platz sowie der Stadtbibliothek mit ca. 24,5 m und der Bebauung entlang der Windmühlenstraße mit ca. 20 m (Oberkante Dach).

Davon ausgehend, ist der größte Teil der Flächen im Plangebiet – insbesondere im östlichen Teil sowie gegenüber der Kirche St. Trinitatis und gegenüber der Bibliothek – gemäß § 34 BauGB in geschlossener Bauweise und mit einer Gebäudehöhe von 19 bis 25 m bebaubar. Als Nutzungen kommen kerngebietstypische Nutzungen sowie Mischgebietsnutzungen in Betracht, wie in der benachbarten Bebauung vorzufinden.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan, der die städtebauliche Entwicklung des Areals zu einem urban gemischten Gebiet verfolgt, unterstützt hiermit insbesondere die Umsetzung folgender INSEK-Ziele.

Handlungsschwerpunkte des **Zielbildes** *(INSEK, S. A-11, A-15, A-17)*

- Bezahlbares Wohnen, mit dem Ziel, auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen. (Leipzig schafft soziale Stabilität)
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur, dessen Ziel es ist, die Qualität des Leipziger Stadtbildes zu bewahren und weiterzuentwickeln und die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zu erhöhen. (Leipzig setzt auf Lebensqualität)
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung, mit dem Ziel, Leipzig als internationale und innovative Wissenschaftsstadt zu entwickeln, u.a. durch weitere Ansiedlungen von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen.

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden **Schwerpunktgebiet** Erweiterte Innenstadt im Ortsteil Zentrum-Süd. In der **Ortsteilstrategie** für diesen Ortsteil wird für das Gebiet Wilhelm-Leuschner-Platz die integrierte Entwicklung eines urbanen sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Quartiers angestrebt, incl. der Absicherung einer Ansiedlungsoption für Wissenschaftseinrichtungen. Dies wird durch Handlungsansätze für das Schwerpunktgebiet ergänzt:

- Verbesserung der Attraktivität, Barrierefreiheit und Nutzungsvielfalt des öffentlichen Raumes, mit Fortführung einer identitätsprägenden Gestaltungssprache,
- die multifunktionale Flächenentwicklung in angemessener Dichte,
- die Vernetzung von Grünflächen vom Promenadengrün in alle Richtungen,
- die Entwicklung eines neuen Wissenschaftsstandortes am Leuschnerplatz.

Ergänzend für die Freiraumentwicklung formuliert das Fachkonzept „Freiraum und Umwelt“ als Ziel einen Freiraumverbund über denAddis-Abeba-Platz zum Bayrischen Bahnhof.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 20.09.2017 (Vorlage VI-DS-04512) fortgeschrieben.

Mit dem STEP Zentren liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbe-

reiche der Stadt enthält. Ziel des STEP ist, eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten zu fördern, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größen in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum „*City einschließlich Hauptbahnhof und Wilhelm-Leuschner-Platz*“, für das der STEP keine Beschränkungen für den Einzelhandel formuliert. Im A-Zentrum ist Einzelhandel in allen Erscheinungsformen somit im Grundsatz städtebaulich sinnvoll und im Rahmen der Bauleitplanung möglich.

Der Bebauungsplan nutzt den Spielraum des STEP hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels allerdings nicht gänzlich aus, da die Ratsversammlung als abweichendes Planungsziel beschlossen hat, vorrangig kleinteilige Nutzungen zuzulassen. Daher soll nur die Markthalle im Sondergebiet als besondere Form des großflächigen Einzelhandels zulässig sein, während Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit in sämtlichen Baugebieten (in den beiden unteren Geschossen) unbegrenzt zulässig sind.

Der Bebauungsplan formuliert mit der dargelegten Einschränkung des großflächigen Einzelhandels somit einen engeren Zulässigkeitsrahmen als der STEP Zentren. Dies ist zulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist der STEP Zentren – neben anderen Konzepten und Anforderungen – als beschlossenes Entwicklungskonzept bei der Aufstellung des B-Plans zu *berücksichtigen*. Das Baugesetzbuch fordert bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit dieser Vorschrift das *Beachten* der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Pläne, Konzepte und Anforderungen in die Planung und Abwägung, nicht eine genaue Umsetzung. Dabei sind begründete Abweichungen selbstverständlich möglich und angesichts der Vielzahl der aufgeführten Pläne, Konzepte und Anforderungen auch notwendig.
- Der STEP Zentren erlaubt im A-Zentrum sämtliche Einzelhandelsformen (groß- oder kleinflächig, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant). Dies bedeutet jedoch nicht, dass in jedem Teilbereich des A-Zentrums Einzelhandel zu verwirklichen ist. Andere Nutzungen sind zulässig und städtebaulich sinnvoll, da eine Nutzungsmischung sonst nicht möglich wäre. Ebenso sind Einschränkungen in Teilbereichen begründbar.

Der Bebauungsplan ist mit dem STEP Zentren vereinbar.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das *Wohnungspolitische Konzept*, 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Eine Fortschreibung des Konzeptes ist in Arbeit.

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung kooperativer Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

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

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

Das Plangebiet gehört gemäß dem Teilplan Wohnungsbau zum Planungsraum „Innere Stadt“, der aufgrund seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt gut geeignet eingeschätzt wird. Der Teilplan Wohnungsbau trifft jedoch keine Aussagen zum Plangebiet, da er 2010/2011 nicht als Wohnbaustandort diskutiert wurde.

Im Fachkonzept *Wohnen* des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist der Wilhelm-Leuschner-Platz als *Erweiterungsgebiet „Innere Stadt: Sozial- und nutzungsstrukturell gemischt entwickeln“* dargestellt. Als Handlungsansätze sind u.a. die differenzierte Erweiterung des Wohnungsbestandes und die Bebauung in angemessener Dichte und sozialer und nutzungsstruktureller Mischung formuliert. Instrument zur Umsetzung insbesondere der sozialen Mischung im Baugebiet ist die Sicherung eines festen Anteils geförderten Wohnungsbaus. Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat den Beschluss (VI-A-03785 vom 23. August 2017), dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen (aktuell die Richtlin*ie gebundener Mietwohnraum – RLgMW* vom 22.11.2016) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gefasst wurde. Bei Bebauungsplänen, bei denen dieser bereits gefasst wurde, soll im Zuge von Verhandlungen auf die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums hingewirkt werden.

Da es sich bei den für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen um Flächen im städtischen Eigentum handelt, soll im Plangebiet ca. ein Drittel der Wohnungen in der Form des mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Hierzu werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer Veräußerung von Flächen ist die tatsächliche Errichtung dieser Wohnungen als geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau außerdem vertraglich zu sichern.

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan. Hinsichtlich der Bauleitplanung formuliert der STEP Wohnbauflächen die Anforderung, Standorte im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV multifunktional und für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Die Schaffung eines Anteils an gewerblichen Nutzungen wird an diesen Standorten grundsätzlich mitgeprüft. Darüber hinaus werden Bauleitpläne auf der Grundlage folgender Prinzipien entwickelt, um den Anforderungen des Klimawandels und des

Klimaschutzes gerecht zu werden: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 qm Freiraum/Grünfläche je Einwohner, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist seit 1999 die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Eine letzte Aktualisierung erfolgte mit dem *Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit* im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Gemäß dem Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit liegt das Plangebiet im Schwerpunktraum der wissensbasierten Ökonomie, zusammen mit dem Stadtzentrum und weiteren Gebieten in süd- und südöstlicher Richtung. Dieses Gebiet soll weiterhin mit höchster Standortqualität als imageprägendes Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland entwickelt werden, u.a. durch

- weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und Integration weiterer komplementärer Nutzungen im Freizeit-, Kultur und Gastronomiebereich;
- weitere Profilierung der Innenstadt durch städtebaulich anspruchsvolle Ergänzungen der exponierten Zugangsbereiche;
- multifunktional genutzte bauliche Verdichtung für kernstädtische Mischnutzung (..), wobei der Wilhelm-Leuschner-Platz Entwicklungspotenzial bietet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Verwirklichung der Ziele des Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit bei, da die angestrebten Nutzungen im Kerngebiet zulässig sind und mit den Festsetzungen eine hohe Gestaltungsqualität der Baugebiete und der öffentlichen Räume angestrebt wird.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Die erste Fortschreibung wurde in der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, den motorisierten Individualverkehr langfristig weiter zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren, vereinbar.

Zur *Förderung des Fußverkehrs* können im Bebauungsplan nur Weichenstellungen getroffen werden; auf der Ebene der Straßenausbauplanung muss dann eine gleichberechtigte Umsetzung der Belange aller Verkehrsteilnehmer folgen. Ein weiteres Ziel des STEP ist es auch, *Straßen und Plätze wieder als attraktiven Lebensraum* für die Bewohner zu gestalten.

Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans eignen sich zur Umsetzung dieser Ziele:

- ein großer Bereich im Westen des Plangebiets wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ festgesetzt; dieser Bereich ist am besten mit der regionalen S-Bahn-Linie (City-Tunnel) über die Station „Wilhelm-Leuschner-Platz“ erreichbar;

- die Erschließung der im östlichen Teilbereich gelegenen Baublöcke erfolgt durch öffentliche Straßen mit fußgängerfreundlichen Abmessungen (ca. 20 m Breite);
- in die Baugebiete wird ein Quartiersplatz integriert (als Grünfläche festgesetzt);
- in den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) wird die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

Der Plan trägt auch durch textliche Festsetzungen zum Erreichen dieser Ziele bei:

- durch Regelungen zu Pkw-Stellplätzen (nur in Tiefgaragen zulässig, nicht aber oberirdisch);
- durch die Begrenzung der Anzahl der zulässigen (privaten) Stellplätze.

Zum Thema *Fußverkehr* wird im STEP VöR festgelegt, dass Grundstücksein- und ausfahrten so zu gestalten sind, dass der Vorrang der Fußgänger deutlich wird. Der Bebauungsplan ist damit vereinbar; eine entsprechende Ausführung ist jedoch im Rahmen der Straßenausbauplanung sicherzustellen.

6.2.6 Städtebauwerkstätten; Leitlinien und Beschluss zum Masterplan

Zur Sicherstellung der stadträumlichen und architektonischen Qualität veranstaltete die Stadt Leipzig im März 2010 eine dreitägige *Städtebauwerkstatt*, in der von sechs Planungsgruppen, bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, verschiedene städtebauliche Leitbilder für die Wiedernutzbarmachung des Areals diskutiert wurden sowie Entwürfe für seine Bebauung, Nutzung und Gestaltung erarbeitet wurden. Bereits zum Auftakt der Werkstatt fand ein *Bürgerforum* mit den beteiligten Teams statt. Auch die Ergebnisse wurden nach Abschluss der Städtebauwerkstatt im Dezember 2010 im Rahmen eines öffentlichen Bürgerforums diskutiert.

Im Ergebnis beschloss die Ratsversammlung 2011, dass der Entwurf der Architekten Wolf/Pelcák umgesetzt werden sollte. Dieser sah im Westen des Plangebietes einen aufgeweiteten Wilhelm-Leuschner-Platz vor, in dem das Leipziger Freiheits- und Einheitsdenkmal Platz finden könnte, und östlich davon drei große Baublöcke mit einer Markthalle in der Mitte und zwei Hochpunkten im Norden und Süden.

Nachdem keine Entscheidung über die Realisierung des Leipziger Freiheits- und Einheitsdenkmals herbeigeführt werden konnte, wurde im Juli 2014 der Ratsbeschluss zum Wilhelm-Leuschner-Platz als Standort für das Denkmal aufgehoben. Mit Beschluss (VII-DS-02463) der Ratsversammlung vom 15.09.2021 erhielt die Stiftung Friedliche Revolution den Auftrag, einen erneuten Beteiligungsprozess für ein Leipziger Freiheits- und Einheitsdenkmal durchzuführen. Der Vorschlag zur Realisierung des Leipziger Freiheits- und Einheitsdenkmals fiel von Neuem auf den Wilhelm-Leuschner-Platz. Dies wurde im Jahr 2022 durch die Leipziger Ratsversammlung (VII-DS-06974-NF-01) angenommen. Darüber hinaus wurden im Jahr 2014 – ohne Begleitung seitens der Stadt – von verschiedenen Architekten- und Stadtplanerverbänden und dem Stadtforum Leipzig e.V. ein Kolloquium und ein Workshop zur Gestaltung und Nutzung des Areals durchgeführt, was zu teilweise erheblich abweichenden Entwürfen führte.

Im Januar 2015 wurden diese Ergebnisse dem Stadtrat und dem Stadtbezirksbeirat Mitte erläutert. Im Dezember 2015 fasste der Stadtrat den Entschluss (Beschluss-Nr. VI-DS-01690-NF-02 vom 16.12.2015); das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes von Pelcák/Wolf weiterzuführen, in einigen Detailaspekten sollten jedoch Veränderungen vorgenommen werden. Dies betraf insbesondere die Erhöhung des Wohnanteils, eine Mindesthöhe für die Markthalle zum Platz, zusätzliche Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Platzraumes und

den Verzicht auf die zwingende Vorgabe von Arkaden für die platzbegrenzende Bebauung. Dazu wurden *Leitlinien zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens* in den Beschluss aufgenommen.

Auf der Grundlage der beschlossenen Leitlinien wurde der ursprüngliche Entwurf von Pelcák/Wolf im Jahr 2016/2017 in Arbeitsgemeinschaft mit dem Architekturbüro Grunwald & Grunwald konkretisiert und fachlich in den Bereichen Erschließung, Brandschutz, Abstandsflächen und Belichtung sowie Gebäudetypologie optimiert. Das Ergebnis dieser Überarbeitung wurde 2017 als städtebauliche Masterplanung von der Ratsversammlung beschlossen (Beschluss-Nr. VI-DS-03653 vom 20.9.2017).

Der beschlossene Masterplan stellt die detailgenaue städtebauliche Grundlage zur Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 392 dar: Insbesondere die Kubaturen der Baugebiete (äußere Grenzen der Baukörper), Bauhöhen, Freiflächen/Grünflächen und Erschließungsstraßen, Passagen/überdachten Durchgänge, Arkaden und Staffelungen werden in planungsrechtliche Festsetzungen überführt. Die Ziele zu Wohnanteilen werden ebenfalls in planungsrechtliche Festsetzungen übersetzt, soweit Erkenntnisse zum Lärmschutz dem nicht widersprechen. Die Ergebnisse zur Markthalle werden z.T. durch planungsrechtliche Festsetzungen gestützt, z.T. sollen sie in einem städtebaulichen Vertrag bzw. durch Pachtvertrag ergänzend zur Bauleitplanung festgeschrieben werden.

Auch die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung der Fassaden und Erdgeschossbereiche werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2018/2019 wurde ein Wettbewerb für die Errichtung des Instituts für Länderkunde (IfL) im südlichen Baufeld durchgeführt. Im Ergebnis wurden geringfügige Anpassungen des Teil-Baugebietes MK 7 vorgenommen. Seit dem fanden weitere konkretisierende Wettbewerbsverfahren zur Vorbereitung der Umsetzung weiterer Bausteine der Gebietsentwicklung statt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wurde wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung, aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).

e) Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Der 6,24 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der historischen Innenstadt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Innenstadtring, im Osten von der Grünewaldstraße, im Süden von der Windmühlenstraße und im Westen durch den Petersteinweg begrenzt. Die festgelegte Geltungsbereichsgrenze verläuft großteils mittig auf den Straßenbahngleisen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist seit Ende 2013 durch das Eingangsbauwerk zum S-Bahn-Citytunnel und durch befestigte Flächen geprägt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird überwiegend als Parkplatz genutzt. lm südöstlichen Bereich zwischen Brüder- und Grünewaldstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Rasen und Gehölzgruppen, eine weitere Grünanlage mit Pflanzflächen und Sitzgelegenheiten erstreckt sich am ehemaligen Bowling-Treff.

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der Flächen zu schaffen. Die bislang von Parkplätzen geprägte, ansonsten aber weitgehend ungenutzte zentrumsnahe Fläche soll einer neuen, innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung, Neubebauung und teilweise Neuerschließung des Plangebiets sowie die Berücksichtigung der Umweltbelange geschaffen.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Festgesetzt werden im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Überbaute Markthalle“ und ein in mehrere Teil-Baugebiete gegliedertes Kerngebiet (MK). Der westliche Teil wird als öffentliche Freifläche festgesetzt.

In den Kerngebieten ist in der Regel eine maximale Bauhöhe von 22 bzw. 26 m zulässig, entsprechend fünf bis sieben Geschossen (oberstes Geschoss z.T. auch als Staffelgeschoss). Abweichungen bestehen hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung in den Baugebieten MK 1 und MK 6: Im Baugebiet MK 1 ist eine Bauhöhe von 56 m zulässig, entsprechend bis zu 16 Stockwerken, im Baugebiet MK 6 eine Bauhöhe von 34 m, entsprechend bis zu neun Stockwerken.

Wegen der zentralen Lage sollen innenstadttypische Dichtewerte mit einer GRZ von überwiegend 1,0 bzw. teilweise inklusive der zulässigen Überschreitung von 0,9 zulässig sein.

Im Bereich der Planstraße ist eine Grünfläche für stadtbildprägendes, raumbildendes Grün festgesetzt. Der größte Teil der öffentlichen Freifläche ist zugleich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt; im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Freifläche ist zudem eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Vorhaben liegt nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 32 BNatSchG und auch nicht in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 23 und § 26 BNatSchG sind ebenso wenig betroffen wie Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG.

Für den Geltungsbereich sind im Kataster der Stadt Leipzig sechs höhlenreiche Einzelbäume als gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft verzeichnet.

In Verbindung mit der artenschutzrechtlichen Begutachtung des Baumbestandes wurden insgesamt 24 Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst. Eines der im Kataster verzeichneten Biotope konnte bei der Begehung (2018) nicht mehr bestätigt werden.

7.1.2.2 Landschaftsplan

lm Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt. Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept dem Leitbild LB 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ zugeordnet. Folgende für das Plangebiet relevante landschaftsplanerische Entwicklungsziele werden formuliert:

- Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung begrünter Innenhöfe, Fassaden und Dächer,
- Straßenbaumpflanzungen,
- Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen,
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Darüber hinaus beinhaltet das Integrierte Entwicklungskonzept die folgenden Darstellungen, Zielsetzungen und Maßnahmen:

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche für die Grundwasserneubildung dargestellt, in Teilbereichen wird die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen gefordert.

Die Flächen rund um den ehemaligen Bowlingtreff sowie die Freifläche zwischen Brüder- und Windmühlenstraße sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Teilbereiche westlich der Markthallenstraße sind als „temporäre Grünfläche“ vorgeschlagen.

Die Windmühlenstraße, der Straßenzug „Wilhelm-Leuschner-Platz“ sowie die Grünflächen nördlich des Rossplatzes sind als wichtige Grünverbindungen gekennzeichnet. Roßplatz und Grünewaldstraße

sind als bedeutende Allee dargestellt, die Grünewaldstraße zusätzlich in Anbindung an den Addis-Abeba-Platz als Bestandteil des Hauptwegenetzes.

Aus klimatischer Sicht wird die Anforderung „Minderung des Aufheizeffekts in Überwärmungsgebieten“ formuliert.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan wurde nicht aufgestellt. Für die Gestaltung des öffentlichen Freiraums wird ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Dieses Bauleitplan-Verfahren wird als Vollverfahren durchgeführt. Somit kommt die Eingriffsregelung zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Der Geltungsbereich wird vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Die durch den B-Plan zulässigen Nutzungen entsprechen der Umgebung. Auch in Bezug auf die festgesetzte GRZ, die zulässigen Überschreitungen und die Bauweise fügt sich das Baugebiet in die Umgebung ein. Abweichungen bestehen hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung in den Baugebieten MK 1 und MK 6. Im Baugebiet MK 1 ist eine Bauhöhe von bis zu 56 m über der an das Baugebiet angrenzenden Verkehrsfläche zulässig (entsprechend 16 Stockwerken). Im Baugebiet MK 6 beträgt die zulässige Höhe max. 34 m mit bis zu neun Stockwerken.

Ein Ausgleich ist somit nur für die das Stadtbild betreffende Überschreitung der über 26 m hinausgehenden Bauhöhen erforderlich.

Zur Eingriffsermittlung wurde das Leipziger Bewertungsmodell (Stand 2016) angewendet. In dieser tabellarischen Wertpunktberechnung (Büro Planland, Stand Februar 2019) werden der derzeitige Bestand und die zukünftige Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis dieser Eingriffsermittlung kann die Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen erfolgen.

Die rechnerische Bilanzierung für das Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand: 812.109 Wertpunkte

Planung: 946.325 Wertpunkte

Die positive Bilanz beruht im Wesentlichen auf der Verbesserung des Stadt-/Landschaftsbildes infolge der Neubebauung und der Gestaltung einer öffentlichen Freifläche. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung insbesondere für auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Bedingt durch die vorgesehene Dachbegrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima relativ gering, für das Schutzgut Flora/Fauna ist die Bilanz ausgeglichen.

Da für die Planung mit ihren umweltbezogenen Maßnahmen mehr Wertpunkte als im derzeitigen Bestand ermittelt wurden, entsteht rein rechnerisch kein weiteres Ausgleicherfordernis. In der verbalargumentativen Auseinandersetzung wurde dieses rechnerische Ergebnis durch die Fachämter der

Stadtverwaltung erörtert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Eingriffsermittlung mit dem Leipziger Bewertungsmodell dem ökologischen Verlust des heutigen Gehölzbestandes auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz nicht ausreichend Rechnung trägt.

Daher wird ein erweiterter Baumschutz vorgeschlagen und in die Abwägung zum Entwurf dieses Bebauungsplanes eingestellt: Um dem Baumschutzes ein höheres Gewicht zu geben, sollen sämtliche, nach kommunaler Gehölzschutzsatzung geschützten, Bäume mit einem Baumausgleichsfaktor von 1:1 ausgeglichen werden.

Weiteres hierzu siehe Kap. 7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Vorprüfung entfällt damit.

b) Altlastengutachten

Eine Altlastenuntersuchung liegt für den zwischen Windmühlen- und Brüderstraße gelegenen Teilbereich des B-Plans vor (Multi-Tec GmbH 2017). Ziel ist hierbei die Erfassung der Mächtigkeit und der Qualität der Auffüllungen als Grundlage für die Abschätzung der zu erwartenden Entsorgungskosten.

Eine orientierende Untersuchung erfolgte für zwei Altlastenverdachtsflächen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz (Beyer Umwelt Consult 2018). Untersucht wurde zum einen der Standort einer ehemaligen Tiefgarage zum anderen das Kellergeschoss der ehemaligen Leipziger Markthalle. Die Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 650033107 mit dem Titel „Kfz-Werkstatt, Tankgarage, Heizhaus“ registriert. Ausgangspunkt der orientierenden Untersuchung war eine ältere Erkundung, laut der für Teile der Liegenschaft Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten vorliegen.[8]

c) Versickerungsgutachten

Durch die Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zur Untersuchung der Möglichkeiten des Regenwasserrückhalts und der Regenwasserversickerung erstellt.

d) Verkehrsgutachten

Für die das Gebiet umgebenden Straßen sowie die interne Erschließung erfolgte eine Verkehrsprognose durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig.

e) Luftschadstoffgutachten

Abschätzung der zu erwartende Belastungen durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltvorsorge der Stadt Leipzig auf Grundlage der Verkehrsprognose.

f) Lärmgutachten

Zur Untersuchung der Lärmbelastung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro goritzka akustik. Die Untersuchung berücksichtigt Verkehrs-, Gewerbe- und Veranstaltungslärm.

[8] Kühn Geoconsulting GmbH 1995: *Bericht zur historischen Nutzugsgeschichte, Bauvorhaben Wilhelm-Leuschner-Platz*, Leipzig.

g) Sonstige Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das B-Plangebiet wird ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Planland 2018). Der Fachbeitrag prüft, ob und in welchem Umfang durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen Schädigungen und Störungen für die vorkommenden wildlebenden Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG gegeben sind, wie sie vermieden bzw. ausgeglichen werden können und inwieweit, falls erforderlich, die Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist. Als Grundlage für den Fachbeitrag erfolgte eine Erfassung zum Vorkommen von Vögeln sowie eine Potenzialabschätzung im Hinblick auf das Vorkommen der Zauneidechse. Zudem erfolgt eine Untersuchung der vorhandenen Gebäude im Hinblick auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten. Die Gehölze wurden mittels Sichtkontrolle auf artenschutzfachlich relevante Befunde, d.h. das Vorhandensein von Höhlen und Spalten als potenzielle Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse untersucht (Nsi Leipzig 2017).

h) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Gemäß der landesrechtlichen Regelung nach § 19 Absatz 2 Nr. 3 SächsNatSchG sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken Bäume ab einem Stammumfang von über einem Meter geschützt. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln (Populus spec.), Birken (Betula spec.) und Baumweiden.

i) Lokale Agenda 21

Die Leipziger Agenda 21 hat verschiedene Leitziele nachhaltiger Entwicklung aufgestellt. Eines davon beinhaltet die energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energien (Leipziger Agenda 21 2017).

j) Umweltqualitätsziele der Stadt

Im Folgenden werden die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig, die für das Gebiet relevant sind themenbezogen aufgeführt (vgl. Stadt Leipzig 2003).

<u>Immissionsbelastung</u>

- Die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

<u>Mobilität</u>

- Die Stadt wirkt darauf hin, dass alle notwendigen Wege in der Stadt vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zurückgelegt werden können.
- Die Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung von Wohngebieten, ist so auszulegen, dass möglichst viele Angebote der Einkaufs- und Dienstleistungsstruktur bzw. Einrichtungen der Bereiche Soziales, Freizeit und Kultur in der Stadt auf möglichst kurzen Wegen erreichbar sind.
- Umweltgerechtere Verkehrsarten (ÖPNV, Radfahren, Zu-Fuß-Gehen) werden gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr vorrangig entwickelt.
- Das Zu-Fuß-Gehen wird so sicher und attraktiv gemacht, dass der für Leipzig typische Fußwegeanteil beim Modalsplit auf hohem Niveau gehalten wird.

Lokalklima

- Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird.
- Erhaltung aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen.
- Abbau von Wärmeinseln, Förderung natürlicher Temperaturschwankungen.

Flächennutzung, Versiegelung

- Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren.
- Der Bestand an Frei- und Grünflächen (incl. Straßenbegleitgrün) ist zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

Schutz von Pflanzen und Tieren

- Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten wird gesichert und weitest möglich entwickelt. Dazu zählen nichteinheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der einheimischen Fauna und Flora zu erwarten ist.
- Gesetzlich besonders geschützte Biotope werden durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung erhalten.
- Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen werden in einem repräsentativen Umfang erhalten und entwickelt.
- Es erfolgt ein zusätzliches Angebot von Brut- und Lebensstätten gefährdeter bzw. potenziell gefährdeter gebäudebewohnender Arten (z. B. Turmfalke, Fledermaus, Solitärbiene) bei Neubau und Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand.

Städtische Grünflächen

- Auswahl überwiegend einheimischer und standortgerechter Arten bei neu anzupflanzenden Gehölzen, insbesondere im Innenstadtbereich

Grundwasserschutz

- Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden, wozu auch die Sicherung und/oder Sanierung von Altlasten gehört

Flächenschutz

- Die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten erhält absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.
- Die Inanspruchnahme bzw. die Zerschneidung großer, zusammenhängender Freiflächen wird vermieden.

7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

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

Tab. 1: **Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

Belang / Teilaspekt	**Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen**	**Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen**
1. Boden / Altlasten	nicht fachgerechte Entsorgung vorhandener belasteter Substrate	In Abhängigkeit vom Gefahrenpotenzial werden orientierende Untersuchungen durchgeführt
2. Wasser	Zusätzliche Versiegelung und Verminderung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Abflusses aus dem Gebiet.	Ermittlung des notwendigen Retentionsvolumens zur Vermeidung von Gebietsabfluss
3. Klima/Luft (inkl. Gerüche)	Anstieg der Wärme- und Schadstoffbelastung	Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität aufgrund der Veränderungen der Verkehrsbelastung und der baulichen Dichte durch das Amt für Umweltschutz, Auswertung der im Amt vorliegenden Klimagutachten; Orientierung an den klimatischen und lufthygienischen Angaben im Luftreinhalteplan sowie im Landschaftsplan
4. Pflanzen	Verlust von wertvollem oder geschütztem Vegetationsbestand sowie von nach Baumschutzverordnung geschützter Gehölze	Aufnahme und Bewertung der Vegetation einschließlich Gehölzbestand
5. Tiere	erhebliche Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen (insbesondere durch Verlust ihrer potenziellen Habitatbäume) sowie von Habitaten der Zauneidechse	Kartierung von Höhlenbäumen sowie Erfassung der Vogelarten, Potenzialabschätzung der Bedeutung des Gebietes für gebäudebewohnende Arten sowie für die Zauneidechse, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
6. Biologische Vielfalt	vgl. Punkt 4 und 5	vgl. Punkt 4 und 5
7. Landschaft	Veränderung der stadtlandschaftlichen Qualitäten	Beschreibung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des B-Planes
8. Menschen:	Anstieg der Lärm- und Schadstoff-belastung	Erstellung einer Lärmprognose auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 sowie Ermittlung der Luftschadstoffsituation gem. Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig
8.1 Erholungspotenzial	Veränderung der Erholungseignung	Beschreibung der aktuellen Aufenthalts-qualitäten sowie der sich aus der Planung ergebenden Veränderungen
8.2 Verkehrslärm	Lärmbelastungen über den festgesetzten Schwellenwerten	Erstellung einer Lärmprognose auf der Grundlage einer Verkehrsprognose
8.3 Gewerbelärm	Lärmbelastungen durch Lieferverkehre	Erstellung einer Lärmprognose auf der Grundlage zu erwartender Verkehrsbewegungen
8.4 Veranstaltungslärm	Lärmbelastungen durch Veranstaltungen	Erstellung einer Lärmprognose auf der Grundlage verschiedener Veranstaltungsszenarien
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung von Einzeldenkmalen sowie des archäologischen Relevanz-bereichs D 4150-ID-08, Siedlung Mittelalter	Darstellung der Denkmale
10. Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der Beeinträchtigungen führen könnten, sind nicht erkennbar.	verbal-argumentative Zusammenfassung

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

7.2.1 Boden / Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Folgende vorliegenden Datengrundlagen wurden ausgewertet: Topographische Karten, Geologische Karten, Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig im Auftrag der Stadt Leipzig, Schnabel, R. (2001), BK50, FIS Boden (www.umwelt.sachsen.de), Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig im Auftrag der Stadt Leipzig, Terra IN 2012. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung für den Bereich Windmühlenstraße/Brüderstraße (Multitec GmbH 2017) sowie die orientierende Untersuchung Wilhelm-Leuschner-Platz (Beyer Umwelt Consult 2018) einbezogen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe von etwa 115 m NHN gelegen. Das natürliche Relief ist durch die jahrhundertelange bauliche Nutzung vollständig überprägt. Ca. 70 % des Geltungsbereichs sind derzeit durch Flächenbefestigungen und wenige Gebäude versiegelt. Unter den Flächenbefestigungen befinden sich weitläufige unterirdische Keller.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die bauliche Nutzung des Plangebiets vollständig überformt bzw. zerstört. Im Ergebnis der Altlastensondierungen für den Bereich zwischen Brüder- und Windmühlenstraße (Multitec GmbH 2017) wurde festgestellt, dass unter der bis zu 0,60 m dicken Oberbodenschicht mächtige anthropogene Auffüllungen aus einem Bauschutt-Boden-Gemisch anzutreffen sind. Hauptbestandteil ist rotes Ziegelmauerwerk. Teilweise ist ein deutlicher Anteil an Brandschutt vorhanden. Die anthropogenen Auffüllungen reichen teilweise bis in eine Tiefe von 4,3 m.

In Verbindung mit der orientierenden Untersuchung für das ehemalige Tanklager auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz erfolgte eine der Bohrungen bis zu einer Tiefe von 8 m. Die Mächtigkeit des Oberbodens lag hier zwischen 0,2 m und 0,48 m. Der Boden enthielt verbreitet mineralische und nichtmineralische Fremdbestandteile (Glasbruch, Ziegelbruch, Kunststoffe). Darunter folgen anthropogene Auffüllungen. Es handelt sich dabei um ein Gemisch aus Schluff, Sand und Kies mit vereinzelten Steinen sowie diversen Fremdbestandteilen wie Ziegel-Betonbruch, Keramik, Fliesen, Glas, Holz, Asche, Schlacken und Kunststoffe mit einem Anteil > 20 %. Bei dem Material handelt es sich um Trümmerschutt mit dem nach dem 2. Weltkrieg vermutlich Kellerräume bzw. Bombentrichter aufgefüllt wurden. Die Basis der Auffülle lag bei 7,5 m unter GOK.

Grundwasser wurde bei den Bohrarbeiten nicht angetroffen.

Im Liegenden folgen im Plangebiet saalekaltzeitliche Geschiebelehme bzw. -mergel, in welche in Linsen und Lagen Sande / Kiese eingeschaltet sein können. Die quartären Lockergesteine werden von tertiären Lockergesteinen unterlagert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Wechsellagerungen aus Sanden (z. B. Glimmersande – Cottbusser Folge) und Schluffen (SN LfULG 3.9.12).

Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet: mittleres Wasserspeichervermögen (W-Stufe III), mittlere natürliche Fruchtbarkeit (F-Stufe III) und geringe-mittlere Filter- und

Pufferkapazität (P-Stufe II). Die Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einwirkungen ist hoch. Es sind weder Böden mit Archivfunktionen noch mit besonderen Standorteigenschaften im Gebiet anzutreffen (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2013, www.umwelt.sachsen.de).

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (Stand 12.12.2011) werden unversiegelte Flächen im Geltungsbereich der Bodenqualitätsstufe 1 (Status sehr niedrig) zugeordnet.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Da in Deutschland bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden existieren, werden aus Gründen der Vorsorge Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m3 und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m3. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen (SN LfULG 03.09.12).

Altlasten:

In Verbindung mit der Altlastenuntersuchung im Bereich Windmühlenstraße/Brüderstraße wurden weder im Oberboden noch in den Sedimenten im Liegenden standortspezifische Verunreinigungen nachgewiesen. Die untersuchten Parameter entsprechen den Zuordnungswerten Z0 nach LAGA TR Boden. Dagegen weisen die anthropogenen Auffüllungen durchweg erhöhte Gehalte bezüglich der ausgewählten standortspezifischen Parameter auf. Insbesondere, die für Kriegsschutt typischen Parameter Blei, Zink, PAK du Sulfat zeigen Auffälligkeiten. Entsprechend der LAGA TR Bauschutt ergibt sich bestenfalls eine Einstufung als Z 1.2-Material, bei zwei Proben wurden jedoch die Z 2-Werte für den Parameter Sulfat überschritten.

In Verbindung mit der orientierenden Untersuchung der ehemaligen Tankgarage wurden in zwei von insgesamt 13 untersuchten Proben Überschreitungen von Prüf- bzw. Orientierungswerten gemäß der Bundesbodenschutzverordnung festgestellt.

Die Auffälligkeiten sind jedoch von punktueller Natur und generell an Bereiche mit Bauschutt, Aschen und Schlacken gebunden. Ursache der Verunreinigungen sind vermutlich die Trümmer-/ Brandschuttablagerungen. Ein ursächlicher Zusammenhang mit der ehemals am Standort vorhandenen „Tankgarage“ ist nicht zwingend ableitbar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Beschaffenheit der Geländeoberfläche, Grundwasserflurabstand) und der aktuellen Nutzung als Park- und Freizeitanlage gehen von diesen Verunreinigungen keine Gefährdungen für die natürlichen Schutzgüter und die Gesundheit des Menschen aus (Beyer Umwelt Consult 2018).

Im Kellergeschoss der ehemaligen Markthalle liegen für mehrere Bereiche Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten vor. Gefahren gehen insbesondere von den noch in Behältern, Restgebinden sowie ggf. in der ehemaligen Kühlanlage vorhandenen Flüssigkeiten aus. Da die Behälter stark verrostet sind und Leckagen aufweisen muss davon ausgegangen werden, dass es zu einem weiteren Austritt der Stoffe (Schmiermittel, Öle, Kühlmittel) in das Kellergeschoss kommt. Dies hat bereits in der Vergangenheit zu einer lokalen Beaufschlagung des Fußbodens in den betroffenen Bereichen geführt.

Durch die flächendeckend vorhandene Versiegelung des Fußbodens (Beton, z.T. Fliesen) wird der Eintritt der Stoffe in den Untergrund begrenzt. Trotzdem können Verunreinigungen des im Liegenden der Fußböden anstehenden Bodens nicht ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung der Stoffe in das

bei ca. 10 m u. GOK anstehende Grundwasser ist aufgrund der Versiegelung (kein Sickerwasserzutritt) unwahrscheinlich.

Unter der AKZ 65033107 „Kfz-Werkstatt, Tankgarage, Heizhaus“ sind darüber hinaus drei weitere Altlastenverdachtsflächen zusammengefasst, die nicht Bestandteil der orientierenden Untersuchung gewesen sind. Hierzu zählen eine Autowerkstatt auf dem Grundstück 1182e, eine Kraftstation mit Kesselhaus sowie ein Maschinenhaus und Klärgruben auf dem Grundstück 1182c sowie der Standort einer Fischräucherei auf dem Grundstück 1178d.

Entsprechend der Einschätzung des Amtes für Umweltschutz bestehen für alle fünf Flächen somit keine erheblichen Bodenbelastungen. Es besteht kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

Entsprechend BNatSchG § 1 Absatz3 Nr. 2 sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren (…).

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes und § 7 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert wesentliche Bodenfunktionen, die zu erhalten sind. Diese umfassen natürliche Funktionen, Nutzungsfunktionen für den Menschen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Das Zielkonzept Boden des Landschaftsplans weist den Böden des Geltungsbereichs eine Schutzfunktion im Hinblick auf die Grundwassergefährdung und die Grundwasserneubildung zu.

Gemäß den Umweltstandards der Stadt Leipzig erhält die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung bliebe die gegenwärtige Situation einschließlich der bestehenden Belastungssituation erhalten.

Der Geltungsbereich ist vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Damit ist unabhängig von der Aufstellung des B-Planes eine Bebauung und Versiegelung des Geltungsbereichs vergleichbar der Planung zulässig.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes kommt es anlagebedingt durch die Baumaßnahme zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 17.660 m². Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren. Betroffen von der Versiegelung sind bereits jetzt stark anthropogen überformte Böden. In Verbindung mit der Beräumung des Geländes erfolgt eine fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Substrate.

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

Das B-Planverfahren entspricht der Zielsetzung der Stadt vorrangig brachliegende, bereits bebaute bzw. versiegelte Wohn- und Gewerbestandorten zu entwickeln. In Verbindung hiermit erfolgt eine Entsorgung der belasteten anthropogenen Auffüllungen womit den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes und des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes entsprochen wird.

Den Schutzfunktionen des Bodens kann bedingt durch die zusätzliche Versiegelung nur im Bereich der unversiegelt verbleibenden Bereiche entsprochen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit der Überbauung werden natürliche Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Pflanzen, Filter- und Pufferfunktion weitgehend unterbunden. Lediglich im Bereich von Freiflächen mit Bodenanschluss bleiben diese erhalten. Auf unterbauten Flächen und im Bereich der Gründächer übernehmen künstliche Substrate die genannten Funktionen.

Die dem Bereich im Landschaftsplan der Stadt attestierte hohe Bedeutung der Grundwasserneubildung kann nur im Bereich der öffentlichen Freifläche erhalten werden. Innerhalb der Kerngebiete ist anstelle der Versickerung ein weitestgehender Rückhalt des Niederschlagswassers und dessen Verdunstung über Dächer mit intensiver Dachbegrünung vorgesehen. Das auf der öffentlichen Freifläche anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über Mulden und Rigolen der Versickerung zugeführt werden.

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

Zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.

Sämtliche Dächer der Baugebiete MK 1 bis MK 7 sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind sämtliche Dächer mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und (z.B. über Mulden und Rigolen) der Versickerung zugeführt werden.

Für alle Altlastenverdachtsflächen muss eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden. Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit der Landesdirektion Sachsen (zuständige Behörde) abzustimmen.

7.2.2 Wasser

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Folgende vorliegenden Datengrundlagen wurden ausgewertet: Stichtagsmessung Mai 2012, Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 03.09.2012, Topographische Karten, BK50, FIS Boden (www.umwelt.sachsen.de).

Detaillierte Angaben zum Schutzgut Wasser sind nur in begrenztem Umfang möglich, weil derzeit keine Baugrundgutachten vorliegen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallendes Niederschlagswasser ist im Bestand aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen. Nur in den unversiegelten Bereichen (Grünflächen am Rossplatz und Grünfläche im Südosten) ist flächige Versickerung möglich. In den heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllungen sowie den Geschiebelehmen bzw. -mergeln im östlichen Teil des Plangebiets ist allerdings nur mit einer geringen Versickerungsleistung zu rechnen. Diese bindigen Lockergesteine sind als Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserhemmer zu klassifizieren. Den eingelagerten rolligen Sand- und Kieslinsen kann eine Wasserführung zugeschrieben werden (SN LfULG 03.09.2012).

Die vorhandenen bindigen Deckschichten bewirken allerdings auch einen guten Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag mit dem Sickerwasser.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer.

lm Hydroisohypsenplan der Stichtagsmessung (Mai 2007) für den Großraum Leipzig wird für das Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von > 5 dargestellt. In Verbindung mit den bis zu 6 m tiefen Bohrungen der Altlastenerkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Entsprechend § 47 Abs. 1 WHG ist das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;
2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Das Sächsische Wasserhaushaltsgesetz schreibt laut § 39 vor, dass die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf.

Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

Im Zielkonzept Wasser des Landschaftsplans ist der gesamte Geltungsbereich als bedeutend für die Grundwasserneubildung dargestellt.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Die unversiegelten Bereiche stehen weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine Neuversiegelung in einem Umfang von max. 17.660 m². In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Der Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

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

Trotz zusätzlicher Versiegelung soll durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen das Wasser weitestgehend im natürlichen Wasserkreislauf verbleiben. Die Grundwasserneubildung wird bedingt durch die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt.

Der Eintrag von Schadstoffen in den Grundwasserkörper kann aufgrund der Versiegelung und der bindigen Deckschichten weitgehend ausgeschlossen werden. Die beabsichtige Sanierung vorhandener Altlasten sowie die geordnete Entsorgung belasteter Bodensubstrate reduziert das Risiko von Belastungen des Grundwassers zusätzlich.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die zusätzliche Bebauung und Versieglung des Plangebiets werden die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Lediglich im Bereich durchlässig versiegelter Flächen und von Vegetationsflächen ist weiterhin Versickerung möglich.

Innerhalb der Kerngebiete ist anstelle der Versickerung ein weitestgehender Rückhalt des Niederschlagswassers und dessen Verdunstung über grüne Dächer vorgesehen. Die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung entspricht in der Wirkung einem blau-grünen Dach. Durch die Mindestaufbaustärke von 15 cm kann ein 50-jähriges Regenereignis im Dach zu 70 % zurückgehalten werden (Rückhalteeffekt von 18,9 l/m²).

Überschüssiges Regenwasser der Gründächer wird entweder in die Mischkanalisation eingeleitet oder auf anderem Wege zwischengespeichert, versickert oder verdunstet.

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

Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.

Sämtliche Dächer der Baugebiete MK 1 bis MK 7 sind, mit Ausnahme der Flächen für notwendige technische Anlagen zu begrünen.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und (z.B. über Mulden und Rigolen) der Versickerung zugeführt werden.

7.2.3 Klima / Luft

Das Kapitel beinhaltet insbesondere Aussagen zum Thema „Klima“. Das Thema „Luft“ wird in Verbindung mit dem Kapitel 7.2.8.2 *Verkehr – Lärm- und Schadstoffbelastung* dargestellt.

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Darstellung stützt sich auf allgemeine Aussagen zur makroklimatischen Situation und der besonderen Situation des Innenstadtklimas. Zudem werden die Darstellungen des Landschaftsplans und die im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig vorliegenden klimatischen Gutachten berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Gebiet der Stadt Leipzig ist makroklimatisch der Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Klimabereich zuzuordnen. Der jährliche Witterungsverlauf ist durch einen ausgeprägten Jahresgang der Lufttemperatur mit relativ hohen und tiefen absoluten Maximal- und Minimaltemperaturen geprägt. Die Jahresmitteltemperaturen im Zeitraum von 1999 – 2008 lagen an der Station Leipzig-Mitte bei 11,9°C, an der Station Leipzig-West bei 9,8°C (Steinicke & Streifeneder 2010). Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 529 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West (Ingenieurbüro Lohmeyer in Landschaftsplan der Stadt Leipzig 2013).

Entsprechend des allgemein zu verzeichnenden Tempertaturanstiegs hat auch in Leipzig die Temperatur von der Periode 1971 – 2000 zur Periode 1986 – 2015 zugenommen. Der Juli als wärmster Monat wurde im Mittel 1,3 K wärmer, der Januar als kältester Monat um 1,0 KLPB. Im Jahresmittel ergibt sich ein Temperaturanstieg zwischen beiden Zeitperioden um 1,0 K. Die mittlere Anzahl der Sommertage mit Temperaturen von > 25 °C stieg von 41 auf 46 Tage, die Zahl der heißen Tage mit Temperaturen von > 30 °C stieg von 8 auf 10 (vgl. DWD 2017).

Der Landschaftsplan „Zielkonzept Klima, Luft“ weist den Geltungsbereich dem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima) zu. Charakteristisch hierfür sind hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zugerscheinungen, wodurch eine starke bioklimatische Belastungssituation resultiert.

Entsprechend weist die Stadtklimaanalyse Leipzig (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand: Januar 2018) für den Wilhelm-Leuschner-Platz tagsüber eine starke bioklimatische Wärmebelastung

aus (physiologisch äquivalente Temperatur (PET) von 38 bis 41 C). Auf der vollversiegelten Fläche des Platzes wirken sogar extreme Wärmebelastungen mit PET-Werten über 41°C an einem normalen Sommertag auf Nutzerinnen und Nutzer der Fläche. Die Nachtsituation ist mit Temperaturen, die im Vergleich zum Freiland um 4,5 bis 5 °C höher liegen, durch einen hohen Wärmeinseleffekt gekennzeichnet. Der Kaltluftvolumenstrom der unversiegelten Flächen beträgt 2,5 – 5 m³/(s*m) und ist damit relativ gering. Als Luftaustauschbahn geringer Strömungsgeschwindigkeit (> 0,2 – 0,3 m/s) ist der westliche Rand des Wilhelm-Leuschner-Platzes dargestellt.

Der Peterssteinweg ist im Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplans südlich des Plangebiets als stark belasteter Straßenabschnitt dargestellt.

Die Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig (Steinicke & Streifeneder 2010) stellt entlang des Bayerischen Bahnhofs und der Grünflächen nördlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes Luftleitbahnen dar. Beide werden als schadstoffbelastet eingestuft. Der Geltungsbereich wird als Siedlungsfläche mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft, da es sich um einen klimatisch stark belasteten und verdichteten Siedlungsbereich handelt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso die Vermeidung von Emissionen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht in § 45 eine Verbesserung der Luftqualität vor. Danach haben die zuständigen Behörden die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung gesetzlich vorgegebener Immissionswerte sicherzustellen. Hierzu dienen insbesondere Luftreinhaltepläne.

Der für die Stadt Leipzig im Jahr 2009 entsprechend § 47 Abs. 1 BImSchG aufgestellte Luftreinhalteplan wird derzeit fortgeschrieben. Anlass dazu gibt, die für das Jahr 2015 und fortfolgende messtechnisch und rechnerisch nachgewiesene Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für das Jahresmittel der Konzentration an Stickstoffdioxid in Höhe von 40 µg/m³ an Straßenabschnitten im Stadtgebiet. Daneben ist die rechnerisch für einige wenige Straßenabschnitte ausgewiesene Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für das Tagesmittel der Konzentration an Feinstaub (PM10) an mehr als den zulässigen 35 Tagen im Jahr Grund zur Fortschreibung. Die auf der Grundlage des BImSchG nach der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte dienen dem Schutz der menschlichen Gesundheit. Der Luftreinhalteplan ist so aufzustellen, dass er die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen festlegt und den Anforderungen der 39. BImSchV entspricht.“

Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Das Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig 2014 – 2020 formuliert als Ziel die „Stadt der kurzen Wege“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für Neubau und Bestandsgebiete.

Gemäß dem Zielkonzept Klima / Luft des Landschaftsplans sollen zur Abschwächung der klimatischen Belastungssituation die von Süden über das Gelände des Bayerischen Bahnhofs heranströmende Kaltluft (belastet) durch Beseitigung von Strömungsbarrieren in den Innenstadtbereich gelenkt werden.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von ca. 17.660 m². Verbunden hiermit sind klimatische Aufheizungseffekte. Infolge der baulichen Verdichtung ist von einer Zunahme des Straßenverkehrs und verkehrsbedingter Luftbelastungen auszugehen.

In Bezug auf die Frage, ob durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung der die Innenstadt erreichende Kaltluftströme zu erwarten ist, gibt das Gutachten zur Kaltluftsimulation für die Stadt Leipzig Aufschluss (vgl. DWD 2017). Das Gutachten macht deutlich, dass die, insbesondere aus dem südlichen und östlichen Umfeld der Stadt über die Täler der Flussläufe von Weißer Elster, Pleiße und Parthe heranströmende Kaltluft, die Innenstadt Leipzig nicht bzw. nur in geringem Umfang erreicht. Hierbei erleichtern vorhandene Schneisen in der Bebauung z.B. auch entlang von Parks, Straßen und Gleisanlagen das Strömen der Kaltluft innerhalb der bebauten Gebiete. Entsprechend der Kartendarstellungen folgen die Kaltluftströme im Umfeld des Wilhelm-Leuschner-Platzes insbesondere den Straßenräumen wie z.B. der Windmühlenstraße, die nach Süden mit den Offenflächen des Bayerischen Bahnhofs in Verbindung stehen. Die Volumenströme sind jedoch als sehr niedrig bis niedrig einzustufen. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftströme ist daher kaum zu erwarten, da die Straßenräume auch weiterhin als, wenn auch belastete, Kaltluftschneisen zur Verfügung stehen.

Die Stadtklimaanalyse Leipzig (Entwurf Januar 2018) stellt für den westlichen Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes eine Luftaustauschbahn geringer Strömungsgeschwindigkeit (> 0,2 - 0,3 m/s) dar. Die Planung sieht hier einen Freiraum vor, so dass der Luftaustauch nicht beeinträchtigt wird.

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

Trotz der zusätzlichen Versiegelung soll über entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Wasserrückhalt das Lokalklima dahingehend beeinflusst werden, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird. Damit wird den Umweltqualitätszielen der Stadt entsprochen. Das Vorhaben entspricht ebenso dem Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig mit den Zielen „Stadt der kurzen Wege“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auch wenn der Geltungsbereich im Bestand bereits stark versiegelt ist, so wird sich die klimatische Belastungssituation durch die Zunahme der Gebäudemassen, die sich bei Tage aufheizen und nachts die Wärme wieder abgeben, verstärken. In Abhängigkeit von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung und der farblichen Gestaltung der Fassaden lassen sich die klimatischen Auswirkungen minimieren.

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

Zur Verminderung der klimatischen Belastungen sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 15 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Zusätzlich ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen. 10 % der gemäß Satz 1 zu begrünenden Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Sämtliche Dächer der Baugebiete MK 1 bis MK 7 sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind sämtliche Dächer mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen.

Durch die Dachbegrünung und den Wasserrückhalt können versiegelungsbedingte Aufheizungseffekte reduziert werden.

Großbaumpflanzungen im Bereich der Straßenzüge und im Freiraum tragen zur Beschattung und zur Minderung der Aufheizungseffekte bei.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im intensiven städtischen Überwärmungsbereich erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung von hellen Materialien und Farben für die Fassaden sowie die Verwendung von hellen und glatten Materialien bei versiegelten, ebenerdigen Flächen.

7.2.4 Pflanzen

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Vegetationsstruktur und -ausprägung einschließlich der charakteristischen Pflanzenarten im Rahmen einer ersten Begehung am 07.11.2017 erfasst. Weitere Begehungen zur Erfassung des floristischen Artenbestandes erfolgten im März 2018 (siehe Gehölz- und Biotoptypenkartierung, Büro Planland).

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

In Bezug auf die Biotopausstattung stellt sich das Gebiet aktuell in weiten Bereichen als vegetationslose, versiegelte Fläche dar. Mit 48,3 % ist knapp die Hälfte der Fläche vollständig mit Asphalt bzw. Beton bzw. durchlässig mit Platten und Pflaster versiegelt. Weitere Flächen in einem Umfang von ca. 8.050 m² sind durch brüchigen Asphalt geprägt bzw. aufgrund der Nutzung als Parkplatz als vegetationslose Sand-Kiesflächen ausgeprägt. Letzter umfasst eine Fläche von knapp 2.800 m².

Gegliedert wird der Geltungsbereich durch überwiegend spontan aufgewachsene, meist linear ausgeprägte mehrschichtige Gehölzbestände. Der Gehölzbestand setzt sich zum überwiegenden Teil aus Götterbaum (*Ailanthus altissima*) sowie Eschen-, Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer negundo, A. platanoides, A. pseudoplatanus*) zusammen. Weitere Arten sind Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zürgelbaum (*Celtis occidentalis*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) und Pappel (*Populus spec.*).

Im Januar 2022 wurde ein Antrag auf Prüfung der Unterschutzstellung zweier Bäume nahe des ehemaligen Bowling-Treffs als Naturdenkmal gestellt. Dabei handelt es sich um die Bäume Nr. 68 Berg-Ahorn und Nr. 69 Silber-Ahorn gemäß Baumkartierung, Büro Planland. Abschließend kam das Amt für Umweltschutz zu folgender fachlichen Einschätzung: Der Bergahorn erfüllt nicht die Anforderungen, welche gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG und § 18 SächsNatSchG an die Schutzwürdigkeit bei Naturdenkmalen gestellt werden. Für den Baum Nr. 69 (Silber-Ahorn)

beauftragte die Untere Naturschutzbehörde das Sachverständigenbüro Leitsch zu Erstellung eines Schutzwürdigkeitsgutachtens. In der zusammenfassenden Bewertung dieses Gutachtens wird eine Unterschutzstellung des Silberahorns auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz nicht empfohlen. Jedoch ist hervorzuheben, dass diese Baumart sehr zeitig im Jahr (Ende Februar / Anfang März) blüht und einen hohen Nektargehalt der Blüten besitzt. Damit stellt der Baum besonders in der urbanen Umgebung eine bedeutende Nahrungsquelle für Bienen dar. Bei Verlust dieses Baumes wäre diese Baumfunktion als frühe Nahrungsquelle für Insekten entsprechend zu kompensieren und soll bei der Baumartenwahl für Ersatzpflanzungen berücksichtigt werden.

Am nördlichen Rand, parallel zum Roßplatz befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Bowling-Treff mit kleineren Treppenanlagen und einigen Zierbepflanzungen. Im Umfeld des Bowlingtreffs schließen Grünflächen mit Zierrasen und Ziersträuchern an. Häufige Arten der Ziersträucher sind Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Forsythie (*Forsythia spec*.), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Fiederspiere (*Sorbaria sorbifolia*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*). Ergänzt werden die Pflanzungen durch einzelne spontan aufgewachsene Gehölze wie Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Weide (*Salix spec*.), Ulme (*Ulmus spec*.) und Kirsche (*Prunus avium*). In der Krautschicht der Strauchpflanzung finden sich vereinzelt, meist an den Rändern, ausdauernde, nährstoffliebende Arten wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Knoblauchrauke (*Alliaria officinalis*) sowie einjährige Arten wie Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Kleinblütiges Knopfkraut (*Galinsoga parviflora*) und Bittersüßer und Schwarzer Nachtschatten (*Solanum dulcamara, S. nigrum*).
Prägend für die intensiv gepflegten Zierrasen sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) Breit-Wegerich (*Plantago major*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Schaf-Schwingel (*Festuca ovina agg*.).

Eine flächig ausgebildete Ruderalflur findet sich im westlichen Teilbereich zwischen Eingangsbauwerk S-Bahnhof und dem Trafohäuschen. Dominante Arten der Flur sind Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Große Klette (*Arctium lappa*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Lösels-Rauke (*Sisymbrium loeselii*), Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*).

Kleinflächig sind die Gebäudereste der ehemaligen Markthalle von einer eher schütteren und niedrig wüchsigen Ruderalflur umgeben. Typische Arten sind Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Platthalm-Rispe (*Poa compressa*), Grüne Borstenhirse (*Setaria viridis*) und Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*).

Als Straßenbäume finden sich in der Windmühlenstraße Neupflanzungen von Linden (*Tilia spec.*) und in der Grünewaldstraße einzelne Platanen (*Platanus spec*.). Vier weitere Neuplanzungen von Linden befinden sich im westlichen Teilbereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes.

Es wurden 24 Bäume mit potenziellen Habitatstrukturen für Fledermaus- und Brutvogelarten erfasst (NSI 2017). Hiervon sind sechs als „höhlenreiche Einzelbäume“ im Kataster der geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 21 SächsNatSchG Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 30 BNatSchG verzeichnet. Eines der im Kataster verzeichneten Biotope konnte bei der Begehung nicht mehr bestätigt werden. Die übrigen Höhlen und Spalten unterliegen einem Schutz nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG als Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere „lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen“ und „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

Im Zielkonzept Arten und Biotope des Landschaftsplans sind Teilbereich mit der Maßgabe „Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten“ dargestellt.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. In Abhängigkeit von der Pflege und der Nutzung können sich auf den derzeit noch mit krautiger Vegetation bewachsenen Flächen Gehölze ansiedeln und langfristig geschlossene Bestände bilden. Die gemäß § 21 Sächsisches NatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten „höhlenreichen Einzelbäume“ blieben erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In Verbindung mit der Bebauung bzw. der Gestaltung des Freiraumes erfolgt eine weitgehende Beräumung des Baufeldes. Lediglich im Bereich des Bowlingtreffs ist mit der Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen möglich.

Durch die geplante Bebauung gehen die Habitatqualitäten auf den zusätzlich versiegelten Flächen in einem Umfang von ca. 17.660 m² verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren verbunden. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich überwiegend um lineare, entlang von Grenzlinien spontan aufgewachsene Bestände aus überwiegend nichtheimischen Arten.

Die gemäß § 21 Sächsisches NatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten „höhlenreichen Einzelbäume“ gehen hierbei verloren.

Mit der kommunal wichtigen Wiederbebauung des Leuschnerplatzes liegt ein konkretes und hinreichend bedeutsames Vorhaben vor, welches ohne Beseitigung/Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen nicht und auch nicht in ähnlicher Form umsetzbar ist. In der Entwurfsphase zum Städtebau (siehe Kap. 6.2.6 Städtebauwerkstätten; Leitlinien und Beschluss zum Masterplan) wurden diverse städtebauliche Varianten erarbeitet. In Abwägung aller Interessen hat sich der Stadtrat für die hier nun vorliegende, stark an den historischen Konturen orientierende, städtebauliche Konzeption entschieden. Durch die städtebauliche Aufnahme der historischen Baufluchten im mittleren und südlichen Baufeld kann der Gehölzaufwuchs entlang der Flurstücksgrenzen nicht erhalten werden. Auch

im nördlichen Baufeld sind eine angemessene städtebauliche innerstädtische Gebäudeanordnung und Baudichte ohne den Verlust der Gehölze nicht möglich. Ein Erhalt der Bäume wäre mit einer Verkleinerung des Baufeldes und damit der realisierbaren Geschossflächen verbunden.

Das nördliche Baufeld soll zukünftig von zwei bedeutenden Institutionen und für die Schaffung von, vorauss. kommunalem, Wohnraum genutzt werden. Der Wohnanteil mit einer Geschossfläche von ca. 8.000 m² (inkl. einem Anteil an sozial förderfähigem Wohnraum von mind. 30%) ist gemäß Ratsbeschluss auf das Baufeld MK 1 eingegrenzt worden. Die Bundesstiftung Forum Recht beabsichtigt auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz einen zeitgenössischen Museums-, Bildungs- und Performance-Bau zu errichten und die Juristenfakultät der Leipziger Universität plant dort die Unterbringung ihrer sämtlichen, bisher vereinzelt gelegenen, Fakultätseinrichtungen nun an einem zentralen Ort. Hierfür liegt ein miteinander abgestimmtes Raumprogramm mit einem Bedarf von ca. 31.000 m² Geschossfläche vor. Dieses Raumprogramm (siehe Machbarkeitsstudie des SIB vom April 2022) konnte nur unter gegenseitiger Nutzung von Synergien und durch mehrere Kompromisslösungen beider Institutionen mit der Baufeldgröße des Bebauungsplans in Übereinstimmung gebracht werden. Die Unterbringung des Forum Recht am Standort des Wilhelm-Leuschner-Platzes in Leipzig basiert auf einem Beschluss des Bundestags (Drucksache 19/8263, Beschluss vom 22.03.2019). Die Leipziger Ratsversammlung hat sich in ihrem Beschluss (VII-DS-01980) im Juni 2022 mit dem Freistaat zu den o.g. Nutzungen bekannt. Eine Verkleinerung der bebaubaren Flächen würde dazu führen, dass diese, sowohl für die Stadt Leipzig als auch den Freistaat Sachsen, überaus bedeutsamen öffentlichen Nutzungen an diesem Standort nicht realisiert werden können.

Die Festsetzung der Baulinien in den Baufeldern Süd und Mitte orientiert sich an den Baufluchten der historischen Brüderstraße und der Gebäudenordseite der ehemaligen Markthalle. Die geschützten Biotope wären nur durch ein insgesamtes Zurückversetzen der Baulinie bzw. durch partielle Abweichungen und Gebäuderücksprünge zu erhalten. Der Straßenraum der Brüderstraße müsste auf eine unverhältnismäßige Straßenbreite und mit noch kleineren Baufeldern aufgeweitet werden. Da es sich bei den geschützten Biotopen um spontan aufgewachsene Gehölze handelt, sind diese überwiegend bodennah verzweigt und krummwüchsig; sie lassen sich auch aus diesem Grund nicht in das städtebauliche Konzept einer innerstädtischen Quartierstraße mit robusten straßenbegleitenden Baumpflanzungen integrieren. Nach langjährigem Wachstum ohne Erziehung lassen sich solche Gehölze meist nicht mehr zu Straßenbäumen erziehen, welche die Anforderungen der Regelwerke (auch in Bezug auf die Benutzbarkeit der Wege und Sicherheit der Fußgänger) erfüllen.

Im Baufeld Nord (MK 1 und 2) sind die Baumgruppen mit den Nr. 68, 69, 70, 80, 88 und 93 betroffen. Diese Bäume stehen weit innerhalb des geplanten nördlichen Baufeldes. Eine angemessene städtebauliche innerstädtische Gebäudeanordnung und Baudichte sind ohne den Verlust dieser Bäume nicht möglich.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

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

Bedingt durch die zusätzliche Versiegelung gehen Biotopstrukturen der Gehölze und der Ruderalfluren verloren. Dies bedingt zunächst einen Verlust an Biodiversität. Auf den Dachflächen der Gebäude

entstehen jedoch flächenmäßig wesentlich größere Flächen, die der Begrünung zur Verfügung stehen und krautigen Pflanzen und den daran gebundenen Tierarten einen Lebensraum bieten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Planung bedingt im Wesentlichen den Verlust von Strauch- und Baumpflanzungen sowie von Ruderalfluren und Zierrasen. Ruderalfluren gehen in einem Umfang von ca. 3.727 m² verloren, mehrschichtige überwiegend spontan aufgewachsene Gehölzbestände aus nicht heimischen Arten in einem Umfang von ca. 5.700 m². Hinzu kommen Hecken und Gebüsche aus überwiegend nicht heimischen Arten auf einer Fläche von 1.600 m². Intensiv gepflegte Zierrasen gehen in einem Umfang von ca. 6.400 m² verloren.

Die spontan aufgewachsenen Gehölzbestände bestehen überwiegend aus relativ kurzlebigen Pionierarten und sind teilweise bereits abgängig. Die Bedeutung der Gehölzbestände für die Vielfalt an Pflanzen ist gering. Gleiches gilt für die Strauchbestände, die im Wesentlichen durch Zierarten geprägt sind. Die Zierrasen sind bedingt durch ihre häufige Mahd und Pflege ebenfalls als artenarm einzustufen.

Die gemäß § 21 Sächsisches NatSchG i. V. mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten „höhlenreichen Einzelbäume“ gehen hierbei verloren.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

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

Sämtliche Dächer der Baugebiete MK 1 bis MK 7 sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind sämtliche Dächer mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen. Dachbegrünung ist gemäß den Festsetzungen auf einer Fläche von ca. 11.740 m² vorgesehen. Die Verluste an krautiger Vegetation wie Ruderalfluren und Zierrasen werden hierdurch, zumindest in Bezug auf die Zierrasen, qualitativ hochwertiger, da blütenreicher, mehr als ausgeglichen.

Als Ausgleich der baubedingten Verluste an Biotopen sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Kellergeschosse und Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken. Diese Flächen sowie die übrigen – nicht unterbauten oder mit Gebäuden überbauten Flächen in den Blockinnenbereichen – sind intensiv zu begrünen. Dabei ist je angefangene 150 m² ein standortheimischer Baum zu pflanzen. 10 % dieser zu begrünenden Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind in den Blockinnenbereichen damit mindestens 7 Bäume und 103 m² Sträucher zu pflanzen.

Gemäß Festsetzung zur Neuanpflanzung von Straßenbäumen sollen mindestens 56 Bäume innerhalb der Straßenzüge und mindestens 8 Bäume in der Parkanlage der Planstraße realisiert werden. In Summe werden gemäß den Festsetzungen mindestens 71 Bäume neugepflanzt. Der im Plangebiet vorhandene Straßenbaumbestand bleibt unberührt. Im Bereich der Platzfläche sollen die heute vorhandenen Gehölzstrukturen in der zukünftigen Freiraumgestaltung berücksichtigt werden. Deren Erhalt bzw. Ersatz wird Gegenstand der Wettbewerbsauslobung zur Platzgestaltung sein. Damit werden in Summe 56 Bäume erhalten.

Da dies nur einem partiellen 1:1 Ausgleich der Gehölze gemäß der in Kap. 7.1.2.4 erläuterten Eingriffsermittlung entspräche, wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. In dieser Fläche kann die verbleibende Differenz von 38 Bäumen, für die derzeit noch keine konkrete Verortung vorgenommen werden kann, umgesetzt werden. Denn die endgültige Gestaltung der Platzfläche wird erst im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbsverfahrens festgelegt. Die Pflanzung von 38 Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ (Wilhelm-Leuschner-Platz) steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Nutzungsanforderungen (wie zum Beispiel das Marktgeschehen etc.), da auch mit 38 Neuanpflanzungen ausreichend offene Freiflächen verbleiben können. Die Gehölzverluste der geschützten Bäume können damit im Verhältnis 1 : 1 im Plangebiet ausgeglichen werden.

Von den 191 kartierten Bäumen sind 165 Bäume geschützt (Baumkartierung und Baumerfassung, Planland 2018).

Tab. 2: **Geschützte Bäume, Erhaltung und Neupflanzungen**

Baumbestand	**Anzahl**
geschützte Bäume	165
- davon Erhaltung	-56
- zu pflanzende Gehölze gemäß Festsetzungen B-Plan	-71
Differenz	**38**

Ein Ausgleich der Heckenverluste ist in geringem Maße im Bereich östlich des Bowling-Treffs mit der Planfestsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ für heimische Straucharten gegeben. Auf diesen Flächen sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen.

Für den Verlust 24 höhlenreicher Einzelbäume mit Quartierpotenzial sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Planland 2018) 24 Fledermauskästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse als CEF-Maßnahme aufzuhängen. Zur Sicherung des Brutplatzangebotes für höhlenbrütende Vogelarten werden entsprechend dem erfassten Arteninventar 15 Ersatzhöhlen angebracht. Der mit dem Verlust der geschützten „höhlenreichen Einzelbäume“ verbundene Verlust des Quartierpotenzials für Vögel und Fledermäuse wird damit ausgeglichen.

7.2.5 Tiere

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Artengruppe der Vögel erfolgten Bestandserfassungen in den Monaten April bis Juni 2018. Bei insgesamt 6 Tagesbegehungen wurden die Reviere bzw. Brutplätze der Vögel erfasst. Neben anderen, Revier anzeigenden Merkmalen, wie warnende und Futter- und Nistmaterial tragende Altvögel, war das hauptsächliche Kriterium für die Ausweisung eines Revieres der Reviergesang eines Männchens bei zwei aufeinander folgenden Begehungen im Abstand von wenigstens 7 Tagen. Bei

der Begehung im April erfolgte eine artenschutzfachliche Begutachtung der Gehölze zur Erfassung potenzieller Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln (NSI LEIPZIG 2018a).

Zur Ermittlung des Potenzials für Gebäude bewohnende Arten erfolgten jeweils einmalige Begehungen der ober- und unterirdischen Gebäudeteile des Bowlingtreffs und der Markthalle. Das Lebensraumpotenzial des Trafohäuschens wurde ebenfalls im Rahmen einer Begehung ermittelt.

Die Begehung des Bowlingtreffs erfolgte am 12. Dezember 2017 zur Feststellung von Hinweisen auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten, insbesondere gebäudebewohnender Tierarten wie Fledermäuse, Hornissen, Schwalben, Eulen, Turmfalken, Mauersegler und sonstige. Hierbei wurde die komplette Außen- und Innenraumstruktur des Gebäudes, besonders im Hinblick auf Eignung bzw. Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Eine Begehung der baulichen Reste der Markhalle und des Trafohäuschens fand am 05.03.2018 statt (NSI LEIPZIG 2018b).

Die Zauneidechse wurde in Verbindung mit den ornithologischen Kartierungen erfasst. Hierbei wurde entsprechend der Methodenstandards für die Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der FFH-Richtlinie vorgegangen. Die Begehungen fanden bei günstigen klimatischen Bedingungen statt. Zur Erfassung von Alttieren sowie subadulter Tiere wurden zwischen April und Juni 5 Erfassungen durchgeführt. Die Erfassung der Zauneidechsenvorkommen erfolgte über Sichtnachweise. Untersucht wurden jene Habitate, die für eine Besiedlung potenziell geeignet erscheinen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen von sechs Begehungen vom April bis Juni 2018 29 Vogelarten nachgewiesen, davon 11 Arten als Brutvögel, für weitere 5 Arten besteht Brutverdacht. 13 Arten traten als Nahrungsgäste auf (siehe Tab. 3). Von den Brutvögeln bzw. den Arten mit Brutverdacht weist keiner den Status „streng geschützt“ auf.

Die nachgewiesenen Brutvögel gehören überwiegend zu den in Sachsen weit verbreiteten Vogelarten. Lediglich der Star ist laut der aktuellen Roten Liste Deutschlands gefährdet. Auf der Vorwarnliste Sachsens bzw. Deutschlands stehen Dorngrasmücke, Gelbspötter, Haussperling und Klappergrasmücke. Unter den Nahrungsgästen ist der Grünspecht nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

Häufigster Brutvogel ist mit neun Brutpaaren die Amsel, gefolgt von Hausperling und Kohlmeise mit jeweils 6 Brutpaaren. Die Ringeltaube konnte mit 4 Brutpaaren, die Blaumeise mit 3 sicheren Brutnachweisen erfasst werden. Alle übrigen Arten sind mit ein bzw. zwei Nachweisen erfasst worden.

Tab. 3: Im Jahr 2018 nachgewiesene Vogelarten sowie deren Schutz- und Gefährdungsstatus (Gesamtartenliste)

Art	wissenschaftl. Name	Status	BP	BNatSchG/ BArtSchV[1]	V-RL[2]	RL D[3]	RL S[4]
Amsel	*Turdus merula*	BV	9 BP	B			
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	3 BP, 1 BV?	B			
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV?	2 BV?	B			
Buntspecht	*Dendrocopos major*	NG		B			
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	BV	1 BP	B			V

Art	wissenschaftl. Name	Status	BP	BNatSchG/ BArtSchV[1]	V-RL[2]	RL D[3]	RL S[4]
Elster	*Pica pica*	NG		B			
Gartenbaum-läufer	*Certhia brachydactyla*	BV	1 BP	B			
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	NG		B			V
Gartenrot-schwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	NG		B			3
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	BV ?	1 BV?	B			V
Grünfink	*Carduelis chloris*	NG		B			
Grünspecht	*Picus viridis*	NG		**S**			
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	BV?	1 BV?	B			
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	6 BP	B			V
Klappergras-mücke	*Sylvia curruca*	BV	2 BP	B			V
Kleiber	*Sitta europaea*	NG		B			
Kohlmeise	*Parus major*	BV	6 BP	B			
Mauersegler	*Apus apus*	NG		B			
Mönchsgras-mücke	*Sylvia atricapilla*	BV	1 BP, 1 BV?	B			
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	NG		B			
Rabenkrähe	*Corvus corone corone*	BV	2 BP	B			
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	4 BP	B			
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV?	1 BV?	B			
Star	*Sturnus vulgaris*	BV	1 BP	B		3	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	NG		B			
Stockente	*Anas platyrhynchos*	NG		B	Art. 4		
Straßentaube	*Columba livia f. domestica*	NG		B			
Sumpfrohr-sänger	*Acrocephalus palustris*	NG		B			V
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV?	2 BV?	B			

1 Bundesnaturschutzgesetz / Bundesartenschutzverordnung: B: besonders geschützt
2 V-RL - EU Vogelschutzrichtlinie
Die Arten werden unterschieden in solche des Art. I (alle heimischen) und des Art. 4 Abs. 2 (regelmäßig auftretende Zugvogelarten) sowie die des Anhangs 1 (Arten mit der Erforderlichkeit besonderer Maßnahmen).
3 RL D: Rote Liste Deutschland (2021): V: Vorwarnliste, 3: gefährdet
4 RL S: Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. (2015): V: Vorwarnliste, 3: gefährdet

Status: BV: Brutvogel, BV?: Brutverdacht, NG: Nahrungsgast

BP: Brutpaar(e)

Begehung Bowlingtreff

Im nördlichen Eingangsbereich wurde ein Nistplatz festgestellt, welcher vermutlich von einem Hausrotschwanz stammt. Im gesamten Gebäude fanden sich keine Nachweise von Fledermäusen.

Das Eingangsgebäude bietet durch Nischen an und in der Eingangshalle jedoch ein hohes Potenzial für Nistplätze gebäudebewohnender Vogelarten, insbesondere an den vermauerten, ehemaligen Ein-

gangsbereichen. Einflugmöglichkeiten sind vor allem in Form kaputter Fensterscheiben und Öffnungen im Mauerwerk vorhanden. In das Gebäude gelangte Tiere können sowohl die ober- als auch unterirdischen Geschosse erreichen, jedoch würden die komplett dunklen Untergeschosse lediglich von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden können. Quartiermöglichkeiten sind hier insbesondere in den teils offenen Zwischenböden oder Deckenspalten gegeben. Potenzielles Sommer- als auch Winterquartier für Fledermäuse stellt außerdem die Attikaverkleidung des Daches dar, hinter der die Tiere geeignete Hangplätze finden können.

Begehung Markthalle

In der ehemaligen Markthalle konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt werden. Das Gebäude konnte jedoch aufgrund eingestürzter Bereiche und nicht einsehbarer Hohlwände nicht vollständig untersucht werden. Einflugmöglichkeiten in die Kellerräume konnten an zwei Stellen registriert werden. Das Kellersystem bietet generell Potenzial als Fledermauswinterquartier, wies jedoch zum Begehungszeitpunkt in einigen Räumen Eiskristalle an den Decken, d. h. ein tendenziell zu kühles Klima für den Besatz durch Fledermäuse auf. Fledermaus-Kotspuren konnten nicht registriert werden, waren jedoch aufgrund der Verschmutzung schlecht zu ermitteln. Der oberirdische Gebäudeteil bietet durch eine großflächige Einflugmöglichkeit (kaputtes Fenster) Brutplatzpotenzial, insbesondere auf den zwei oberhalb der Fenster angebrachten Balken.

Begehung Trafohaus

Im Trafohaus konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt werden. Einflugmöglichkeiten in das Gebäude scheinen nicht vorhanden zu sein. Lediglich an der Dachkante ergibt sich durch die teils abstehende Blechverkleidung an wenigen Stellen Potenzial für Fledermaushangplätze.

Zauneidechse

Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden (NSI Leipzig 2018c).

Höhlenreiche Einzelbäume

In Verbindung mit der artenschutzrechtlichen Begutachtung des Baumbestandes wurden insgesamt 24 Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere „lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen“ und „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich kurzfristig hinsichtlich des Schutzgutes Tiere keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Bei fortschreitender Sukzession und Gehölzentwicklung können sich die Habitatbedingungen für Gehölz bewohnende Arten langfristig noch verbessern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In Verbindung mit der Bebauung bzw. der Gestaltung des Freiraumes erfolgt eine weitgehende Beräumung des Baufeldes. Lediglich im Bereich des Bowlingtreffs ist mit der Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen möglich.

Damit verbunden ist der Verlust von Lebens- und Reproduktionsstätten wie Baumhöhlen und -spalten besonders geschützter Vogelarten. Betroffen sind vor allem weit verbreitete, störungsunempfindliche und ungefährdete Arten.

Durch die geplante Bebauung gehen die Habitatqualitäten auf den zusätzlich versiegelten Flächen in einem Umfang von ca. 17.660 m² verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren verbunden.

Durch den Abriss bzw. die Sanierung vorhandener Gebäude gehen potenzielle Lebensräume gebäudebewohnender Arten wie Vögel und Fledermäuse verloren.

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

Bedingt durch die zusätzliche Versiegelung gehen Biotopstrukturen der Gehölze und der Ruderalfluren verloren, die als Lebensräume für Tierarten dienen. Dies bedingt zunächst einen Verlust an Biodiversität. Auf den Dachflächen der Gebäude entstehen jedoch flächenmäßig wesentlich größere Flächen, die der Begrünung zur Verfügung stehen und krautigen Pflanzen und den daran gebundenen Tierarten einen Lebensraum bieten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Planung bedingt einen Verlust von Gehölzstrukturen, die insbesondere für die Avifauna von Bedeutung sind. Dabei gehen 24 Einzelbäume mit potenziellen Habitatstrukturen für Fledermaus- und Brutvogelarten wie Höhlen und Spalten verloren, wodurch sich das Brutplatzangebot für Höhlenbrüter und die Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse verringern.

Gemäß § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der jeweiligen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dies kann auch über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die erfassten häufigen und in Sachsen ungefährdeten Arten, wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zilpzalp (sognannte Allerweltsarten) grenzen ihr Brutrevier d.h. das Umfeld ihrer Nistplätze jährlich neu ab und bauen ihr Nest jedes Jahr neu. Durch die vergleichsweise geringe Spezialisierung und die hohe Mobilität können sich diese Arten immer wieder neue geeignete Brutreviere aneignen. Die genannten Arten sind in Sachsen in so gut wie allen

MTB-Quadranten-Rastern relativ gleichmäßig vertreten und haben in Sachsen Brutbestände von über 40.000 Brutpaaren.

Im Kontext der Leipziger Entwicklungsdynamik ist es in den letzten Jahren zu einem beträchtlichen Verlust an begrünten Brachflächen und temporären Grünstrukturen gekommen. Dieser Verlust kann nur in einem geringen Maße durch das Gehölzwachstum z.B. der Straßenbegrünung, in den Kleingartenanlagen, in den Park- und Grünanlagen und durch die Schaffung von Abstandsgrün kompensiert werden.

Innerhalb des Plangebiets wird der Ausgleich der Heckenverluste und damit potentieller Brutreviere nur in geringem Maße erfolgen. Mit den Planfestsetzungen „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden Flächen für heimische Straucharten umgrenzt. Auf diesen Flächen sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Des Weiteren regelt die Festsetzung Nr. 5.2.2.*: In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes ist je angefangene 150 m² der nicht oberirdisch mit Gebäuden überbauten Flächen ein standortgerechter Baum zu pflanzen. 10 Prozent der gemäß Satz 1 zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.* Überschlägig ermittelt sind damit mindestens 7 Bäume und 103 m² Sträucher auf den Tiefgaragen im Plangebiet zu pflanzen.

Ein kompletter Heckenverlust ist im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Zum einen bleiben die Flächen westlich und östlich des Bowling-Treff bestehen, zum anderen wird es keine zeitgleiche Bautätigkeit auf allen Baufelderndem Leuschnerplatz geben. Demnach werden aller Voraussicht nach immer einzelne Heckenstrukturen bestehen bleiben bzw. Neuanpflanzungen bereits erfolgt sein.

Da es sich nur um einen geringen Ausgleich handelt, soll für die Beurteilung des zukünftigen Bestandes der genannten Allerweltsarten eine Betrachtung der dauerhaft gesicherten Grünstrukturen im räumlichen Zusammenhang[9] des Plangebietes „Wilhelm-Leuschner-Platz“ vorgenommen werden. Zu den geeigneten Brutrevieren und als dauerhaft gesicherte Grünstrukturen in einem Umkreis von ca. 1,5 km des Wilhelm-Leuschner- Platzes zählen:

- die Grünanlagen

Name	**Entfernung zum Leuschnerplatz**	**Flächengröße ca.**
Plastikgarten (Friedrich-Ebert/Karl-Tauchnitz-Str.)	0,5 km	1,5 ha
Floßplatz	0,5 km	0,8 ha
Kanonenteich (Tal-/Liebigstraße)	0,5 km	0,8 ha

- die Kleingartenvereine

Name	**Entfernung zum Leuschnerplatz**	**Flächengröße ca.**
Dr. Schreber	1,4 km	3,4 ha

[9] Eine populationsbiologische oder -genetische Abgrenzung von lokalen Populationen ist in der Praxis kaum möglich. Daher sind pragmatische Kriterien erforderlich, die geeignet sind, lokale Populationen als lokale Bestände in einem störungsrelevanten Zusammenhang zu definieren. Bei Arten mit einer flächigen Verbreitung sowie revierbildenden Arten mit großen Aktionsräumen kann die lokale Population auf den Bereich einer naturräumlichen Landschaftseinheit bezogen werden. Wo dies nicht möglich ist, können planerische Grenzen (Kreise oder Gemeinden) zugrunde gelegt werden.
Quelle: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) 2009

Johannistal	1 km	5 ha

- die Parkanlagen

Name	**Entfernung zum Leuschnerplatz**	**Bemerkung**
Ringgrün, hier: Lenne-Anlage, Schwanenteich, Goerdelerring/Hahnemann-Denkmal, Dittrichring/ Märchenbrunnen	< 1 km	-
Johannapark	< 1 km	Landschaftsschutzgebiet Vogelschutzgebiet,
Alter Johannisfriedhof	1 km	-
Friedenspark	1,3 km	-
Rosental	1,6 km	Landschaftsschutzgebiet Vogelschutzgebiet

Angesichts der genannten Spezifik der o.g. Allerweltsarten mit ihrer geringen Spezialisierung und ihrer hohen Mobilität kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Tiere auf dauerhaft gesicherte potentielle Brutreviere:

- in geringem Maße weiterhin im Plangebiet,
- im räumlichen Nahbereich (1,5 km) und
- im Stadtgebiet ausweichen können.

Für Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeise, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz und Haussperling erfolgt ein Ausgleich des Verlustes an Höhlen durch das Anbringen artspezifischer Nisthilfen an Bäumen im Umfeld des Eingriffsbereiches als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

Damit wird eingeschätzt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG) für die betroffenen Arten weiterhin erfüllt werden kann. Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht erfüllt.

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

Als Ausgleich der baubedingten Verluste an Biotopen sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dabei ist je angefangene 150 m² ein standortheimischer Baum zu pflanzen. 10 % der gemäß Satz 1 zu begrünenden Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind auf den Tiefgaragen damit mindestens 7 Bäume und 103 m² Sträucher zu pflanzen.

Sämtliche Dächer in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen.

Durch die Dachbegrünung kann der Verlust blütenreicher Lebensräume durch die Überbauung mehr als ausgeglichen werden. Insgesamt ist Dachbegrünung auf einer Fläche von ca. 11.740 m² vorgesehen.

Der Verlust der Gehölze wird durch die Pflanzung von mindestens 64 Bäumen innerhalb der Straßenzüge und der Grünfläche in der Planstraße partiell kompensiert. Ein Ausgleich der Heckenverluste ist partiell durch Bepflanzung der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gegeben.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Berücksichtigung der Schutzzeit

Durchführung notwendiger Gehölzrodungen und Baufeldräumung in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., sodass eine Beeinträchtigung während des Brutgeschäfts und der Aufzucht der Jungen vermieden werden kann (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.).

Berücksichtigung des Brutgeschäfts gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten

Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden, noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen. Vor Durchführung der Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung bedarf es einer fachkundigen Kontrolle.

Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten

Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten sind zur Sicherung des Fortpflanzungsangebotes und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

Für die betroffenen Bruthöhlen sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (1 Nisthilfe pro Höhlenverlust) an Bäumen bzw. Gebäuden im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen und zu erhalten. Im Einzelnen sind die folgenden Nistkästen anzubringen:

- 4 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)
- 1 Baumläuferhöhle (Gartenbaumläufer)
- 1 Nischenbrüterhöhle oder Fassaden-Einbaukasten (Hausrotschwanz)
- 2 Sperlingskoloniehäuser mit je 3 Nisthöhlen (Haussperling)
- 6 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)
- 1 Starenhöhle Fluglochweite 45 mm (Star)

Kontrolle zu fällender Bäume und abzureißender Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen, ggf. Umsetzen

Kontrolle der potenziell für Fledermausquartiere geeigneten zu rodenden Bäume auf Baumhöhlen/-spalten/Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person. Die Maßnahme ist zeitnah vor der Fällung der Bäume durchzuführen. Die Kontrollen sind vorzugsweise von September bis Oktober durchzuführen, da i. d. R. Fledermäuse Baumhöhlen u. ä. nicht mehr als Wochenstuben und noch nicht als Winterquartier nutzen und am ehesten auf andere Quartiere/Verstecke ausweichen.

Zudem erfolgt die Kontrolle der potenziell für Fledermausquartiere geeigneten Gebäude durch eine fachkundige Person. Die Maßnahme ist zeitnah vor dem Abriss bzw. der Sanierung der Gebäude durchzuführen.

Bowlingtreff:

- Vor Gebäudesanierung manuelle Demontage der Attika in Anwesenheit einer naturschutzfachlich geeigneten Person zur Feststellung der aktuellen Quartiernutzung

Trafohaus:

- Vor Gebäudeabriss manuelle Demontage der Dachkantenverkleidung in Anwesenheit einer naturschutzfachlich geeigneten Person zur Feststellung der Quartiernutzung durch Fledermäuse

Um auszuschließen, dass in den Gebäuden Winterschlaf haltende Fledermäuse verletzt oder getötet werden, dürfen die Baumaßnahmen am Bowlingtreff, dem Trafohaus und der Markthalle erst nach Kontrolle der Funktion als Winterquartier und negativem Befund begonnen werden.

Falls besetzte Quartiere in Bäumen vorgefunden werden, sind die Tiere fachgerecht in Ersatzquartiere umzusetzen. Falls besetzte Quartiere in Gebäuden vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde und einer fachkundigen Person abzustimmen. Wann und wie die konkrete ggf. erforderliche Umsetzung erfolgt, ist vor Ort von einer fachkundigen Person zu entscheiden, da das Umsetzen in andere Quartiere sehr stark situations-, witterungs- sowie artabhängig ist. Leere und geräumte Quartiere sind sofort zu verschließen.

Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Für den Verlust von 24 höhlenreichen Einzelbäumen mit Quartierpotenzial werden entsprechend der Erfassung (NSI LEIPZIG 2017) 24 Fledermauskästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse aufgehängt. Die Fledermauskästen sind vor der Baufeldfreimachung in Gehölzbeständen im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen, um ein eventuell nötiges Umsetzen von Fledermäusen aus dem Baufeld zu ermöglichen. Im Einzelnen sind die folgenden Kästen anzubringen:

- **5 Fledermaus-Großraum-Flachkästen** (Sommerquartiere) mit Inspektionsluke, mit integriertem Höhlen- und Spaltenversteck (Höhe 43 x Breite 27 x Tiefe 20 cm, Gewicht ca. 9,5 kg)
- **10 Fledermaushöhlen** (Sommerquartiere) (Durchmesser 16 cm, Höhe 36 cm, Gewicht ca. 4,9 kg)
- **4 Fledermaushöhlen** (Sommerquartiere) mit dreifacher Vorderwand (für Kleinfledermäuse) (Durchmesser: 16 cm, Höhe 36 cm, Gewicht 4,8 kg)
- **5 Fledermausflachkästen** (Sommerquartiere) mit eingearbeiteter Holzrückwand (Breite 27 x Höhe 43 x Tiefe 14 cm, Gewicht ca. 9 kg)

Pflanzung von Sträuchern

Im Rahmen der gärtnerischen Pflege / Gestaltung können auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ heimische Straucharten wie z.B. Weißdorn (*Crataegus spec*.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Kreuzdorn (*Rhamnus cathar-*

tica) gepflanzt werden. Damit dient die Fläche als Brut- / Nahrungshabitat für gebüschbrütende Vogelarten wie Dorngrasmücke und Klappergrasmücke. Auf diesen Flächen sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen.

Erstellung eines Konzeptes zum „Animal-Aided Design“

Mit einem erweiterten Artenschutzgutachten wurde untersucht, wie die Habitatansprüche (Nistplatz, Nahrung, Paarungsort) der betroffenen Fauna im Plangebiet besser erfüllt werden können. Dadurch soll gewährleistet werden, dass diese Ansprüche frühzeitig in die Entwurfsprozesse der Gestaltung der „Öffentlichen Freifläche“ sowie der Baufelder einfließen können. Es wird geprüft, welche freiraumplanerischen und hochbaubezogenen Maßnahmen in der Planung und Realisierung angemessen umgesetzt werden können.

Die vom Bundesamt für Naturschutz publizierte Broschüre: Voruntersuchung des Entwicklungs- und Erprobungsvorhabens „Animal-Aided Design (AAD) im Wohnumfeld“ wird dabei als konzeptionelle Grundlage berücksichtigt.

Die Regelungen des BNatSchG zum besonderen Artenschutz gelten unabhängig von Bebauungsplänen und sind im Rahmen der Bauantragstellung und -genehmigung zu beachten. Falls erforderlich, können Artenschutzmaßnahmen als Auflage in eine Baugenehmigung aufgenommen werden. Die aufgeführten Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes müssen somit nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7.2.6 Biologische Vielfalt

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Vgl. Kapitel Pflanzen und Tiere.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Vgl. Kapitel Pflanzen und Tiere

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass u.a. die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Gemäß Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 7).

Der Landschaftsplan der Stadt stellt in Bezug auf das Schutzgut „Biodiversität“ für die Innenstadt, verdichtete Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieflächen und Verkehrsflächen die folgenden Anforderungen dar:

- (Teil-)Entsiegelung von nicht benötigten Abriss- und Brachflächen, von hochverdichteten Innenhöfen, Parkplätzen und Wegen, Schaffung von Sukzessionsflächen auf Rohbodenflächen und magerem Substrat (Pionierstandorte) ohne Einbringung von Standardsaatgut
- Möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Befestigung von Parkplätzen, öffentlichen Räumen und Wegeflächen
- Sicherung und Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumbestandes auf Innenhöfen, Stadtplätzen und im öffentlichen (Straßen-)Raum
- Förderung der Dachbegrünung (Flachdächer) und Fassadenbegrünung

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich der Biodiversität keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Langfristig kann sich durch die fortschreitende Gehölzsukzession das Artenspektrum zugunsten von Gehölz bewohnenden Arten verschieben. Das Potenzial für Offenlandbewohner verringert sich hierdurch.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In Verbindung mit der Bebauung bzw. der Gestaltung des Freiraumes erfolgt eine weitgehende Beräumung des Baufeldes. Lediglich im Bereich des Bowlingtreffs ist mit der Ausweisung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen möglich.

Durch die geplante Bebauung gehen die Habitatqualitäten auf den zusätzlich versiegelten Flächen in einem Umfang von ca. 17.660 m² verloren. Damit ist anlagebedingt ein erheblicher und/oder nachhaltiger Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren verbunden. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich überwiegend um lineare, entlang von Grenzlinien spontan aufgewachsene Bestände mit überwiegend nichtheimischen Arten.

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

Bedingt durch die zusätzliche Versiegelung gehen Biotopstrukturen der Gehölze und der Ruderalfluren verloren, die als Lebensräume für Tierarten dienen. Dies bedingt zunächst einen Verlust an Biodiversität. Auf den Dachflächen der Gebäude entstehen jedoch flächenmäßig wesentlich größere Flächen, die der Begrünung zur Verfügung stehen und krautigen Pflanzen und den daran gebundenen Tierarten einen Lebensraum bieten. Für Frei- und Gebüschbrüter verschlechtern sich durch den Verlust der Gehölzstrukturen die Bedingungen.

Die nachgewiesenen Brutvögel gehören überwiegend zu den in Sachsen weit verbreiteten Vogelarten. Lediglich der Star ist laut der aktuellen Roten Liste Deutschlands gefährdet. Auf der Vorwarnliste Sachsens bzw. Deutschlands stehen Dorngrasmücke, Gelbspötter, Haussperling und Klappergrasmücke. Unter den Nahrungsgästen ist der Grünspecht nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Planung bedingt im Wesentlichen den Verlust von Strauch- und Baumpflanzungen sowie von Ruderalfluren und Zierrasen. Ruderalfluren gehen in einem Umfang von ca. 3.727 m² verloren, mehrschichtige überwiegend spontan aufgewachsene Gehölzbestände aus nicht heimischen Arten in einem Umfang von ca. 5.700 m². Hinzu kommen Hecken und Gebüsche aus überwiegend nicht heimischen Arten auf einer Fläche von 1.600 m². Intensiv gepflegte Zierrasen gehen in einem Umfang von ca. 6.400 m² verloren.

Die spontan aufgewachsenen Gehölzbestände bestehen überwiegend aus relativ kurzlebigen Pionierarten und sind teilweise bereits abgängig. Die Bedeutung der Gehölzbestände für die Vielfalt an Pflanzen ist gering. Gleiches gilt für die Strauchbestände, die im Wesentlichen durch Zierarten geprägt sind. Die Zierrasen sind bedingt durch ihre häufige Mahd und Pflege ebenfalls als artenarm einzustufen.

Bedeutung haben die Gehölzbestände überwiegend für die Avifauna. Insbesondere werden sich die Habitatbedingungen für Frei- und Gebüschbrüter verschlechtern. Die betroffenen Brutvögel gehören überwiegend zu den in Sachsen weit verbreiteten Vogelarten. Lediglich der Star ist laut der aktuellen Roten Liste Deutschlands gefährdet. Auf der Vorwarnliste Sachsens bzw. Deutschlands stehen Dorngrasmücke, Gelbspötter, Haussperling und Klappergrasmücke. Unter den Nahrungsgästen ist der Grünspecht nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

Durch die Dachbegrünung können blütenreiche Biotope entstehen, die zahlreichen Arten als Lebens- und Nahrungsraum dienen können und sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken.

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

Vgl. Pflanzen und Tiere.

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Darstellung und Bewertung beruhen auf der Betrachtung der vorhandenen stadtlandschaftlichen Qualitäten bzw. Beeinträchtigungen und deren Veränderungen durch die Planung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Stadtlandschaft des Wilhelm-Leuschner-Platzes vermittelt aktuell einen ungeplanten, durch temporäre Nutzungen wie PKW-Stellflächen und spontan entstandene, meist lineare Gehölzstrukturen geprägten Raum. Der Platz ist nicht in das städtische Gefüge eingebunden, definierte Raumkanten fehlen weitestgehend. Blickbeziehungen und Orientierung sind zumindest im östlichen, durch spontanen Gehölzaufwuchs geprägten Bereich stark gestört. Aufenthaltsqualitäten sind hier mit Ausnahme der Freifläche südlich der Brüderstraße nicht gegeben. Querungen finden im Wesentlichen im westlichen Bereich statt, wobei auch hier keinerlei Aufenthaltsqualität gegeben ist.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 5).

Gemäß dem Zielkonzept Landschaftsbild des Landschaftsplans sollen die das Plangebiet umgebenden Straßenräume mit Alleen bzw. Baumreihen bepflanzt werden.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird der Platz wieder in das städtische Gefüge integriert. Die Baugrenzen greifen die vorhandenen Raumkanten entlang der Straßenräume auf, womit die historischen Raumstrukturen in ihrem Verlauf wiederhergestellt werden. Abweichend hiervon ist partiell an den Eckpunkten eine bauliche Entwicklung möglich, die in Bezug auf die Anzahl der Geschosse das Maß der historischen Stadtstruktur übersteigen. Der im östlichen Bereich möglichen Verdichtung bis hin zu Nutzungsmaßen von 1,0 steht im westlichen Teil ein öffentlicher Freiraum gleicher Größe gegenüber, der vielfältige Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bereitstellen soll.

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

Mit der Planung sind eine Aufwertung und Neugestaltung des Ortsbildes verbunden. Die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes werden somit berücksichtigt.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Platz wieder in das städtische Gefüge integriert. Die Baugrenzen greifen die vorhandenen Raumkanten entlang der Straßenräume auf, womit die historischen Raumstrukturen in ihrem Verlauf wiederhergestellt werden. Abweichend hiervon ist partiell an den Eckpunkten eine bauliche Entwicklung möglich, die in Bezug auf die Anzahl der Geschosse die Vorgaben der historischen Stadtstruktur übersteigen. Der im östlichen Bereich möglichen Verdichtung bis hin zu Nutzungsmaßen von 1,0 steht im westlichen Teil ein öffentlicher Freiraum gleicher Größe gegenüber, der vielfältige Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bereitstellen soll.

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

Als Ausgleich für die hohe Verdichtung im östlichen Bereich erfolgt im westlichen Bereich die Entwicklung eines großflächigen Freiraums mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten.

7.2.8 Menschen

7.2.8.1 Erholungspotenzial

7.2.8.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Das Kriterium „Erholungspotenzial“ umfasst die Darstellung der Erholungsnutzung und der Erholungseignung des Untersuchungsraumes. Dazu gehören die bestehenden freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Ausstattung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird für Erholungs- oder Freizeitaktivitäten nur wenig genutzt. Große Teile der Fläche zeigen bereits Verwahrlosungserscheinungen. Teilflächen insbesondere im östlichen Bereich werden als Parkplatz genutzt und weisen keinerlei Aufenthaltsqualitäten auf. Die Grünfläche südlich der Brüderstraße ist mit ihrem Baumbestand und Wiesenflächen als stadtbildprägend zu bewerten. Das Erholungspotenzial ist bedingt durch die Lage an stark befahrenen Straßen und fehlende Ausstattung gering. Auch die kleine Grünanlage am Bowling-Treff verfügt nur über einen geringen Erholungswert. Sie dient im Wesentlichen als grüne Verbindung, Aufenthaltsqualitäten sind nicht gegeben.

Seit Fertigstellung des City-Tunnels werden die befestigten Flächen des westlichen Teils des Plangebiets für temporäre Ereignisse genutzt. Durch die umliegenden, stark befahrenen Straßen ist das Gebiet in hohem Maß verlärmt. Aufenthaltsqualitäten sind nicht gegeben.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Menschen – Erholungspotenzial beschrieben.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die die Vermeidung von Emissionen zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 3 und 7e).

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig stellt im Zielkonzept Erholung folgende Inhalte dar:

- Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind als bestehende Grünverbindungen dargestellt. Sie sollen als Alleen bzw. mit Baumreihen bepflanzt werden.
- Die Flächen im Norden und Süden des Plangebietes sind als Parkanlagen / öffentliche Grünflächen gekennzeichnet; ein Teil des westlichen Gebiets als sonstige Grünfläche.

Für die innerstädtischen Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung formuliert der Landschaftsplan die folgenden Ziele und Maßnahmen:

- Verbesserung der Wohnumfeldsituation und des Stadtbildes durch Verhinderung bzw. Verminderung von Versiegelungen
- Schaffung von Vorgärten im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung
- Entkernung und Entsiegelung der Innenhofbereiche zugunsten von Grünflächen
- gezielte Beibehaltung eines Teils der vorhandenen Baulücken (auch in Brachestadien) bei maßvoller Bebauung ehemals bebauter Flurstücke mit dem Ziel der Schaffung eines funktionsfähigen Grünflächen- und Biotopverbundes
- Schaffung von Parkanlagen und begrünten Stadtplätzen
- Straßenbaumpflanzung
- Umbau der Innenhofbereiche zu einem vielfältig nutzbaren gemeinschaftlichen Gartenraum bei Verlagerung der Funktionen Verkehr und Gewerbe aus diesen Freiräumen heraus, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit zu Förderprogrammen und Gestaltungsmaßnahmen

7.2.8.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Erholung keine wesentlichen Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität soll das Plangebiet insbesondere im westlichen Bereich durch die Anlage eines vielfältig nutzbaren öffentlichen Freiraums erfahren. Angestrebt werden eine differenzierte Nutzung und Gestaltung des zukünftigen öffentlichen Platzraumes als Veranstaltungsfläche, als Freisitzfläche für angrenzende Gaststätten, als Aufenthaltsfläche für die Allgemeinheit, als teilweise begrünter Stadtraum und als Spielfläche. Im östlichen Bereich sind Aufenthaltsbereiche in Verbindung mit der geplanten Grünfläche zu erwarten.

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

Durch die Schaffung eines öffentlichen Freiraums im westlichen Planbereich ist eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erholungseignung zu erwarten. Den relevanten Zielen des Umweltschutzes wird somit entsprochen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Schaffung eines öffentlichen Freiraums im westlichen Planbereich ist eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erholungseignung zu erwarten. Anstelle der aktuell ungestalteten, keinerlei Aufenthaltsqualitäten bietenden Situation, soll ein vielfältig nutzbarer, städtisch geprägter, öffentlicher Freiraum entstehen. Im östlichen Planbereich entsteht mit der geplanten Grünfläche ein weiterer Aufenthaltsbereich.

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

Die Entwicklung des öffentlichen Freiraumes zeitigt positive Wirkungen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher nicht notwendig.

7.2.8.2 Verkehr –Schadstoffbelastung

7.2.8.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Als Grundlage für die Erstellung von Lärm- und Schadstoffprognosen erfolgte durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig eine Verkehrsprognose für das Plangebiet. Die Prognose umfasst die zu erwartende Verkehrserzeugung im Bereich der Straßen des östlichen Plangebiets und die zu erwartende Verkehrszunahme auf den das Plangebiet umgebenden Straßenzügen. Die Prognose des internen Verkehrs fußt auf den geplanten Nutzungen und den sich daraus erfahrungsgemäß ergebenden Verkehrsmengen. Die Ermittlung der in 2030 zu erwartenden Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen basiert auf Prognoseberechnungen im Rahmen des integrierten Verkehrsmodells der Stadt Leipzig unter Berücksichtigung von Empfehlungen der FGSV.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Über die aktuellen, insbesondere mit der Parkplatznutzung in Verbindung stehenden Kfz-Bewegungen liegen keine Informationen vor. Für das Umfeld liegen Zählwerte der DTV Montag bis Freitag aus den Jahren 2012/2013 vor. Demnach sind die höchsten Verkehrsmengen mit 31.050 Kfz/Tag nördlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes im Verlauf des Roßplatzes zu verzeichnen. Westlich des Platzes in Verlängerung des Petersteinwegs wurden 16.950 Kfz/Tag gezählt, im südlichen Abschnitt der Grünewaldstraße 10.150 Kfz/Tag; der Wert verringert sich im Abschnitt nördlich der Leplaystraße auf 7.750 Kfz/Tag. Im Verlauf der Windmühlenstraße verkehren 4.650 Kfz/Tag im östlichen Abschnitt, im westlichen wurden 5.600 gezählt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht in § 45 Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität vor. Für die Stadt Leipzig wurde nach § 47 BImSchG ein Luftreinhalteplan mit dem Ziel der dauerhaften Verminderung schädlicher Luftverunreinigungen aufgestellt. Darin ist vorgesehen, dass in erster Linie der Grenzwert für Feinstaub (PM_{10}) von 50 µg/m³ an nicht mehr als 35 Tagen pro Jahr überschritten werden soll. Der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO_2) beträgt 40 µg/m³.

Neben den gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit verfügt die Stadt Leipzig über Zielwerte für die Luftqualität (Stadt Leipzig 2003). Der Zielwert für die Feinstaubbelastung (PM_{10}) beträgt weniger als 20 µg/m³ gemittelt über ein Jahr. Die über einen Tag gemittelte PM_{10}-Belastung soll weniger als 50 µg/m³ betragen. Für Stickstoffdioxid beträgt der Zielwert für das Jahresmittel genau 20 µg/m³. Kurzzeitlich sollen über einen Tag gemittelt weniger als 100 µg/m³ und über eine Stunde gemittelt max. 135 µg/m³ erreicht werden. Die Zielvorgabe für Ruß[10] beträgt 0,8 µg/m³ als Mittelwert über ein Jahr.

7.2.8.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in Bezug auf die Luftschadstoffe NO_2, PM_{10} und Ruß zu erwarten, dass sich die Belastung bei gleichbleibenden Verkehren aufgrund der Zunahme schadstoffarmer Fahrzeuge verringern wird.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Zukünftig wird im östlichen Plangebiet im Bereich der inneren Erschließung täglich mit 5.032 Kfz gerechnet. Hiervon entfallen 169 auf Lkw, was einem Anteil von 3,4 % entspricht.

In den umgebenden Straßen erhöht sich die Verkehrsbelastung: Im Verlauf des Roßplatzes werden 34.100 Kfz/Tag prognostiziert. Westlich des Platzes in Verlängerung des Petersteinwegs erhöht sich das Verkehrssaufkommen nur geringfügig auf 17.100 Kfz/Tag, in der Grünewaldstraße ist eine Zunahme im Bereich zwischen Brüderstraße und Leplaystraße auf 13.900 Kfz zu verzeichnen, südlich der Brüderstraße werden 12.200 Kfz/Tag und nördlich der Leplaystraße 12.900 Kfz/Tag erwartet. Im Verlauf der Windmühlenstraße verkehren 5.300 Kfz/Tag im östlichen Abschnitt, im westlichen sind 6.700 Kfz/Tag prognostiziert worden.

[10] *Fortschreibung der Umweltqualitätsziele*. Beschluss Nr. RBIII-1356/03 der 49. Ratsversammlung vom 18.06.2003.

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

Entsprechend der Bewertung des AfU (Schreiben vom 16.03.2018) werden, auch bei Umsetzung der Planung die Grenzwerte des BImSchG für Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) im Plangebiet und im näheren Umfeld voraussichtlich eingehalten. Die von der Stadt Leipzig beschlossenen Zielwerte werden jedoch nicht erreicht.

Gemäß den rechnerischen Prognosen werden die Belastungen für Feinstaub (PM_{10}) an der Straße zwischen 25 und 27 µg/m³ liegen, für Stickstoffdioxid (NO2) zwischen 25 und 33 µg/m³. Bei NO_2 reduziert sich im Planfall die Gesamtbelastung trotz zunehmendem Verkehr gegenüber dem Bestand. Ursächlich ist hierfür der zunehmende Anteil schadstoffarmer Fahrzeuge (Euro 6). Die Prognosen für Feinstaub liegen nur geringfügig über den aktuellen Werten (24 - 27 µg/m³).

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Schadstoffbelastung sind durch die Zunahme der Verkehrsbelastung nicht zu erwarten. Auch bei Umsetzung der Planung werden die Grenzwerte des BImSchG für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) im Plangebiet und im näheren Umfeld voraussichtlich eingehalten. Die von der Stadt Leipzig beschlossenen Zielwerte werden jedoch nicht erreicht. Grund dafür ist, dass sich mit zunehmender Durchdringung der Fahrzeugflotte mit Euro 6-Fahrzeugen die Partikelemissionen aus Straßen-, Brems- und Reifenabrieb nicht verringern. Der Anteil dieser Emissionen an den kraftfahrzeugbedingten PM10-Emissionen beträgt etwa zwei Drittel.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht vorgesehen.

Neben dem Pkw-Verkehr spielen ebenfalls nach Leipzig hineingetragene Stäube, Baustellen, aber auch kleine und mittlere Feuerungsanlagen eine Rolle in Bezug auf die Schadstoffbelastung. Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung der Luftbelastung wird daher festgesetzt, dass die Verwendung fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen, die dem Anwendungsbereich der 1. BImSchV unterfallen, unzulässig ist. Darin eingeschlossen ist auch der Betrieb von Anlagen als Zusatzheizung.

7.2.8.3 Verkehrslärm

7.2.8.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Untersuchung des Verkehrslärms erfolgte eine schalltechnische Untersuchung des Wilhelm-Leuschner-Platzes (GORITZKA AKUSTIK 2018). Konkret werden der Straßenverkehrslärm und der Straßenbahnverkehr für die umliegenden Straßen untersucht. Straßenbahnverkehr findet auf allen umliegenden Straßen statt, wobei der Abschnitt Windmühlenstraße nicht am regulären Linienverkehr teilnimmt und daher auch nicht mitbetrachtet wurde. Die Immissionen werden gesondert pro Verkehrsart (Straßenverkehr und Straßenbahn) und als energetische Summe ausgewiesen. Dabei wird der Verkehrslärm für den Ist-Zustand ohne städtebauliche Planung, für den Prognose-Zustand für das Jahr 2030 ohne städtebauliche Planung und für den Prognose-Zustand für das Jahr 2030 mit städtebaulicher Planung ermittelt.

Im Folgenden wird jeweils auf die summarischen Werte von Straßenverkehr und Straßenbahnverkehr Bezug genommen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung liegt der Schallpegel durch Straßenbahnen und Straßenverkehr tagsüber bei 60 bis 78 dB(A). Nachts wurden 53 dB(A) bis 70 dB(A) ermittelt. Dabei liegen die niedrigen Werte im Zentrum des Platzes, zu den Straßen hin nimmt die Lärmbelastung zu.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 von 60 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts) tags auf großen Teilen des Platzes, nachts auf dem gesamten Platz, überschritten.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

DIN 18005-1 Beiblatt 1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für Mischgebiete beträgt dieser Wert tags 60 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A). Um Probleme bei späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden, werden in der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte für Mischgebiete angestrebt. (goritzka akustik 2018).

7.2.8.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Entsprechend der Verkehrsprognose des VTA ist zukünftig von einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung durch den MIV auszugehen. Für den von Straßenbahnen emittierten Lärm ist von keinen Änderungen auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden 2030 tags voraussichtlich auf der gesamten Fläche Werte von über 60 dB(A) und damit im Vergleich zum Bestand leicht erhöhte Werte erreicht. Die Situation nachts ist mit Werten von 53 dB(A) im Zentrum des Platzes unverändert.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Verkehrsprognose des VTA ist zukünftig von einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung auszugehen. Für den von Straßenbahnen emittierten Lärm liegen keine voraussichtlichen Änderungen vor.

Für die öffentliche Freifläche im westlichen Plangebiet entsprechen die Werte denen bei Nichtdurchführung der Planung. Ausgenommen hiervon sind kleinflächig Bereiche im Schatten der Gebäude. Hier werden Werte von < 60 dB (A) prognostiziert. Im östlichen Teil bieten die Gebäude Schallschutz, so dass für die Innenhöfe und sonstige abgeschirmte Bereiche ein deutlich geringerer Schallpegel prognostiziert wird.

In den Innenhöfen liegen die prognostizierten Schallwerte tags zwischen 40 und 50 dB (A), nachts liegen die Werte überwiegend zwischen 35 und 40 dB (A). Auf der Platzfläche innerhalb der Planstraße liegen die prognostizierten Schallwerte tags zwischen 50 und 55 dB (A), nachts liegen die Werte unter 50 dB (A), in der Mitte des Platzes unter 45 dB (A).

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

Weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können gewährleistet werden. Die Zielwerte der Stadt Leipzig für die maximale Verkehrslärmbelastung, die sich an den Grenz- und Orientierungswerten orientieren, können damit ebenfalls nicht erfüllt werden. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden an den Rändern des Plangebiets überschritten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf Grundlage des Lärmgutachtens ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Ebenso werden die die Immissionsgrenzwerte tags und nachts überschritten. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB(A) werden (gerade so) unterschritten.

Unter Beachtung der geplanten Bebauung ergeben sich an der Ostseite des Vorhabens, in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 Überschreitungen > 5 dB. Dies ist als „deutliche Überschreitung“ anzusehen (goritzka akustik 2018). Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden an den Rändern des Plangebiets überschritten.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist somit nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umsetzbar.

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

In den Bebauungsplan wird eine „Grundrissregelung“ aufgenommen, die sicherstellt, dass in jeder Wohnung Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgerichtet sind.

In den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes sind Wohnungen nur zulässig, wenn bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Soweit bei der Errichtung des obersten Geschosses als Wohnung durch zulässige Staffelung des obersten Geschosses an den festgesetzten Baulinien eine Dachterrasse entsteht, muss gleichfalls auf der lärmabgewandten Seite ein Außenwohnbereich (Loggia, Balkon, Terrasse) errichtet werden.

In den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7 sind Wohnungen unzulässig. Im Teil-Baugebiet MK 5 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Brüderstraße und an der Planstraße schutzbedürftige Räume von Wohnungen nur zulässig, sofern deren Fenster mit Ausrichtung zur Brüderstraße bzw. zur Planstraße als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden.

7.2.8.4 Veranstaltungslärm (Freizeitlärm)

7.2.8.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Ermittlung des Veranstaltungslärms werden verschiedene Veranstaltungsszenarien für die Veranstaltungsfläche auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz rechnerisch untersucht. Ziel dieser Betrachtung ist zu ermitteln, welche Freizeit-Veranstaltungen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung grundsätzlich durchführbar sind bzw. wie mögliche Auflagen zur Genehmigung von schalltechnisch kritischen Veranstaltungen aussehen können.

Grundlage der rechnerischen Schallprognosen war eine Liste der auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz durchgeführten / geplanten Freizeit-Veranstaltungen der Jahre 2016 bis 2018, die den Gutachter seitens der Stadt zur Verfügung gestellt wurde. Für die unterschiedlichen Veranstaltungstypen wurden Emissionsmodelle erstellt. Diese bilden die Grundlage zur flächendeckenden Schallimmissionsberechnung.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Aussagen zur Lärmbelastung auf Grundlage vergangener Veranstaltungen liegen nicht vor.

Bei Großveranstaltungen mit Bühne und elektroakustischer Beschallungstechnik wird ein Mindestversorgungspegel (der mindestens erforderliche mittlere Schalldruck am entferntesten Zuschauerplatz) von 90 dB(A) angenommen. Für Veranstaltungen ohne elektroakustische Beschallungstechnik wird von einem Lärmpegel von 64 dB(A) ausgegangen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete liegt nach der Freizeitlärmrichtlinie außerhalb der Ruhezeiten bei 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen bei 55 dB(A) sowie nachts bei 45 dB(A) (LAI 2015).

Für seltene Ereignisse gelten unabhängig vom Schutzanspruch des Gebietes nachfolgende Immissionsrichtwerte: tags außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A), nachts: 55 dB(A). Ereignisse werden als selten bezeichnet, wenn sie an nicht mehr als 18 Tagen und Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

7.2.8.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zur Bestandssituation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist insbesondere an den platzzugewandten Fassaden der Neubebauung eine Überschreitung der Orientierungs- und Richtwerte gegeben.

Im Ergebnis der Berechnungen sind Veranstaltungen ohne elektroakustische Anlagen möglich. Bei Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen werden hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie deutlich überschritten Dies gilt insbesondere für die Fassaden entlang der platzzugewandten Seiten.

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

Bei Veranstaltungen ohne Verwendung von elektroakustischen Anlagen können die Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden. Bei Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen werden diese deutlich überschritten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis der Berechnungen sind Veranstaltungen ohne elektroakustische Anlagen möglich. Bei Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie hingegen deutlich überschritten. Dies gilt insbesondere für die Fassaden entlang der platzzugewandten Seiten.

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

Auf der Platzfläche können ausschließlich Veranstaltungen ohne elektroakustische Anlage durchgeführt werden. Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen finden lediglich als „seltene Ereignisse“, d.h. bis zu 18-mal im Jahr statt. Die Einhaltung dieser Maßnahme ergibt sich im Rahmen der Selbstbindung der Kommune an die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 392.

7.2.8.5 Gewerbelärm

7.2.8.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (goritzka akustik 2018) wurde der durch die gewerbliche Nutzung zu erwartende Lärm ermittelt. Zusätzlich werden die von der Tiefgaragennutzung herrührenden Immissionen berechnet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Es sind keine relevanten Gewerbelärmquellen im näheren Umfeld des Plangebiets bekannt. Nutzungen im Geltungsbereich, die beeinträchtigt werden könnten sind nicht vorhanden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Festlegung der Gesamt-Immissionswerte erfolgt entsprechend der an den Immissionsorten einzuhaltenden Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Tagsüber dürfen demnach 60 dB(A) nicht überschritten werden, nachts beträgt der Höchstwert 45 dB(A).

7.2.8.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich kleine Veränderungen zum Bestand.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Den Lärmprognosen ist zu entnehmen, dass in Bezug auf die Tiefgaragennutzung vorrangig im Nachtzeitraum Überschreitungen des Immissionsrichtwertes auftreten.

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

Durch die Festlegung entsprechender baulicher Maßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Festlegung baulicher Maßnahmen nicht gegeben.

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

In den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7 sind Wohnungen unzulässig. Im Teil-Baugebiet MK 5 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Brüderstraße und an der Planstraße schutzbedürftige Räume von Wohnungen nur zulässig, sofern deren Fenster mit Ausrichtung zur Brüderstraße bzw. zur Planstraße als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen sind Wände und Decken von Zufahrten zu und Ausfahrten aus Tiefgaragen oder Anlieferungsbereichen innenseitig auf einer Länge von 10 m, gemessen ab der straßenseitigen Fassade, schallabsorbierend auszuführen. Das verwendete Material muss einen bewerteten Schallabsorptionsgrad α_w von mindestens 0,7 aufweisen und der Absorberklasse A oder B entsprechen.

7.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Darstellung der Kultur- und Sachgüter stützt sich auf die Auswertung der Denkmalliste Sachsen sowie auf die schriftliche Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 09.08.2012.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die folgenden Objekte in der Denkmalliste gem. § 10 SächsDSchG verzeichnet:

Bezeichnung	Objektnummer	Beschreibung
Unterwerk Mitte, Bowlingtreff Leipzig	09300365	Ehemaliges Umspannwerk mit Erweiterungen zur Bowlingsporthalle, sowie Eingangsbauwerk des Bowlingtreffs; unterirdischer Stahlbetonbau, teilweise zweigeschossig, Eingangsbauwerk als anschauliches Zeugnis der späten DDR-Architektur, technikgeschichtlicher und künstlerischer Wert
Brunnen vor dem Bowlingtreff	09303094	1986 – 1987, künstlerisch von Bedeutung
Handschwengelpumpe Nr. 93	09263552	Handschwengelpumpe mit Brunnenschacht und Fassung; Pumpe nicht mehr vorhanden, ortsgeschichtlich von Bedeutung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (Stellungnahme Landesamt für Archäologie, 09.08.2012.).

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 1 SächsDSchG besteht die Aufgabe die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken und diese zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

Gemäß Absatz 3 sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Absatz 1 haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (BauGB § 1 Absatz 6 Nr. 5).

7.2.9.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung bliebe die gegenwärtige Situation erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die oberirdischen Anlagen des denkmalgeschützten Bowling-Treffs sind in die Fläche des öffentlichen Freitraums integriert. Entsprechendes gilt für den Brunnen vor dem Bowlingtreff. Die oberirdischen und die unterirdischen Anlagen des Einzeldenkmals „Bowlingtreff' werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem archäologischen Relevanzbereich sind vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Umgang mit dem Brunnenschacht ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Planung eingehalten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht zu rechnen. Sollte es im Zuge der Bauarbeiten zu Funden von Kulturgütern bzw. Kulturdenkmalen kommen, ist entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Sachsen zu verfahren.

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

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

7.2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der Beeinträchtigungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind gemäß Nr. 2 Buchstabe c der Anlage zum BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dementsprechend im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Geltungsbereichs zu erörtern.

Durch diesen Bebauungsplan soll die bereits weitgehend auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässige Bebauung der Brachfläche gesteuert und hierbei eine Neubebauung und Wiedernutzung gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien und dem Masterplan ermöglicht werden. Eine erhebliche Intensivierung oder Änderung der zulässigen Nutzung findet durch die Planung nicht statt.

Anderweitige Planungen wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens sowie erneut nach der frühzeitigen Beteiligung erörtert (siehe hierzu Kap. 6.2.6), zusätzlich wurde die Thematik in den städtischen Medien diskutiert.

Die im Rahmen der Workshops und Architekturwerkstätten diskutierten anderweitigen Planungsmöglichkeiten unterschieden sich hauptsächlich voneinander durch

- eine deutliche Verkleinerung der öffentlichen Freifläche bzw. Wiederherstellung des ehemaligen Königsplatzes und damit verbunden Zulassen eines Baufeldes westlich der Markthallenstraße,
- Überbauung der Flächen direkt am Innenstadtring,
- die vorgeschlagenen Bauhöhen sowie den Verzicht auf Hochpunkte und/oder das Setzen von anderen oder von deutlich mehr Hochpunkten sowie
- in der Nutzung der Gebäude und der öffentlichen Freifläche (z.B. Leipziger Freiheits- und Einheitsdenkmal auf der Platzfläche).

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltbelange unterscheiden sich die diskutierten Varianten zur Wiederbebauung hauptsächlich in Bezug auf die Faktoren

- Landschaftsbild,
- Durchlüftung (Stadtklima),
- Boden und Wasserhaushalt,
- Möglichkeit der Realisierung von öffentlichen Freiflächen / Grünflächen und Baumpflanzungen.

Im Ergebnis wurden die dargestellten anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus städtebaulichen Gründen verworfen. Mit den alternativen Planungsmöglichkeiten hätten die bereits dargestellten Ziele für die Wiederbebauung und Wiedernutzung des Plangebietes, insbesondere Wiedererrichtung einer Markthalle, Realisierung einer vergrößerten Freifläche, Einbindung in die Ringbebauung, Nutzungsvielfalt usw.) voraussichtlich nicht mit derselben Qualität oder gar nicht erreicht werden können.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit dem Monitoring überwacht die Stadt Leipzig die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Die Stadt Leipzig wird in eigener Zuständigkeit die Umsetzung des Bebauungsplans und in diesem Zusammenhang die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beobachten.

7.5 Zusammenfassung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der innerstädtischen, untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen.

Der 6,24 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der historischen Innenstadt. Festgesetzt werden im östlichen Teil des Geltungsbereichs zwei Kerngebiete (MK) sowie ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Überbaute Markthalle“. Der westliche Teil wird als öffentliche Freifläche festgesetzt. In den Kerngebieten ist in der Regel eine maximale Bauhöhe von 22 bzw. 26 m zulässig, entsprechend fünf bis sieben Geschossen. Abweichend hiervon ist in den Baugebieten MK 1 und MK 6 eine Bauhöhe von bis zu 56 m bzw. 34 m zulässig, entsprechend 16 bzw. 9 Stockwerken.

Im Bereich der Planstraße ist eine Grünfläche für stadtbildprägendes, raumbildendes Grün festgesetzt. Der größte Teil der öffentlichen Freifläche ist zugleich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt; im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Freifläche ist zudem eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine Neuversiegelung in einem Umfang von max. 17.660 m². Hiermit verbunden sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren. Betroffen von der Versiegelung sind bereits jetzt stark anthropogen überformte Böden. In Verbindung mit der Beräumung des Geländes erfolgt eine fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Substrate.

In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung völlig unterbunden. Der Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

In Bezug auf die Biotopausstattung bedingt die Planung im Wesentlichen den Verlust von Strauch- und Baumpflanzungen sowie von Ruderalfluren und Zierrasen. Die spontan aufgewachsenen Gehölzbestände bestehen überwiegend aus relativ kurzlebigen Pionierarten und sind teilweise bereits abgängig. Die Bedeutung der Gehölzbestände für die Vielfalt an Pflanzen ist gering. Gleiches gilt für die Strauchbestände, die im Wesentlichen durch Zierarten geprägt sind. Die Zierrasen sind bedingt durch ihre häufige Mahd und Pflege ebenfalls als artenarm einzustufen.

Es wurden 24 Bäume mit potenziellen Habitatstrukturen für Fledermaus- und Brutvogelarten erfasst. Die gemäß § 21 Sächsisches NatSchG i. V. mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten „höhlenreichen Einzelbäume“ gehen verloren.

Im Plangebiet wurden im Rahmen von sechs Begehungen vom April bis Juni 2018 29 Vogelarten nachgewiesen, davon 11 Arten als Brutvögel, für weitere 5 Arten besteht Brutverdacht. 13 Arten traten als Nahrungsgäste auf. Die nachgewiesenen Brutvögel gehören überwiegend zu den in Sachsen weit verbreiteten Vogelarten. Lediglich der Star ist laut der aktuellen Roten Liste Deutschlands gefährdet. Auf der Vorwarnliste Sachsens bzw. Deutschlands stehen Dorngrasmücke, Gelbspötter, Haussperling und Klappergrasmücke. Unter den Nahrungsgästen ist der Grünspecht nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

Zur Ermittlung des Potenzials für Gebäude bewohnende Arten erfolgten jeweils einmalige Begehungen der ober- und unterirdischen Gebäudeteile des Bowlingtreffs und der Markthalle. Das Lebensraumpotenzial des Trafohäuschens wurde ebenfalls im Rahmen einer Begehung ermittelt.

Im Bowlingtreff wurde im nördlichen Eingangsbereich ein Nistplatz festgestellt, welcher vermutlich von einem Hausrotschwanz stammt. Im gesamten Gebäude fanden sich keine Nachweise von Fledermäusen. Das Eingangsgebäude bietet durch Nischen an und in der Eingangshalle jedoch ein hohes Potenzial für Nistplätze gebäudebewohnender Vogelarten, ebenso sind potenzielle Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse gegeben. In der ehemaligen Markthalle und im Trafohäuschen konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt werden. Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen konnten nicht erbracht werden.

Der Geltungsbereich ist bereits jetzt stark lärmbelastet, durch die zusätzliche Bebauung wird sich die Verkehrsbelastung noch erhöhen. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist somit durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Schadstoffbelastung sind durch die Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten. Auch bei Umsetzung der Planung werden die Grenzwerte des BImSchG für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) im Plangebiet und im näheren Umfeld voraussichtlich eingehalten. Die von der Stadt Leipzig beschlossenen Zielwerte werden jedoch nicht erreicht.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen
- sämtliche Dächer der Baugebiete MK 1 bis MK 7 sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen. Dachbegrünung ist gemäß den Festsetzungen auf einer Fläche von ca. 11.740 m² vorgesehen.
- das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und (z.B. über Mulden und Rigolen) der Versickerung zugeführt werden.
- Großbaumpflanzungen im Bereich der Straßenzüge und auf der öffentlichen Freifläche tragen zur Beschattung und zur Minderung der Aufheizungseffekte bei. Die im Bestand vorhandenen 165 geschützten Einzelbäume sollen, soweit sie nicht im Plangebiet erhalten werden können, im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind für den Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten artspezifische Nisthilfen bzw. Fledermausquartiere zu schaffen.

Durch die Planung wird der Platz wieder in das städtische Gefüge integriert. Die Baugrenzen greifen die vorhandenen Raumkanten entlang der Straßenräume auf, womit die historischen Raumstrukturen in ihrem Verlauf wiederhergestellt werden. Durch die Schaffung eines öffentlichen Freiraums im westlichen Planbereich ist eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erholungseignung zu erwarten. Anstelle der aktuell ungestalteten, keinerlei Aufenthaltsqualitäten bietenden Situation, soll ein vielfältig nutzbarer, städtisch geprägter, öffentlicher Freiraum entstehen. Im östlichen Planbereich entsteht mit der geplanten Grünfläche ein weiterer Aufenthaltsbereich.

Die Anwendung des „Leipziger Bewertungsmodells für die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich und Ersatz“ erbringt eine positive Bilanz. Im Vergleich zur Bewertung der Bestandssituation ergibt sich durch die Planung ein Plus von 130.420 Punkten. Verbesserungen sind insbesondere in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild gegeben, in geringerem Umfang auch in Bezug auf Flora und Fauna.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 05. Oktober 2012 bis 02. November 2012 durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus durchgeführt.

Zusätzlich wurde am 04. Oktober 2012 im Neuen Rathaus eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über den Bebauungsplan unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.

Zur frühzeitigen Beteiligung sowie zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 18 vom 29. September 2012 eingeladen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen 20 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, darunter von einer Firma und von der Bürgerinitiative Stadtforum.

Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung wurden keine Änderungen des Plans vorgenommen. Die Forderungen bezogen sich hauptsächlich auf einen Verzicht auf die Markthalle, Begrenzung der Bauhöhen, Bebauung des mittleren Bereiches des Plangebietes oder aber Verzicht auf die Bebauung und stattdessen Erhaltung der Grünstrukturen.

Im Zuge der weiteren Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes sowie der politischen Willensbildung wurden jedoch einige Änderungen an der Planung vorgenommen, die Forderungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Teil berücksichtigen:

- Erhöhung des Mindestanteils von Wohnungen,
- Ergänzung der Nutzungen der Markthalle in den oberen Geschossen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 06.08.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf vom 23.07.2012 beteiligt und über die öffentliche Auslegung der Planung informiert.

Von den 19 beteiligten TöB gaben 16 TöB eine Stellungnahme ab. Die Handwerkskammer zu Leipzig sowie das Landesamt für Denkmalpflege äußerten sich nicht. Darüber hinaus wurden 3 Bürgervereine (Umweltverbände) beteiligt, von denen sich keiner äußerte.

5 TöB stimmten der Planung zu, ohne planungsrelevante Inhalte zu äußern; einige davon übermittelten Informationen, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

11 TöB äußerten Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Die **Deutsche Bahn** Service Immobilien GmbH (NL Leipzig) übersandte Hinweise zum Planfeststellungsbeschluss zum Leipziger City-Tunnel, zu nachfolgenden Änderungsbeschlüssen sowie zu den Anforderungen insbesondere an heranrückende Gebäude. Der Hinweis ohne Normcharakter zum City-Tunnel wurde daher dahingehend ergänzt, dass die Festlegungen des planfestgestellten Bauvorhabens „City-Tunnel Leipzig“ i.d.F. der bislang rechtsverbindlichen Planänderungen im Zweifel den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgehen. Weiterhin wurde der Hinweis folgendermaßen ergänzt: „Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Tunnelbaulichkeiten sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

- Die **Deutsche Telekom Netzproduktion** GmbH wies darauf hin, dass wichtige Telekommunikations-Leitungen im Bereich des nördlichen Baufeldes liegen, und forderte eine Dienstbarkeit zugunsten der Telekom. Diesem Wunsch konnte nicht gefolgt werden, da mit dem B-Plan die Bebauung der Flächen vorbereitet werden soll. Nach Ablauf der Fristen für Pflicht-Dienstbarkeiten in Folge der Wiederherstellung der Deutschen Einheit sind eventuelle Ansprüche aus Leitungsverlegungen im Zuge der konkreten Bauausführungsplanung zivilrechtlich zu klären.
- Das **Landesamt für Archäologie** wies auf die Bedeutung des Plangebietes für die Archäologie hin. Daher wurde den Hinweisen ohne Normcharakter ein weiterer Hinweis auf die archäologische Relevanz sowie auf Meldepflichten bei Erdarbeiten hinzugefügt.
- Die **Landesdirektion Sachsen** bestätigte eine grundsätzliche Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung.
  Mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Zentren von 2016 am 20.9.2017 wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in das A-Zentrum „Leipziger Stadtzentrum einschließlich Hauptbahnhof und Leuschnerplatz“ einbezogen. Damit stehen die geplanten Festsetzungen auch zur Markthalle im Einklang mit den Zielen des fortgeschriebenen STEP Zentren; eine Beeinträchtigung des (vordem auf das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof beschränkten) A-Zentrums durch großflächigen Einzelhandel in diesem B-Plan kann nicht (mehr) geltend gemacht werden.
- Die **Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)** forderten, die Gleisanlagen aus dem Planungsgebiet auszugliedern bzw. die Planungsgrenzen am Fahrbahnrand vor dem Gleiskörper neu festzulegen. Dem wurde nicht gefolgt; zugleich sind die Befürchtungen der LVB jedoch unbegründet, denn über die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich der Fahrbahn, Bürgersteige und Straßenbahngleise hinaus wird keine weitere Einteilung dieser Fläche im Sinne einer Straßenausbauplanung vorgenommen. Auch dem Wunsch, auf weitere Parkflächen zu verzichten, konnte nicht vollumfänglich entsprochen werden. Zu Parkplätzen im öffentlichen Straßenland trifft der Plan keine Festsetzungen, und innerhalb privater Bauflächen soll zumindest eine reduzierte Zahl privater Stellplätze in Tiefgaragen zulässig sein, um die Stellplatzpflicht der Sächsischen Bauordnung zu erfüllen.
- Der **Regionale Planungsverband Westsachsen** bemängelte, dass der B-Plan dem STEP Zentren (in seiner 2012 geltenden Fassung) widerspräche und keine Prüfung der Voraussetzungen zur ausnahmsweisen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen Zentren erkennbar wäre. Mit der Fortschreibung des STEP Zentren von 2016 ist dieser Einwand gegenstandslos, denn nunmehr befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum.
- Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)** übersandte Hinweise zu Baugrunduntersuchungen und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht von Bohrungen. Das LfULG übersandte außerdem Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz, die im Anhang zur Begründung dargestellt sind.
- Die **Stadtreinigung Leipzig** forderte die Festsetzung der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrzufahrt/ Anlieferverkehr“ auch für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung. Die große Platzfläche des Wilhelm-Leuschner-Platzes wird – nach Überarbeitung des Entwurfes – nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ festgesetzt. Eine ausdrückliche Nennung der Abfallentsorgung in der Zweckbezeichnung der Freifläche ist nicht erforderlich. Die Forderung der Stadtreinigung

nach ausreichender Dimensionierung der übrigen Verkehrsflächen für 3-achsige Müllfahrzeuge war und ist weiterhin gegeben.

- Die **Stadtwerke Leipzig** forderten die Festsetzung von Leitungsrechten für bestehende – in Betrieb befindliche sowie außer Betrieb genommene – Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Fernwärme). Ein Teil der Leitungen wird jedoch ohnehin erneuert werden müssen, andere Leitungen werden zur Umsetzung der Planungen aus den Baufeldern heraus in die öffentlichen Flächen verlegt werden müssen. Eine Aufnahme von Leitungstrassen in den Plan ist daher nicht erforderlich.

Die übrigen TÖB übersandten lediglich Sachverhaltsdarstellungen oder Hinweise für die Begründung, die zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung führten, oder sie äußerten keine Bedenken.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 19.07.2021 wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt. Während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Es beteiligten sich:

Nr.	Institution	Schreiben vom
1a	50Hertz Transmission GmbH	-
2a	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost	-
3a	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.08.2021
4a	GDMcom Gesellschaft f. Dokumentation und Telekommunikation mbH	27.07.2021
5a	Handwerkskammer zu Leipzig	-
6a	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	25.08.2021
7a	Katholische Kirche Dekanat Leipzig	-
8a	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	24.08.2021
9a	Landesamt für Archäologie	26.08.2021
10a	Landesamt für Denkmalpflege	-
11a	Landesdirektion Sachsen Dienststelle Leipzig Referat Raumordnung, Stadtentwicklung	-
12a	Landeskriminalamt Sachsen	20.07.2021
13a	Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH	-
14a	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	27.07.2021
15a	Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH	02.08.2021
16a	Netz Leipzig GmbH	-
17a	Polizeidirektion Leipzig	-
18a	Regionaler Planungsverband Westsachsen Regionale Planungsstelle	04.08.2021
19a	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	30.08.2021
20a	Staatsbetrieb Zentrales Flächen- management Sachsen (ZFM) Außenstelle Leipzig	12.08.2021
21a	Stadtreinigung Leipzig	-
22a	Universität Leipzig	-
23a	Eisenbahnbundesamt	31.08.2021

Wichtigste Ergebnisse sind:

Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion wies auf Folgendes hin: Die textliche Festsetzung 1.1.4, welche die Festlegung beinhaltet, in den Teilbaugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 einen Anteil von mind. 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, wird ausweislich der Begründung (S. 87) auf § 7 Abs. 4 BauNVO gestützt. Diese Norm setzt ihrem Wortlaut nach voraus, dass eine zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, was auch gegeben ist, wenn sich diese aus den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugsgrößen eindeutig) bestimmen lässt. Dies war im vorgelegten Entwurf nicht der Fall.

Aufgrund der Äußerung wurde der Plan wie folgt geändert: Für die Teil-Baugebiete MK 1, MK 5, MK 6 und das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ wird nunmehr die jeweils maximal zulässige Geschossfläche in der Planzeichnung durch Ergänzung der Planschablonen festgesetzt. Die Festsetzungen 1.1.4 und 1.3.5 wurden ergänzt, um den Gebäudebezug und die anteilige Verpflichtung klarzustellen.
Zur näheren Begründung siehe Kap. 12.2.3 dieser Begründung.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Stiftung Forum Recht (SFR)

Nach Ansicht der SFR ist zu befürchten, dass sich der Stiftungszweck und die Bedarfe nicht mit der derzeitigen Ausgestaltung des B-Plan-Entwurfes vereinbaren lässt. Die SFR kann ihren Aufgaben, die sich aus dem Stiftungsgesetz sowie den Materialien dazu ergeben, nur nachgehen und ihrer Bedeutung gerecht werden, wenn sie funktional ein eigenständiges Gebäude erhält.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass der Bebauungsplan ohne weiteres funktional eigenständige Gebäude erlaubt. Es sind lediglich die festgesetzten Baulinien und -grenzen sowie die Bauhöhe zu beachten. Im Kerngebiet sind kulturelle bzw. politische Institutionen allgemein zulässig. Die Ziele und Zwecke der Stiftung lassen sich mit dem Bebauungsplan vereinbaren. Nach Aufklärung über die Einzelheiten der Planfestsetzungen hat die Stiftung Forum Recht (SFR) ihre Bedenken zurückgenommen.

Universität Leipzig

Die Universität Leipzig regt die ausdrückliche Festsetzung von Fahrradstellplätzen an.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass Fahrradstellplätze im Wege der Ausführungsplanung angeordnet werden können. Weiteres siehe Kap. 13 dieser Begründung.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die trinkwasserseitige Versorgung des Erschließungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Um jedoch hinreichend genaue Aussagen zur Versorgbarkeit und zu notwendigen Investitionen treffen zu können, sind entsprechend der geplanten Bebauung/Nutzung konkrete Angaben zum Trink- und

Löschwasserbedarf zu ermitteln und an die Leipziger Wasserwerke zu übergeben. Bei unseren vorläufigen Annahmen haben wir wasserintensives Gewerbe ausgeschlossen. Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass im vorliegenden Fall bei den höheren Gebäuden ab einschließlich 5. OG voraussichtlich objektbezogene Druckerhöhungen erforderlich werden. Löschwasser kann in Höhe von 96 m^3/h aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Angaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind aus Sicht der Leipziger Wasserwerke nicht vollständig. Es wird gerügt, dass die Empfehlungen aus dem erstellten Regenwasserbewirtschaftungskonzept nicht konsequent im Bebauungsplan (Entwurf) umgesetzt würden.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass die Hinweise die Bauausführungsplanung betreffen. Im Rahmen dann anstehender Untersuchungen und Genehmigungsprüfungen kann auch eine weitergehende Rückhaltung von Niederschlagswasser gefordert werden, sofern dies wasserrechtlich oder technisch begründbar ist. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden.

Im Ergebnis bestehen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz“ keine Zweifel an der Umsetzbarkeit der Bauleitplanung, in dem eine Versickerung oder aber eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers erfolgt. Der Großteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich ist vor wenigen Jahren mit öffentlichen Mitteln hergestellt worden. Eine Neuordnung soll hier (bis auf Randkorrekturen) nicht erfolgen. Die Entwässerung funktioniert im Bestand. Eine Betrachtung und Neuplanung des nicht zur Veränderung vorgesehenen Bestandes ist nicht geboten. Weiteres siehe Kap. 5.7 dieser Begründung.

Deutsche Bahn AG

Im Geltungsbereich des o.g. B-Plans befindet sich der City-Tunnel Leipzig (Bahnstrecke Leipzig Bayer Bf – Leipzig Hbf (6396) im Bereich ca. Bahn-km 2,13 – 2,46. Die Bahnanlagen sind planfestgestellt und genießen Bestandsschutz. Durch das o.g. Planverfahren dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Gegen den o.g. B-Plan wurden zunächst Bedenken der DB AG und Ihrer Konzernunternehmen erhoben.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass die Bahn nach Aufklärung über die Einzelheiten der Planfestsetzungen ihre Bedenken zurückgenommen hat. Sie stimmt der Planung zu. Weiteres siehe Kap. 18 (Hinweise ohne Normcharakter) dieser Begründung.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.05.2021 bis 28.06.2021. Während der Beteiligung gingen 30 Äußerungen ein. In einer Stellungnahme wurde ausdrücklich auf die schon zuvor eingereichte Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Im Übrigen wurde in den Stellungnahmen vor allem Folgendes vorgetragen:

- Die Dimensionierung des Platzes sei nicht ausreichend begründet. Befürwortet wird eine Verkleinerung des Platzes; ein größerer Anteil des Platzes soll bebaut werden. Es wird eine stärkere Reglementierung der Erdgeschosszonen gefordert.
- Forderung nach Berücksichtigung ebenerdiger Stellplätze für Carsharing.

- Einwände bzgl. Versiegelung und deren Einfluss auf die Grundwasserneubildung; Rüge unzureichende Vermeidungsmaßnahmen; Umweltschaden durch Fällung von Bäumen.
- Forderung: Verkleinerung der überbaubaren Flächen vornehmen sowie höheres Bauen ermöglichen, damit weniger Flächen bebaut werden und letztlich der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.
- Bemängelung, dass das Vorgehen der Stadt hinsichtlich der Verwertung der Flächen nur unzureichend beschrieben wird.
- Kritik an der Bebauung des Platzes aufgrund einer befürchteten Überwärmung.
- Bedenken wegen Gefahr der Überhitzung.
- Verlust Artenvielfalt; kein Vorliegen öffentlicher Interessen im Sinne von § 67 BNatschG.
- Die beabsichtigte Nutzung wird kritisch gesehen, alternative Nutzung als "Park der biologischen Vielfalt" nach den Vorschlägen von BUND und NABU wird befürwortet.
- Kritik an den mit der Planrealisierung verbundenen Baumfällungen, Vorschläge einer alternativen Bebauung und Nutzung des Plangebietes
- Forderung nach einer alternativen Nutzung des Plangebiets: Neubau des Naturkundemuseums unter Beibehaltung der Gehölzstrukturen am Bowlingzentrum.
- Es wird bemängelt, dass die Aussagen des Landschaftsplans unzureichend berücksichtigt werden.

Die Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Äußerungen führten nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist u.a. damit begründet, dass der Arten- und Baumschutz gesetzeskonform beachtet wurden. Plätze für das Carsharing können im weiteren Vollzug des Plans eingerichtet werden.

8.5 Eingeschränkte Beteiligung der berührten Öffentlichkeit

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern. Für die Teil-Baugebiete MK1, MK 5, MK 6 und SO „Überbaute Markthalle“ wurde die maximal zulässige Größe der Geschoßflächen ergänzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Planurkunde (Planschablone). Weiterhin wurden die Festsetzungen 1.1.4 und 1.3.5 jeweils ergänzt. Dies begründet sich wie folgt:

Der Bebauungsplan setzt – im Rahmen der Nutzung als Kerngebiet und als Sondergebiet – für die Teilbaugebiete MK 1, MK 5 und MK 6 und das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ eine anteilige Wohnnutzung in Gebäuden fest.
Die betreffende Festsetzung lautet für die Kerngebiete:

> *In den Teil-Baugebieten **MK1, MK 5 und MK 6** ist in Gebäuden ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.*

Für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ lautet die Festsetzung:

> *In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 10 % und höchstens 20 % der zulässigen*

Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden. In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.

In diesen Festsetzungen wird auf die „zulässige Geschossfläche“ Bezug genommen. Der offengelegte Entwurf des Bebauungsplans setzte keine zulässige Geschossfläche fest. Die zulässige Geschossfläche konnte zuvor auch nicht mittels anderer Maßzahlen berechnet werden; hierfür wäre neben der Grundflächenfestsetzung auch die die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse notwendig gewesen. Der Plan setzt aber nicht die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, sondern die maximal zulässige Höhe der Gebäude fest.
Um den Mindest- und Höchstanteil der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche errechnen zu können, muss die „zulässige Geschossfläche“ festgesetzt werden. Dies geschieht auf der Planurkunde durch Eintragung in die Planschablone. Weiteres dazu in Kap. 12.2.3 Zulässige Geschossfläche.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt, dass der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen ist und Stellungnahmen erneut einzuholen sind, wenn dieser nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Die beschriebene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wurde daher nur auf die berührten Teile der Öffentlichkeit begrenzt. Hierzu erfolgte eine verwaltungsinterne Beteiligung, denn die Stadt Leipzig ist Eigentümerin der Teil-Baugebiete MK 1, MK 5 und MK 6 sowie des SO „Überbaute Markthalle“. Im Rahmen der erneuten Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.12.2022 das Liegenschaftsamt der Stadt Leipzig beteiligt. Das Liegenschaftsamt hat der Planergänzung zugestimmt.

9. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in den großen öffentlichen Raum des Wilhelm-Leuschner-Platzes im Westen des Plangebietes und in die Baugebiete im Osten des Gebietes, die durch Erschließungsstraßen und einen kleinen Binnenplatz untergliedert sind. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet folgt dem Leitbild der „Europäischen Stadt“: Angestrebt wird ein gemischt genutztes Stadtviertel im Übergang zwischen Innenstadt und Südvorstadt, das sich durch eine kompakte Blockrandstruktur, klar definierte öffentliche Räume und eine bewusst gesteuerte Durchmischung verschiedener innenstadttypischer Nutzungen einschließlich des Wohnens auszeichnet.

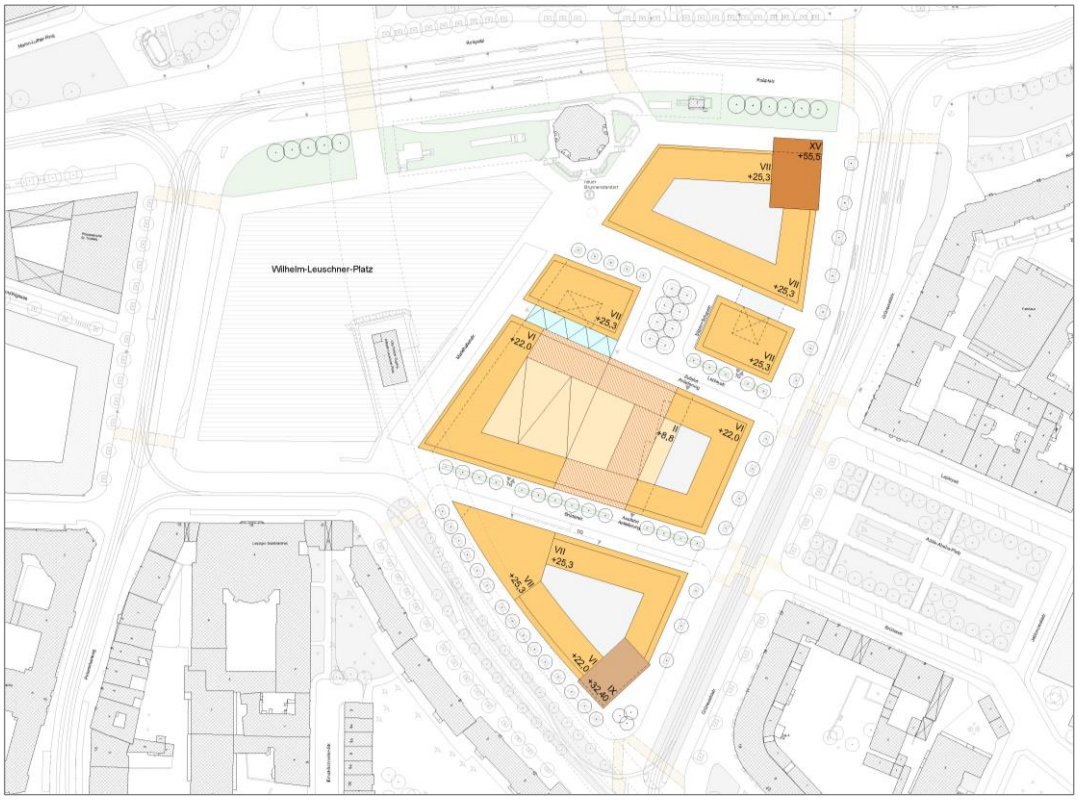


Abbildung 2: Masterplanung zum Wilhelm-Leuschner-Platz, Lageplan (2018), Verfasser: Wolf/Pelcák mit Grunwald & Grunwald

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet unterteilt sich in öffentliche Flächen und Bauflächen – letztere vorwiegend im östlichen Teil des Plangebietes.

Während die öffentlichen Flächen eine große öffentliche Freifläche im Westen des Plangebiets und eine kleine Grünfläche innerhalb der Bauflächen sowie Straßenverkehrsflächen umfassen, werden die Baugebiete als gegliedertes Kerngebiet und als Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ festgesetzt. Weiteres zur Gliederung siehe Kap. 9.2.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Der westliche Teil des Plangebietes – der Wilhelm-Leuschner-Platz – soll als großzügiger, vielseitig nutzbarer öffentlicher Freiraum gestaltet werden: Er soll zukünftig Raum für das Zugangsbauwerk der S-Bahn-Station, den ehemaligen „Bowlingtreff“ und möglicherweise auch einen Info-Pavillon über die Nutzungen auf dem Platz bieten, im Übrigen jedoch offen für zentrumstypische Freiraumnutzungen sein. Die bestmögliche gestalterische und funktionale Einbindung der zukünftigen Nutzungen einschließlich der Bepflanzung soll durch einen Gestaltungswettbewerb gefunden werden.

Daher erfolgt in diesem Bebauungsplan in erster Linie die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen, während die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und zur Regenwasserversickerung in der Freifläche nicht verortet werden.

Die Freifläche ist zugleich Vorplatz für die angrenzende Bebauung, darunter die Stadtbibliothek, die geplante Markthalle oder das voraussichtlich im Plangebiet realisierte *Leibniz-Institut für Länderkunde*.

Lage und Größe des Platzes begründen sich wie folgt:

- Der Platz soll als große, offen bespielbare Freifläche für die Leipziger Bevölkerung nutzbar sein, auch für größere Veranstaltungen oder spielerische Nutzungen. In den Randbereichen ist eine Nutzung als Freisitzfläche für Gastronomie denkbar.
- Im Rahmen des Bürgerforums wurde der Wunsch vieler Bürger nach einer „Ersatzfläche“ für die ehemalige Freifläche Sachsenplatz geäußert (ehemalige Freifläche zwischen Reichsstraße und Katharinenstraße, nun mit dem Bildermuseum und der ergänzenden Bebauung relativ dicht bebaut).
- Aus Sicht des Stadtrates ist eine Entlastung des Marktplatzes, auf dem ganzjährig eine Vielzahl von Veranstaltungen stattfindet, geboten. Aufgrund seiner Nähe, stadträumlichen Einbindung und guten Verkehrsanbindung ist der Wilhelm-Leuschner-Platz hierfür geeignet.
- Um den o.a. Nutzungen gerecht zu werden, muss die Platzfläche ausreichend groß konzipiert werden.
- Sowohl die Stadtbibliothek als auch die wiederherzustellende Markthalle sollten gemäß ihrer funktionalen und städtebaulichen Bedeutung einen Vorplatz haben, wodurch auch die Wahrnehmbarkeit dieser Sonderbauten verbessert wird. Eine Markthalle in „zweiter Reihe“ würde entgegen ihrer städtebaulichen Sonderstellung kaum in Erscheinung treten, womit ihre Realisierbarkeit wirtschaftlich gefährdet werden könnte.
- Kostenschätzungen im Auftrag der Stadt ergaben, dass eine Überbauung des City-Tunnels mit Gebäuden im ungünstigen Falle zu Mehrkosten von mehreren Millionen Euro führen würde. Dies erschien angesichts des ohnehin vorhandenen Wunsches nach einem großen Platz unangemessen hoch.

Von den drei Baufeldern ist das mittlere als Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ vorgesehen, die nördlich und südlich davon gelegenen als Baugebiete für Kerngebietsnutzungen.

Die **Bauhöhen** werden unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Bebauung an der Grünewaldstraße und der Windmühlenstraße (17 bis 20 Meter) sowie der breiten Straßenräume (40 m) festgelegt, um die neuen Baugebiete in das städtische Gefüge einzubinden. Entsprechend müssen mindestens fünf (im Bereich der Markthalle z.T. auch mindestens zwei) und dürfen höchstens sieben Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 26 Metern errichtet werden. Alle Gebäude sind in geschlossener Bauweise, wie sie in der Innenstadt vorherrscht, zu errichten.

Zur Akzentuierung der neuen Baugebiete, architektonischen Korrespondenz mit der übrigen Ringbebauung und zur Bildung einer unverwechselbaren Silhouette sollen im Nordosten sowie im Südosten an den Ecken der Baufelder **Hochpunkte** – bis 56 m am Roßplatz und bis 34 m an der Kreuzung Grünewaldstraße / Windmühlenstraße – errichtet werden. Das nördliche Hochhaus wird nach Norden vorgerückt und erhält im Erdgeschoss Arkaden. Derartige Akzentuierungen durch höhere oder andersartig hervortretende Gebäude finden sich auch in der Umgebungsbebauung.

Alle Blöcke sollen deutlich erlebbare **Raumkanten** der öffentlichen Räume bilden. Daher werden durchgängig Baulinien festgesetzt.

Die westliche Begrenzung des Platzes wird durch die 2013–2015 neu errichtete St. Trinitatis-Kirche und die unmittelbar südlich anschließende (zurzeit im Bau befindliche) Bebauung (Büros, Wohnungen, eine Kita) gebildet.

Die Baufelder werden nördlich der Markthalle durch eine versetzte Führung der Erschließungsstraße (Planstraße) gegliedert. Dabei entsteht ein kleiner Binnenplatz, der als Grünfläche gestaltet wird. Dieser Platzbereich soll für Fußgänger auch über zwei Durchgänge erreichbar sein, durch die außerdem eine nochmals feinere Untergliederung der Baumassen erreicht wird, nämlich ein Absetzen der zwei kleineren Solitärbauten östlich und westlich des Binnenplatzes von den angrenzenden größeren Baugebieten des Kerngebietes bzw. der Markthalle.

In den **Kerngebieten** soll für sämtliche Gebäude angesichts der zentralen Lage eine hohe Grundstücksüberbauung von 70–100 % (GRZ 0,7 – 1,0) erlaubt sein. Die aus den Festsetzungen insgesamt resultierenden Nutzungsmaße i.S. der Grundflächenzahl (GFZ) überschreiten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete. Die Überschreitung lässt sich an dieser Stelle aus Sicht der Stadt städtebaulich vertreten (nähere Begründung in Kap. 12.2).

Für Tiefgaragen bzw. Kellergeschosse sind in den Teil-Baugebieten, die nicht vollständig überbaut werden können, Überschreitungen der GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, die aber intensiv begrünt werden müssen. Somit ist absehbar, dass dort begrünte Innenhöfe mit Teilunterbauung realisiert werden.

In den Baugebieten nördlich und südlich der Markthalle sollen **kerngebietstypische Nutzungen** zulässig sein: Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung, Forschungseinrichtungen, Kultur, Handel und Dienstleistungen, aber auch Hotels oder Einrichtungen der Universität.

Zur Absicherung einer positiven Entwicklung des Plangebiets werden einige Nutzungen, die diesem Ziel nicht förderlich sind (Tankstellen, Sexgewerbe, Spielhallen, Großgaragen...), ausgeschlossen. Da es Wille der Stadt ist, zur Belebung des Gebietes möglichst *vielfältige* Nutzungen zu ermöglichen, werden im Kerngebiet keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Sonstiger Einzelhandel wird im gesamten Plangebiet auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt.

Darüber hinaus ist es ein Ziel der Stadt Leipzig, auch in zentralen städtischen Lagen **Wohnflächen** verfügbar zu machen. Gemäß den Leitlinien soll ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden. Aus verschiedenen städtebaulichen Gründen (Schallschutz, Baukörpereignung) und unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit werden diese Wohnflächenanteile im B-Plan in den Teil-Baugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 konzentriert: Dort soll ein Anteil von 80 bis 90 Prozent der Geschossfläche in Gebäuden für Wohnungen verwendet werden.

Für das **Sondergebiet „Überbaute Markthalle“** erfolgt die Festsetzung der zulässigen Nutzungen unter vertikaler Gliederung: Ausschließlich im Erdgeschoss und mit ihrer Front zum Wilhelm-Leuschner-Platz ausgerichtet (am historischen Ort) soll eine Markthalle verwirklicht werden. Im Erdgeschoss sind außerdem – so wie auch im 1. Obergeschoss – weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, nicht jedoch als großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Übrigen sind auch Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe zulässig. In den höheren Geschossen sollen daneben auch Büros, kulturelle, gesundheitliche, sportliche oder soziale Einrichtungen sowie Wohnungen zulässig sein. Mindestens 10 % der Geschossfläche sind hier ergänzend für Wohnungen zu verwenden.

Diese Regelungen zu den Kerngebieten sowie zum Sondergebiet dienen dem übergeordneten städtebaulichen Ziel, mit der Wiederbebauung des Plangebietes zugleich ein möglichst hohes Maß an

Kleinteiligkeit und Nutzungsvielfalt zu sichern, um an die Attraktivität der Innenstadt anzuknüpfen und eine Belebung des Plangebietes zu erreichen.

Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen „Bowlingtreffs“ einschließlich seiner unterirdischen Bereiche soll ebenfalls einer Nutzung offenstehen. Bedingt durch die Lage im Randbereich (am Straßenring) und die Baulichkeit selbst sind diverse kerngebietstypische Nutzungen möglich, nicht jedoch Wohnen, größere Einzelhandelsbetriebe oder aber solche Vergnügungsstätten, die einen *trading-down*-Effekt befürchten lassen.

9.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes orientiert sich an den durch den städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Baufeldern sowie am vorgefundenen Straßenbestand.

Die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Straßen werden, orientiert am historischen Vorbild, jedoch leicht abgewandelt, wiederhergestellt:

- Die **Verlängerungen der Leplaystraße (Planstraße) und der Brüderstraße** sind für die Erschließung der Baufelder (Kerngebiete und Sondergebiet „Überbaute Markthalle“) erforderlich und werden wiederhergestellt. Dabei wird die Planstraße jedoch – abweichend vom historischen Vorbild – um einen grünen Binnenplatz verschwenkt und so wie die Brüderstraße bis zur Markthallenstraße durchgeführt.
- Die **ehemalige Markthallenstraße** wird, ausgehend von der Windmühlenstraße/ Ecke Brüderstraße im Südwesten bis zum Roßplatz im Nordosten, mindestens Feuerwehr-Zufahrten für die Baugebiete und den ehemaligen Bowlingtreff ermöglichen. Diese und möglicherweise weitere Erschließungsanforderungen werden im Rahmen des Freiflächenwettbewerbes überprüft.
- Zusammen mit weiteren planfestgestellten Flächen um das S-Bahn-Zugangsbauwerk herum ist die Markthallenstraße damit auch Teil der **Feuerwehrflächen** (Zufahrt, Aufstellflächen), die für die Baugebiete und für die Umsetzung des Brandschutzkonzepts zum City-Tunnel benötigt werden.

Die bereits vorhandene Erschließung mit technischen Medien liegt z.T. innerhalb, z.T. aber auch außerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen, da ein Teil dieser Trassen vor 1990 ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen auch außerhalb der (noch grundstücksmäßig vorhandenen) Straßen verlegt wurde. Im Rahmen der städtebaulichen Optimierung durch die Architektenbüros Pelcák/Wolf und Grunwald & Grunwald wurden die Baukörper so konzipiert, dass nicht vertretbare Mehrkosten aufgrund von Konflikten deutlich verringert wurden. Einzelne Leitungen müssen jedoch umverlegt werden oder es müssen anderweitige Lösungen gefunden werden.

Sämtliche die Baugebiete umgebenden Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die zur Erschließung erforderlichen technischen Medien – ggf. neu verlegt – aufzunehmen.

Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

Das Mobilitätskonzept setzt sich aus drei grundlegenden Bereichen zusammen: Leitbild & Prognose-Nullfall (Beachtung der Leitbilder der Stadt Leipzig, Formulierung eines Prognose-Nullfalls, Ableitung von grundsätzlichen Leitlinien zur Mobilitätsentwicklung), Analyse (Evaluierung der Mobilitätsstruktur, Untersuchung der äußeren und inneren Erschließung im Bestand, Umfeldanalyse, aktualisierte Abschätzung des zukünftig induzierten Verkehrsaufkommens und des künftigen

Stellplatzbedarfs für Kfz und Rad) sowie der Entwicklung von Maßnahmevorschlägen (befindet sich noch in Abstimmung).

Fußgänger und Radfahrer

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ auf dem neuen, vergrößerten Wilhelm-Leuschner-Platz soll vorrangig dem Fußgängerverkehr zugeordnet werden, aber auch für den Lieferverkehr sowie für die Feuerwehr geeignet sein. Zur detaillierten Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sollen jedoch in diesem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dies den nachfolgenden objektbezogenen Planungen überlassen werden kann. In den übrigen Straßen wird der Fußverkehr voraussichtlich neben den Fahrbahnen für Kfz geführt. Regelungen dazu – ebenso wie zur Führung des Radverkehrs – werden in späteren Straßenausbauplanungen des Verkehrs- und Tiefbauamtes getroffen.

Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird in diesem B-Plan insofern Vorsorge getragen, als notwendige Verkehrs- und Aufenthaltsflächen für alle Verkehrsträger in ausreichenden Abmessungen dimensioniert werden. Dies wird auch aus dem Vergleich der Verkehrsräume deutlich: Betrug die Breite der Grünewaldstraße vor dem 2. Weltkrieg ca. 17–18 m (Hauskante zu Hauskante), so beträgt sie gemäß der heutigen Bebauung und Planung 42 m. Diese Aufweitung, die Raum für alle Verkehrsarten bietet, wird mit der Planung bestätigt. Dies gilt auch für die Windmühlenstraße.

Abstellanlagen für Fahrräder, die für die Nutzungen in den Baugebieten bzw. den dadurch hervorgerufenen Radverkehr notwendig sind, müssen gemäß Sächsischer Bauordnung von den Bauherren auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden. Im Rahmen des Freiflächenwettbewerbes werden Vorgaben für die Errichtung von öffentliche Fahrradabstellanlagen berücksichtigt werden.

ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits auf hohem Niveau realisiert durch Straßenbahnlinien in den Straßen Roßplatz (Ring), Grünewaldstraße und Windmühlenstraße.

Seit 2013 (Eröffnung des City-Tunnels) ist das Plangebiet außerdem direkt mit allen S-Bahn- und Regionalbahn-Linien aus dem Bereich des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV) erreichbar. Damit hat sich die Erschließung ganz erheblich verbessert. Der Platz und die umliegenden Nutzungen sind für weite Nutzergruppen aus der Region Leipzig und Umland bequem erreichbar.

Die prognostizierte stadtweite Entwicklung im Bereich ÖPNV macht künftig eine Kapazitätserweiterung bzw. eine Entlastung des nördlichen Promenadenrings und der Haltestelle vor dem Hauptbahnhof notwendig. Neben der notwendigen Optimierung des Hauptbahnhofes wird ein Ausbau des Verknüpfungspunktes Wilhelm-Leuschner-Platz sowie ggf. der Ausbau der Messekehre in der Windmühlenstraße als konkrete Maßnahme im Mobilitätskonzept erweiterte Innenstadt geprüft. Konkrete Vorplanungen oder ein Zeithorizont liegen hierfür noch nicht vor. Zum aktuellen Zeitpunkt ist vorgesehen, durch einen Umbau des Knotenpunktes Augustusplatz mehr Tramlinien auch über den südlichen Ring leiten zu können, statt bisher nur über den nördlichen Ring. Für den Wilhelm-Leuschner-Platz würde dies voraussichtlich einen Ausbau zu einer 4-gleisigen Anlage und zwei zusätzlich verkehrende Tramlinien bedeuten. Die sogenannte Messekehre in der Windmühlenstraße wird im Bestand als Wendeschleife und Aufstellfläche für Messeverkehre und Stadionveranstaltungen genutzt. Auch hier wird derzeit ein möglicher Ausbau für ÖPNV-Zweirichtungsverkehr untersucht.

Abgesehen von der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der nachrichtlichen Übernahme der planfestgestellten Anlagen des City-Tunnels sind im Bebauungsplan keine Regelungen zu Anlagen des ÖPNV notwendig, da diese innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen genügend Raum finden.[11]

Motorisierter Individualverkehr; Stellplätze

Das Plangebiet ist über die den Plan umgebenden öffentlichen Straßen an das städtische Straßennetz angebunden. Von diesen Straßen zählen der Peterssteinweg im Westen, der Roßplatz im Norden und die Grünewaldstraße im Osten zum übergeordneten Straßennetz Leipzigs.

Die vorgesehenen Baugebiete sind sämtlich von Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung umgeben und damit erschlossen. Für eine Einschätzung, welche Verkehrsströme und damit verbunden Lärmimmissionen aufgrund des neuen, dicht bebauten Quartiers zu erwarten wären, wurde auf der Basis des Systems repräsentativer Verkehrsbefragung für die Stadt Leipzig (2015) eine überschlägige Berechnung durch das Verkehrs- und Tiefbauamt vorgenommen.

In Tab. 1 ist das induzierte Verkehrsaufkommen des MIV, Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehrs für die vorgesehenen Nutzungen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz aufgezeigt. Des Weiteren ist auch der Wirtschaftsverkehr, welcher KEP (Kurier-Express-Paket-Dienst), Ver- und Entsorgung und Belieferung (z. B. des Supermarktes) umfasst, aufgeführt. Die Werte geben die Fahrten pro Werktag, also innerhalb von 24 Stunden an. Diese sind wiederum in Quell- und Zielverkehr aufzuteilen.

[11] siehe Mobilitätskonzept, S. 30, Stand August 2022

Tab. 1 Übersicht prognostiziertes induziertes Verkehrsaufkommen 2035

Teilbaugebiet B-Plan	Vorgesehene Nutzungen Stand 2021	Kfz-Fahrten/ Werktag	Radfahrten/ Werktag	Fußwege/ Werktag	ÖPNV-Fahrten/ Werktag	Wirtschafts-verkehr
MK1	Wohnen	99	139	141	104	17
MK2 + MK3	Forum Recht/Uni	203	1.061	1.076	791	3
MK 4	Büro/Bildung/ Kultur	85	187	190	140	2
SO Markthalle	Wohnen	46	65	66	48	8
SO Markthalle	Markthalle	440	907	920	677	5
SO Markthalle	Supermarkt	464	961	974	716	6
SO Markthalle	Global Hub	220	439	445	327	2
SO Markthalle	Büro/Bildung/ Kultur	260	594	603	443	7
MK5	Wohnen	87	122	123	91	15
MK6	Wohnen	35	48	49	36	6
MK7	IfL	101	229	232	171	3
MK8	Naturkundemuseum	95	235	238	175	2
Gesamt		2.133	4.987	5.057	3.718	126

- MIV-Verkehr: Durch die künftigen Nutzungen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz können ca. 2.133 Kfz-Fahrten/Werktag erwartet werden. Dies bedeutet etwa 1.066 Fahrten/Werktag jeweils im Quell- und Zielverkehr. Dabei verteilt sich das MIV-Aufkommen auf die zwei geplanten Straßen. So wird über die Planstraße der induzierte Verkehr der Nutzungen MK 1 + MK2 + MK3 abgewickelt werden, welcher sich auf insgesamt 302 Kfz-Fahrten/Werktag beläuft. Über die Brüderstraße werden die anderen Nutzungen (bis auf das Naturkundemuseum in MK 8) erschlossen, sodass dort ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.738 Kfz-Fahrten/Werktag zu erwarten ist.
- Radverkehr: Für das Jahr 2035 kann durch das neu entwickelte Gebiet mit etwa 4.987 zusätzlichen Radfahrten/Werktag gerechnet werden. Somit werden ca. 2.493 Radfahrten/Werktag jeweils in und aus dem Gebiet strömen.

- Fußverkehr: Der induzierte Fußverkehr wird sich auf ca. 5.057 Fuß-Wege/Werktag belaufen. Im Quell- und Zielverkehr sind somit jeweils 2.528 Fuß-Wege/Werktag zu erwarten.
- ÖPNV-Verkehr: Abschätzungen des ÖPNV-Verkehrs im Jahr 2035 haben gezeigt, dass circa 3.718 ÖPNV-Fahrten/Werktag zusätzlich für das Gebiet zu erwarten sind. Dabei führen 1.859 ÖPNV-Fahrten/Werktag zum Gebiet hin und ebenso 1.859 ÖPNV-Fahrten/Werktag davon weg.
- Wirtschaftsverkehr: Im Wirtschaftsverkehr sind insgesamt 126 Kfz-Fahrten/Werktag für alle künftigen Nutzungen zu erwarten. Das bedeutet ca. 63 Kfz-Fahrten/Werktag, welche kleinere Transporter sowie mehrachsige Lkws einschließen, sind jeweils im Quell- und Zielverkehr anzunehmen.[12]

Zur reibungsarmen Erschließung für Kfz werden für einige Baugebiete Ein- und Ausfahrtbereiche in der Planzeichnung eingegrenzt. Dazu zählen regelmäßig die Kreuzungsbereiche der erschließenden Straße jeweils auf einer Länge von 20 bis 30 m ab Blockecke. Es wird geprüft, wie in beschränktem Umfang straßenbegleitend öffentlich nutzbare Parkplätze vorgesehen werden können; entsprechende Festlegungen erfolgen jedoch außerhalb des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes werden Handlungsansätze und Maßnahme beschrieben, um die verkehrliche Quartiersentwicklung zu steuern. Die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz bildet das verkehrlich übergeordnete Ziel. Dahinter steht der Wunsch, den MIV zugunsten des Umweltverbundes zu reduzieren und damit mehr Platz im öffentlichen Raum zu gewinnen sowie einer nachhaltigeren Stadtentwicklung Rechnung zu tragen. Das Mobilitätskonzept zeigt in den folgenden Bausteinen auf, wie diese Zielsetzungen künftig erreicht werden können:

- Die Quartierserschließung, vor allem die Brüderstraße soll möglichst von Durchgangsverkehr, freigehalten werden. Die Planstraße und die Brüderstraße sollen möglichst verkehrsberuhigte Bereiche mit entsprechender Straßenraumgestaltung und Verkehrsregelung werden.
- Der Wilhelm-Leuschner-Platz soll ein größt mögliche Durchlässigkeit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehr bieten. Die Übergänge aus dem Quartier in den umliegende Stadtraum sollen sicherer und qualifizierter ausgebaut werden.
- Der Radverkehr wird sicher und mit hoher Qualität im Gebiet geführt. Es gibt ausreichende und hochwertige Abstellanlagen.
- Die vorhandenen ÖPNV-Haltepunkte sollen weiter qualifiziert werden. Multimodale Verknüpfungen werden unterstützt.
- Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze in den Baugebieten wird im Sinne einer nachhaltigen Mobilität auf 25 % beschränkt. Das Kfz-Parken beschränkt sich auf die Tiefgaragen im Gebiet, sollten diese z. B. bei größeren Veranstaltungen auf dem Platz nicht ausreichen, kann auf Parkhäuser im Umfeld sowie Park&Ride-Anlagen ausgewichen werden.
- Der freiwillige Verzicht auf das eigene Auto wird erleichtert, indem ein komfortabler Zugriff auf Sharing-Angebote und ÖPNV ermöglicht werden soll.
- Für den Wirtschaftsverkehr sollte effizientere und emissionsarme Alternativen.

[12] siehe Mobilitätskonzept, S. 30, Stand August 2022

9.4 Grünordnerisches Konzept

Wesentliche Entscheidungen zur Gestaltung der öffentlichen Freifläche stehen noch aus, da hierfür im Nachgang des B-Plan-Verfahrens ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt werden soll. Mit Rücksicht auf die gestalterische Freiheit im Rahmen des zukünftigen Wettbewerbs wurde daher kein eigenes Grünkonzept aufgestellt. Entsprechend wurde ein Entwässerungskonzept nur in Form einer Machbarkeitsstudie angefertigt. Als Flächeneigentümerin sämtlicher öffentlicher Flächen bleiben der Stadt alle Möglichkeiten, nach stadtgestalterischen und ökologischen Vorstellungen und Notwendigkeiten Teile des öffentlichen Raums als Grünflächen anzulegen, Bäume zu pflanzen sowie Mulden oder Rigolen zur Entwässerung anzulegen.

Es wurden jedoch grünplanerische Elemente in die Masterplanung integriert und zur Sicherung in den B-Plan übernommen, mit denen die Baugebiete entsprechend einer üblichen Leipziger Stadtraumgestaltung eingebunden werden. Auch der Ausgleich für Bäume, die bei Wiederbebauung nicht erhalten werden können, wurde berücksichtigt.

Im Einzelnen wurden die folgenden Maßnahmen in den Plan aufgenommen:

- Der Bestand an Straßenbäumen ist durch Nachpflanzungen in der Grünewaldstraße und in der Windmühlenstraße und durch neue Anpflanzungen in den vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen (Brüderstraße und verlängerte Leplaystraße) weiterzuentwickeln.
- Der kleine Binnenplatz im Verlauf der Planstraße soll durch Festsetzung als öffentliche Parkanlage gesichert werden.
- Im Bereich der vorhandenen straßenringbegleitenden Grünflächen am Roßplatz wurde eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen. Damit soll im Gegensatz zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage keine genaue Verortung einer Grünfläche vorgenommen werden, aber verdeutlicht werden, dass dort vorhandene Pflanzflächen bzw. vorhandener Baumbestand – nach Abstimmung mit dem Gestaltungsentwurf für die Freifläche – auch zukünftig den Straßenring eingrünen sollen.
- Für die große öffentliche Freifläche – den eigentlichen Wilhelm-Leuschner-Platz – ist die Pflanzung von mindestens 38 Bäumen vorgesehen. Dies dient zum Ausgleich derjenigen Bäume sowie zum partiellen Ausgleich von Heckenstrukturen, die bei Umsetzung der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können. Eine genaue Verortung soll erst im Rahmen des Gestaltungswettbewerbs erfolgen, daher wurde der gesamte westliche Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen, lediglich die Bereiche um den ehemaligen Bowlingtreff und östlich anschließend sind ausgenommen.
- Für die Kerngebiete sind folgende Maßnahmen im B-Plan vorgesehen: Die Bereiche von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden überbaut werden können, sollen mit intensiver Begrünung versehen werden, d.h. einer mindestens 150 cm dicken Erdschicht, die auch das Anpflanzen von Sträuchern und kleinen Bäumen zulässt. Entsprechende Festsetzungen zur Mindestbegrünung wurden in den Plan aufgenommen.
- Innerhalb der Baugebiete sind die Dächer der Gebäude ganz überwiegend mit standortheimischen Stauden und Sträuchern zu begrünen. Damit wird einerseits ein Beitrag zur Stadtökologie bzw. zum Stadtklima geleistet und andererseits zum Rückhalt von Regenwasser.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1178c, 1179, 1180, 1181, 1182, 1182d, 1182e, 1183, 1196, 1197, 1199/1, 1199/2, 1200/1, 1200/2, 1200/3, 1200/4, 1201/1, 1201/2, 1202, 1202a, 1203, 1203a, 1204, 1205, 1206, 1207, 1207a, 1208, 1210, 3754 und 4017 sowie einen Teil der Flurstücke 1178a, 1178b, 1178d, 1182a, 1182c, 1191c, 1209, 1209c, 1209d, 1209e, 1209f, 4016/3, 4041, 4043/3, 4123/1 und 4724 der Gemarkung Leipzig.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und wird umgrenzt von den Gleisanlagen der Straßenbahn auf den folgenden Straßen:

- Roßplatz im Norden,
- Grünewaldstraße im Osten,
- Windmühlenstraße bis zum Peterssteinweg im Süden,
- Petersteinweg im Westen.

11. Gliederung des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich

- ein **Sondergebiet** und ein in mehrere Teil-Baugebiete **gegliedertes Kerngebiet**,
- eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** („Öffentliche Freifläche“),
- eine **öffentliche Grünfläche** sowie
- **Straßenverkehrsflächen.**

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer großen Freifläche eingenommen, in der neben ihrer zukünftigen öffentlichen Nutzung als Freifläche auch das S-Bahn-Zugangsbauwerk sowie das Baudenkmal des ehemaligen „Bowlingtreffs“ Platz gelegen sind. Straßen und Plätze werden im Übrigen als Straßenverkehrsfläche bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Baugebiete im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden gemäß dem städtebaulichen Konzept als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Überbaute Markthalle“ und als gegliedertes Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Die Baublöcke nehmen die zukünftigen baulichen Nutzungen auf und bilden zugleich die östliche Raumkante des Wilhelm-Leuschner-Platzes. Die Konzeption der Baugebiete einschließlich der Gliederung in Teil-Baugebiete berücksichtigt zum einen die Ergebnisse der Städtebauwerkstatt von 2016/2017 (Masterplan), zum anderen den städtebaulichen Charakter der angrenzenden, bereits bebauten Gebiete. Außerdem werden örtliche Bindungen (vorhandene Leitungstrassen, historische Lage des Kellergeschosses der Markthalle) berücksichtigt.

Zur Gliederung der Baugebiete sind eine öffentliche Grünfläche sowie erschließende Straßen und Durchgänge (Passagen) vorgesehen. Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgend begründeten Festsetzungen.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung:

Das Kerngebiet wird zeichnerisch festgesetzt, gegliedert in die Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 8, z.T. unter Abgrenzung voneinander mit dem Planzeichen 15.14 (Knotenlinie). Die Nummerierung der Teil-Baugebiete wird in der Planzeichnung aufgeführt.

Das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ wird zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 4 Nr. 1, §§ 7, 11 BauNVO]

Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen, im mittleren Baufeld eine Markthalle, in den übrigen Baufeldern aber Kerngebietsnutzungen mit ergänzender Wohnnutzung zu entwickeln, werden im mittleren Baufeld ein Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in den nördlich bzw. südlich davon gelegenen Teil-Baugebieten Kerngebiete oder ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Lage und Zuschnitt der Baugebiete richten sich nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept (*siehe Kap. 9*). Entsprechend diesem städtebaulichen Konzept wird das Kerngebiet nach Bauhöhen und Grundflächenzahl gegliedert. Das Baugebiet, welches die Markthalle aufnehmen soll, wird gemäß Ratsbeschluss weitgehend am historischen Standort festgesetzt.

Zur Begründung der Gliederung und zur Zulässigkeit der Nutzungen im Kerngebiet und im Sondergebiet siehe die folgenden Erläuterungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.3.6.

12.1.1 Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7

Textliche Festsetzung:

1. Art der baulichen Nutzung

*1.1 Für die **Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7** des Kerngebietes gilt:*

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;*
- *Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.1.6 besteht;*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

1.1.3 Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

*1.1.4 In den Teil-Baugebieten **MK1, MK 5 und MK 6** ist in Gebäuden ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. In*

Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.

1.1.5 Auf Flächen, auf denen Gebäude mit mindestens drei Wohnungen errichtet werden, ist von jeweils drei errichteten Wohnungen mindestens eine so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

1.1.6 Unzulässig sind:

- *großflächige Einzelhandelsbetriebe;*
- *Wohnungen in den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7;*
- *Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;*
- *Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale); beim Betriebs- bzw. Anlagetyp „Sex-Shop“ handelt es sich um ein Ladengeschäft, das überwiegend Erotik- und Sexartikel anbietet;*
- *Tankstellen;*
- *oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;*
- *Beherbergungsgewerbe, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen in den nach Nr. 1.1.4 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen;*
- *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]

Begründung:
Die textlichen Festsetzungen, die die Art der Nutzung regeln, listen nacheinander die zulässigen Nutzungen auf, beginnend mit den allgemein zulässigen Nutzungen, gefolgt von den *unter bestimmten Bedingungen oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen* und zum Schluss die *unzulässigen Nutzungen*. Innerhalb der so gebildeten Abschnitte orientiert sich die Gliederung einzelner Nutzungen am Wortlaut der Baunutzungsverordnung.

Begründung zu 1.1.1:

Die Festsetzung 1.1.1 bestimmt für die Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7 – und somit für den überwiegenden Teil des Kerngebietes – diejenigen Nutzungen, die regelmäßig zulässig sein sollen.

Gemäß den städtebaulichen Vorstellungen der Leipziger Ratsversammlung[13] wird ein gemischt-genutztes Stadtviertel mit kerngebietstypischen Nutzungen angestrebt. Hierbei soll der Großteil der gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen auch in den Baugebieten am Wilhelm-Leuschner-Platz zulässig sein – diese Nutzungen sind in der Festsetzung aufgeführt. Lediglich zum Einzelhandel, zu Wohnungen, bestimmten Vergnügungsstätten und zu einigen störenden Nutzungen werden abweichende Festsetzungen getroffen.

Da das Plangebiet ein Teil der erweiterten Innenstadt ist und direkt an den Straßenring um die Innenstadt grenzt, sollen *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* zulässig sein. Bereits im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens zeichnet sich ab, dass sich in diesem Gebiet auch Institutionen bzw. Fir-

[13] Zuletzt dokumentiert in den Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz“ (Ratsbeschluss VI-DS-01690-NF-02 vom 16.12.2015).

men von einiger Bedeutung ansiedeln werden. Da das Gebiet direkt gegenüber der historischen Innenstadt liegt, sollen *Schank- und Speisewirtschaften* (Restaurants, Bars) sowie *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* (d.h. Hotels, Hostels, Pensionen u. dergl.) als kerngebietstypische Nutzungen zulässig sein.

Vergnügungsstätten sollen dann zulässig sein, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.1.6 besteht.

Der städtebauliche Begriff der „Vergnügungsstätten“ ist weder im Baugesetzbuch noch in der Baunutzungsverordnung definiert, sodass Rechtsprechung und Kommentierung zu ihrer Definition herangezogen werden müssen. Danach bedeutet Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn: Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerziell betriebene Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt wird.

Da die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten eine große Bandbreite aufweisen und bei einigen Einrichtungen mit dem Charakter von Vergnügungsstätten Überschneidungen mit anderen Nutzungskategorien nicht von der Hand zu weisen sind (z.B. Kultur, Sport), gibt es hinsichtlich der Einordnung einzelner (Unter-)Arten von Einrichtungen unter den Begriff der Vergnügungsstätten in der juristischen Literatur und in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen, während andere Arten von Einrichtungen wiederum von allen Seiten unbestritten als Vergnügungsstätten eingeordnet werden. In diesem Bebauungsplan sollen diejenigen Vergnügungsstätten zulässig sein, die mit den angestrebten Nutzungen (noch) vereinbar sind, d.h. von denen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtviertels zu erwarten ist. In Nr. 1.1.6 sind die – im Plangebiet unzulässigen – Vergnügungsstätten genannt: Wettbüros, Spielhallen und dergl. (zur Begründung ihres Ausschlusses siehe Nr. 1.1.6). Alle übrigen Vergnügungsstätten sollen jedoch im Kerngebiet zulässig sein, denn insbesondere Kerngebiete sind für Vergnügungsstätten geeignet. Zulässige Vergnügungsstätten können z.B. sein: Tanzbars und Diskotheken, Kinos, Varietés usw. Insbesondere für Vergnügungsstätten mit regionaler Bedeutung kann der Wilhelm-Leuschner-Platz ein geeigneter Standort sein, zum einen wegen der nahen Innenstadt, zum anderen wegen der auch abends guten Verkehrsanbindung über die regionale S-Bahn.

Unter *sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* sind Betriebe zu verstehen, die nicht unter eine der anderen in der Festsetzung aufgezählten Nutzungen fallen, aber kein solches Störpotenzial haben, dass sie nicht in ein Kerngebiet eingeordnet werden können. Diese Betriebe sollen daher zulässig sein, wenn sie nicht die anderen zulässigen Nutzungen im Baugebiet – z.B. besonders schutzbedürftige Tagesnutzungen wie ruhebedürftige Büros, Seminarräume oder das Wohnen – wesentlich stören und sich damit in die angestrebte Mischung eingliedern lassen. Denkbar ist z.B. ein kleiner spezialisierter Handwerksbetrieb oder eine kleine Manufaktur aus dem Nahrungsmittelbereich.

Im Kerngebiet sind auch *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* denkbar und planerisch vertretbar. Die sehr gute Verkehrserschließung des Plangebietes kann für zentrale Einrichtungen dieser Nutzungen attraktiv sein. Diese Anlagen sollen daher zulässig sein.

Begründung zu 1.1.2:

Die Wiederbebauung und Wiederbelebung der seit Jahrzehnten brachgefallenen Flächen und ihre Einbeziehung in die öffentlichen Räume im Herzen Leipzigs, die besonders von Fußgängern aufgesucht und belebt werden, ist eine Aufgabe, die wegen der Größe der Bauflächen in diesem Plan – im Vergleich zu einer kleineren Baulücke – ein ganzes Maßnahmenbündel erfordert. Ein Baustein davon ist

die Steuerung des Einzelhandels. Neben einer bewussten Schwerpunktsetzung bei nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben – hierzu siehe die Begründung zur Festsetzung Nr. 1.1.6 – zählt hierzu auch die Vorschrift der Festsetzung Nr. 1.1.2, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss anzusiedeln sind. Sie sollen durch die Anordnung in denjenigen Gebäudeteilen, die einen unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Raum haben, der Belebung des Baugebietes dienen.

Als Nebeneffekt ergibt sich durch diese geschossbezogene Begrenzung auf der Ebene des gesamten Plangebietes auch eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im gesamten Kerngebiet. Dies trägt dazu bei, Agglomerationen zu erschweren und die auf der Ebene des Baugebietes angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung zu unterstützen.

Die Festsetzung richtet sich nicht gegen die Errichtung von Lagerräumen in Kellergeschossen, die im Einzelfall notwendig werden können.

Begründung zu 1.1.3:

Wohnungen – solche für *Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter* sowie auch *sonstige Wohnungen* für die breite Allgemeinheit (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) – sollen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein: Die Erdgeschosszone soll zum einen Ladennutzungen, Restaurants und ähnlichem vorbehalten sein – zur Förderung des Gewerbes und zur Belebung des öffentlichen Raumes. Zum anderen ist die Erdgeschosszone meist in höherem Maße Störungen ausgesetzt wie Kundenverkehr, gewerblichen Vorgängen im Innenhof, Lärm und anderen Immissionen, und es ist an einigen Stellen mit schwierigeren Belichtungsverhältnissen zu rechnen.

Begründung zu 1.1.4

Mit der Festlegung eines nicht nur unwesentlichen Anteils „sonstiger“ (allgemein verfügbarer, nicht für Betriebsinhaber und -leiter etc. reservierter) Wohnungen wird die grundsätzliche Zweckbestimmung eines Kerngebietes modifiziert, wie sie der Bundesgesetzgeber in § 7 Abs. 1 BauNVO normiert hat. Dies ist möglich, da § 7 Abs. 2 BauNVO diese Öffnung ermöglicht und da die folgenden besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen: Die Stadt Leipzig möchte gemischt genutzte, belebte Stadträume bewahren, fördern und wo möglich wiederherstellen. Ein wichtiger Baustein einer gemischt genutzten Stadt ist die Wohnfunktion, auch im Zentrum. Leipzig beabsichtigt hierfür, auch in innenstädtischen Lagen Flächen für das Wohnen verfügbar zu halten. Daher soll auch im Plangebiet des Wilhelm-Leuschner-Platzes, in dem die Gebäude vollständig neu errichtet werden, ein angemessener Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden. Gemäß dem Gewicht dieses städtebaulichen Ziels wurde es bereits in den beschlossenen Leitlinien zur Wiederbebauung des Wilhelm-Leuschner-Platzes formuliert.

Die Wohnungen sollen vorrangig in den Teil-Baugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 des Kerngebietes errichtet werden: Dort soll der Anteil der Wohnnutzung an der Geschossfläche in Gebäuden mindestens 80 % und höchstens 90 % betragen. Diese Schwerpunktbildung erleichtert die Umsetzbarkeit der Wohnflächenanteile und trägt somit dazu bei, dass das städtebauliche Ziel der Stadt bei Ausnutzung der zulässigen Baudichte erreicht wird. Zudem wird hinsichtlich der Nutzungsart ein allmählicher Übergang von der Innenstadt zu den südlich des Plangebietes anschließenden Baugebieten im Zentrum-Süd, die sich als besondere Wohngebiete mit einer Mischung aus Wohnungen, Büros und kleinen Läden präsentieren, angestrebt.

Durch die Festsetzung eines Höchstanteils von 90 % in den Teil-Baugebieten MK 1, MK 5 und MK 6 muss in diesen Teil-Baugebieten das Erdgeschoss und ggf. ein Teil des 1. Obergeschosses für andere

Nutzungen verwendet werden. Hierdurch bleibt im öffentlichen Raum (auf der Ebene des Passanten) der Charakter eines Kerngebiets gewahrt.

Zudem überwiegt bei Betrachtung des gesamten Kerngebiets der Anteil der kerngebietstypischen Nicht-Wohnnutzungen an der Geschossfläche deutlich. Somit bleibt der Charakter des beabsichtigten Kerngebietes gesichert, in dem Wohnnutzung entsprechend seiner Zweckbestimmung nicht dominieren darf.

Die Festsetzung bezieht sich auf die zulässige Geschossfläche, da nach dem Wortlaut des § 7 Abs. 4 BauNVO nur hierfür eine Rechtsgrundlage gegeben ist.

Allerdings ist es denkbar (und sogar eher wahrscheinlich), dass in den nunmehr zu errichtenden Gebäuden die zulässige Geschossfläche nicht vollständig ausgenutzt wird.

Die Bauherren müssen daher davor bewahrt werden, dass sie die an der maximal zulässigen Geschoßfläche bemessenen 80 bis 90 % Wohnnutzung auch dann als absolute Quadratmeterzahl errichten müssen, wenn sie – wie zu erwarten – die zulässige Geschossfläche gar nicht ausnutzen. Der absolute Wohnanteil muss dann entsprechend reduziert werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit folgender Festsetzung: In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend. Zu den Einzelheiten siehe die Begründung im Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“ (12.2.3) zur festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche.

Diese Begründung für den Wohnanteil von mind. 80 % und max. 90 % in MK 1, 5 und 6 gilt entsprechend für den Wohnanteil von mind. 10 % und max. 20 % für Wohnungen im festgesetzten Sondergebiet „Überbaute Markhalle“.

Begründung zu 1.1.5

Ziel der Festsetzung ist es, die im Fachkonzept Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für den Leuschnerplatz dargelegten Ziele zur sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Entwicklung umzusetzen. Diese wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.08.2017 (VI-A-03785) erneut bekräftigt: Danach soll in Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gibt es überwiegend noch keine Kaufinteressenten bzw. Verhandlungspartner für begleitende Verträge, in denen ein Anteil förderfähiger Wohnungen festgelegt werden könnte. Daher soll mit einer Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Sicherung des angestrebten Anteils förderfähiger Wohnungen erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen „Flächen“ festgesetzt werden, „*auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können*“. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit, d.h. der bauliche Standard (Größe, Ausstattung usw.).

Voraussetzung für die Anwendung der Festsetzungsmöglichkeit ist außerdem, dass das Bundesland, in dem die Festsetzung getroffen werden soll, zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Inkrafttretens und der Umsetzung über ein Förderprogramm verfügt, denn ohne tatsächlich abrufbare ausgleichende

Fördermittel würde dem betroffenen Grundstückseigentümer eine unverhältnismäßig hohe Belastung auferlegt. Die Voraussetzung liegt vor: Zurzeit und voraussichtlich auch mittelfristig gilt in Sachsen die *Richtlinie gebundener Mietwohnraum – RLgMW* vom 22.11.2016.

Die in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB genannten Bestimmungen werden beachtet:

- **Bestimmung von Flächen:** Es werden die **Flächen** bestimmt, auf denen nur Gebäude mit Wohnungen errichtet werden dürfen, die teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- **Bezug auf Wohngebäude:** Die Festsetzung ist nur für „Wohngebäude“ zulässig. Vorliegend wird das **Wohngebäude** dadurch definiert, dass in dem Gebäude mindestens drei Wohnungen errichtet werden müssen. Damit ist der Begriff des Wohngebäudes erfüllt. Das Baugesetzbuch enthält für den Begriff „Wohngebäude“ keine Legaldefinition. Die Kommentarliteratur merkt hierzu an, dass ein Wohngebäude dem Wohnen dienen soll und selbstständig benutzbar sein soll.[14] Das VGH München bestätigte in einem Urteil zu einer Festsetzung unter Verwendung des Begriffes „Wohngebäude“ im Jahr 2006, dass es für ein „Wohngebäude“ nicht darauf ankomme, dass es ausschließlich dem Wohnen diene, von der Festsetzung erfasst seien vielmehr auch gemischt genutzte Gebäude, wenn sie wesentlich auch dem Wohnen dienten (vgl. VGH München Urteil vom 13. 4. 2006 – 1 N 04/3519, ZfBR 2006, 693 (694)).[15] Dies ist hier bei mindestens drei Wohnungen im Gebäude der Fall.

Im Interesse der Vollziehbarkeit der Regelung wird festgesetzt, dass jeweils eine von drei errichteten Wohnungen förderfähig sein – also im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden muss. Ab drei Wohnungen muss eine förderfähig sein, ab sechs Wohnungen zwei – usw. Der Anteil der förderfähigen Wohnungen an der Gesamtzahl beträgt bei drei Wohnungen 33 %, bei vier Wohnungen 25 %, bei fünf Wohnungen 20 %, bei sechs Wohnungen wächst der Anteil mit zwei förderfähigen Wohnungen wieder an auf 33 %, bei zwei von sieben sind es ca. 29 %, bei zwei von acht sind es 25 % – usw. Im Mittel wird damit der erwünschte Anteil von ca. 30 % annähernd erreicht.

Begründung zu 1.1.6

Einige Nutzungen sollen in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes nicht zulässig sein:

Hierunter fällt zunächst *großflächiger Einzelhandel.* Nach derzeitiger höchstrichterlicher Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte liegt die Grenze der vermuteten Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb.[16] Auch Betriebe oberhalb dieser Verkaufsfläche von mehr als 800 m² wären ohne weitere planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO im Grundsatz zulässig.

Zwar liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum „City einschließlich Hauptbahnhof und Wilhelm-Leuschner-Platz“, was zunächst nahelegen könnte gemäß dem STEP Zentren auch in diesem Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung zuzulassen. Aus den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Zielen und Argumentationslinien der Stadt für diesen Stadtraum ergeben sich jedoch notwendige Einschränkungen bzw. Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels:

[14] So z.B. Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kümper: *Beck Online-Kommentar*, 20. Edition, Stand: 15.12.2019, BauNVO, § 3 Rn. 63-65.

[15] Zitiert nach Mitschang/ Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr: *Baugesetzbuch: Kommentar*, 14. Auflage 2019, BauGB § 9 Rn. 44.

[16] Das BVerwG hat 2005 entschieden, dass die Grenze für großflächigen Einzelhandel bei 800 m² Verkaufsfläche liegt (BVerwG 4 C 14.04 vom 25.11.2005). Damit berücksichtigte das Gericht auch die geänderten Verhältnisse im Einzelhandel, denn vorher wurde die Grenze bei 700 m² angenommen.

- Die städtebauliche Konzeption für den Gesamtstandort Wilhelm-Leuschner-Platz sah seit Aufnahme der Planungen für die Baufelder eine gemischte Struktur mit integrierter Markthalle vor (Ratsbeschluss IV-1420/08 vom 17. Dezember 2008). Mit Ausnahme der Konkretisierung des Markthallenkonzeptes sollte weiterer Handel *nur kleinteilig* im nördlichen und südlichen Quartier entwickelt werden;
- Mit den im Dezember 2015 beschlossenen Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“ legte der Stadtrat (erneut) fest, dass in den Baugebieten neben der Markthalle „*nicht großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss des nördlichen und südlichen Quartiers*“ zugelassen werden sollte. Großflächiger Einzelhandel ist dementsprechend auszuschließen.
- Mit dem im Mai 2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt als städtebauliches Entwicklungsziel formuliert, großflächige Einzelhandelsbetriebe (außer Nahversorgung) nur innerhalb des Promenadenrings zuzulassen.[17]
- Im April 2021 erfolgte der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans mit der Maßgabe, dass die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass auch im Sondergebiet neben der Markthalle kein weiterer großflächiger Einzelhandel zulässig ist.

Es werden somit im Rahmen der Bemühungen zur Revitalisierung des Gebietes eher kleinteilige, im Ergebnis vielfältige städtebauliche Strukturen und Einzelhandelsangebote angestrebt, welche die gewünschte Anziehungskraft auf Besucher ausüben können und dazu beitragen, dass große Monostrukturen vermieden werden. Im Ergebnis soll kein inselartiger (ggf. autokundenorientierter) Einzelhandelsstandort mit einigen wenigen dominanten, verkaufsflächenintensiven Fachmärkten entstehen, sondern möglichst viel Nutzungsmischung – auch innerhalb des Einzelhandels selbst – angestrebt werden.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels, um die angestrebte Vielfalt und Belebung des Gebietes zu fördern. Eine solche Feinsteuerung wird mit § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht, wobei die Gemeinde unter Rückgriff auf nach städtebaulichen Gesichtspunkten abgrenzbare (schon vorhandene) Anlagetypen die Vielfalt der im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten auch vermindern darf. Dem Einzelhandel soll daher in diesem Plan vorrangig in seinen kleinen bis mittleren, jedoch nur sehr begrenzt in seinen großflächigen Betriebsformen (als bestimmte Unterarten oder Anlagetypen i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO) Raum verschafft werden. Im Kerngebiet wird großflächiger Einzelhandel in allen Teil-Baugebieten des Kerngebietes daher ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels bewirken aber keinen vollständigen Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Geltungsbereich dieses Plans: Im benachbarten Sondergebiet wird er in begrenztem Maße zugelassen – nämlich in Form der Nutzung „Markthalle“. Damit wird dem großflächigen Einzelhandel zwar nicht im Kerngebiet selbst, aber – unter Beachtung der planerischen Ziele der Stadt – doch im Plangebiet hinreichend Raum verschafft (siehe Kap. 12.1.4). Hinzu kommt, dass dem großflächigen Einzelhandel außerhalb des Plangebietes im fußläufigen Bereich des A-Zentrums bereits viel Gelegenheit zur Ansiedlung gegeben ist (derzeitiger Stand: über 200.000 m² Handelsfläche).

Der Charakter des Kerngebietes insgesamt bleibt auch bei Ausschluss der vorgenannten Nutzungen gewahrt, da diese nur einen kleinen Teil der in Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten darstellen.

[17] *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030*, Kap. B 2.1.2.

In den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7 sollen *Wohnungen* unzulässig sein: Für die Teil-Baugebiete MK 3 und MK 4 gilt, dass Wohnungen in den hier zu errichtenden Baukörpern aufgrund von deren kleinen Abmessungen kaum die heutigen Anforderungen an das Wohnen erfüllen können, insbesondere im Hinblick auf den Schutz der Nachtruhe bei ausreichender natürlicher Belüftung. Der in Festsetzung Nr. 4.2 für die Wohnnutzung in den anderen Teil-Baugebieten geforderte Bau „durchgesteckter“ Wohnungen – d.h. mit mindestens einem ruhigen Schlafraum zu einer lärmabgewandten Fassadenseite mit einem nachts öffenbaren Fenster – ist in den kleinen Teil-Baugebieten MK 3 und MK 4 kaum umzusetzen. In diesen beiden kleinen „solitären“ Teil-Baugebieten sollen zudem auch Nutzungen im Anschluss an das benachbarte Teil-Baugebiet MK 2 bzw. an das Sondergebiet realisiert werden können, z.B. durch Übergänge über den festgesetzten Passagen. Wohnnutzungen wären mit baulichen Lösungen dieser Art kaum vereinbar; die Bewohner würden im Gegenteil in erhöhtem Maße Störungen ausgesetzt. Auch die Nähe zur Markthalle und damit die besondere Betroffenheit durch den Liefer- und Kundenverkehr in den Straßenräumen sprechen gegen das Wohnen an dieser Stelle, denn die Errichtung einer Markthalle geht mit der Errichtung eines Anlieferbereiches im Erdgeschoss oder in einer Tiefgarage einher, voraussichtlich mindestens einer Zu-/ Ausfahrt im Bereich des Binnenplatzes. Dabei ist Belieferung im Nachtzeitraum – d.h. vor 6.00 Uhr – nicht auszuschließen. All dies rechtfertigt den Ausschluss des Wohnens in den beiden Teil-Baugebieten MK 3 und MK 4.

Auch das Teil-Baugebiet MK 7 ist durch seine dreieckige/spitzwinklige Form und die Lage zwischen zwei Straßen tendenziell weniger für die Realisierung von Wohnungen geeignet, sowohl im Hinblick auf geschützte Freiräume in einem Blockinnenbereich als auch auf die Wohnruhe und den nächtlichen Schlaf bei geöffnetem Fenster. Dort soll außerdem das Leibniz-Institut für Länderkunde angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Einrichtungen aus Forschung und Wissenschaft ist eines der Nutzungsziele, die in den beschlossenen Leitlinien aufgeführt ist (siehe hierzu Kap. 6.2.6 sowie die Begründung zur Festsetzung Nr. 1.1.6). Entscheidend ist aber auch hier, dass für die Brüderstraße ein erhöhtes Maß von Störungen aufgrund des Lieferverkehrs und/oder Kundenverkehrs zur Markthalle zu erwarten ist. Daher sollen auch im MK 7 keine Wohnungen errichtet werden.

Auch einige störende Unterarten von *Vergnügungsstätten* sollen ausgeschlossen werden: Unzulässig sollen diejenigen Vergnügungsstätten sein, die die mit den Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.1.4 angestrebten Nutzungen aufgrund ihres möglichen Störpotenzials und/oder aufgrund ihrer hohen Immobilienrendite gefährden könnten oder bei denen gar erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen möglich wären. Hierzu rechnen in erster Linie *Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit*. Dagegen sind kleine Zeitungsläden oder Spätverkaufsläden, die nebenbei eine Annahmestelle für Lotto/Toto betreiben, planungsrechtlich nicht als Wettbüro zu werten.

Die Realisierung der ausgeschlossenen Nutzungen würde zu den sog. „Trading-Down-Effekten“ führen, also einer Vielzahl von Effekten, die sich negativ auf dieses Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum auswirken: Dazu zählen (langfristig) der Rückgang von Investitionen, das Ausbleiben oder die Abwanderung wichtiger Institutionen von Wirtschaft und Verbänden, die schlechtere Vermietbarkeit von Immobilien, (zukünftig) der Rückgang von Besuchern, Käufern und Touristen, die Zunahme von Kriminalität, die Verwahrlosung von Gebäuden und des öffentlichen Raums sowie nicht zuletzt das negative Image in der Außenwahrnehmung der Stadt Leipzig.

Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter sollen in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 ebenfalls ausgeschlossen sein. Hierzu gehören zunächst *Einzelhandelsbetriebe, die Sexartikel anbieten* (Sex-Shops); diese zählen nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zum Einzelhandel. Solche Läden sollen jedoch aufgrund ihrer Störwirkung (insbesondere für die Wohnnutzung, aber auch für

die übrigen angestrebten Nutzungen, wie z.B. Forschung und Bildung oder das übrige kleinteilige Gewerbe) ausgeschlossen werden. *Sex-Shops* im Sinne dieses Bebauungsplans werden an dieser Stelle der Festsetzungen zunächst definiert: Es handelt sich um Ladengeschäfte (nicht z.B. um Standorte von Nur-Online-Shops), die überwiegend Erotik- und Sexartikel anbieten. Diese Definition ist erforderlich, da Sex-Shops Waren aus verschiedenen – auch zentrenrelevanten – Sortimentsgruppen anbieten, z.B. Tonträger/ Bücher, Cremes/ Hygieneartikel, Kleidung, Schuhe usw. Die Definition eines besonderen Betriebstyps ist in der Praxis zur Durchführung des B-Plans leichter zu handhaben. Nicht von der Festsetzung erfasst sind einzelne Artikel, die im Randsortiment anderer Läden angeboten werden, z.B. Kondome oder einzelne erotische Zeitschriften.

Auch *Peep-Shows, Sex-Kinos, Striptease-Lokale, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Unterkünfte für Prostituierte* weisen ein hohes Störpotenzial, insbesondere für Wohnnutzungen, auf. Sie sind außerdem geeignet, den Ruf bzw. die „gute Adresse“ eines Viertels zu gefährden und können bereits durch ihre hohen Umsätze andere Nutzungen wirtschaftlich gefährden. Ihre Einordnung in eine Nutzungs(-unter-)kategorie der Baunutzungsverordnung ist umstritten. Daher werden sie mit dieser Festsetzung klarstellend ausgeschlossen. Für die Genehmigungspraxis ist eine Entscheidung zur Einordnung als Vergnügungsstätte oder andere (Unter-) Art der Nutzung damit unerheblich.

Die nach dem Grundgedanken der Gewerbefreiheit grundsätzlich legalen, hier aber ausgeschlossenen, Nutzungen des 4. und 5. Anstrichs der Festsetzung haben in einer offenen Gesellschaft ihre Daseinsberechtigung, aus den genannten Gründen sollen sie jedoch nicht in diesem Plangebiet zulässig sein. Da derzeit weder Spielhallen, Wettbüros u. dergl. noch sexgewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich vorhanden sind, ist die Festsetzung auch durch den vorgefundenen Bestand gerechtfertigt. Der Ausschluss dieser Nutzungen durch die Festsetzung ist auch deshalb erforderlich, weil mit diesen Nutzungen oft hohe Gewinnspannen verbunden sind. Diese könnten langfristig zur Zerstörung des Bodenpreisgefüges führen und andere für den Zentrenrandbereich relevante Angebote, insbesondere die angestrebten kleinteiligen, hochspezialisierten Einzelhandelsbetriebe und sonstigen vielseitigen Nutzungen verdrängen und somit zu einseitigen Nutzungsstrukturen führen.

Tankstellen sollen aufgrund ihres Störpotenzials (insbesondere Verkehr zu allen Zeiten in einem ohnehin schon stark von Kfz-Verkehr belasteten Gebiet) ausgeschlossen werden. Daher werden sie ebenfalls in diesem Teil-Baugebiet ausgeschlossen. Nicht vom Tankstellenbegriff erfasst sind einfache Ladestationen für elektrische Energie, die z.B. in Stellplätze oder Tiefgaragen baulich integriert sind.

Die Nutzung oberirdi*scher Geschosse für Kfz-Stellplätze (Parkhäuser), die Errichtung oberirdischer Garagen* (in Form von Nebenanlagen) und *Großgaragen* (auch als Hauptanlage) sowie *oberirdischer Stellplätze* auf Freiflächen sind unzulässig, da sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten und Störungen der Nutzer nicht mit dem umzusetzenden städtebaulichen Konzept vereinbar sind und im Baugebiet andere erwünschte Nutzungen (auch freizeitbezogene Nutzungen der Bewohner) stören können. Die Errichtung von Stellplätzen ist in Tiefgaragengeschossen möglich. Die tendenziell höheren Baukosten von Tiefgaragen sind angesichts üblicher Baukosten und angesichts der Verwertbarkeit der äußerst zentral gelegenen Flächen zumutbar.

Oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge körperlich Behinderter (Behindertenstellplätze), die nach SächsBO vorgeschrieben werden können, sind von diesem Verbot ausdrücklich ausgenommen.

Parkplätze im öffentlichen Raum sind von der Regelung sind nicht betroffen, da sie keine „Stellplätze“ im bauordnungsrechtlichen Sinne sind.

Ebenso werden *Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den nach Nr. 1.1.4 für Wohnungen* reservierten Geschossflächen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist notwendig, um zu

verhindern, dass durch diese (Unterarten von) Nutzungen im Übergangsbereich zur normalen Wohnnutzung das von der Stadt beabsichtigte Ziel der Sicherung von Wohnungen für Wohnzwecke unterlaufen wird, denn mit den ausgeschlossenen Nutzungen lassen sich höhere Mieten erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung an Leipziger Einwohner. Der Anstieg dieser Nutzungen und gerichtliche Auseinandersetzungen dazu in den letzten Jahren – in ganz Deutschland ebenso wie in Leipzigs zentralen Lagen – zeigt das enorme wirtschaftliche Interesse, das durchaus geeignet ist, die normale Wohnnutzung in zentralen Lagen unter Druck zu setzen. Daher sollen diese Nutzungen, die z.T. schleichend durch Umnutzung von Wohnraum entstehen, in den für Wohnzwecke reservierten Geschossflächen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Hier soll das auf Dauer angelegte Wohnen geschützt werden, das häufig mit einer emotionalen Bindung (Achtsamkeit) an das Stadtquartier verbunden ist.

Ebenso ausgeschlossen werden *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind*: Dies sind z.B. in Einhaltung der Baulinien aufgebaute Tafeln oder Türme, die nicht (unselbständiger) Teil größerer baulicher Anlagen sind (z.B. eines Gebäudes). Die von derartigen Werbeanlagen ausgehende städtebauliche Prägung des Straßenraums ist für diese zentrale Lage nicht erwünscht, da sie der städtebaulichen Entwicklung und Wiedereinbindung dieses Bereiches in die erweiterte Innenstadt entgegensteht und nicht zur Steigerung seiner Attraktivität beiträgt.

Die ebenfalls ausgeschlossenen *Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind*, umfassen sämtliche Werbeanlagen, die für Produkte oder Dienstleistungen werben, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der Entwicklung und Wiedereinbindung dieses Bereiches in die erweiterte Innenstadt entgegensteht und nicht zur Steigerung seiner Attraktivität beiträgt.

Da derartige Werbeanlagen eine *Art der Nutzung* darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (mit der Rechtsgrundlage des § 89 SächsBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).[18]

12.1.2 Teil-Baugebiet MK 8

Textliche Festsetzung:

1.2 Für das Teil-Baugebiet MK 8 des Kerngebietes (ehemaliger „Bowlingtreff“) gilt:

1.2.1 Allgemein zulässig sind:
- *nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;*
- *Schank- und Speisewirtschaften;*
- *Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.2.3 besteht;*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;*

1.2.3 Unzulässig sind:
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;*

[18] Vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 16. April 2008 – 3 S 3005/06.

- *großflächige Einzelhandelsbetriebe;*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes;*
- *Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten, einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;*
- *Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);*
- *Tankstellen;*
- *Wohnungen, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen;*
- *oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;*
- *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 7, 8, 9 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung Nr. 1.2 bestimmt für das Teil-Baugebiet MK 8 des Kerngebietes – den ehemaligen „Bowlingtreff“ – die Art der Nutzung. Dieses Bauwerk liegt an der Straßenverkehrsfläche der Straße „Roßplatz“. Der ehemalige „Bowlingtreff“ ist ein eingetragenes Baudenkmal, das aus einem oberirdischen Zugangsbauwerk (in der Planzeichnung als Kerngebiet festgesetzt) und den dazugehörigen unterirdischen Anlagen (in der Planzeichnung nachrichtlich durch rote Strichellinie übernommen) besteht.

Durch die Denkmaleigenschaft und fehlendes Tageslicht in den unterirdischen Anlagen sind möglichen Nutzungen und Umbauten enge Grenzen gesetzt und bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörden. Hieran orientieren sich die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung.

Begründung zu 1.2.1:

Im Unterschied zu den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sollen im ehemaligen „Bowlingtreff“, der über große unterirdische Räume ohne Tageslicht verfügt und der im oberirdischen, belichteten Teil besonders von Schallimmissionen durch Verkehr auf der Ringstraße betroffen ist, nur einige derjenigen Nutzungen zulässig sein, die üblicherweise mit dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen verbunden sind (siehe nähere Begründung zu Festsetzung 1.2.3).

Im Übrigen können die Nutzungen, die in den übrigen Teil-Baugebieten des Kerngebietes zulässig sind, auch im MK 8 verwirklicht werden, denn das Bauwerk des ehemaligen Bowlingtreffs, das bereits mehrere Jahre ungenutzt am Rand des Wilhelm-Leuschner-Platzes steht, soll wieder einer möglichst publikumswirksamen Nutzung zugeführt werden und damit zur Belebung des Wilhelm-Leuschner-Platzes beitragen. Daher werden die möglichen Nutzungen in Nr. 1.2.1 aufgeführt (zu deren näheren Begründung siehe Kap. 12.1.1). Aus städtebaulicher Perspektive sollen Handelseinrichtungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig sein. Die Gründe für den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in Kap. 12.1.1 für die Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7 aufgeführt sind, gelten auch für das MK 8.

Insbesondere für *Schank- und Speisewirtschaften* oder für *Vergnügungsstätten* (z.B. Diskothek, Dunkel-Restaurant, Museum…) ist angesichts der Verkehrsanbindung eine Nutzung denkbar. Hierfür spricht auch die räumliche Trennung des MK 8 von den übrigen Teil-Baugebieten, in denen auch Wohnungen zulässig bzw. pflichtig sind. Vergnügungsstätten sind daher nur dann nicht zulässig, wenn

andere städtebauliche Gründe gegen sie sprechen (siehe hierzu die Begründung zu textliche Festsetzung Nr. 1.2.3). Auch bestimmte kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sind denkbar, z.B. museale Einrichtungen.

Die planungsrechtliche Festsetzung berührt nicht andere, möglicherweise gegen eine bestimmte Nutzung sprechende Bestimmung für Arbeitsstätten (bspw. die Arbeitsstättenverordnung). Im Einzelfall kann sich also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Unzulässigkeit der beantragten Nutzung ergeben.

Begründung zu 1.2.2:

Unter *sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* sind Betriebe zu verstehen, die nicht unter eine der anderen in der Festsetzung Nr. 1.2 aufgezählten Nutzungen fallen und andere benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören – so wie in § 7 BauNVO auch im Sinne einer Auffangvorschrift. Nicht erfasst sind daher Betriebe, die aufgrund ihres Störpotenzials grundsätzlich nicht in ein Kerngebiet eingegliedert werden können.

Für das MK 8 werden publikumswirksame Nutzungen, die Besucher Kunden bzw. Kunden in das Bauwerk ziehen, angestrebt. Die räumlich etwas abgesonderte Lage des ehemaligen „Bowlingtreffs“ führt aber nicht dazu, dass wesentlich störende Nutzungen hier eher zugelassen werden könnten: Vielmehr sollen auch hier derartige Störungen – sei es in indirekter Fernwirkung auf benachbarte bauliche Nutzungen, sei es auf den städtischen Freiraum, in dem verschiedenste innenstadttypische Freiraumnutzungen ermöglicht werden sollen – vermieden werden.

Die Bandbreite möglicher Betriebe ohne wesentliches Störpotenzial ist relativ groß, so dass im Einzelfall zu entscheiden ist, ob diese zugelassen werden können. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Stadt das Bauwerk in ihrer Trägerschaft behält, sollen insbesondere die tendenziell etwas unbestimmten *sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe* einer Ausnahme unterworfen werden.

Begründung zu 1.2.3:

Einige Nutzungen sollen im Teil-Baugebiet MK 8 nicht zulässig sein, da sie entweder zum Schutz des Menschen beim dauerhaften Aufenthalt im Gebäude nicht in diesem Teil-Baugebiet verwirklicht werden sollen oder da sie den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Stadt Leipzig für das Plangebiet widersprechen:

Dazu zählen zunächst *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sowie sämtliche Arten von *Wohnungen*, *Ferienwohnungen, Boardinghouse-Betrieben* und sonstigen *Beherbergungsbetrieben*. Für deren Eignung sollte Tageslicht verfügbar sein; außerdem sollten Lärmeinwirkungen nicht zu höheren Mittelungspegeln als 30 bis 40 dB(A) im Inneren des Gebäudes führen. Da der große, unterirdische Teil des ehemaligen „Bowlingtreffs“ über kein Tageslicht verfügt und der obere Teil (Zugangsbauwerk) dem Straßenlärm ausgesetzt ist, das gesamte Gebäude aber denkmalgeschützt ist und baulicher Schallschutz daher besonders schwierig ist, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Alle übrigen in Nr. 1.2.3 genannten, nicht zulässigen Nutzungen sind in den übrigen Teil-Baugebieten des Kerngebietes ebenfalls nicht zulässig. Zur näheren Begründung siehe daher die Begründung zu Nr. 1.1.6. Einzelne der in Nr. 1.2.3 aufgeführten Nutzungen sind schon aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus nicht zu erwarten, aber auch bei einer denkmalschutzrechtlichen Sondergenehmigung möchte die Stadt an dieser Stelle weder Tankstellen noch Automatenspielhallen oder eine der anderen aufgeführten Nutzungen. Hierzu dient diese Festsetzung.

12.1.3 Sondergebiet „Überbaute Markthalle“

Zeichnerische Festsetzung:

An der das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ begrenzenden westlichen, nördlichen und südlichen Baulinie werden die Punkte A, B, D und E festgesetzt. Die Fläche innerhalb der Linie ABDEA wird zur Kennzeichnung des Bereiches in der Planzeichnung schraffiert.

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

Textliche Festsetzung:

*1.3 Für das **Sondergebiet „Überbaute Markthalle“** gilt:*

*1.3.1 **Zweckbestimmung:** Das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ dient der Unterbringung von Markthallen sowie von weiteren ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Verwaltungseinrichtungen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen.*

*Der **Typus „Markthalle“** zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:*

- *Eine Markthalle wird als bauliche Einheit errichtet und betrieben.*
- *Innerhalb der baulichen Grenzen einer Markthalle werden Marktstände mit verschiedenen Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- oder Handwerksangeboten an Endverbraucher errichtet und betrieben, deren Verkaufstresen für Endverbraucher über gemeinsame Gänge – ohne weitere Trennwände oder Einzeltüren vor den Marktständen – erreichbar sind.*
- *Die Marktstände weisen – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 50 m² auf; als Gastronomie-Marktstände weisen sie – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 150 m² auf.*

*1.3.2 **Im Erdgeschoss** sind innerhalb der Fläche ABDEA nur Markthallen zulässig; in untergeordnetem Umfang sind auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für Veranstaltungen und zur Touristeninformation zulässig. Eine Erweiterung der Markthallen im Erdgeschoss über die Fläche ABDEA hinaus ist zulässig.*

Ausnahmsweise können Abweichungen von Satz 1 in dem Umfang zugelassen werden, in dem sichergestellt ist, dass

- *die Fläche, die entgegen Satz 1 innerhalb der Fläche ABDEA nicht für Markthallen verwendet wird, außerhalb der Fläche ABDEA, jedoch zusammenhängend mit der für Markthallen innerhalb der Fläche ABDEA verwendeten Fläche hergestellt wird,*
- *die Front der Markthallen zur Markthallenstraße mindestens 50 m beträgt und*
- *die entsprechende Fläche für Markthallen außerhalb der Fläche ABDEA durch Baulast gesichert wird.*

*1.3.3 **Im Erdgeschoss** (außerhalb der für Markthallen verwendeten Fläche) sowie **im gesamten ersten Obergeschoss** sind allgemein zulässig:*

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;*
- *nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (ohne Sortimentsbeschränkung);*
- *Dienstleistungsbetriebe und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;*
- *Anlagen für kulturelle Zwecke;*
- *Schank- und Speisewirtschaften;*
- *Einrichtungen für Anlieferung und Entsorgung sowie Abstellanlagen für Fahrräder;*
- *betriebliche Sozial- und Verwaltungsräume;*

- *Haustechnik.*

Die zusätzlich zur Verkaufsfläche der Markthallen zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe gemäß Satz 1 wird auf 0,30 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ begrenzt.

1.3.4 ***Oberhalb des ersten Obergeschosses*** *sind allgemein zulässig:*

- *Büros und Verwaltungseinrichtungen;*
- *Schank- und Speisewirtschaften;*
- *Vergnügungsstätten, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.3.7 besteht;*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;*
- *Wohnungen;*
- *Haustechnik.*

1.3.5 *In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 10 % und höchstens 20 % der zulässigen Geschossfläche ist für* ***Wohnungen*** *zu verwenden. In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.*

Auf Flächen, auf denen Gebäude mit mindestens drei Wohnungen errichtet werden, ist von jeweils drei errichteten Wohnungen mindestens eine so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. .

1.3.6 ***Im Untergeschoss*** *sind allgemein zulässig:*

- *Stellplätze/Tiefgaragen sowie Einrichtungen für Anlieferung und Entsorgung;*
- *Lagerräume;*
- *Haustechnik.*

1.3.7 ***Im gesamten Sondergebiet*** *sind unzulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen;*
- *Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten, einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und/oder ohne Gewinnmöglichkeit;*
- *Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);*
- *Tankstellen;*
- *oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;*
- *Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sowie Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Begründung zu 1.3.1:

Mit der Festsetzung des Sondergebietes und der ergänzenden textlichen Festsetzung hierzu möchte die Stadt erreichen, dass in diesem Baugebiet der Stadtratsbeschluss von 2015 („Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392) in Bezug auf die Wiedererrichtung einer Markthalle umgesetzt wird.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ in der Planzeichnung und durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3.1.

Als Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO diejenigen Gebiete festzusetzen, die sich wesentlich von den übrigen Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung unterscheiden. Im vorliegenden Fall soll eine Markthallennutzung als besondere Mischnutzungsform realisiert werden. Neben der Nutzung *Markthalle*, die im untersten Geschoss zu realisieren ist, sollen in den darüber gelegenen Geschossen weitere ergänzende Nutzungen zulässig sein, die zu einer städtebaulich erwünschten Nutzungsmischung und Belebung – auch mit Wohnungen – beitragen und darüber hinaus in ihrer Breite den erfolgreichen Betrieb solcher Mischimmobilien stützen. Daher erfolgte die Benennung des Sondergebietes als „Überbaute Markthalle“. Die erwünschte besondere Nutzung *Markthalle mit ergänzenden Nutzungen* ähnelt einem Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 2, 3 BauNVO. Die Festsetzung dieses besonderen Baugebietes als Sondergebiet ist daher rechtskonform. In der Zweckbestimmung in Satz 1 der Festsetzung werden die zulässigen und städtebaulich erwünschten ergänzenden Nutzungen aufgeführt.

Der besondere Betriebstypus „Markthalle“ wird an dieser Stelle der Festsetzungen zunächst definiert: Es handelt sich um eine besondere Ausprägung eines überdachten Marktes mit einer Vielzahl verschiedener, räumlich kaum voneinander getrennter Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in Form von Marktständen an einem Standort unter gemeinsamer Nutzung einer baulichen Infrastruktur. Dieser Betriebstypus ist historisch entstanden, aber nicht im Planungsrecht definiert, so dass dies in der Festsetzung erfolgt.

Folgende Mindesteigenschaften gehören zum Betriebstypus „Markthalle“:

- *Eine Markthalle[19] wird als bauliche Einheit errichtet und betrieben*: Verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe, die nebeneinander mit jeweils eigener baulicher Hülle und eigener technischer Infrastruktur betrieben werden, mögen die in Leipzig angestrebte städtebauliche Nutzungsmischung ergeben, stellen aber noch keine Markthalle dar. Hierfür ist u.a. die bauliche Integration einer Vielzahl der genannten Betriebe in eine bauliche Hülle erforderlich, also wie beim historischen Vorbild unter einem gemeinsamen Dach, ggf. mit halboffenem Obergeschoss, hier zulässigerweise auch mit einem Obergeschoss, das mit einer Geschossdecke vom Erdgeschoss abgetrennt ist.
  Kennzeichen für das Vorliegen einer baulichen Einheit sind auch eine gemeinsam genutzte bauliche Hilfsinfrastruktur, also z.B. eine gemeinsame Warenannahme, ein gemeinsamer Warenlagerbereich (der aber Unterteilungen für die eingeordneten Einzelbetriebe haben kann) oder ein gemeinsamer Bereich für Kunden- und Personaltoiletten. Warenannahme und Warenlager können getrennt vom Verkaufsbereich realisiert werden; das mit dem Bauantrag vorgelegte Bau- und Betriebskonzept sollte die gemeinsame Nutzung aber erkennen lassen.

  Zur baulichen Einheit muss die betriebliche Einheit kommen: Hierfür ist die innere bauliche Organisation des Gebäudes (Aufteilung der Räume, Flure und Zwischenwände u. dergl.) Voraussetzung, die im Bauantrag dargelegt wird: Ohne geeignete bauliche Struktur ist kein gemeinsamer Betrieb möglich.

[19] Die bauliche Einheit als eine Markthalle ist idealerweise auf einem Baugrundstück zu realisieren. Die Stadt beabsichtigt, den Verkauf des Markthallengrundstückes an einen Grundstücksentwickler mit entsprechenden Vereinbarungen zur Bebauung des Grundstückes und der anschließenden Nutzung als Immobilie auf einem Grundstück zu verbinden. Dennoch ist die grundstücksrechtliche Teilung des Sondergebietes zulässig, soweit § 7 SächsBO (Teilung von Grundstücken) beachtet wird. Soweit in dieser Begründung daher von „der Markthalle“ gesprochen wird, ist die bauliche Einheit gemeint, wie sie sich dem Betrachter ohne Kenntnis der Grundstücksverhältnisse vor Ort darstellt.

Der gemeinsame Betrieb an sich – z.B. gemeinsame Öffnungszeiten, gemeinsame Dienstleistungen für Besucher oder gemeinsame Werbung – kann aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da § 9 BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet. Daher wird auf die betriebliche Einheit hier nur als definitorisches Merkmal zurückgegriffen, die Festsetzung einer betrieblichen Einheit erfolgt nicht. Eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erwerber des Markthallengrundstücks soll hierzu eine ergänzende Regelung treffen.
Von solchen baulich-wirtschaftlichen „Markthallen-Einheiten“ sind grundsätzlich mehrere Betriebe im Plangebiet nebeneinander zulässig, auch wenn die ursprünglichen Planungen und die diesbezüglichen Ratsbeschlüsse nur von einer Markthalle ausgingen und im Ergebnis des Bebauungsplanvollzugs möglicherweise auch nur eine Markthalle errichtet wird. Die in der Festsetzung eröffnete Möglichkeit der Errichtung mehrerer Markthallen ist damit zu begründen, dass eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben – z.B. auf nur eine Markthalle – auch in einem Sondergebiet grundsätzlich nicht zulässig ist.[20]

- *Innerhalb der baulichen Grenzen einer Markthalle werden Marktstände mit verschiedenen Einzelhandels-, Gastronomie, Dienstleistungs- oder Handwerksangeboten an Endverbraucher errichtet und betrieben, deren Verkaufstresen für Endverbraucher über gemeinsame Gänge – ohne weitere Trennwände oder Einzeltüren vor den Marktständen – erreichbar sind:* Die Markthalle soll *innerhalb ihrer baulichen Grenzen* (also innerhalb der abtrennenden Mauern bzw. Geschossdecken) eine Bandbreite verschiedener *Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- oder Handwerksangebote* an Endverbraucher (also die Bevölkerung oder Besucher Leipzigs) aufweisen, also nicht ausschließlich gastronomische Angebote oder in weit überwiegendem Maße Einzelhandelsangebote (z.B. von Kleidung).
  Diese sollen durch die Anbieter (Betreiber) an Marktständen – also baulich voneinander getrennten Verkaufsständen – angeboten werden. *Trennwände*, diesen ähnliche räumliche Abtrennungen oder *Einzeltüren* zwischen oder vor diesen Marktständen, die dann eher Einzelgeschäften in einem Einkaufszentrum ähneln würden, können nicht Teil eines zugelassenen Vorhabens sein: Vielmehr soll es so sein, dass der Besucher/Kunde beim Weitergehen von einem Marktstand zum nächsten nur einen gemeinsamen Erschließungsgang nehmen muss und somit direkt von einem Marktstand zum nächsten gelangt, ohne durch eine weitere Tür zu treten bzw. eine Trennwand via Durchgang zu passieren.
  Trennwände sind nur in baulich untergeordneter Form direkt zwischen benachbarten Ständen denkbar – in dieser Form aber nicht den Besucher/Kunden beim Weitergehen betreffend.[21] Mit dieser Regelung soll eine Ausbildung normaler (baulich voneinander getrennter) Ladeneinheiten und im Ergebnis die Ausbildung eines herkömmlichen Einkaufszentrums[22] verhindert werden, das an dieser Stelle ausdrücklich nicht erwünscht ist. Möglich sind aber auch Marktstände, die nach allen Seiten lediglich durch Gänge voneinander getrennt sind.
- *Die Marktstände weisen – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche auf; als Gastronomie-Marktstände weisen sie – als einzelne betrachtet – in der Regel eine Flächengröße von nicht mehr als 150 m² auf:* Bestandteil des angestrebten Betriebstyps der Markthalle ist es, dass die Marktstände – für sich betrachtet – keine Einzelhandelsbetriebe mit den für Leipzig üblichen oder gar großen Verkaufsflächen sind, sondern die für Marktstände (auf einem Wochenmarkt oder eben wie in einer historisch

[20] Vgl. das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18.
[21] Solche Abtrennungen sind bei historischen Vorbildern ebenfalls zu finden und stünden einer Markthalle im angestrebten Sinne nicht entgegen.
[22] Dabei ist der Betreiber des Einkaufszentrums üblicherweise der Vermieter von Einzelläden in seiner Immobilie.

überlieferten Markthalle) übliche bzw. überlieferte Größe aufweisen. Die Mehrzahl der Stände soll klein sein, daher wird die Obergrenze von 50 m² „in der Regel“ in die Festsetzung aufgenommen. Für Gastronomie-Marktstände soll eine größere Obergrenze von 150 m² gelten, da anzunehmen ist, dass dies von den Besuchern angenommen wird und einige wenige größere Gastronomie-Marktstände somit dauerhaft einen Beitrag zur ökonomischen Tragfähigkeit des Markthallenkonzeptes leisten.[23]
Der in der Festsetzung verwendete Begriff der *Flächengröße* meint hier nur den physisch abgrenzbaren Bereich des einzelnen Marktstandes, den der Kunde üblicherweise nicht betritt. Da außerdem die Nutzungen *Dienstleistung* und *Gastronomie* zulässig sind, wird nicht der Begriff der Verkaufsfläche oder ein daraus abgeleiteter Begriff verwendet. Der Begriff der *Flächengröße* ist noch in einem weiteren Punkt zu unterscheiden von dem üblichen Gebrauch des Begriffes „Verkaufsfläche“ im Planungsrecht, wie er sich durch Entscheidungen der höheren Gerichte verfestigt hat[24]: Nicht anzurechnen bei der Prüfung der Größe der einzelnen Marktstände im Sinne dieser Festsetzung sind die die Erschließungsgänge, die den einzelnen Marktständen oder dem Gesamtvorhaben ggf. zuzurechnen wären.

Bei einer Addition der einzelnen Größen der Marktstände und der zugehörigen Erschließungsgänge und sonstigen Verkaufsflächen im Sinne nicht der Festsetzung, sondern der im Planungsrecht üblichen Definition kann insgesamt die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Hierzu sieht die Festsetzung keine Einschränkung vor, da ein solches Vorhaben im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „A-Zentrum“ zulässig ist, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind und dies nicht im Widerspruch zu § 11 BauNVO steht.

Auch zu Haupt- und Nebensortimenten ist keine Festsetzung erforderlich, die über die geforderte Vielseitigkeit des Warenangebotes (2. Anstrich) hinausgeht. Sowohl zentrenrelevante als auch nichtzentrenrelevante Sortimente sind zulässig.

Die Mindesteigenschaften, die einer Markthalle zuzuschreiben sind und ihre Besonderheit gegenüber anderen Betriebstypen des Einzelhandels bzw. der Dienstleistungsbranche ausmachen, werden im Baugenehmigungsverfahren von der Stadtverwaltung überprüft.

Im Einzelnen werden die allgemein zulässigen, bedingt zulässigen bzw. unzulässigen Arten bzw. Unterarten der Nutzung im Sondergebiet durch die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 1.3.2 bis 1.3.6 bestimmt. In sämtlichen Teilen oder Geschossen des Sondergebietes sind auch ohne ausdrückliche Nennung zugehörige untergeordnete bzw. dienende technische Anlagen bzw. Erschließungsanlagen (für Lüftung, Anlieferung, Müllabfuhr, Stellplätze, Heizung usw.) zulässig, sofern sie – als untergeordnete Anlagen – für die zulässigen Nutzungen erforderlich sind.

Begründung zu 1.3.2:

Anlass der Festsetzung des Sondergebietes und städtebauliches Ziel der Stadt ist die Realisierung der Markthallennutzung unmittelbar an der Platzfläche. Dies soll einerseits den Einzelhandel im Zentrum bereichern und zur Versorgung der Bevölkerung und der Besucher beitragen, außerdem auch als touristische Attraktion dienen. Mit der Verortung an der großen Platzfläche und gegenüber der S-Bahn-Station soll sichergestellt werden, dass die Markthallennutzung einerseits gesteigerte Wahrnehmbarkeit für Besucher genießt, andererseits soll die Kundschaft zur Belebung und Bespielung der Platzfläche beitragen. Dazu wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche ABDEA – durch mit Buchstaben

[23] Hierzu wurde im Herbst 2020 eine Machbarkeitsstudie vorgelegt, und es wurden vergleichbare Markthallen im deutschsprachigen Raum betrachtet.
[24] Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch: Kommentar, BauNVO § 11, Rn. 53d, 128. EL Februar 2018.

benannte Punkte in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt – nur *Markthallen* und *in untergeordnetem Umfang auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für Veranstaltungen und zur Touristeninformation* zulässig sind. Gastronomische Angebote als Marktstände sind ein Teil des Bautypus‘ „Markthalle“ (siehe Nr. 1.3.1), im Bereich ABDEA an der öffentlichen Freifläche sollen jedoch auch baulich abgetrennte und eigenständig betriebene gastronomische Angebote zulässig sein, da sie sowohl zur Belebung der öffentlichen Räume beitragen als auch zur ökonomischen Tragfähigkeit des mischgenutzten Gebäudes „Markthalle“. Da sich im Zuge der Planaufstellung ein möglicher Bedarf für einen weiteren Standort der Tourismusinformation Leipzig gezeigt hat, soll die Markthalle – verkehrsgünstig am S-Bahn-Haltepunkt Wilhelm-Leuschner-Platz gelegen – ein zentraler Anlaufpunkt für Leipziger Besucher sein; hierzu sollen Einrichtungen zur Tourismusinformation zulässig sein.

Einrichtungen für Veranstaltungen sollen ebenso zulässig sein – sowohl innerhalb der Markthalle als auch baulich getrennt von ihr. Damit wären z.B. saisonale Feste (Weinfest, Bierfest, Weihnachtsveranstaltungen) oder wöchentliche Veranstaltungen wie z.B. ein „Jazzfrühstück“ möglich, die zur Gesamtattraktivität der Markthalle und des Leuschnerplatzes beitragen dürften.

Um den besonderen baulichen Typus Markthalle in seiner Eigenart aber nicht zu gefährden, sollen solche die im 2. Halbsatz genannten Nutzungen (Gastronomie, Einrichtungen für Veranstaltungen und Tourismusinformation) jedoch nur in untergeordnetem Maße zulässig sind. Sie sollen weder visuell noch funktionell die Markthalle dominieren, sondern lediglich ergänzen.

Andere Nutzungen sind gemäß § 11 BauNVO nicht zulässig. Diese Bestimmung soll nur für das Erdgeschoss gelten, da dieses das Geschoss ist, das in besonderem Maße mit dem öffentlichen Raum über die Zugänge interagiert.

Mit Satz 2 wird festgesetzt, dass die Nutzung *Markthallen* über die festgesetzte Fläche ABDEA hinaus erweitert werden dürfen. Dies entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt: Die besondere, erwünschte Markthallennutzung soll auch über das geforderte Mindestmaß hinaus erweitert werden können, wenn dies umsetzbar ist und die Bevölkerung die Markthalle annimmt (im Sinne eines auch ökonomischen Erfolgs).

Hinweise: Eine Erweiterung der Markthalle ins MK 4 des Kerngebietes ist kein Gegenstand der Festsetzungen zum Sondergebiet. Ein unmittelbarer Anschluss im Erdgeschoss ist nicht möglich, da der Durchgang nicht bebaut werden darf. Die besondere Betriebsform der Markthalle wie in Nr. 1.3.1 beschrieben ist jedoch grundsätzlich auch im Kerngebiet zulässig, soweit die Verkaufsfläche eines Betriebs des Typus „Markthalle“ nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

In Satz 1 wird der gemäß der städtebaulichen Idee („die Markthalle am Platz“) vorgesehene Bereich für die Markthallennutzung definiert. Die Stadt will potenziellen Investoren jedoch ein Mindestmaß an Flexibilität ermöglichen und daher auch architektonische/bauliche Markthallenkonzepte erlauben, die bis zu einem gewissen Grad von Satz 1 abweichen: So können Flächenanteile der Fläche ABDEA in den Bereich außerhalb von ABDEA verlagert werden, wenn gewährleistet ist, dass die Fläche für die Markthallen insgesamt nicht geringer wird und die Fläche nicht zerteilt wird, sondern weiterhin eine oder mehrere räumlich zusammenhängende Markthallen realisiert werden (1. Anstrich). Dass die Markthallen auch bei einer Flächenverschiebung weiterhin zumindest teilweise innerhalb der Fläche ABDEA errichtet werden müssen, ergibt sich aus dem 2. Anstrich: Danach muss die Front der Markthallen zur Markthallenstraße – also zur Platzfläche – auch bei einer teilweisen Flächenverlagerung weiterhin 50 m betragen. Bei einer Gesamtlänge des Sondergebietes zur Markthallenstraße von 70 m sichert diese Regelung somit den größten Teil der Gebäudefront im Erdgeschoss für die Nutzung als Markthalle.

Für Schank- und Speisewirtschaften sind diese flexibilisierenden Festsetzungen nicht nötig, da sie gemäß Nr. 1.3.3 sowieso außerhalb der Fläche ABDEA zulässig sind.

Mit dem 3. Anstrich wird die Verlagerung von Markthallenfläche nach Satz 1 mit einem Sicherungsinstrument versehen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass Grundstücksteilungen nicht auszuschließen sind. Es soll dabei vermieden werden, dass Markthallenteilflächen verschoben werden. Eine Genehmigung für einen Eigentümer, die an die Eigenbindung eines anderen Eigentümers gekoppelt ist, kann im Grundstücksverkehr und bei Mieterwechseln dazu führen, dass die Eigenbindung wegfällt. Die Sicherung über eine Baulast entzieht die derart belastete Fläche im Erdgeschoss jedoch anderen Verwertungsmöglichkeiten – und zwar unabhängig vom jeweiligen Eigentümer oder Mieter. Dieses Modell wird in diesem Bebauungsplan auch zur Sicherung von Wohnnutzungen verwendet (mit Bezug auf *Geschossfläche* für *Wohnnutzung*, siehe Festsetzung Nr. 1.1.6).

Begründung zu 1.3.3:

Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit weiterer – auch großflächiger – Einzelhandelsbetriebe und anderer Nutzungen außerhalb der für Markthallen verwendeten Fläche (siehe Nr. 1.3.2) im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen zulässig sein, damit institutionelle und/ oder privatwirtschaftliche Einrichtungen Geschäftsräume im Sondergebiet betreiben können und sie auf diese Weise sowohl Arbeitsplätze im Gebiet schaffen als auch zur ökonomischen Tragfähigkeit des Sondergebietes beitragen. Gemäß Satz 1, 2. Anstrich sind weitere *Einzelhandelsbetriebe* unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (nach derzeitiger höchstrichterlicher Rechtsprechung liegt diese bei 800 m² Verkaufsfläche) zulässig; sie dürfen sämtliche Sortimente anbieten.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im Geltungsbereich dieses B-Plans bzw. in diesem Baugebiet zulässig sein, um die hier angestrebte Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit der Nutzungen und Betriebe zu fördern. Nicht aufgeführt in der Festsetzung und daher ausgeschlossen sind *großflächige Einzelhandelsbetriebe* (neben der Markthalle).

Als weitere ergänzende Nutzungen sollen *Dienstleistungsbetriebe und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe* (also kleinere Einheiten wie z.B. ein Schuster oder eine kleine Änderungsschneiderei), gastronomische Nutzungen (*Schank- und Speisewirtschaften*) sowie *Anlagen für kulturelle Nutzungen* zulässig sein.

Diese Nutzungen sollen im Erdgeschoss und dem vom Erdgeschoss aus am schnellsten erreichbaren 1. Obergeschoss zulässig sein, da das Erdgeschoss direkt vom öffentlichen Räum aus betreten wird, und in besonderem Maße von Passanten wahrgenommen wird. Restaurants schaffen durch Teilöffnungen zum Straßenland (ergänzt durch Erlaubnisse zur Sondernutzung des Bürgersteigs, wo möglich) in bewährter Weise eine besonders intensive Verbindung zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum. Auch vielfältige *kulturelle Nutzungen* – seien es bspw. Bildungseinrichtungen oder ein Aufführungssaal für Musik oder Theater – können zur Belebung und Adressbildung des Quartiers beitragen und sollen daher zulässig sein. Die genannten Nutzungen sind umgekehrt in besonderem Maße auf die Wahrnehmung durch Passanten angewiesen – mehr als bspw. Verwaltungen. Die Festsetzung soll damit zur Interaktion der Gebäude mit den öffentlichen Räumen und zur Integration der neuen Baugebiete in die Stadt, darüber hinaus auch zur ökonomischen Nachhaltigkeit der Bebauung beitragen.

Zulässig sind ebenfalls *Einrichtungen für Anlieferung und Entsorgung sowie Abstellanlagen für Fahrräder,* also dem Verkehr dienende Anlagen, die als untergeordnete (i.d.R. nicht eigenständige) Anlagen den zulässigen Hauptnutzungen in allen Geschossen des Sondergebietes dienen. Sie sind

teilweise nur im Erdgeschoss sinnvoll zu realisieren, z.B. eine Zufahrt zu Lagerräumen oder notwendige Abstellanlagen für Fahrräder, die aufgrund der Sächsischen Bauordnung gefordert sind. Diese sollen im Erdgeschoss zulässig sein, da Fahrradstellplätze in Kellergeschossen erfahrungsgemäß schlechter angenommen werden. Gleiches gilt für *betriebliche Sozial- und Verwaltungsräume* und *Haustechnik* (die im Übrigen auch in allen anderen Geschossen zulässig sind). Diese sollen, wo notwendig, auch gebaut werden können.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, die im Sondergebiet zusätzlich zur Markthalle zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies geschieht durch die Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors in Satz 2. Dieser Verkaufsflächenfaktor gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,30 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsangebote im 7.247 m² großen Sondergebiet auf insgesamt rund 2.200 m² im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss begrenzt. Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot wird damit ausgeschlossen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf die angestrebte Vielseitigkeit der Nutzungen im Plangebiet sowie andere Versorgungsbereiche vermieden werden.

Begründung zu 1.3.4:

Oberhalb des ersten Obergeschosses – also ab dem 2. Obergeschoss – sollen weitere Nutzungen zulässig sein, die sich in die angestrebte Nutzungsmischung des Plangebietes eingliedern. Dazu zählen zum einen Nutzungen, die nicht wie Einzelhandel in besonderem Maße auf Laufkundschaft angewiesen sind, wie z.B. *Büros und Verwaltungsnutzungen*. Hierzu zählen im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entsprechend der Festsetzung auch die Büros freier Berufe.

Auch *Schank- und Speisewirtschaften* sollen zulässig sein, da sie bspw. vom Ausblick auf die öffentliche Freifläche, das Stadtzentrum oder den Addis-Abeba-Platz profitieren können. Dies soll zulässig sein.

Vergnügungsstätten sollen oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig sein, sofern keine Einschränkung nach Nr. 1.3.7 besteht. Das städtebauliche Ziel ist, dass diejenigen Vergnügungsstätten zulässig sind, die mit den übrigen angestrebten Nutzungen (noch) vereinbar sind, d.h. von denen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtviertels zu erwarten ist. In Nr. 1.3.7 sind die – im Plangebiet unzulässigen – Vergnügungsstätten genannt: Wettbüros, Spielhallen und dergl. (zur Begründung ihres Ausschlusses siehe Nr. 1.1.6). Alle übrigen Vergnügungsstätten sollen jedoch im Kerngebiet zulässig sein, denn insbesondere Kerngebiete sind für Vergnügungsstätten geeignet. Zulässige Vergnügungsstätten können z.B. sein: Internet-Cafés bzw. Computer-Cafés, in denen Computerspiele angeboten werden, Tanzbars, Kinos, Varietés usw. Insbesondere für Vergnügungsstätten mit regionaler Bedeutung kann der Wilhelm-Leuschner-Platz ein geeigneter Standort sein, zum einen wegen der nahen Innenstadt, zum anderen wegen der auch abends guten Verkehrsanbindung über die regionale S-Bahn. Im Genehmigungsverfahren ist der Schutz der übrigen zulässigen Nutzungen sicherzustellen, insbesondere des Wohnens. (Zu Vergnügungsstätten siehe ergänzend die Begründung zur Festsetzung Nr. 1.1.1 in Kap. 12.1.1)

Unter *sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* sind Betriebe zu verstehen, die nicht unter eine der anderen in der Festsetzung 1.3 aufgezählten Nutzungen fallen, aber kein solches Störpotenzial haben, dass sie ganz offensichtlich nicht in Nachbarschaft der anderen im Sondergebiet zulässigen Nutzungen realisiert werden können. Diese Betriebe sollen daher zulässig sein, wenn sie nicht die anderen zulässigen Nutzungen im Baugebiet – z.B. besonders schutzbedürftige Tagesnut-

zungen wie ruhebedürftige Büros, Seminarräume oder das Wohnen – wesentlich stören und sich damit in die angestrebte Mischung eingliedern lassen. Denkbar ist z.B. ein kleiner spezialisierter Handwerksbetrieb, eine kleine Manufaktur aus dem Nahrungsmittelbereich u.ä.

Im Sondergebiet sind auch *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* denkbar und planerisch vertretbar. Die sehr gute Verkehrserschließung des Plangebietes kann für zentrale Einrichtungen dieser Nutzungen attraktiv sein. Diese Anlagen sollen daher zulässig sein.

Unter den Nutzungsbegriff *Einrichtungen für kulturelle Anlagen* fallen auch Einrichtungen für Bildung und Wissenschaft, d.h. sämtliche Arten von Schulen, Hochschulen, Bibliotheken, Forschungsinstituten, aber auch Einrichtungen für Musik, Theater u.v.m.[25] Diese Nutzungen sind in besonderem Maße auf eine zentrale, verkehrsgünstige Lage angewiesen, im Falle von Forschungsinstituten oder universitären Einrichtungen zählen sie zu den typischerweise in zentralen Lagen von Oberzentren angesiedelten Funktionen und können als vergleichsweise dauerhafte Nutzungen zur guten Entwicklung des Standortes Wilhelm-Leuschner-Platz und seiner Einbindung in die Stadt beitragen.

Zulässig sein sollen auch *Wohnungen*, sowohl als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie als sonstige Wohnungen (für die Allgemeinheit). Damit wird das Ziel der Stadt verfolgt, auch in zentralen Bereichen der Innenstadt Wohnungen zu realisieren. Um Störungen der schutzbedürftigen Wohnungen durch Kundenverkehr, Anlieferung und dergl. vorzubeugen und möglichst gute Belichtungsverhältnisse zu fördern, sollen Wohnungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sein.

Auch *Haustechnik* wurde in die Festsetzung aufgenommen, da einzelne technische Bestandteile von Mischimmobilien aus gebäudetechnischen Gründen in oberen Geschossen notwendig oder sinnvoll anzusiedeln sind.

Begründung zu 1.3.5:

Auch im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ soll ein Teil der Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden. Die Gründe hierfür sind dieselben wie im Kerngebiet, nämlich die Schaffung von Wohnraum und die Belebung der Baugebiete; im Einzelnen siehe die Begründung zur Festsetzung 1.1.4.

Für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ wird ein geringerer Anteil der Geschossfläche als Mindestanteil festgesetzt als im Kerngebiet, nämlich mindestens 10 %. Dies gibt den Bauherren eine höhere Flexibilität bei der besonders anspruchsvollen Aufgabe des Baus und der Bewirtschaftung einer Mischimmobilie mit Markthalle und verschiedenen anderen Nutzungen. Außerdem erleichtert dies, trotz der vielfältigen Nutzungsmischung die erforderliche Wohnruhe sicherzustellen. Eine Obergrenze der Geschossfläche für das Wohnen wird festgesetzt, damit der Charakter der Art der Nutzung als Sondergebiet gewahrt bleibt; ein größerer Wohnblock über einer Markthalle ist damit ausgeschlossen.

Die Festsetzungstechnik – nämlich Festsetzung obligatorischer Anteile für das Wohnen und sodann Festsetzen eines Mindestanteils förderfähig zu errichtender Wohnungen – entspricht der Festsetzungstechnik für die Teil-Baugebiete MK 1, MK 5 und MK 6 des Kerngebietes; zur näheren Begründung siehe daher die Begründung zu den Festsetzungen 1.1.4 und 1.1.5. Dies gilt auch für die „Dynamisierung“ des tatsächlichen Wohnanteils nach Maßgabe der verwirklichten Geschossfläche in Gebäuden.

Begründung zu 1.3.6:

[25] Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *Baugesetzbuch: Kommentar*, BauNVO § 4, Rn. 85 f., 124. EL Februar 2017.

Im Untergeschoss sollen diejenigen Nutzungen bzw. Anlagen errichtet werden, die nicht zwingend auf oberirdische Lage angewiesen sind oder dort sogar störende Auswirkungen entfalten können oder die dort erwünschten Nutzungen verdrängen könnten. Daher sollen nur im Untergeschoss *Stellplätze/Tiefgaragen* zulässig sein. Stellplätze werden – auch in Anwendung der Festsetzung zur Beschränkung der Stellplätze – durch das Bauordnungsrecht gefordert, daher muss ihnen im Bebauungsplan Raum geschaffen werden.

Auch *Einrichtungen für die Anlieferung und Entsorgung, Lagerräume* und notwendige *Haustechnik* soll sinnvollerweise im Untergeschoss zulässig sein, denn dort müssen sich üblicherweise keine oder nur sehr wenige Menschen dauerhaft aufhalten, und die Ausmaße dieser Räume und Anlagen sollen nicht in den Obergeschossen wertvollen Raum einnehmen.

Begründung zu 1.3.7:

Unzulässig sollen all diejenigen Nutzungen sein, welche die angestrebte Nutzungsmischung in diesem Baublock oder im Plangebiet gefährden oder die geeignet sind, die angestrebte Realisierung einer Markthalle oder auch das zulässige Wohnen in besonderem Maße zu stören. Die Regelungen zu unzulässigen Nutzungen ist im Hinblick auf die Systematik des § 11 BauNVO vorrangig für die Baugenehmigungspraxis dienlich.

Ausgeschlossen sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, *Boardinghouse-Betriebe und Ferienwohnungen,* da solche Betriebe an dieser Stelle nicht dem planerischen Konzept der Stadt entsprechen und auch nicht den vorgeschriebenen Anteil von Wohnungen ersetzen sollen. Eine Mischimmobilie mit teilweiser Hotelnutzung wäre zwar kerngebietstypisch, es soll aber gerade ein Gebietstyp mit dem Schwerpunkt Markthalle und den o.a., ergänzenden, vielseitigen Nutzungen festgesetzt werden, der sich von einem Kerngebiet unterscheidet und ebenso wenig monostrukturiert ist. Daher wird ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO festgesetzt, in dem nur die genannten erwünschten Nutzungen zulässig sind. Beherbergungsgewerbe zählt an dieser Stelle nicht zu den erwünschten Betrieben.

Die übrigen in der Festsetzung genannten, unzulässigen Nutzungen sind auch in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes ausgeschlossen. Die hierfür angeführten Gründe sind auch für den Ausschluss dieser Nutzungen im Sondergebiet einschlägig; zur näheren Begründung siehe daher die Begründung zur Festsetzung 1.1.6.

12.2 Maß der baulichen Nutzung; Überschreitungen

12.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung:

Die Höchstmaße für die Grundflächenzahl werden in der Planzeichnung festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Für die Baugebiete werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl zeichnerisch so festgesetzt, dass sie die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung ermöglichen. Damit ist eine hohe, kerngebietstypische Ausnutzung der Baugebiete möglich, die jedoch in den flächenmäßig größten Teilen des Kerngebietes (MK 2 und MK 5) eine etwas geringere Grundstücksüberbauung von 70–80 % (GRZ 0,7 – 0,8) vorsieht und so in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien zur Ausbildung von

Blockinnenbereichen führt. Angesichts des ungünstigeren (engeren) Zuschnitts des MK 5 soll dort eine etwas höhere GRZ von 0,8 zulässig sein.

Somit ist in den meisten, jedoch nicht in allen Teil-Baugebieten die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (1,0) ausschöpft. Dies ist damit zu begründen, dass

- dass der vom Stadtrat beschlossene Masterplan umzusetzen ist,
- zwar einerseits in dieser zentralen Lage eine hohe bauliche Dichte zulässig sein soll,
- andererseits aber auch der Bodenschutz[26] zu berücksichtigen ist und
- nicht zuletzt auch ein erheblicher Anteil von Wohnungen und anderen hochwertigen Nutzungen realisiert werden soll, weswegen die besonderen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen beachtet werden müssen. Hierbei sind geschlossene, vom Straßenlärm abgewandte Höfe mit Begrünung eine gute Voraussetzung.

Gemäß dem Bebauungs- und Nutzungskonzept (siehe Kap. 9) sind einzelne Bereiche des Kerngebietes für die Setzung städtebaulicher Akzente vorgesehen – als Hochpunkte oder auch als abgesetzte Gebäude, die unter Vermittlung von Durchgängen an die übrigen Baugebiete anschließen. Im Bebauungsplan sind dies die Teil-Baugebiete MK 1, MK 3, MK 4, MK 6 und MK 7, die in Umsetzung des Bebauungskonzeptes als einzelne, flächenmäßig kleine Teil-Baugebiete mit einer GRZ von 1,0 konzipiert sind und bei deren Umsetzung die Errichtung höherer Einzelgebäude zu erwarten ist.

Gemäß dem Bebauungs- und Nutzungskonzept kann auch die überbaute Markthalle als ein größerer, massiver Baukörper errichtet werden, der im Untergeschoss über ein das gesamte Baugebiet einnehmendes Kellergeschoss (bspw. für Lagerräume, aber auch für eine Tiefgarage) verfügt.[27] Daher wird für das Sondergebiet als GRZ das Maß von 1,0 festgesetzt.

Das Teil-Baugebiet MK 8 des Kerngebietes (der ehemalige „Bowlingtreff“) stellt zugleich den Baukörper dar; es gibt kein eigenes Grundstück für diesen Baukörper, das ggf. größer wäre und Überlegungen bezüglich einer Regelung zu Nebenanlagen erforderlich machen würde. Daher soll hier die im Bestand vorgefundene GRZ festgesetzt werden, nämlich 1,0. Die Fußwege und baulich zugehörigen Nebenanlagen gehen in der öffentlichen Freifläche auf; dies gilt auch für die unterirdischen Anlagen des „Bowlingtreffs“.

Eine andere Festsetzung wäre nur dann sinnvoll, wenn eine Abtrennung des Gebäudes sowie eine Grundstücks(neu)bildung beabsichtigt wären. Da dies nicht der Fall ist, sind die Festsetzungen ausreichend.

[26] Dazu führt das OVG Saarland ins seinem Urteil Folgendes aus: „Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 enthaltene, bodenschutzrechtlich motivierte verbindliche Anrechnungsvorgabe für die dort genannten, neben den Hauptanlagen zusätzlich den Boden versiegelnden Baumaßnahmen insbesondere durch die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 1990) und Garagen ist auf die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. BauNVO 1990 ebenfalls anzuwenden. Für einen pauschalen generellen Ausschluss der Anrechnungsbestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 gibt es keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.“ (OVG Saarland, Urteil 2 C 312/08 vom 12.03.2009)

[27] Das Untergeschoss der historischen Markthalle ist noch vorhanden; zur Nutzbarkeit der historischen Bausubstanz für das neue Gebäude lässt sich jedoch noch nichts sagen.

Textliche Festsetzung:

2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO mitzurechnende Grundfläche von Kellergeschossen einschließlich Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Gebäude in den Baugebieten sind i.d.R. außer den Gebäuden selbst auch Nebenanlagen wie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten

1. *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten*[28],
2. *Nebenanlagen i.S.d. § 14* BauNVO (dies umfasst bspw. Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen, Müllplätze und weitere dem Nutzungszweck des Grundstücks dienende Anlagen außerhalb des Gebäudes) und
3. *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* (z.B. Tiefgaragengeschosse, über denen sich kein Gebäudegeschoss befindet)

erforderlich und üblich. Insbesondere in innerstädtischen Gebieten sind ausreichende Kellergeschosse einschließlich Tiefgaragen sinnvoll und üblich. Diese unterirdischen Anlagen sollen etwas ausgedehnter konzipiert werden und somit mehr Grundfläche einnehmen dürfen, ohne jedoch die Baugrundstücke in MK 2 oder MK 5 völlig zu über- oder unterbauen. Vielmehr sollen mindestens 20 % der Grundstücksfläche in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 für die Begrünung der Blockinnenbereiche gesichert werden. Dies dient dem Naturhaushalt, insbesondere den Schutzgütern Pflanzen und Tiere. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche im Baugebiet sollen die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden; hier soll keinerlei Unter- oder Überbauung zulässig sein.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele werden daher Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,7 bzw. 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9[29] nur für Kellergeschosse und/oder Tiefgaragen zugelassen. Die Festsetzung erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO: Danach können *im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen* getroffen werden. Mit der Festsetzung wird daher bestimmt, dass eine Überschreitung (nämlich bis zur Obergrenze von 0,9) erfolgen darf. Zudem wird bestimmt, dass nicht für alle der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgezählten Anlagen eine Überschreitung zulässig ist, sondern nur für Kellergeschosse/Tiefgaragen.

Dies bedeutet für die Anwendung der Festsetzung, dass oberirdische Nebenanlagen in die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ zu integrieren sind:

- Für das **MK 2** ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit der Überschreitung durch ober- und unterirdische Nebenanlagen bis 0,8. Für Kellergeschosse/Tiefgaragen ergibt sich mit der Festsetzung 2.1 zusätzlich die Möglichkeit einer weiteren Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9.
- Für das **MK 5** ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO keine Möglichkeit einer weiteren Überschreitung durch oberirdische Nebenanlagen. Allein

[28] Von den hier aus § 19 BauNVO zitierten Garagen und Stellplätzen sind in diesem Bebauungsplan außerhalb von Gebäuden nur Behindertenstellplätze zulässig (siehe Festsetzung Nr. 1.1.6).

[29] Diese zweite Obergrenze für den Quotienten aus der Summe der Flächen aller baulichen Haupt- und Nebenanlagen im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks wird in Analogie zur GRZ bzw. GRZ I häufig auch GRZ II genannt.

für Kellergeschosse/Tiefgaragen wird mit der Festsetzung 2.1 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Im MK 5 müssen somit sämtliche oberirdischen Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO in der festgesetzten GRZ untergebracht werden. Für beide Teil-Baugebiete gilt, dass die überschießende Unterbauung durch Kellergeschosse gemäß Festsetzung 5.2.1 mit 150 cm Erdboden überdeckt und gemäß Festsetzung 5.2.3 intensiv begrünt werden muss.

Die Festsetzung ist angemessen und städtebaulich vertretbar, da sie einerseits den Bauherren die Realisierung von Kellergeschossen und Tiefgaragen unter Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GRZ ermöglicht und andererseits die umweltbezogenen, städtebaulichen Ziele der Stadt angemessen wahrt.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung:

Die Mindest- und Höchstmaße für die Oberkanten („OK“) der Gebäude in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet werden in der Planzeichnung als Höhen über der Bezugshöhe festgesetzt. Dabei werden für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen durch eine viereckige Knotenlinie[30] voneinander abgegrenzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 4, 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der Höhen erfolgt einerseits zur Bestimmung des Maßes der Nutzung und andererseits zur städtebaulichen Gestaltung der bislang unbebauten Brache und Einbindung in die benachbarte Bebauung außerhalb des Plangebietes. Dabei folgen die Höhenfestsetzungen dem durch Stadtratsbeschluss zur Umsetzung bestimmten Entwurfskonzept (vgl. Kap. 9):

- Danach soll – korrespondierend mit der Bebauung beiderseits des Addis-Abeba-Platzes und an der Grünewaldstraße und der Windmühlenstraße im Bereich der öffentlichen Freifläche – in den meisten Teil-Baugebieten des Kerngebietes eine Bauhöhe (Oberkante der Gebäude – OK) von mindestens 23 m und höchstens 26 m über dem Gelände realisiert werden, so in den Teil-Baugebieten MK 2, MK 3, MK 4 und MK 7. Dies berücksichtigt auch die ca. 40 m breiten Straßenräume der Grünewaldstraße und der Windmühlenstraße.
- Für das MK 5 sollen nur 19 – 21 m als Mindest- und Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude über Gelände festgesetzt werden, damit die Bebauung besser mit der Höhe der Gebäude auf der anderen Seite der Windmühlenstraße korrespondiert, die bei ca. 20 m liegt.
- Zur Akzentuierung der neuen Baugebiete und zur Bildung einer unverwechselbaren Silhouette sollen im Nordosten sowie im Südosten an den Ecken der Baublöcke „Hochpunkte“ bzw. Hochhäuser – mindestens 52 m bis höchstens 56 m am Roßplatz und mindestens 32 m bis höchstens 34 m an der Kreuzung Grünewaldstraße / Windmühlenstraße – errichtet werden. Derartige Akzentuierungen durch höhere oder andersartig hervortretende Gebäude finden sich auch in der Umgebungsbebauung, insbesondere am Ring (Europa-Hochhaus, Kirche St. Trinitatis, Neues Rathaus u.v.m.), so dass hier eine beabsichtigte Korrespondenz der neuen mit der vorhandenen Ring-Bebauung erzeugt wird.

[30] Siehe Legende zur Planzeichnung: *Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Höhenfestsetzungen*

- Für das Sondergebiet werden drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Mindest- und Maximalhöhen in der Planzeichnung festgesetzt. Für die städtebaulich wirksame Rahmung der Platzflächen der öffentlichen Freifläche sowie des Addis-Abeba-Platzes sollen die an diesen Freiflächen liegenden Teile des Sondergebietes gemäß den festgesetzten Höhen errichtet werden, denn eine befriedigende Raumwirkung kann nur dadurch erreicht werden, dass das Gebäude, das die Raumkante bildet, ausreichend hoch ist. Dies könnte von einer niedrigeren Markthalle nicht geleistet werden.[31] Eine akzentuierende Bebauung in Form eines Hochhauses ist hier jedoch ebenfalls nicht erwünscht und ergibt sich nicht aus dem städtebaulichen Konzept. Daher werden die Maße von 18 bis 22 m als Mindest- und Höchstmaß für die Oberkante der beiden äußeren Bereiche des Sondergebietes festgesetzt.
  Im mittleren Bereich darf die überbaute Markthalle ebenso hoch sein, muss es aber nicht. Hier ist das städtebauliche Ziel der Einfassung der Straßenräume der Brüderstraße und der Planstraße bzw. des kleinen Quartiersplatzes bereits mit einer Mindesthöhe von 8 m über Gelände (etwas zwei Geschosse) zu erreichen.

Lediglich für das Teil-Baugebiet MK 8 (ehemaliger „Bowlingtreff“) ist keine Höhenfestsetzung erforderlich, da das Gebäude denkmalgeschützt ist. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Gebäudehöhe ist daher nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzung:

*2.2 Bezugshöhe für die **Gebäudehöhen** ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Die festgesetzten Höhen gelten einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 6 BauNVO]

Begründung:

Das Gebot formeller Bestimmtheit gilt auch für Bebauungspläne: Seine Festsetzungen müssen aus sich heraus klar und unmissverständlich sein. Mit dieser Festsetzung wird daher klargestellt, wie die in der Planzeichnung festgesetzten Bauhöhen zu verstehen sind.
Die Festsetzung der Mindest- und der Maximalhöhen erfolgt als Höhe über der Bezugshöhe, da diese Höhenangaben – anders als bei der Festsetzung von Höhen über einem Meerespegel (geodätische Höhenbezugssysteme) – besser verständlich sind und sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren bewährt haben.
Die *Bezugshöhe* ist aus den Höhen der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach Vorschrift der Festsetzung durch Bildung eines Mittelwertes zu ermitteln. Die Festsetzung der Art der Ermittlung ist notwendig, da die für die Aufstellung des B-Plans verwendete amtliche Kartengrundlage keine Höhenangaben enthält.

Die Höhen der Flächen im Plangebiet liegen zwischen 114,20 m über NHN im südwestlichen Bereich des Plangebietes und 116,20 m über NHN im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, steigen also leicht um ca. 2,0 m an.
Zur Bestimmtheit und eindeutigen Anwendung der Festsetzung auf einzelne Gebäudeteile oberhalb des Gebäudes selbst wird in Satz 2 klargestellt, dass die festgesetzten Höhen *einschließlich notwendiger Brüstungen, Geländer oder Einfassungen von Dachbegrünung* gelten; für diese Bauteile sind

[31] Dies ist auch (ein) Grund dafür, dass die Markthalle – die historisch in der 2. Reihe hinter höheren, den damals kleineren Königsplatz einfassenden Gründerzeithäusern stand – mit einer Überbauung ergänzt werden darf bzw. soll.

also keine zusätzlichen, ausnahmsweisen Überschreitungen der festgesetzten Höhen zulässig. Da Diskussionen hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf diese Weise ausgeschlossen sind, trägt diese Klarstellung auch zu einem effizienten Verwaltungshandeln bei.

Textliche Festsetzung:

*2.3 In den Teil-Baugebieten MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ – nicht jedoch in den in Nr. 2.4 bezeichneten Bereichen – können **Überschreitungen** der zeichnerisch festgesetzten Höhen für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte oder andere technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn*

- *die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück als zulässig genehmigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,*
- *die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne Funktionseinschränkung möglich ist,*
- *die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung das Maß von 3,0 m über der Oberkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet und*
- *die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung um das Maß ihrer Höhe von der dem öffentlichen Raum zugewandten Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abgerückt werden.*

*2.4 Fahrstuhlschächte und andere technische Anlagen sind nicht als **Aufbauten** zulässig*

- *in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 (jeweils vollständig),*
- *in den Teil-Baugebieten MK 2, MK 4 und im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ jeweils in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ sowie*
- *im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sowie im Teil-Baugebiet MK 3 in den Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Grünewaldstraße.*

In diesen Bereichen sind die entsprechenden technischen Anlagen in die Gebäudehülle zu integrieren.

*2.5 Für **Solaranlagen** auf Dächern sowie die sie umgebenden Brüstungen können Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Oberkante der betreffenden Brüstungen die Oberkante der darunter liegenden obersten Geschossdecke um nicht mehr als 1,50 m überschreitet.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 6, § 18 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung zu Nr. 2.3:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bebauungsplan durch die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen zur Oberkante der Gebäude im Plan abschließend bestimmt. Die Festsetzung gilt für die Gesamtheit des Gebäudes und seiner Anlagen; auch bauliche Anlagen der Haustechnik sind grundsätzlich als Teil des Gebäudes zu sehen und nicht aus ökonomischen Gründen auf das Dach oder in den Blockinnenbereich zu verlagern.

Soweit einzelne höhere Aufbauten technisch erforderlich sind, können in begrenztem Umfang Ausnahmen von den festgesetzten Bauhöhen zugelassen werden. Diese Ausnahmen sollen nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der Nutzung und die vorgesehenen Gebäudehöhen in mehr als nur geringfügigem Maße überschritten werden.

Grund hierfür ist, dass derartige Aufbauten häufig für das Stadtbild nachteilig sind. Es ergeben sich insbesondere bei zu flächenintensiven oder zu nah an die Straßen- oder Platzfront herangerückten

oder in sich zu hohen Aufbauten Nachteile für das Stadtbild: Eine vom durchschnittlichen Betrachter akzeptierte Abfolge verschiedener Dächer, die aber doch architektonisch als Einheit wahrnehmbar sind, wird durch überdimensionierte oder zu auffällig gestaltete Aufbauten störend überladen, die architektonische Planung wird dann durch technische Aufbauten konterkariert. Zu hohe, zu massive oder zu nahe an die Baulinie heranrückende Aufbauten würden auch das im Plan umzusetzende Bebauungskonzept konterkarieren. Dies soll vermieden werden, da ein Mindestmaß an Gestaltqualität die Realisierung hochwertiger Nutzungen im Gebiet, die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Viertel und die Revitalisierung der zentrumsnahen Brache unterstützt und im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Revitalisierung des Gebietes ist.

Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch begründete höhere Gebäudeteile begrenzt und gemäß Satz 1 an Bedingungen geknüpft, nämlich

- die flächenmäßige Begrenzung der Grundfläche dieser Aufbauten relativ zur tatsächlich realisierten Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (je Baugrundstück) auf insgesamt 10 %,
- die Einhausung der Aufbauten, um eine architektonische Adaption an das Gebäude zu ermöglichen; nur falls die Funktion der Aufbauten gestört würde, ist dies nicht zwingend,
- die Begrenzung der Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe bezogen auf die Oberkante der darunter befindlichen obersten Geschossdecke) auf 3,0 m und
- das Abrücken der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung von derjenigen höchsten Traufe bzw. obersten Kante des Gebäudes, die den öffentlichen Straßen oder Plätzen zugewandt ist, um das Maß ihrer Höhe, damit die optische Prägung für Benutzer des öffentlichen Raums zumindest begrenzt wird.

Ziel der Regelung ist es, die Belange der *Baukultur* und der *Gestaltung des Ortsbildes*[32] bei der städtebaulichen Planung angemessen zu berücksichtigen und die Einpassung der Bebauung in die angrenzende Bebauung zu steuern. Dafür stellen die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Regelungen Mindestbedingungen dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine *Ausnahme* beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und im Grundsatz die festgesetzten Höhen einzuhalten sind. Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügigen Regelung ein hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

Einzelne Bereiche des Plangebietes sind in höherem Maße dafür anfällig, dass Fahrstühle und andere technische Anlagen bzw. Aufbauten negative Auswirkungen auf das Stadtbild entfalten können. Daher wird in Satz 1 formuliert, dass für diese „in den in Nr. 2.4 bezeichneten Bereichen“ die folgenden Bedingungen und damit die Ausnahmemöglichkeit der Festsetzung Nr. 2.3 nicht gelten.

Begründung zu Nr. 2.4:

Ausnahmen für Aufbauten wie nach Festsetzung Nr. 2.3 sind nicht zulässig in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 (Hochpunkte) sowie in einigen weiteren Bereichen, die den angrenzenden größeren Freiräumen gegenüber liegen, nämlich in den Teil-Baugebieten MK 2, MK 3 und MK 4 sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ jeweils in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche bzw. zum Grünewaldstraße bzw. im Ergebnis zum Addis-Abebas-Platz.

[32] § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB; § 89 Abs. 1 SächsBO.

Grund hierfür ist, dass die Hochpunkte (MK 1 und MK 6) so angeordnet werden, dass sie von weitem sichtbar sind, nämlich vom Ring aus und ebenso von der Windmühlenstraße. Entsprechend wären auch technische Aufbauten von weitem sichtbar und verunstaltend. Dies gilt auch für die niedrigeren Teile des Kerngebietes und das Sondergebiet dort, wo sie an große Freiräume grenzen. Ein Betrachter kann von der Mitte der öffentlichen Freifläche über 70 m auf die Markthalle schauen, dabei ist auch der obere Gebäudeabschluss im Blick, da der Betrachtungswinkel niedrig ausfällt. Entsprechendes gilt für die in der Festsetzung genannten Teilbereiche der Baugebiete. Daher sollen in den Bereichen mit Ausrichtung zu den öffentlichen Räumen diese Aufbauten nicht zulässig sein.

Dennoch bleiben die Interessen der Bauherren gewahrt: Zum einen können die beabsichtigten Aufbauten abgerückt werden in unkritische Bereiche. Zum anderen eröffnet Satz 2 eine architektonische Lösung, nämlich die Integration der Aufbauten in die Gebäudehülle: So könnte der obere Abschluss eines Hochpunktes als Leergeschoss ausgeführt werden, hinter dem sich der Fahrstuhl befindet. Bei einer zulässigen Bauhöhe von 56 m ist im Ergebnis keine Benachteiligung der Bauherren zu erkennen.

Begründung zu Nr. 2.5:

Das Ziel der Stadt Leipzig, die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, soll auch in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden, soweit dies mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar ist. Daher wird festgesetzt, dass für Solaranlagen auf Dächern und die zur sicheren Wartung dieser Anlagen notwendigen Brüstungen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante der Gebäude zugelassen werden kann. Im Unterschied zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ist es für die Ausnahme nicht Bedingung, dass die technische Anlage – hier die Solaranlagen – sich auf 10 % der darunter liegenden Geschossdecke beschränkt; dies wäre kontraproduktiv. Hier soll ein höherer Anteil der Dachfläche für Solaranlagen genutzt werden dürfen, wobei dann jedoch die höhenmäßige Begrenzung der Überschreitung auf 1,50 m einzuhalten ist.

12.2.3 Zulässige Geschoßflächen

Zeichnerische Festsetzung

Die zulässige Geschossfläche wird nur für diejenigen Teil-Baugebiete festgesetzt, in denen ein bestimmter Anteil der Geschossfläche in Gebäuden für Wohnungen genutzt werden muss. Es handelt sich um folgende Teil-Baugebiete:

Teil-Baugebiet	**Maximal zulässige Geschossfläche in m²**
Kerngebiet MK 1	12.600
Kerngebiet MK 5	10.214
Kerngebiet MK 6	4.776
Sondergebiet SO „Überbaute Markthalle“	57.976

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Planurkunde (Planschablone).

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt – im Rahmen der Nutzung als Kerngebiet und als Sondergebiet – für die oben genannten Teilbaugebiete eine anteilige Wohnnutzung in Gebäuden fest.
Die betreffende Festsetzung lautet für die Kerngebiete:

*In den Teil-Baugebieten **MK 1, MK 5 und MK 6** ist in Gebäuden ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für **Wohnungen** zu verwenden. In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.*

Für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ lautet die Festsetzung:

In Gebäuden ist ein Anteil von mindestens 10 % und höchstens 20 % der zulässigen Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden. In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.

In diesen Festsetzungen wird auf die „zulässige Geschossfläche“ Bezug genommen.

Um den Mindest-und Höchstanteil der für Wohnungen zu verwendenden Geschoßfläche errechnen zu können, muss die „zulässige Geschossfläche“ festgesetzt werden. Dies geschieht auf der Planurkunde durch Eintragung in die Planschablone.

Die für die betreffenden Teil-Baugebiete festgesetzten Größen wurden wie folgt ermittelt:

Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen

Teil-Baugebiet	**Flächen-größe Baugebiet in m²**	**maximale zulässige Grundfläche in m²**	**maximale zulässige Gebäude-höhe in m**	**Höchstzahl der realisierbaren Geschosse bei 2,70 m je Geschoss**	**zulässige Geschossfläche in m²**
Spalte	1	2	3	4	5
Kerngebiet MK 1	630	GRZ 1,0 630	56	20	12.600
Kerngebiet MK 5	1.824	GRZ 0,8 1.459,2	21	7	10.214
Kerngebiet MK 6	398	GRZ 1,0 398	34	12	4.776
Sondergebiet SO	7.247	GRZ 1,0 7.247	22	8	57.976
					Festsetzung in Planschablone

Mittels der Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche in Quadratmetern kann die für Wohnungen zu verwendende Geschoßfläche zuverlässig berechnet werden. In den genannten Kerngebieten sind es mindestens 80 % und höchstens 90 %. Im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind es mindestens 10 % und höchstens 20 %. Von einer Abrundung der zulässigen Geschoßflächen auf Dekaden wurde abgesehen, um die späteren Bauherren und Architekten nicht unnötig einzuschränken.

Allerdings ist es denkbar (und sogar eher wahrscheinlich), dass in den zu errichtenden Gebäuden die zulässige Geschossfläche nicht vollständig ausgenutzt wird. Wie die obige Tabelle –Spalten 4 und 5 - erkennen lässt, wurde die festgesetzte Zahl so bemessen, dass der Bauherr auch relativ niedrige

Geschosse (mit 2,70 m lichter Höhe) errichten darf. In der Praxis ist mit so niedrigen Geschossen nicht zu rechnen. Die städtebaulichen Entwürfe aus dem Wettbewerb unterstellen eine lichte Höhe von ca. 3,30 m (vgl. dazu die Tabellen im Anhang II zu dieser Begründung). Es wird also voraussichtlich weniger Geschosse geben als es planungsrechtlich zulässig wäre. Auch in diesem Fall sollen in den Kerngebieten MK1, MK 5, MK 6 „Wohntürme“ entstehen, die ganz überwiegend aus Wohnungen bestehen, aber im Erdgeschoss und evtl. im 1. OG mit gewerblichen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe) ausgestattet sind. Um dies abzusichern, wird festgesetzt, dass jeweils ein Anteil von mindestens 80 % und höchstens 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Der Rest muss anders genutzt werden.

Die Bauherren müssen allerdings davor bewahrt werden, dass sie die an der maximal zulässigen Geschoßfläche bemessenen 80 bis 90 % Wohnnutzung auch dann als absolute Quadratmeterzahl errichten müssen, wenn sie – wie zu erwarten – die zulässige Geschoßfläche gar nicht ausnutzen. Der absolute Wohnanteil muss dann entsprechend reduziert werden. Das bedeutet: In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.

Diese Begründung für den Wohnanteil von mindestens 80 % und max. 90 % in MK 1, 5 und 6 gilt entsprechend für den Wohnanteil von mind. 10 % und maximal 20 % für Wohnungen im festgesetzten Sondergebiet „Überbaute Markhalle“.

Für eine anteilige Wohnnutzung wurden die durch die Grünewaldstraße besonders gut erschlossenen Teilbaugebiete bestimmt.

Abwägung zum Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzten Bauhöhen ermöglichen die Realisierung folgender Geschosszahlen:

Bezeichnung Baugebiet	Zulässige Höhe	Überschlägige Rechnung mit einer Geschosshöhe von 3,30 m (inkl. Geschossdecke) und überhöhtem Erdgeschoss	Überschlägige Rechnung mit einer Geschosshöhe von 2,70 m
Sondergebiet	Oberkante 21 m	6 Geschosse	7 Geschosse
MK 5	Oberkante 22 m	6 Geschosse	8 Geschosse
MK 2, MK 3, MK 4, MK 7	Oberkante 26 m	7 Geschosse	9 Geschosse
MK 6 (südlicher Hochpunkt)	Oberkante 34 m	9 Geschosse	12 Geschosse
MK 1 (nördlicher Hochpunkt)	Oberkante 56 m	16 Geschosse	20 Geschosse

Prüfung der Geschossflächenzahlen und der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Da die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. Bauhöhen für die beabsichtigte städtebauliche Steuerung ausreichend ist, wird für die Baugebiete keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Allein für die Teilbaugebiete MK 1, MK 5, MK 6 und SO „Überbaute Markthalle“ erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Geschossfläche, um eine anteilige Wohnnutzung festsetzen zu können (vgl. TF 1.1.4 und 1.3.5). Für alle anderen Baugebiete ergeben sich bei Ausnutzung der im B-Plan eröffneten Grundflächen und Bauhöhen unter Annahme der höchstmöglichen Geschossanzahl folgende Werte für die Geschossflächenzahlen:

Teil-Baugebiet bzw. Bereich	Baugebiets-größe in m²	GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	zulässige Grundfläche in m²	Höchstzahl der Geschosse	realisierbare oder max. zulässige Geschoss-fläche in m²	resultierende GFZ i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO
Kerngebiet MK 1	630	1,0	630	20	12.600	20,0
Kerngebiet MK 2	3.829	0,7	2.680	9	24.120	6,2
Kerngebiet MK 3 *(im Erdgeschoss überbaubar)*	895	1,0	895	9	8.055	9,0
Kerngebiet MK 4 *(im Erdgeschoss überbaubar)*	1.006	1,0	1.006	9	7.041	9,0
MK 3 und MK 4: *(Überbauungen der Passagen)*	472	1,0	472	2	943	2,0
Kerngebiet MK 5	1.824	0,8	1.459	8	10.214	5,5
Kerngebiet MK 6	398	1,0	398	12	4.776	12,0
Kerngebiet MK 7	1.686	1,0	1.686	9	15.174	9,0
Kerngebiet MK 8	445	1,0	445	1	445	1,0
Sondergebiet SO	7.247	1,0	7.247	7	57.976	8,0
SUMME	**18.432**		**16.917**		**141.344**	**8,26**

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete als GRZ 1,0 und als GFZ 3,0 vor. Die Obergrenze von 1,0 für die GRZ kann nicht überschritten werden. Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ wird in folgenden Bereichen des B-Plans durch die Festsetzungen ermöglicht:

- In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 – bei denen durch die Vorgabe einer GRZ von 0,7 bzw. 0,8 Hofbereiche auszubilden sind – ergibt sich durch die Berechnung der (rechnerischen) GFZ zu 6,2 bzw. 5,5 eine Überschreitung der Obergrenze von 3,0.
- Im Teil-Baugebiet MK 7 ergibt sich als (rechnerische) GFZ ein Wert von 9,0; in den Teil-Baugebieten MK 3 und MK 4 ergibt sich eine (rechnerische) GFZ von 6,5[33]. Somit wird auch

[33] Bei Gesamtbetrachtung der Teil-Baugebiete MK 3 und MK 4, also unter Einbeziehen der nicht überbaubaren MK-Flächen in diesen

hier die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 überschritten. Dies liegt bei diesen Teil-Baugebieten jedoch daran, dass es sich um relativ kleine Teil-Baugebiete handelt, die nach der Konzeption des städtebaulichen Entwurfes sowie nach den Festsetzungen und der zu erwartenden architektonischen Konzeption vollflächig als ein Gebäude errichtet werden (ohne Hof).

- Die GFZ-Werte von 20 und 12 für die beiden Teil-Baugebiete MK 1 und MK 6 stellen nicht aussagekräftige Spitzenwerte dar, die dadurch entstehen, dass diese Teil-Baugebiete zur Steuerung der zulässigen Bauhöhe sich auf diese Baukörper beschränken und keine Hofbereiche umfassen.
- Die für das Sondergebiet berechnete GFZ überschreitet mit 8,0 ebenfalls die Obergrenze von 3,0.

Begründung der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO 1990/ 2017[34] aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Überschreitungen sind im Falle dieses Bebauungsplans aus folgenden städtebaulichen Gründen beabsichtigt und gerechtfertigt:

- Die Planung dient der Umsetzung eines vom Stadtrat zur Umsetzung beschlossenen städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses (siehe Kap. 2 und 9), indem bewusst Lösungen für eine qualitätsvolle, der besonderen Lage angemessene Bebauung am Wilhelm-Leuschner-Platz gesucht wurden.
- Wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes ist die Unterteilung des Plangebietes in unbebaute Bereiche – die öffentliche Freifläche einschließlich der darin vorgesehenen Baumpflanzungen und des in den Straßenrandbereichen vorhandenen Grüns und des Quartiersplatzes – und in einen stärker verdichteten Bereich mit drei gegliederten Baublöcken im Osten des Plangebietes. Für einige Teil-Baugebiete (MK 1, MK 6, MK 3 und MK 4 sowie ggf. MK 7) ergibt sich eine erhebliche zahlenmäßige Überschreitung der Obergrenze allein deshalb, weil sie aus Gründen der planungsrechtlichen Feinsteuerung als Teil-Baugebiete konzipiert wurden, die nur einen Baukörper umfassen. Diese rechnerischen Werte entfalten daher keine Aussagekraft über die tatsächliche Baudichte auf dem Gesamtareal. Vielmehr ist die überschlägige GFZ für das gesamte Baugebiet und die Gesamtkonzeption des Plangebietes einschließlich seiner Freiflächen zu betrachten und in die Abwägung einzustellen.
  Für andere Baugebiete – nämlich die beiden Teil-Baugebiete MK 2 und MK 5 mit großen Höfen sowie das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ – überschreiten die rechnerisch ermittelten bzw. festgesetzten Werte für die GFZ ebenfalls die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO und entfalten auch Aussagekraft. Für diese Baugebiete ist festzustellen, dass die hohe Dichte städtebaulich erwünscht und an dieser hervorragend erschlossenen Lage vertretbar ist, um Bauflächen für kerngebietstypische Nutzungen, die Ansiedlung von Institutionen

Teil-Baugebieten und unter Einberechnen der Passagenüberbauung, die höchstens als zweigeschossige Überbauung realisierbar ist. Der GFZ-Wert weicht dadurch von der abschätzenden Berechnung der GFZ (in der Tabelle) ab.

[34] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

und damit letztlich Arbeitsplätzen zu schaffen und darüber hinaus in einem erheblichen Maße Wohnungen zu realisieren. Außerdem soll die Wiedererrichtung der Markthalle, die vom Stadtrat beschlossen wurde, durch ihre Überbauung (bauliche Erweiterung) – und damit in der Folge auch durch die Erhöhung der baulichen Dichte – befördert werden.

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung Leipzigs. Es ist Ziel der Stadt Leipzig, das seit mehr als 40 Jahren brachliegende große Gelände wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und Initiativen zur Bebauung anzustoßen. Eine Verdichtung der Nutzungen in Zentrumsnähe entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt, denn es sollen für verschiedene Nutzungen Angebote im Bereich der erweiterten Innenstadt geschaffen werden, um entsprechend Entwicklungsdruck von weniger gut integrierten stadträumlichen Lagen zu nehmen. Mit den vorgesehenen Nutzungsmaßen knüpft das Gebiet an die gewachsene Innenstadt an: Im benachbarten Stadtzentrum ergeben sich in vielen Bereichen bei (rechnerischen) Werten für die GRZ von 0,8 bis 1,0 mit vorzufindenden Zahlen der Vollgeschosse von V bis VIII ebenfalls Werte für eine (rechnerische) GFZ um 6,0.
- Die Stadt hat ein Interesse daran, dass vorhandene teure Infrastruktur gut ausgelastet wird, dies betrifft sämtliche technischen Medien sowie die Straßen und den öffentlichen Verkehr. Der im Plangebiet gelegene Zugang zum City-Tunnel (regionale S-Bahn, Regionalbahn) und die Straßenbahnlinien in der Ringstraße sowie in der Grünewaldstraße sind als Schwerpunkte des ÖPNV zu werten, was eine stärkere Verdichtung der Baugebiete im Einzugsbereich rechtfertigt.

Zu den *allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* (§ 17 Abs. 2 BauNVO) zählen insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, die Möglichkeit, im Wohnumfeld nutzbare Grünflächen vorzufinden und die ausreichende Abschirmung vor gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen. Die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Bedingungen sind erfüllt. Die Überschreitung wird durch folgende Festsetzungen und Umstände ausgeglichen:

- Durch die Festsetzungen insbesondere zur Steuerung der *Wohnnutzung* ist sichergestellt, dass in sämtlichen für das Wohnen geöffneten Teil-Baugebieten bzw. Geschossen die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung erfüllt werden können. In sämtlichen Erdgeschossen des Kerngebietes, in den Teil-Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 7, im ehemaligen „Bowlingtreff“ sowie in den beiden unteren Vollgeschossen des Sondergebietes soll keine Wohnnutzung erfolgen.
- Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ im Kerngebiet (1,0) kann nicht überschritten werden. Es sei jedoch erwähnt, dass die GRZ in zwei Teil-Baugebieten sogar *unterschritten* wird, ohne dass eine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet würde.
- Zur Vermeidung oder Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind sämtliche Dachflächen mit mindestens 15 cm Substratstärke zu begrünen; dies trägt auch zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung bei. Das auf der öffentlichen Freifläche anfallende Niederschlagswasser muss dort weitgehend versickert werden; eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser oder zur Bewässerung wird im Rahmen der städtischen Bewirtschaftung angestrebt.
- Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Vorhandene und geplante *Pflanzen und Pflanzungen* auf den öffentlichen und den privaten Flächen dienen der Aufrechterhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und sorgen für Kühlung durch Verdunstung:

Vorhandene Straßenbäume werden z.T. erhalten, und gemäß Festsetzung zur Neuanpflanzung von Straßenbäumen sollen mindestens 56 Bäume an den Straßen und mindestens 8 Bäume in der Parkanlage der Planstraße gepflanzt werden. Auf der öffentlichen Freifläche sind außerdem 38 Großbäume zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche im Nordosten sind die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten; im Rahmen der gärtnerischen Pflege wird die Stadt heimische Vogelnährgehölze nachpflanzen, falls erforderlich.
In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 15 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dabei ist je angefangene 150 m² ein standortheimischer Baum zu pflanzen. 10 % der zu begrünenden Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind auf den Tiefgaragen damit mindestens 7 Bäume und 103 m² Sträucher zu pflanzen.

- Zusätzlich zu den planerisch in diesem Bebauungsplan gesicherten Grün- und Freiflächen sind in unmittelbarer Nähe der Baugebiete das Ringgrün sowie der Addis-Abeba-Platz gelegen, die für die Erholung der Bewohner oder der im Plangebiet Beschäftigten schnell erreichbar sind.
- Die *Schallimmissionen* auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet können durch geeignete und zumutbare Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden: Hierfür wurden textliche Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenfassaden einschließlich der Fenster und der Tiefgarageneinfahrt sowie zu lärmschützenden Grundrissen von Wohnungen und zu den Außenwohnbereichen in den Plan aufgenommen. In einigen Baugebieten sind Wohnungen gänzlich ausgeschlossen, in den übrigen nur ab dem 1. Obergeschoss (Kerngebiet) bzw. ab dem 3. Obergeschoss (Sondergebiet) zulässig.
  Die *Bauweise* – geschlossen und im Kerngebiet somit Baublöcke mit Innenhöfen bildend und in dieser Weise auch durch die DIN 18005 (Abschnitt 5.5) empfohlen – trägt ganz erheblich zu Schallschutz bei. Bezüglich des Lärmschutzes lassen sich somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten: Obwohl wegen der Vorbelastung hauptsächlich durch Straßenlärm die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 am Rande der Baugebiete nicht eingehalten werden und dabei sogar die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, können die angestrebten niedrigen Innenraumpegel eingehalten werden, die für den dauerhaften Aufenthalt in Wohnungen und insbesondere das Schlafen, aber auch für den Aufenthalt in Büros und anderen Aufenthaltsräumen notwendig sind.
- Für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, die jetzt noch nicht absehbar sind, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung eine Prüfung gemäß den Vorgaben der TA Lärm. Bei Erfordernis können Maßgaben zum *Schallschutz* in die Baugenehmigung aufgenommen werden.
- Damit die vorgesehene bauliche Dichte nicht in einem starken Ansteigen des privaten motorisierten Ziel- oder Quellverkehrs mündet, sind *oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen,* und es wird die Zahl der *zulässigen Stellplätze begrenzt*. Im öffentlichen Raum werden keine anrechenbaren Parkmöglichkeiten (als Ersatz für Stellplätze) geschaffen. Damit wird die Errichtung vorrangig MIV-zentrierter Bauvorhaben erschwert. Die Verkehrserschließung des Gebietes durch den ÖPNV ist ausgezeichnet. Da das Plangebiet zentrumsnah liegt, ist unter diesen Voraussetzungen auch die Bedingung des § 17 Abs. 2 BauNVO – dass nämlich „*die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden*“ – erfüllt.

Unter Berücksichtigung des Dargelegten ist die (rechnerische) Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO daher rechtskonform.

12.3 Sonstige Festsetzungen für die Baugebiete

12.3.1 Bauweise, Baulinien

Zeichnerische Festsetzung:

Für die Teil-Baugebiete MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ wird in den dazugehörigen Planschablonen zeichnerisch die geschlossene Bauweise („g“) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

Begründung:

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um das vom Stadtrat beschlossene Bebauungskonzept umzusetzen. Danach werden die Baublöcke im Plangebiet von geschlossener Bebauung gebildet.
Die geschlossene Bauweise entspricht der üblichen Bauweise in der Innenstadt Leipzigs, die in diesen Bebauungsplan aufgegriffen werden soll. Die durch Umsetzung der Baulinien ausgebildeten Baukörper wirken zugleich als Raumkanten für die erwünschte Herausbildung innenstadttypischer Straßenräume sowie als Raumkanten für die Freiflächen.
Die geschlossene Bauweise hilft auch bei der Umsetzung des Ziels, in den Baugebieten einen erheblichen Anteil von Wohnungen zu ermöglichen. Angesichts der Belastung der Straßenräume mit Verkehrslärm und der möglichen Belastung mit Veranstaltungslärm von der öffentlichen Freifläche sind geschlossene, ruhige Innenhöfe in den größeren Teil-Baugebieten geeignet, um ruhige, zum Schlafen geeignete Bereiche innerhalb der Wohnungen zu ermöglichen. Die geschlossene Bauweise ist damit eine Voraussetzung der Bewältigung der Lärmproblematik mithilfe von Grundrisslösungen. Auch vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Bildungseinrichtungen oder Forschungsinstitute profitieren von ruhigen Räumen.
Für das MK 8 (ehemaliger „Bowlingtreff“) ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, da das Gebäude denkmalgeschützt ist.

Zeichnerische Festsetzung:

Für sämtliche Teil-Baugebiete des Kerngebietes sowie das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ werden entlang der Grenze der Teil-Baugebiete gegenüber den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bzw. den mit „G2“und „G3“ gekennzeichneten Durchgängen zeichnerisch Baulinien festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten Baulinien dienen der Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Bebauungskonzeptes: Die Bebauung soll unmittelbar entlang der öffentlichen Straßen und Plätze erfolgen; Vorgärten oder bewusst nicht bebaute Flächen sind somit – bis auf die Durchgänge in den Teil-Baugebieten MK 3 und MK 4 – nicht zulässig.
Auch für die nordwestliche Spitze des Teil-Baugebietes MK 7 (Brüderstraße Ecke Windmühlenstraße, angrenzend an die Platzfläche) werden Baulinien festgesetzt. Dadurch überschneidet sich die Baukörperfestsetzung im Bereich der Spitze maximal 3 m mit dem planfestgestellten Tunnelbereich (in der Planzeichnung mit „gestrichelter“ Linie dargestellt). Im Rahmen des Wettbewerbs für die Errichtung des Instituts für Länderkunde (2018/2019) in diesem Teil-Baugebiet wurde auch die Vereinbarkeit eines entsprechenden Gebäudes mit dem unterirdischen, planfestgestellten City-Tunnel

Leipzig mit positivem Ergebnis geprüft. Die Festsetzung der Baulinie führt somit nicht zu ungerechtfertigten Härten aufgrund besonderer statischer Anforderungen für den Bauherrn.
Der „Bowlingtreff“ steht unter Denkmalschutz. Die Baulinie wird als bestandswahrende Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Textliche Festsetzung:

*3.1 Im Teil-Baugebiet **MK 6** des Kerngebietes ist oberhalb von 7,50 m über der Bezugshöhe ein Vortreten der Gebäudefassade vor die Baulinie um bis zu 1,00 m zulässig.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Grundsätzlich gelten Baugrenzen für die Errichtung baulicher Anlagen sowohl unterhalb der Geländeoberfläche als auch oberhalb der Geländeoberfläche für sämtliche Geschosse.
Für das Teil-Baugebiet MK 6 soll auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 BauNVO, der i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO Abweichungen von Baulinien durch Festsetzung erlaubt, zugelassen werden, dass die Fassade oberhalb von 7,50 m über der Bezugshöhe die Baulinie – also nur zum öffentlichen Straßenraum – über die Baulinie um 1,0 m vortritt.
Dies entspricht dem Masterplan, der eine Akzentuierung der Bebauung durch das Vortreten der Hochhäuser vor die Gebäudefassade der angrenzenden Teil-Baugebiete (hier des MK 5) vorsieht. Für das Erdgeschoss und die Kellergeschosse ist eine dementsprechende Festsetzung der Baulinie (wie im MK 1) nicht möglich, da in der Grünewaldstraße ein Kabel verläuft, das für den Betrieb des Citytunnels notwendig ist und nur unter großen Kosten verlegt werden könnte. Zu diesem Kabel sind Mindestabstände einzuhalten, um Wartungs- oder Reparaturarbeiten zu ermöglichen.
Daher soll die Akzentuierung des Hochpunktes durch das Vortreten des Gebäudes erst ab einer Höhe von 7,50 m über dem Erdboden beginnen, etwa mit dem 2. Obergeschoss. Für die stadträumliche Wirkung – insbesondere aus entfernter Betrachtung – ist diese architektonische Lösung gleichartig und sachgerecht.

12.3.2 Arkaden

Zeichnerische Festsetzung:

Für den nördlichen Bereich des Baublocks im MK 1 wird eine 6,0 m x 21,0 m große Fläche zeichnerisch als Arkade festgesetzt.

[§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Begründung:

Gemäß dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Masterplan soll das Hochhaus (Hochpunkt) im MK 1 deutlich vor die Fassade des angrenzenden MK 2 hervortreten und das Stadtbild dadurch auch für entfernte Betrachter akzentuieren.

Nördlich des Teil-Baugebietes MK 1 (nördlicher Hochpunkt) verläuft jedoch (südlich der die Straße Roßplatz begleitenden Grünstrukturen) eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Diese Wegeverbindung hat eine besondere Bedeutung für den stadtweiten Radverkehr, da sie das zügige Umfahren des Stadtzentrums (in dem Fußgänger Vorrang vor Radfahrern haben) erlaubt. Eine Einschränkung des zur Verfügung stehenden städtischen Raums ist an dieser Stelle daher nicht geplant: Fußgängern soll die mit G1 gekennzeichnete Fläche (siehe hierzu Kap. 12.3.3) zur Verfügung stehen, während ein

Radweg bzw. Radfahrstreifen zumindest die nächste Zeit nördlich des Gebäudes verlaufen kann. Um beiden Belangen gerecht zu werden, soll das Erdgeschoss des Hochhauses daher als Luftgeschoss, d.h. als Arkade, errichtet werden und für den Fußverkehr – die Allgemeinheit – nutzbar sein.

Zeichnerische Festsetzung:

An der Gebäudefassade des Sondergebietes „Überbaute Markthalle“ bzw. des Teil-Baugebietes MK 4 des Kerngebietes zur „Öffentlichen Freifläche“ werden die Punkte A und C festgesetzt.

[§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Textliche Festsetzung:

*3.2 Im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sowie im Teil-Baugebiet MK 4 des Kerngebietes ist im Abschnitt zwischen den Punkten A und C zur Errichtung von **Arkaden** ein Zurücktreten der Gebäudefassade hinter die Baulinie um mindestens 4,0 m und höchstens 6,0 m zulässig.*

[§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der Punkte dient der einfachen und rechtssicheren Bestimmung desjenigen Abschnitts der Fassaden, auf den die textliche Festsetzung Bezug nimmt.

An der Platzfläche sollen Arkaden bzw. Kolonnaden (hier aus Gründen der Einfachheit nur als Arkaden bezeichnet) zulässig sein, wenn Bauherren dies wünschen und ihrem Gebäude dadurch eine besondere Verbindung von Innenraum und öffentlichem Außenraum verleihen möchten. Die vorsorgliche Sicherung von Flächen für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit ist hier nicht erforderlich, da die neu zu gestaltende Platzfläche ausreichend groß ist. Die zwischen den Punkten A und C für Arkaden verwendeten Flächen bleiben also vollständig in privater Verfügung, z.B. für eine Nutzung als Café.

Die Festsetzung soll einen nutzbaren Raum innerhalb einer „üblichen“ Arkade ermöglichen, nicht etwa eine sockelartige Raumwirkung oder unüblich tiefe Arkaden bzw. ein Gebäude ohne Fassade zur Platzfläche erlauben. Daher werden das Mindestmaß von 4,0 m und das Höchstmaß von 6,0 m in die Festsetzung aufgenommen.

Die Festsetzung ist erforderlich, denn ohne sie müssten Bauherren im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ebenso wie in sämtlichen Geschossen die festgesetzte Baulinie einhalten.

Textliche Festsetzung:

*3.3 **Arkaden** sind mit einer lichten Höhe von mindestens 7,50 m und maximal 9,00 m oberhalb der Bezugshöhe zu errichten. Die Summe der Grundflächen ihrer Stützpfeiler entlang der Baulinie darf nicht mehr als 8 % der Grundfläche der Arkade betragen.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Arkaden, die im Plangebiet errichtet werden, sollen nutzbar sein, als solche auch wahrgenommen werden und nicht zu bedrückenden (engen) Raumeindrücken beim Besucher hervorrufen. Daher werden eine Mindesthöhe von 7,50 m und eine Maximalhöhe von 9,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Arkaden erstrecken sich damit ungefähr über die beiden unteren Geschosse. Mit Satz zwei soll erreicht werden, dass die Arkade in großzügiger Weise offen ist und die darüber liegende Überbauung

nicht durch klobige, fast wandartige Stützpfeiler getragen wird, sondern durch entsprechend schlanke Stützen. Damit wird der zulässige Raumtypus Arkade sichergestellt und die Realisierung unerwünschter Hybridformen ausgeschlossen.

12.3.3 Gehrechte; Durchgänge

Zeichnerische Festsetzungen:

*Für einen Fußgängerdurchgang von der „Öffentlichen Freifläche“ im Westen zur Straßenverkehrsfläche der Grünewaldstraße im Osten durch Arkaden im Erdgeschoss des Teil-Baugebietes MK 1 wird eine Fläche zeichnerisch als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung wird diese Fläche mit der Buchstaben-/ Nummernkombination „**G1**“ gekennzeichnet.*

*Für einen Fußgängerdurchgang von der Planstraße im Westen zur Straßenverkehrsfläche der Grünewaldstraße im Osten durch das Teil-Baugebiet MK 3 wird eine Fläche zeichnerisch als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung wird diese Fläche mit der Buchstaben-/ Nummernkombination „**G2**“ gekennzeichnet.*

*Für einen Fußgängerdurchgang von der „Öffentlichen Freifläche“ im Westen zur Straßenverkehrsfläche der Planstraße im Osten durch das Teil-Baugebiet MK 4 wird eine Fläche zeichnerisch als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung wird diese Fläche mit der Buchstaben-/ Nummernkombination „**G3**“ gekennzeichnet.*

Textliche Festsetzung:

*3.4 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten und nummerierten Flächen sind – zwecks Begehbarkeit der dort festgesetzten Arkaden bzw. Durchgänge – mit einem **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

Begründung zu den zeichnerischen Festsetzungen und zur textlichen Festsetzung:

Siehe zunächst die Begründung zur zeichnerischen Festsetzung der Arkade im MK 1 (Kap. 12.3.2), mit der das Freihalten und Arkadieren des Erdgeschosses festgesetzt wird.

Mit der Festsetzung der Fläche **G1** als eine „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ durch das Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV wird i.V.m. der textlichen Festsetzung die rechtliche Voraussetzung für die Belastung dieser Fläche im MK 1 mit einem Gehrecht geschaffen.

Mithilfe der beiden Fußgänger-Durchgänge auf den gekennzeichneten Flächen **G2** und **G3** wird gemäß dem städtebaulichen Konzept angestrebt, Fußgängern ein besonderes architektonisches Raumerlebnis zu ermöglichen und die Wegverbindungen praktischer und attraktiver zu gestalten:

- Der Durchgang auf der Fläche G2 nimmt eine direkte Verbindung von der Freifläche in Richtung *Grünewaldstraße* auf, die zunächst zwischen den beiden Baublöcken des MK 2 und MK 4, dann nördlich der kleinen Quartiers-Grünfläche und schließlich (auf der Fläche G2) zwischen den Baublöcken im MK 2 und im MK 3 verläuft.
- Der Durchgang auf der Fläche G3 führt in direkter Verlängerung der Route *Leplaystraße – Planstraße* auf die öffentliche Freifläche.

Die Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und für die Begehbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern. Die über diesen Flächen

liegenden Bereiche dürfen nach Maßgabe der Planzeichnung sowie der Nebenzeichnungen und nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.5 überbaut werden.

Arkaden und Durchgänge finden sich auch in der benachbarten Leipziger Innenstadt, an deren Bautradition damit angeknüpft wird. Sie sind dort dem Fußgängerverkehr förderlich; mit ihnen werden Engstellen in der Aufteilung des Straßenraums abgemildert und geschützte Gehwege oder fußläufige Abkürzungen realisiert, früher dienten sie auch zur Erschließung der tiefen Baublöcke (als Passagen). Neben diesen praktischen Vorzügen stellen Arkaden und Durchgänge einen interessanten architektonischen Raumtypus dar. Dieser kann bei ausreichender lichter Höhe für Fußgänger ein besonderes Raumerlebnis bieten. Diese besondere architektonische Raumqualität soll auch bei der Wiederbebauung dieses Areals zu seiner Wiederbelebung aufgegriffen werden. Durch die Verbesserung der fußläufigen Durchquerungsmöglichkeiten werden auch die Ziele des STEP Verkehr und öffentlicher Raum umgesetzt.

Die Festsetzung von Flächen für die Eintragung eines Geh- oder Fahrrechtes in einem Bebauungsplan bewirkt noch nicht automatisch die Eintragung der Rechte in das Grundbuch und das Entstehen des Geh- oder Fahrrechtes. Im Regelfall wird der Eigentümer des Grundstückes das im B-Plan vorbereitete Recht freiwillig einräumen. Nur im Streitfall – z.B. bei der Errichtung baulicher Anlagen, die dem beabsichtigten Durchgang entgegenstehen, sind die Eintragung und notfalls streitige Durchsetzung des Geh- bzw. Fahrrechts erforderlich.

Üblicherweise ist die streitige Durchsetzung nicht nötig, da die Erfahrung zeigt, dass Bauherren es vorziehen, Wegerechte für die Öffentlichkeit gemäß den Wünschen der Stadt, aber in eigener Regie zu realisieren. Ein streitiger Vollzug der Festsetzung und die Verwendung städtischer Haushaltsmittel sind daher aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erforderlich.

Mit Rücksicht auf die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten kann in Kaufverträgen bzw. Erbbaurechtsverträgen (bei Verkauf der städtischen Baugrundstücke bzw. bei der Vergabe von Erbbaurechten) vereinbart werden, dass die Stadt die Begründung der Geh- und Fahrrechte erst nach Planung und Baufertigstellung der Durchgänge vornimmt.

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung werden

- *im Teil-Baugebiet MK 3, angrenzend an das Teil-Baugebiet MK 2 sowie*
- *im Teil-Baugebiet MK 4, angrenzend an das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“*

zwei Flächen als „Luftgeschoss“ festgesetzt.
In der Nebenzeichnung 1 werden Baulinien für das Gebäude im Teil-Baugebiet MK 4 oberhalb von 10,00 m bis 20,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

In der Nebenzeichnung 2 werden Baulinien für das Gebäude im Teil-Baugebiet MK 3 oberhalb von 10,00 m bis 20,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Textliche Festsetzung

3.5 Die Überbauung der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Luftgeschoss“ festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten und nummerierten Flächen ist unter Zulassung einer Abweichung von den in der Hauptzeichnung festgesetzten Baulinien zulässig gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in den Nebenzeichnungen 1 und 2:

- *entweder durch nutzbare Vollgeschosse (auch als **Verbindungsgang**) zwischen den angrenzenden Gebäuden*
- *oder als **gläserne Überdachung** der mit „G2“ und „G3“ gekennzeichneten Flächen.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 3 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO]

Begründung zu den zeichnerischen Festsetzungen und zur textlichen Festsetzung:

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen die Gebäude in den Teil-Baugebieten MK 3 und MK 4 derart gestaltet werden, dass sich Durchgänge zwischen dem MK 2 und dem MK 3 bzw. dem MK 4 und dem Sondergebiet ergeben. Dazu sind in zwei Teilbereichen der Teil-Baugebiete MK 3 und MK 4 – außerhalb der gemäß Planzeichnung überbaubaren Flächen – Luftgeschosse zeichnerisch festgesetzt (im Bereich der mit „G2“ und G3“ gekennzeichneten Flächen). In ihrer horizontalen Ausdehnung entsprechen sie den überbaubaren Bereichen gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in diesen Nebenzeichnungen sind die als „Luftgeschoss“ gekennzeichneten Flächen oberhalb einer Höhe von 10,00 m und bis zu einer Höhe von 20,00 m über der Bezugshöhe Baukörper zulässig. Bei Umsetzung dieser eröffneten Baukörper ergeben sich somit im Bereich der Luftgeschosse Durchgänge.

Die Höhe von 10,00 m bewirkt, dass die ebenerdigen überhöhten Luftgeschosse „überhöht“ sind im Vergleich zu einem normalen Erdgeschoss. Ein Durchgang mit einer lichten Höhe unter 10,0 m ist hier somit nicht zulässig.

Die Baulinien in der Planzeichnung einschließlich ihrer Nebenzeichnungen 1 und 2 werden derart festgesetzt, dass die Überbauung der Durchgänge um 6,0 m gegenüber der öffentlichen Freifläche und um 8,0 m gegenüber dem Straßenraum der Grünewaldstraße zurückspringt. Dies erfolgt, um eine architektonische Akzentuierung der großen, neu zu errichtenden Gebäudekomplexe zu fördern.

Erst durch diese Überbauungen der Luftgeschosse ergeben sich ebenerdige Durchgänge gemäß dem Bebauungskonzept; ansonsten wäre der Durchgang oben offen in Form einer Schluppe bzw. als schmaler Weg unter freiem Himmel.

Mit der textlichen Festsetzung wird zunächst die Abweichung von den in der Hauptzeichnung festgesetzten Baulinien erlaubt: Nach diesen Baulinien, die gemäß Hauptzeichnung getrennte Baublöcke für die Teil-Baugebiete MK 2, MK 3, MK 4 und Sondergebiet festsetzen, wäre eine verbindende Überbauung nicht möglich; diese Möglichkeit schafft erst die textliche Festsetzung i.V.m. den Nebenzeichnungen.

Die textliche Festsetzung nennt ausdrücklich die Verbindung der Baublöcke beiderseits der Durchgänge –

... „auch als Verbindungsgang“ ...

– durch die Überbauung einschließlich einer Begehbarkeit von den angrenzenden Gebäuden aus als zulässige Lösung. Dies hat klarstellenden Charakter, denn einer baulichen Verbindung stehen (unter Beachtung der Vorschriften zum Brandschutz) keine planungsrechtlichen Festsetzungen entgegen.

Denkbar ist zum einen somit eine Verbindung des Gebäudes im Sondergebiet mit dem kleineren nördlichen Baublock im MK 4. Möglich ist aber auch, die Geschossfläche der Überbauung des Durchgangs „G3“ nur mit dem Baublock im MK 4 zu verbinden, in Form eines „angelehnten“ Solitärbauwerks. Entsprechendes gilt für die Überbauung über der Fläche „G2“.

Statt einer Überbauung mit Vollgeschossen ist gemäß der textlichen Festsetzung auch eine gläserne Überdachung zulässig. Diese muss – gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 – innerhalb des erlaubten Höhenbereiches erfolgen, also mit einer Höhe von mindestens 10,0 m über der Bezugshöhe und von höchstens 20,0 m über der Bezugshöhe.

12.3.4 Beschränkung der Stellplätze

Textliche Festsetzung:

*3.7 In den Baugebieten wird die Anzahl der **Stellplätze für Kraftfahrzeuge** wie folgt beschränkt: Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der um drei Viertel (75 %) reduzierten Mindestzahl der notwendigen Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363 in der jeweils geltenden Fassung) ohne Reduktion der Mindestzahl durch die zuständige Behörde ermittelt wurde.*

*In den Baugebieten wird die Anzahl der notwendigen **Abstellplätze für Fahrräder** wie folgt erhöht: Die Mindestzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder beträgt das Doppelte der entsprechenden Richtzahl für die jeweilige Nutzung gemäß der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363 in der jeweils geltenden Fassung).*

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.2.1]

Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in einem Baugebiet oder in bestimmten Teilen des Baugebiets Stellplätze insgesamt ausgeschlossen werden oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Landesrechtliche Regelungen dürfen dem nicht entgegenstehen. § 49 Abs. 1 SächsBO beinhaltet zwar eine Stellplatzpflicht, es gibt aber die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch in zumutbarer Nähe herzustellen oder nach § 49 Abs. 2 SächsBO abzulösen. Damit gibt es landesrechtliche Ausnahmen zur Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück, so dass die Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan grundsätzlich rechtskonform ist und den Ausschluss oder eine Beschränkung durch Festsetzung ermöglicht.

Diese Reduzierung der Zahl notwendiger Stellplätze soll im Bereich dieses B-Plans aus stadt- und umweltplanerischen Gründen in deutlich höherem Maße erfolgen – nämlich um insgesamt drei Viertel (75 %).

Mit den Regelungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Leipzig flankiert die Entwicklung zentraler und zentrumsnaher Lagen mit dem Bestreben, diese schrittweise vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zu entlasten und damit die Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Gäste und Bewohner spürbar zu verbessern. Als Baugebiet in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt soll im Plangebiet daher ebenfalls eine Verringerung der Stellplätze angestrebt werden.
- Des Weiteren gehören die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich zu den Zielen der Bauleitplanung. Die Stadt Leipzig unternimmt vielfache Anstrengungen, um den Umwelt- und insbesondere den Klimaschutz lokal zu verbessern (siehe Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig 2014-2020, Beschluss zum Klimanotstand sowie Beschluss zum Energie- und Klimaschutzprogramm 2030, EKSP 2030)
- Der Beitrag der Bauleitplanung für den Umwelt- und Naturschutz erfolgt auch für die Ziele des lokalen Lärm- und Klimaschutzes sowie der Luftreinhaltung (siehe Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig 2009).

- In der von stark befahrenen Straßen umgebenen, zentralen Stadtlage werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die sich vermindernd auf Quell- und Zielverkehr von Kraftfahrzeugen auswirken. Die Reduzierung von Parkierungsmöglichkeiten soll die hier in besonderem Maße vorhandenen Alternativen wie öffentlicher Verkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr entsprechend attraktiver werden lassen.
- Zur Förderung des Radverkehrs sind Fahrradabstellplätze in erhöhtem Maße bereitzustellen. Die Leipziger Stellplatzsatzung von 2019 enthält für die im Plangebiet bedeutsamen Nutzungen *Büros, Läden und Gaststätten, gewerbliche Nutzungen und Hochschulen jedoch* keine Regelung zur Zahl notwendiger Abstellplätze. Daher sollen zur Umsetzung der landesgesetzlichen Verpflichtung zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen sowie des städtischen Ziels zur verstärkten Förderung des Radverkehrs die entsprechenden Zahlen der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO herangezogen und verdoppelt werden. Durch die Verdopplung ergeben sich für diejenigen Nutzungen, die in der Leipziger Stellplatzsatzung geregelt sind (z.B. *Wohnungen*) im Ergebnis dieselben Anforderungen. Diese Erhöhung ist mit der zentralen Lage des Plangebietes und den Zielen der Ratsversammlung zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität zu begründen.

Insgesamt erlauben Lagegunst und Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes (auf der Ebene der Bauausführungsplanung, z.B. das Einplanen von Stellplätzen für Mietwagen oder Carsharing-Betriebe und von Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenfahrräder) eine Reduzierung der Kfz-Stellplätze. Die Stadt Leipzig darf davon ausgehen, dass der zu erwartende Verkehr in geordnetem Maße bewältigt werden kann.

Vollzug der Festsetzung

Die im Einzelfall erforderliche Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird (grundsätzlich) von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestimmt, und zwar „unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs“ (so § 49 Abs. 1 Satz 2 SächsBO).

Bereits in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung i.d.F. vom 1.12.2015 ist eine Reduktionsmöglichkeit der Anzahl notwendiger Stellplätze vorgesehen. Dort werden in Nr. 49.1.5 die Kriterien genannt, bei deren Erfüllung Reduktionen durch die Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden können, z.B. eine Nähe von max. 500 m zu einer Haltestelle des ÖPNV um 30 %, Nähe zu einer Straßenbahnlinie oder Großkunden-Abonnements der Nutzer. Die in der Verwaltungsvorschrift eröffneten Reduktionsmöglichkeiten sind bei der Konzipierung dieser Festsetzung bereits berücksichtigt und in dem festgesetzten 75 %-Abzug enthalten. Zur Klarstellung, dass beim Vollzug der Festsetzung bspw. die Reduktionsmöglichkeit um 30 % wegen des ÖPNV nicht in Anspruch zu nehmen ist, wurde die Formulierung „ohne Reduktion der Mindestzahl“ in die Festsetzung aufgenommen.

Zum Vollzug der Festsetzung sind von der Bauaufsichtsbehörde in einem ersten Schritt die Tabellenwerte für die notwendigen Stellplätze entsprechend der Nutzung zu ermitteln. Dabei soll die Behörde, soweit in der anzuwendenden Verwaltungsvorschrift Spannen angegeben werden, jeweils von demjenigen Wert ausgehen, der in der Berechnung zu weniger Stellplätzen führt.

Im zweiten Schritt sind die ermittelten Werte um 75 % zu vermindern und ergeben dann die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze.

Im Folgenden wird zur Erläuterung ein Beispiel gegeben:

Nutzung	**Büro**
Größe:	8 Büros / Annahme: 320 m² Nutzfläche
Richtwert der Tabelle:	1 Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche
→ Anwendung des kleineren Schlüssels	1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche
Zwischenergebnis:	8 notwendige Stellplätze
→ gemäß Festsetzung Reduzierung um 75 %	abzüglich 6 notwendige Stellplätze
Ergebnis	**2 notwendige Stellplätze für Kfz**

Hat der Bauherr vor, darüber hinaus Stellplätze zu errichten, wären dies keine „notwendigen“ Stellplätze i.S.d. Bauordnung. Diese „überschießenden“ Stellplätze sind durch die Festsetzung untersagt.

Seit Dezember 2019 gilt zudem die **Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht** (Stellplatzsatzung). Diese Satzung findet gemäß § 1 Abs. 5 der Satzung im Plangebiet keine Anwendung, falls der B-Plan eine eigene Regelung trifft. Dies gilt für die im Bebauungsplan geregelte Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze sowie notwendiger Abstellplätze für Fahrräder.

Die Satzung ist im Bereich ihrer übrigen Regelungen jedoch weiterhin anzuwenden, bspw. für die Gestaltung von Kfz-Stellplätzen oder von Fahrrad-Abstellplätzen.

Mit der Festsetzung wird die zulässige Anzahl der Kfz-Stellplätze, die (vorhabenbezogen) auf den Grundstücken im Baugebiet errichtet werden dürfen, wie oben beschrieben auf diejenige Anzahl von Stellplätzen begrenzt, die nach Bauordnungsrecht als notwendig festgelegt wird. Die Errichtung überschießender Stellplätze ist somit nicht zulässig; die Beschränkung besteht in der Unzulässigkeit freiwillig errichteter „nicht notwendiger“ Stellplätze.

Die Festsetzung ist angemessen, denn es werden sowohl die städtebaulichen Ziele der Stadt umgesetzt als auch die Interessen der (zukünftigen) Grundstückseigentümer gewahrt. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet bleiben erschlossen – auch für den Kfz-Verkehr. Notwendige Stellplätze und alle Behindertenstellplätze sind im Rahmen der übrigen Festsetzungen weiterhin zulässig.

12.3.5 Abweichende Abstandsflächen

Textliche Festsetzung:

3.8 Für Gebäude im Teil-Baugebiet MK 7 des Kerngebietes beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H i.S.d. § 6 Sächsische Bauordnung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

2018/2019 wurde ein Wettbewerb für die Errichtung des Instituts für Länderkunde (IfL) im südlichen Baufeld durchgeführt. Der zur Umsetzung bestimmte Siegerentwurf konkretisiert den zur Umsetzung bestimmten städtebaulichen Entwurf des Büros Grunwald & Grunwald. Für das Gebäude des Institutes ist im Teil-Baugebiet MK 7 ein Gebäude vorgesehen, dass zum Wilhelm-Leuschner-Platz – in der „Spitze“ zwischen Windmühlenstraße und Brüderstraße – eine Bauhöhe von 26 m erreicht. Zwar ist

die Spitze des südlichen Baufeldes im Vergleich zur Stadtbibliothek oder zur Markthalle etwas zurückgesetzt; dennoch wird das IfL zukünftig die südliche Kante des neuen Stadtviertels zu einer Hauptstraße markieren und auch im südlichen Teil des Leuschnerplatzes wahrnehmbar sein. Sämtliche Baufelder auf dem Leuschnerplatz sollen außerdem angemessen in die Bebauung der benachbarten Stadträume eingeordnet werden. Diese weist architektonisch eine gewisse Vielfalt auf. Hinsichtlich der Bauhöhen werden 20 bis 25 m erreicht; einzelne Hochpunkte sind eingeordnet. Angesichts der Nachbarbebauung und der Größe der angrenzenden Freiräume ist eine Betonung der Ecksituation und die angestrebte Bauwerkshöhe von 26 m somit hilfreich und städtebaulich angemessen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben in diesem Bereich eine Bauhöhe von mindestens 23 m und höchstens 26 m, eine Staffelung des obersten Geschosses ist hier nicht zulässig.

Gemäß § 6 Sächsische Bauordnung sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, die gegenüber einer öffentlichen Straße bis zur deren Mitte reichen dürfen.

Bei einer Bauhöhe von 23 m könnte der Vorschrift des § 6 noch entsprochen werden, da sich eine Tiefe der Abstandsflächen zu H = 23 m x 0,4 = 9,2 m ergäbe. Dabei ergäbe sich aber eine Gebäudekubatur, die von dem zur Umsetzung beschlossenen Siegerentwurf – der das vom Stadtrat beschlossene Bebauungskonzept der Städtebauwerkstatt konkretisiert – abweicht. Das ist nicht Ziel dieser Bauleitplanung.

Bei einer Bauhöhe von 26 m, die zur Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes notwendig ist, ergibt sich jedoch folgende Tiefe der Abstandsflächen:

H = 26 m x 0,4 = 10,4 m ergeben

Für die Abstandsflächen zur ca. 40 m breiten *Windmühlenstraße* ergibt sich dabei kein Problem; § 6 SächsBO wird beachtet. Für die Abstandsflächen zur 18 m breiten *Brüderstraße* würde eine 10,40 m tiefe Abstandsfläche jedoch die Mittellinie der Straßenfläche überschreiten und sich überdies mit den Abstandsflächen der Gebäude im Sondergebiet überdecken. Dies würde gegen § 6 Abs. 2, 3 SächsBO verstoßen.

Eine Umsetzung des Siegerentwurfes für das Institut für Länderkunde ist somit nur möglich, wenn der Bebauungsplan für das MK 7 eine abweichende Regelung zu den Abstandsflächen trifft.

- Hierzu wird mit der Festsetzung Nr. 3.8 ein anderer Faktor zur Berechnung des Maßes H (Tiefe der Abstandsfläche i.S.d. § 6 SächsBO) für das MK 7 festgesetzt, nämlich 0,3. Damit ergibt sich folgende Tiefe der Abstandsflächen i.S.d. § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO: H = 26 m x 0,3 = 7,8 m. Im Ergebnis überschreiten die Abstandsflächen auch auf der nördlichen Seite des MK 7 zur Brüderstraße) nicht die Mittellinie der Straßenverkehrsfläche.

Eine solche abweichende Regelung ist möglich:

- Die abweichende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO, wonach die Gemeinde durch Satzung *örtliche Bauvorschriften über von § 6 abweichende* Maße *der Abstandsflächentiefe erlassen kann, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.* Gemäß § 89 Abs. 2 SächsBO können *Örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungsplan erlassen werden.*
- *Auch das Baugesetzbuch ermöglicht es gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a, aus städtebaulichen Gründen die Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern.*

- In § 6 Abs. 5 SächsBO ist ergänzend geregelt: „Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 von den Sätzen 1 bis 3 abweichende Abstandsflächen vorgeschrieben, sind diese maßgeblich.“

Diese Ermächtigungen werden hier genutzt: Von der Regel des § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO („Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, …“) wird für das MK 7 abgewichen, indem eine andere Satzung – nämlich die Festsetzung Nr. 3.8 („Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,3 H“) – als örtliche Bauvorschrift erlassen wird, die auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO in diesen Bebauungsplan aufgenommen wird.

Eine abweichende Regelung im Bebauungsplan entbindet nicht von der Verpflichtung, die Anforderungen der Bauordnung hinsichtlich des Brandschutzs und einer ausreichenden Belichtung zu wahren. Da dies Regelungsgegenstand der Bauordnung ist, sind Festsetzungen dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich. U.U. kann die zuständige Behörde im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen erteilen, falls dies notwendig sein sollte.

Es wurde geprüft, ob die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden können. Für das Sondergebiet ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzungen erst in den oberen Geschossen zulässig sind. Im Ergebnis ergaben sich keine Probleme.

12.3.6 Technische Vorbereitungen für Photovoltaikanlagen

Textliche Festsetzung:

3.9 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Leerrohre bzw. Blindschächte sowie Flächen für Wechselrichter vorzusehen, die die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach ermöglichen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Förderung der Nutzung von Solarenergie. Dies trägt zu einer klimatischen Entlastung in der Stadt bei.

Hierzu soll die Errichtung von Dachphotovoltaikanlagen dergestalt erleichtert und technisch vorbereitet werden, dass bei der baulichen Planung und dem Bau notwendige Gebäudeinfrastruktur – hier Leerrohre bzw. Blindschächte sowie Flächen für Wechselrichter – bereits vorzusehen ist. Dadurch können spätere kostenaufwändige Nachrüstungen gespart werden bzw. eine Errichtung von PV-Anlagen scheitert nicht an fehlenden baulichen Voraussetzungen.

Vor dem Hintergrund des durch die Ratsversammlung am 30.10.2019 beschlossenen Klimanotstands kommt auch der Bauleitplanung – insbesondere auf Flächen, die sich zurzeit in städtischem Eigentum befinden – eine wichtige Vorbildfunktion zu, um das o.a. Ziel einer klimatischen Entlastung durch Nutzung regenerativer Energien zu erreichen. Dachflächen sollen soweit wie möglich zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen genutzt werden.

Auch das INSEK unterstützt die Forderung, mindestens die technischen Voraussetzungen zur Ermöglichung von Erneuerbarer Energienutzung in B-Plänen festzusetzen: Das Gebiet des Wilhelm-Leuschner-Platzes ist hier als sogenanntes Erweiterungs- und innerstädtisches Entwicklungsgebiet mit Fokus auf modellhaften Quartierslösungen ausgewiesen. Für eben jene Gebiete wird im Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ ausdrücklich festgehalten, alle „... Einflussmöglichkeiten im

Rahmen von ... B-Plan-Verfahren in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, … bestmöglich auszunutzen, um die Verbindlichkeit zu erhöhen und eine schrittweise Transformation der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu ermöglichen“.[35]

Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan stellt dabei die *Vorbereitung* einer möglichen solarenergetischen Nutzung der Dachflächen dar, denn die *tatsächliche* Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach kann im B-Plan mangels Festsetzungsermächtigung nicht festgesetzt werden. Die Installation und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen können jedoch in Verträgen vereinbart werden.

12.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist am Rande des Stadtzentrums gelegen, südlich des stark befahrenen Innenstadtrings. In der geplanten Bebauung sollen vielfältige Nutzungen einschließlich des Wohnens realisiert werden, während auf der Platzfläche innenstadttypische Nutzungen einschließlich größerer Veranstaltungen möglich sein sollen. Vor diesem Hintergrund ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden in einem Schallgutachten ermittelt und bewertet[36] und sind auch im Umweltbericht dargestellt (siehe Kap. 7.2.8).

Der Gutachter ermittelte folgende Konflikte, für die Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden:[37]

- Von den umgebenden Straßen wirken zurzeit – und voraussichtlich auch zum Planungshorizont 2030 – *Lärmemissionen des Straßenverkehrs* auf das Plangebiet ein, sowohl von Kfz als auch von Straßenbahnen. Diese führen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und zu einer Überschreitung der, in der Rechtsprechung anerkannten, Grenze zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).
- Für das Sondergebiet ist die Errichtung einer Markthalle geplant. Dabei ist der Bau und Betrieb einer Tiefgarage oder eines größeren ebenerdigen Anlieferbereiches zu erwarten, der aus verkehrlichen Gründen voraussichtlich über getrennte Zu- und Ausfahrten verfügt. Eine Belieferung der Markthalle – bspw. für das Frische-Segment – vor 6.00 Uhr morgens ist nicht ausgeschlossen. Durch den Betrieb ist daher mit *gewerblichen Lärmimmissionen* der benachbarten Fassadenabschnitte in der Planstraße und in der Brüderstraße zu rechnen; sowohl tags

[35] INSEK 2030, S. C 2.8- 14.

[36] *Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz in Leipzig“*, Goritzka Akustik, Februar 2019.

[37] Der Gutachter ermittelte außerdem, dass Lärmkonflikte aus Freizeitlärm auftreten können: Bei der Durchführung von Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallung auf der öffentlichen Freifläche würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der Sächsischen Freizeitlärmrichtlinie für Wohnnutzung insbesondere in den Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Freifläche deutlich überschritten. Veranstaltungen ohne elektroakustische Anlagen führen dagegen zu keinen Konflikten mit der Wohnnutzung. Zur Lösung des Konfliktes sollen Veranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen nur in Form seltener Veranstaltungen nach Sonderfallbeurteilung gemäß Nr. 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der Fassung vom 06.03.2015 stattfinden, wodurch sich eine Begrenzung dieser Veranstaltungen auf maximal 18 / Jahr ergibt. Dies kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da das BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet. Die Begrenzung der Veranstaltungen ergibt sich durch die Selbstbindung der Stadt an die vom Stadtrat beschlossenen und in der Begründung erläuterten Ziele für das Plangebiet. Diese Lösung stellt einen vertretbaren Kompromiss zwischen der angestrebten innenstadttypischen Nutzung des Platzes und dem Rücksichtnahmegebot – auch im Hinblick auf schon vorhandene schutzwürdige Nutzungen südlich des Platzes – dar.

als auch nachts kann es dabei zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)[38] für ein Kerngebiet[39] kommen.

Lärm aus Industrie oder Gewerbe führt zurzeit nicht zu Belastungen im Plangebiet, weder aus der Umgebung noch aus dem derzeit ungenutzten Plangebiet (keine Vorbelastung).

Trotz der o.a. Belastungen soll die Bebauung des östlichen Teils des Plangebietes ermöglicht werden. Dies begründet sich vor allem darin, dass das Plangebiet zur erweiterten Innenstadt gehört und sich für die Wiedernutzbarmachung und als städtebauliches Bindeglied zwischen der Innenstadt und der Leipziger Südvorstadt eignet. Mit dem Aufstellungsbeschluss, den Städtebauwerkstätten und erneut den Leitlinien zur Fortführung des Planverfahrens wurde der kommunalpolitische Wille zur Planung eines *urbanen, gemischten Stadtquartiers* formuliert (vgl. Kap. 6.2.6 und 9).

Im Rahmen der Abwägung wurden zunächst folgende grundsätzlichen Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Lärmkonflikte geprüft:

1. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG:

Der Trennungsgrundsatz ist nach der Rechtsprechung nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen. Wie weit er umgesetzt werden kann, ergibt sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und der planerischen Konzeption. Bei diesem Bebauungsplan kann der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zum Schutz der empfindlichen Nutzungen nicht umgesetzt werden:

- Geeignete *Anordnung* der Baugebiete zueinander bzw. *Gliederung nach Störgrad*: Geplant sind ein gegliedertes Kerngebiet und ein Sondergebiet. Gemäß den Stadtrats-Beschlüssen zur Umsetzung des Masterplans, zur beabsichtigten, vielfältigen Nutzungsmischung und zur Errichtung einer Markthalle am historischen Standort ist eine vorrangig an Schallschutz ausgerichtete Gliederung der Baugebiete nicht geeignet.
- Schallschutz durch die Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien mit *ausreichendem Abstand* zur Lärmquelle (oder die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) ist aufgrund der gewünschten Einbindung in die angrenzenden baulichen Strukturen der Innenstadt nicht möglich.

2. Aktive Maßnahmen tragen in diesem Fall ebenfalls nicht *hinreichend* zu einer Lösung bei:

a) Maßnahmen an der Schallquelle

- Die maßgeblichen Lärmimmissionen werden vor allem durch den Straßenverkehr erzeugt. Regelungen zur Begrenzung der Fahrzeuge bzw. zu Fahrzeugtypen oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind durch die Bauleitplanung nicht möglich.
- Für den Freizeitlärm auf der angrenzenden öffentlichen Freifläche wurden exemplarische Untersuchungen zu Veranstaltungslärm durchgeführt. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird vorgeschlagen, auf den dauerhaften Betrieb von Großveranstaltungen mit Bühnen zu verzichten. Eine Begrenzung lauter Veranstaltungen mit Auswirkungen auf schutzwürdige

[38] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes -Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

[39] Die TA Lärm sieht keinen Immissionsrichtwert für Sondergebiete vor. Daher werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete angewandt: 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Nutzungen in ihrem Einwirkungsbereich ergibt sich nach der Freizeitlärmrichtlinie[40], wonach solche Veranstaltungen nur bis zu 18-mal im Jahr als sog. „seltene Ereignisse“ zulässig sind. Regelungen zur Nutzung der Freifläche kann die Stadt regeln, nicht jedoch im Rahmen der Bauleitplanung.

b) die Errichtung von Lärmschutzwänden

- Lärmschutzwände sind für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht: Wegen der zukünftigen Gebäudehöhen und der angestrebten vielfältigen Austauschbeziehungen (Zugänge, Fenster, Straßeneinmündungen usw.) wären Wälle aus Platzgründen schlicht nicht umsetzbar, und abschirmende Wände stünden der angestrebten hochwertigen Architektur und vielfältigen und leichten Nutzung entgegen. Beide Maßnahmen wären gravierend und unzumutbar.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen, die umgesetzt werden, zählt der „lärmrobuste Städtebau“, hier durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Hierdurch werden Blockinnenbereiche geschaffen, die mehrere Lärmpegelbereiche ruhiger sein können als die äußeren Fassaden.

Da die dargestellten Grundsätze und Maßnahmen z.T. nicht umsetzbar sind, z.T. nicht ausreichen, sind für eine abwägungsgerechte Bauleitplanung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung[41] Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen erforderlich. Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Plan aufgenommen, mit denen den Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten gefolgt wird. Der Gutachter empfiehlt insbesondere Maßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile, die Grundrissregelung für Wohnungen bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, den Ausschluss von Wohnungen in Teilbereichen, außerdem die Festverglasung von Fenstern vor Aufenthaltsräumen und von Außenwohnbereichen und die schalldämmende Verkleidung der Tiefgaragenzufahrt.

Dem wird mit den im Folgenden erläuterten Festsetzungen entsprochen:

Zeichnerische Festsetzung:

Die Lärmpegelbereiche zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01 für die Tageszeit (6.00-22.00 Uhr) werden in der Nebenzeichnung 3 zur Planzeichnung festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01 für die Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) werden in der Nebenzeichnung 4 zur Planzeichnung festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Textliche Festsetzung:

4.1 Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum

[40] *Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie),* Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) in der Fassung vom 6. März 2015.

[41] Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden (Urteil vom 22. März 2007, 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238), dass die Werte der DIN 18005-1 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung nur als Orientierungshilfe herangezogen werden können. Je weiter diese Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein, umso mehr hat die Gemeinde aber auch die zur Verfügung stehenden baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um gesundheitsschädliche Auswirkungen zu verhindern. Die städtebaulichen Gründe, die für die Bebauung des Plangebiets sprechen, sind in Kap. 4 dieser Begründung aufgeführt.

Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'$_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm unter Anwendung des in der Nebenzeichnung 3 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereichs zu bestimmen.

Für die hofseitigen Fassaden schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm ist der Lärmpegelbereich III anzuwenden, sofern in Nebenzeichnung 3 keine Eintragung vorgenommen ist.

Für schutzbedürftige Räume von Wohnungen sowie anderen Räumen, die dem Schlafen dienen, ist abweichend von Satz 2 der in der Nebenzeichnung 4 für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragene Lärmpegelbereich anzuwenden, wenn sich hieraus ein höheres Bau-Schalldämm-Maß R'$_{w,ges}$ ergibt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Auf die im Plangebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Arbeitsplätze, soziale Einrichtungen u.dergl.) wird zum Prognosehorizont 2030 sowohl *Verkehrslärm* als auch *Gewerbelärm* einwirken.

Die maßgeblichen Lärmimmissionen werden vor allem durch *Verkehrslärm* von Kfz und Straßenbahnen auf den umgebenden öffentlichen Straßen erzeugt. Die Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen wird nach der Prognose für den Planfall noch leicht steigen: Für den Roßplatz ist mit einer wochentäglichen Verkehrsbelastung von 34.100 Kfz/24 h für den Planfall zu rechnen, für die am geringsten belastete Windmühlenstraße immerhin noch mit 5.300 Kfz/24 h. Durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet selbst ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 5.000 Kfz / 24 Stunden zu rechnen.[42] Hinzu kommen Lärmemissionen der Straßenbahnen vom Roßplatz, aus der Grünewaldstraße sowie vom Peterssteinweg; hier ist für Bestand und Planfall von der gleichen Belastung auszugehen.

In den Baugebieten werden ein Kerngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. Da im Plangebiet ein erhöhter Wohnanteil realisiert werden soll, erfolgt die Bewertung der Lärmimmissionen gemäß DIN 18005[43] unter Heranziehen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)). Die Werte für ein Mischgebiet liegen sowohl tags als auch nachts 5 dB(A) unter den Werten für Kerngebiet, die wiederum den Werten für ein Gewerbegebiet entsprechen. Dies soll zum einen den heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen genügen und zum anderen im Sinne vorsorgender Planung Probleme bei späteren Genehmigungsverfahren vermeiden.

Ausgehend von diesen Werten ergeben sich damit folgende Lärmbelastungen durch Verkehrslärm für den Prognosefall 2030:[44]

- Zur Tagzeit erreichen die Beurteilungspegel der Immissionen an den Außenfassaden der zukünftigen Bebauung an der Windmühlenstraße, der Grünewaldstraße sowie an der nördlichen Fassade des MK 2 Werte zwischen 65 und 70 dB(A), für den Bereich des MK 1 an der Kreuzung Rossplatz/Grünewaldstraße werden sogar Werte oberhalb von 70 dB(A) prognostiziert.

[42] DTV Mo-Fr, Berechnung seitens des Tiefbauamtes der Stadt Leipzig auf der Basis des Integrierten Verkehrsmodells der Stadt Leipzig und eigener Erhebungen (Hausmitteilung des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom Januar 2018).

[43] Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei der Planung von Neubaugebieten zu beachten. In der Tabelle der DIN 18005 sind für Mischgebiete folgende Werte für maximale Beurteilungspegel angeben: tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A). Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm, der niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

[44] *Schalltechnische Untersuchung*, Anhang: Bilder zur Belastung Summe Verkehr (Prognose 2030), tags / nachts. Die Berechnung erfolgte überschlägig nach üblichen Rechenverfahren, d.h. mit einer Prognosegenauigkeit von +/- 3 dB.

- Lediglich im Bereich des Binnenplatzes (Grünfläche an der Planstraße), im inneren Bereich der Brüderstraße sowie an den westlichen, der Freifläche zugewandten Fassaden des Sondergebietes und des MK 4 liegen die Immissionen unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 tags für ein Mischgebiet von 60 dB(A).
- Nachts überschreiten die Beurteilungspegel der Immissionen an den Außenfassaden der zukünftigen Bebauung an der Windmühlenstraße, der Grünewaldstraße sowie an der nördlichen Fassade des MK 2 Werte zwischen 60 und 65 dB(A), für die nördliche Fassade des MK 1 mit Ausrichtung zum Rossplatz werden sogar Werte oberhalb von 65 dB(A) prognostiziert. Auch die Immissionen auf die der öffentlichen Freifläche zugewandten Fassaden liegen mit 50 bis 55 dB(A) noch oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 (nachts).
- Lediglich im Bereich des Binnenplatzes sowie im inneren Bereich der Brüderstraße sind Werte unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 (nachts) zu erwarten.
- Innerhalb der Blockinnenhöfe der zukünftigen Bebauung liegen die Werte sowohl tags als auch nachts unterhalb der Orientierungswertes der DIN 18005. Dies zeigt die Abschirmwirkung der Baukörper, sobald die Bebauung geschlossen wird (lärmrobuster Städtebau). Für die oberen Geschosse ist in geringfügigem Maße ein „Überschlag“ (Schallbeugung) zu prognostizieren, so dass der Gutachter für die Fassaden der Blockinnenbereiche dort den maximalen Lärmpegelbereich III prognostiziert.
- Für denjenigen Bereich der beiden Hochpunkte (MK 1 und MK 6), der die angrenzende niedrigere Bebauung im MK 2 (23-26 m) bzw. im MK 5 (19-21 m) überragt, ist auch auf der den Blockinnenbereichen zugewandten Seite eine höhere Schallbelastung zu erwarten, da die abschirmende Wirkung einer geschlossenen Bebauung hier nicht gegeben ist.

Die menschliche Gesundheit ist ein abwägungserheblicher Belang. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen muss daher ein ausreichender passiver Schallschutz an den betroffenen Außenbauteilen (Fassaden einschließlich der Fenster sowie Dächer) der Gebäude erfolgen. Mit diesen passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Höhe der Lärmimmissionen am schutzbedürftigen Gebäude verringert.

Die Umsetzung des baulichen passiven Schallschutzes wird durch die Festsetzung von Mindest-Bau-Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile schutzwürdiger Räume auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt: Diese sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in ihrer aktuell geltenden Fassung – dort Kap. 7 – wird das mindestens notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß unter Berücksichtigung

- der *Schutzbedürftigkeit* der jeweiligen Nutzung (z.B. Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Büroräume),
- der *Raumverhältnisse* (Verhältnis der Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes) sowie
- der *Ausrichtung* der Außenbauteile zur Lärmquelle

ermittelt.

Als Eingangswerte in die Berechnung des notwendigen Schalldämm-Maßes gemäß DIN 4109-01 dienen dabei die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 an den Fassaden der geplanten Gebäude:

1. Die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,res}$ wurden zunächst im Rechenmodell unter energetischer Summierung der Lärmimmissionen (dies schließt neben dem prognostizierten *Verkehrslärm* auch zulässige Lärmpegel (zukünftig zulässiger) *gewerblicher Nutzungen* im Plangebiet unterhalb der Immissionsrichtwerte ein) durch den Gutachter ermittelt.
2. Dabei erfolgte die Ermittlung der Außenlärmpegel getrennt für die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr); zur näheren Begründung s.u.
3. Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden abschnittsweise zu Lärmpegelbereichen zusammengefasst. Dabei wurde in den Fällen, wo sich für verschiedene Höhen unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,res}$ ergaben, im Sinne einer worst-case-Betrachtung der jeweilige Maximalpegel („lautestes Stockwerk“) ermittelt.
4. Die Lärmpegelbereiche sind – wiederum getrennt nach Tag- und Nachtzeit – in den Nebenzeichnungen 3 und 4 zur Planzeichnung festgesetzt und damit eindeutig den Fassadenabschnitten zugeordnet.
5. Für die hofseitigen Fassaden ist ganz überwiegend der Lärmpegelbereich III anzuwenden, nur für die hofseitigen Fassaden der beiden Hochpunkte wird abschnittsweise der höhere Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Dies genügt für den Tagzeitbereich (in Nebenzeichnung 3), da das hieraus resultierende Schalldämmmaß auch für die Nachtzeit genügt.

Aus folgenden Gründen werden in diesem Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche getrennt nach Tag- und Nachtzeit ermittelt und in zwei Nebenzeichnungen vermerkt:

- Üblicherweise wird bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowohl die Tag- als auch die Nachtzeit betrachtet. Für die Nachtzeit gelten einerseits niedrigere Zielwerte, andererseits sind Verkehrsbelastung und Lärmbelastung vieler Straßen nachts geringer. Außerdem wird die angestrebte Nutzung betrachtet.[45] Die Erfassung eines Lärmpegelbereiches für die gesamte Tagzeit ist daher i.d.R. angemessen: Wenn die Verhältnisse so wie beschrieben liegen, reicht der Schutz durch die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 für die Tagzeit auch für die Nachtzeit.

- Durch die Lage des Plangebietes an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie die beabsichtigte Nutzungsmischung ergibt sich folgende spezielle immissionsschutzrechtliche Situation: Bei Ermittlung des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach der üblichen Vorgehensweise (Betrachtung der Zeit von 0.00 bis 24.00 Uhr) und unter pauschaler Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB(A) zugunsten der schutzwürdigen Nutzung „nächtlicher Schlaf“ – die Wohnnutzung ist in vielen Teil-Baugebieten zulässig und beabsichtigt – ergäbe sich für Nutzungen, die nur einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben (bspw. Büros) ein übersteigerter Schutzanspruch. Dieser würde unnötigerweise zu erhöhten Baukosten und zu starken architektonischen Einschränkungen führen. Dies ist nicht beabsichtigt.

- Daher wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) gesondert ermittelt und in der Nebenzeichnung 3 vermerkt. Bei der Realisierung von Nutzungen, die nur einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben, ist grundsätzlich die Festsetzung Nr. 4.1 i.V.m. der DIN 4109 und unter *Anwendung der Nebenzeichnung 3* zu erfüllen. Dies ist für sämtliche Nutzungen, die nur einen Schutzanspruch zur Tagzeit besitzen (z.B. Büros, Forschungsinstitute, Einzelhandel) angemessen.

- Entsprechend wurden die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) gesondert ermittelt. Bei der Realisierung von Nutzungen, die sowohl einen

[45] Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anmerkung 15 auf S. 64 sowie DIN 4109-1:2018-01, Kap. 7.1.

Schutzanspruch für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit haben (z.B. Räume von Wohnungen, die auch dem Schlafen dienen), ist folgendes zu beachten: In einigen Bereichen des Plangebietes ergibt sich auf der Grundlage der Tag-Außenlärmpegel das höhere Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile. In anderen Bereichen des Plangebietes ergibt sich dagegen aus der Anwendung der Nacht-Außenlärmpegel das höhere Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile. Damit der notwendige Schutz sowohl der Tagesnutzung als auch des nächtlichen Schlafes sichergestellt ist, sind gemäß Satz 3 der Festsetzung im Einzelfall (insb. Wohnen, Beherbergungsstätten) die Werte gemäß DIN 4109 unter Anwendung der Nebenzeichnung 3 für die Tagzeit und der Nebenzeichnung 4 für die Nachtzeit zu vergleichen und im Ergebnis das höhere Schutzmaß umzusetzen.

- Im Ergebnis wird der Schutz des Wohnens auch zur Nachtzeit sichergestellt, ohne die anderen Tagzeit-Nutzungen im Übermaß einzuschränken.

Die textliche Festsetzung erfüllt i.V.m. der zeichnerischen Angabe der Lärmpegelbereiche für die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,res}$ in den Nebenzeichnungen 3 und 4 und i.V.m. dem Verweis auf die DIN 4109 das *Kriterium der Bestimmtheit*, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus Bebauungsplan und DIN 4109 bestimmen.

Textliche Festsetzung:

4.2 Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 muss

- *bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen mindestens ein schutzbedürftiger Raum,*
- *bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume*

*mit jeweils mindestens einem **Fenster zur lärmabgewandten Seite** ausgerichtet sein.*

Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgerichtet sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Bei der Bemessung passiver Schallschutzvorkehrungen gemäß Festsetzung 4.1 ist zu beachten, dass sich das nach DIN 4109 ermittelte Schallschutzmaß immer auf das geschlossene Fenster bezieht. Wird das Fenster geöffnet (gekippt), verringert sich seine Schalldämmwirkung erheblich. Das Öffnen des Fensters ist jedoch eine häufig genutzte (und grundsätzlich gut geeignete) Maßnahme zur Belüftung der Schlafräume während des nächtlichen Schlafes.
Zum Schutz der Wohnnutzung vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm unter gleichzeitiger Gewährleistung der nächtlichen Lüftung sollen Wohnungen daher ausschließlich als „durchgesteckte“ Wohnungen errichtet werden: Gemäß der Festsetzung ist mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume zum ruhigen Blockinnenbereich anzuordnen, also zur verkehrslärmabgewandten Seite („Grundrissregelung“). In diesen Räumen ist dann gesunder Schlaf zur Nachtzeit unter Einhaltung der notwendigen Luftwechsel auch bei geöffnetem Fenster möglich. Satz 2 dient der Klarstellung für die Baugenehmigungspraxis: Es soll verhindert werden, dass bspw. eine zeitlich begrenzte Lärmquelle im Blockinnenbereich zur Bestimmung der „lärmabgewandten Seite“ herangezogen wird und so das Ziel der Festsetzung verfehlt wird.
Die Festsetzung gilt als folgenden Gründen für sämtliche Wohnungen im Plangebiet:

- Die nächtliche Schallbelastung der Außenfassaden durch *Verkehrslärm* liegt fast überall über 60 dB(A).
- Hinsichtlich der Immissionen aus *Verkehrslärm* ergeben sich für die Brüderstraße und den Binnenplatz zwar in einiger Entfernung von den Hauptstraßen Bereiche, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel nachts unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete liegt. Wegen der prognostizierten *gewerblichen Schallimmissionen* durch den Anlieferverkehr zur Markthalle dürfen die im MK 5 und im Sondergebiet zur Brüderstraße bzw. Planstraße gewandten Fenster schutzwürdiger Wohnräume in diesen Bereichen jedoch nur als Festverglasung ausgeführt werden (vgl. Festsetzung 4.6).
- Im gesamten Plangebiet sind in den Blockinnenbereichen die niedrigsten Schallpegel zu erwarten; hier sind die Nacht-Werte der DIN 18005 für Mischgebiete durchgängig eingehalten. Durch Orientierung der Schlafräume zu den ruhigen Blockinnenbereichen soll diese Eigenschaft der geschlossenen Bauweise dazu genutzt werden, ungestörten Nachtschlaf bei natürlicher Belüftung (über öffenbare Fenster) zu ermöglichen.

Die Umsetzung dieser Festsetzung erhöht den Wohnkomfort sämtlicher Wohnungen einschließlich derjenigen, die zur Freifläche orientiert sind.

Textliche Festsetzung:

4.3 Abweichend von Nr. 4.2 als Regelfall können in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes Wohnungen zugelassen werden, wenn

- *bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens einem schutzbedürftigen Raum,*
- *bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Räume*

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 31 BauGB]

Begründung:

Auch für die beiden Hochpunkte in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes gilt grundsätzlich die Festsetzung 4.2: Deren „Grundrissregelung“ ist vorrangig anzuwenden („Regelfall“). Dennoch kann es im Einzelfall erforderlich sein, den Lärmschutz für Wohnungen in den Hochpunkten durch besondere Regelungen sicherzustellen.

- Der Gutachter ermittelte, dass für diejenigen Geschosse beider Hochpunkte, die weit über den lärmabschirmenden Baukörpern der angrenzenden Teil-Baugebiete MK 2 bzw. MK 5 errichtet werden, Schallbeugungs-Effekte nicht ausgeschlossen werden können.[46]
- Die Anordnung der Hochpunkte in den Eckbereichen der Baublöcke kann zu Erschwernissen bei der Planung der Grundrisse führen.

Im Einzelfall kann es daher dazu kommen, dass zur Umsetzung des Pflichtwohnanteils (Festsetzung 1.1.4) Wohnungen errichtet werden, die zum Verkehrslärm ausgesetzt sind. Auch in diesem Fall soll

[46] *Schalltechnische Untersuchung*, Anhang: Bild D-02.

der notwendige Schallschutz bei ausreichenden Luftwechseln in zumindest der Hälfte der Räume auch bei teilgeöffnetem Fenster („Kippstellung“) sichergestellt werden.

Um den Schallschutz und die notwendige Belüftung sicherzustellen, kann im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise zugelassen werden, dass von der Festsetzung 4.2 abgewichen wird und stattdessen besondere Fensterkonstruktionen (z.B. sog. „HafenCity-Fenster“ [47] mit eingebautem Schallschutz oder deren Weiterentwicklung, das sog. „Eilenburger HafenCity-Fenster“) oder andere geeignete Außenbauteile (z.B. vorgehängte Schallschutz-Scheiben) verwendet werden. Bei Einsatz dieser „besonderen Konstruktionen“ muss auch bei verschiedenen Varianten von Innenausbau bzw. Einrichtung[48] der Innenräume gewährleistet sein, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird. 30 dB(A) ist als „sehr leise“ zu bezeichnen und entspricht im Pegel dem Ticken einer leisen Uhr, einem feinen Landregen oder Flüstern.

Dabei ist gemäß der Festsetzung eine „ausreichende Belüftung“ zu gewährleisten. Welche Luftwechselrate notwendig i.S.d. Vorschrift ist, kann als „hygienischer Mindestluftwechsel“ nach DIN 1946-6 (2006) bestimmt werden.

Im Ergebnis sichert die Umsetzung dieser Festsetzung auch bei schwierigen Immissionssituationen in den Hochpunkten einerseits die notwendigen Luftwechsel und begrenzt andererseits die Beurteilungspegel im Inneren der schutzwürdigen Räume. Damit eine Abweichung von der Grundrissregelung nur insoweit erfolgt, wie dies aufgrund der konkreten baulichen Situation und/oder Gebäudeplanung anders nicht möglich ist, soll die Festsetzung 4.3 auf der Rechtsgrundlage des § 31 nur auf dem Wege einer Ausnahme in Anspruch genommen werden.

Textliche Festsetzung:

4.4 Für Wohnungen gilt: Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Der Schutz des nächtlichen Schlafes (abwägungserheblicher Belang „menschliche Gesundheit“) gehört zu den städtebaulichen Zielen. Zu einem ungestörten und erholsamen Schlaf gehört eine ausreichende Belüftung der schutzbedürftigen Räume i.S.d. DIN 4109-01, die für das Schlafen geeignet und dazu genutzt werden.

Gemäß Festsetzung 4.2 sind Wohnungen als durchgesteckte Wohnungen zu errichten. Dabei wird mindestens die Hälfte der Räume zum ruhigen Blockinnenbereich angeordnet.

Bei denjenigen Aufenthaltsräumen hingegen, die nur Fenster an einer Außenfassade mit hoher nächtlicher Lärmbelastung haben, ist das Öffnen eines (üblichen) Fensters zum Zwecke der Belüftung der Gesundheit abträglich, denn „bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“ [49]

[47] Mit den im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Hafencity“ in Hamburg eingesetzten, technisch aufwändigen Fenstern sind auch bei gekipptem („teilgeöffnetem“) Fenster mehr als 40 dB Schalldämmmaß erreichbar.

[48] Durch Innenausbau und die Einrichtung der Innenräume können die durch Fassaden dringenden Schallimmissionen gedämpft (z.B. dicke Teppiche) oder reflektiert und weitergetragen (z.B. keramische Fliesen, Glastische) werden. Auch Größe und Zuschnitt der Räume spielen eine Rolle. Damit ein verstärkender Effekt nicht zu einer Überschreitung der angestrebten Innenraumpegel führt, muss bei der Ausführung der äußeren Schallschutzfassade ein Sicherheitspuffer eingeplant werden.

[49] DIN 18005-1, Beiblatt 1 – Berechnungsverfahren, hg. vom DIN-Institut (1985), S. 2.

Auch diejenigen Wohnräume in den oberen Geschossen der Hochpunkte, die zwar zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, für die der Gutachter jedoch einen Schallbeugungs-Effekt prognostiziert hat, sind z.T. nächtlichen Lärmimmissionen über 50 dB(A) ausgesetzt.

Daher sind für die betroffenen Räume andere (technische) Möglichkeiten zur Belüftung vorzusehen, so dass Fenster zur Straße bzw. zu einer Fassade mit Belastung aufgrund von Schallbeugung nicht (auf herkömmliche Art weit) geöffnet zu werden brauchen. Ein Mindestmaß gesundheitlichen Schutzes soll bei diesen Räumen auf folgende Weise sichergestellt werden:

- Fassade einschließlich Fenster sind schalldämmend auszuführen (Festsetzung 4.1).
- Zur Sicherstellung der notwendigen Luftwechsel in den betroffenen Räumen ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsvorrichtungen erforderlich.

„Fensterunabhängig“ im Sinne der Vorschrift bedeutet, dass die Lüftung unabhängig von der Öffnung des Fensters funktioniert; eine baulich-räumliche Zuordnung ist aber möglich. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Richtlinien der VDI 2719 entsprechen: In dieser Richtlinie wird in Kap. 5.1 die Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen und -elementen geregelt. Die geforderten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen können entweder als einzelne Anlagen in jedem Raum oder bspw. als Teil einer zentralen Anlage realisiert werden.

Die Festsetzung ist angemessen: Zwar ist bei Anwendung der Festsetzung 4.2 mindestens die Hälfte der Räume einer Wohnung zum ruhigen Blockinnenbereich ausgerichtet und kann für ruhigen Nachtschlaf bei geöffnetem Fenster genutzt werden. Es entspricht aber der Lebenswirklichkeit vieler Bürger, dass nicht nur ein Raum für das Schlafen genutzt wird, aus verschiedenen Gründen (Gäste, Kinder, Krankheit eines Partners). Daher soll auch für die zur Straße gewandten Aufenthaltsräume die notwendigen Luftwechsel sichergestellt werden.

Die Festsetzung gilt nur für schutzwürdige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Belastung über 50 dB(A) nachts aufweisen. Dies betrifft derzeit und (gemäß Prognose auch 2030) sämtliche das Plangebiet umgebenden Gebäudefronten. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die nächtliche Verkehrsbelastung und damit die Geräuschbelastung zukünftig sinken.

Textliche Festsetzung:

*4.5 Soweit bei der Errichtung des obersten Geschosses als Wohnung durch zulässige Staffelung des obersten Geschosses an den festgesetzten Baulinien eine Dachterrasse entsteht, muss gleichfalls auf der lärmabgewandten Seite ein **Außenwohnbereich** (Balkon, Loggia, Terrasse) errichtet werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Es ist zunächst auf die Festsetzung 6.3.2 zu verweisen: Danach sind Balkone und Loggien an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig. Daraus ergibt sich auch, dass die Errichtung von Außenwohnbereichen, die unzumutbar hohen Lärmimmissionen ausgesetzt wären, im Plangebiet i.d.R. nicht zu erwarten ist.

Hiervon gibt es eine Ausnahme: Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien zur Staffelung ist gemäß Festsetzung 4.5 das Zurückspringen des obersten Geschosses zulässig, und zwar um 1,25 m bzw. 2,50 m (je nach Lage). Bei Nutzung des obersten Geschosses für Wohnzwecke entsteht hieraus ein Regelungsbedarf, denn die Nutzung von Außenwohnbereichen soll nicht zu Beeinträchtigungen der

Gesundheit führen. Die tagsüber auf die Gebäude einwirkenden Lärmpegel liegen im Bereich von 60 bis 65 dB(A) und somit über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB(A). Schallimmissionen stellen auch unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen i.S.d. § 1 Abs. 7 Nr. c BauGB dar. Ob die durch Staffelung entstehenden schmalen Terrassen also Außenwohnbereiche im üblichen Sinne darstellen, kann dahingestellt bleiben: Es ist bei der Nutzung des obersten Geschosses für Wohnzwecke damit zu rechnen, dass diese Außenbereiche an den Straßen genutzt werden. Damit entsteht aus der Staffelung ein städtebaulicher Regelungsbedarf.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes sind folgende Varianten möglich:

- Im obersten Geschoss wird entweder eine Nutzung angesiedelt, bei der die Nutzung des Außenbereiches nicht dieselbe Bedeutung wie für das Wohnen hat, z.B. eine Büronutzung, für die eine Terrasse nur von untergeordneter Bedeutung ist. Diese Lösung kann im Rahmen der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden.
- Bei Nutzung des obersten Geschosses für das Wohnen wird eine zweite, zum Blockinnenbereich orientierte und somit lärmabgewandte Terrasse oder Loggia errichtet. Diese zweite Lösung wird durch die Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Im Ergebnis wird mit der Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt, dass beim Bau von Wohnungen im obersten Geschoss immer ein zweiter, ruhiger Außenwohnbereich im Inneren des Baublocks zur Verfügung stehen muss. Die Nutzung der lärmbelasteten schmalen Staffelungsterrasse ist daher nicht notwendig.

Textliche Festsetzung:

4.6 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Teil-Baugebiet MK 5 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Brüderstraße und an der Planstraße schutzbedürftige Räume von Wohnungen nur zulässig, sofern deren Fenster mit Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Der zukünftige gewerbliche Lieferverkehr für das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht abschließend eingeschätzt werden. Da noch kein Betriebskonzept für die Markthalle oder die ergänzenden Nutzungen vorliegt, sollen Tiefgaragenein- und -ausfahrten auch nicht endgültig verortet und in der Planzeichnung festgesetzt werden.[50] Zur Verwirklichung des Ziels der Wiedererrichtung einer Markthalle soll daher ein größtmöglicher Spielraum für die Organisation des Lieferverkehrs erhalten bleiben. Dabei lassen sich die mit einer Belieferung im Tagzeitraum verbundenen Schallkonflikte mithilfe schalltechnischer Maßnahmen an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage (siehe Festsetzung 4.7) lösen.

Es muss jedoch auch mit Lieferverkehren vor 6.00 Uhr – also im Nachtzeitraum - in der Brüderstraße und in der Planstraße gerechnet werden, insbesondere für das Frische-Segment der Markthalle. Der daraus resultierende gewerbliche Lärm führt in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) zu unzumutbar hohen

[50] Lediglich im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde von einer plausiblen Anordnung ausgegangen.

Lärmimmissionen für die Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Tiefgaragenzufahrten: Der Schallgutachter ermittelte hierbei für verschiedene Immissionsorte Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für die Nachtzeit von 45 dB(A) um 4 bis 10 dB(A).[51] Am stärksten betroffen ist der unmittelbare Bereich an der Tiefgaragenausfahrt in der Brüderstraße gegenüber dem MK 5. Die offensichtlichen Konflikte zwischen der angestrebten gewerblichen Nutzung der Markthalle und den übrigen, ebenfalls angestrebten Büro-, Forschungs- und Bildungs- oder Wohnnutzungen lassen sich bereits jetzt erkennen und sollen gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen der Planung vermieden werden. Im Ergebnis kommen folgende Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zum nächtlichen Schallschutz, in Betracht:

- schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenzu- und –ausfahrten (siehe hierzu die folgende Festsetzung 4.7),
- der komplette Ausschluss von Wohnnutzungen in den Solitärgebäuden MK 3 und MK 4 (siehe hierzu die Festsetzung 1.1.6) sowie
- Festverglasung schutzbedürftiger Räume im Nahbereich der Tiefgaragenzu- und –ausfahrten im MK 5 sowie im Sondergebiet selbst (Festsetzung 4.6).

Von den genannten Maßnahmen dienen insbesondere der Ausschluss der Wohnnutzung und die Festverglasung dem Schutz der Wohnnutzung zur Nachtzeit.

Die Festsetzung einer Festverglasung der Fenster schutzwürdiger Räume von Wohnungen (Aufenthaltsräume, z.B. Wohnzimmer oder Schlafzimmer) ist eine geeignete Maßnahme, da gemäß der Messvorschrift der TA Lärm die Schallbelastung 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade zu ermitteln ist: Bei Festverglasung entfällt dieser Immissionsort.

Der lärmbetroffene Bereich, für den eine Festverglasung der Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß Festsetzung 4.6 notwendig ist, wird im Festsetzungstext genannt: Räume „im Teil-Baugebiet MK 5 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet … in den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an der Brüderstraße und an der Planstraße“. Mit „*schutzwürdigen Räumen von Wohnungen*“ wird klargestellt, dass für Nicht-Aufenthaltsräume keine Festverglasung erforderlich ist; es können also zur Lösung des Lärmkonfliktes auch Bäder, Küchen, die nur der Zubereitung von Speisen, nicht aber dem längeren Aufenthalt der Bewohner dienen, Lagerräume usw. zu den lärmbetroffenen Seiten angeordnet werden. An den Außenfassaden dieser nicht schutzbedürftigen Räume wären öffenbare Fenster zulässig.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist eine Festverglasung vor Aufenthaltsräumen, z.B. Schlafräumen, nur unter Wahrung einer ausreichenden Lüftung zulässig. Zur näheren Erläuterung siehe hierzu die Begründung zu Festsetzung 4.3.

Damit werden Bereiche sowohl in der Planstraße als auch in der Brüderstraße geschaffen, in denen eine Nachtbelieferung der Markthalle (d.h. vor 6.00 Uhr) ermöglicht werden kann. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet.

Textliche Festsetzung:

4.7 Wände und Decken von Zufahrten zu und Ausfahrten aus Tiefgaragen oder Anlieferungsbereichen sind innenseitig auf einer Länge von 10 m, gemessen ab der straßenseitigen Fassade, schallabsorbierend auszuführen. Das verwendete Material muss einen bewerteten

[51] Schalltechnische Untersuchung, Kap. C, S. 53 ff. Die Lage der Immissionsorte ist aus Bild C-03 im Anhang ersichtlich.

Schallabsorptionsgrad α_w von mindestens 0,7 aufweisen und der Absorberklasse A oder B entsprechen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Für das Sondergebiet ist die Errichtung einer überbauten Markthalle beabsichtigt. Für die Markthalle ist dabei mit dem Bau und Betrieb einer Tiefgarage bzw. eines ebenerdigen Anlieferbereiches zu rechnen. Der zuzurechnende Anlieferverkehr zur Markthalle (hinzu kommt voraussichtlich weiterer gewerblicher Verkehr) führt zu Schallimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen im Sondergebiet bzw. in den nördlich und südlich benachbarten Teil-Baugebieten des Kerngebietes. Die Überschreitungen der Richtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm für die Tagzeit an den maßgeblichen Immissionsorten betragen 0,2 bis maximal 3 dB(A), siehe im Übrigen die Begründung zu Festsetzung 4.6.

Der Gutachter ermittelte, dass bei einer ausreichend dimensionierten schallabsorbierenden Verkleidung der Innenseiten der Wände und Decken der Zu- und Ausfahrten die schutzwürdigen Nutzungen im Nahbereich vor unzumutbaren Lärmbelästigungen geschützt werden können. Hierzu muss die schallabsorbierende Ausführung der Wände und Decken gemäß der Festsetzung erfolgen – nämlich unter Verwendung von Baustoffen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad α_w von mindestens 0,7 sowie aus der Absorberklasse A oder B. Dadurch kann der anteilige Schalldruckpegel um bis zu 5 dB gemindert werden. Entscheidende Lärmquelle bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist der Motor der Fahrzeuge, da bei niedrigen Geschwindigkeiten die Rollgeräusche der Reifen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Daher reicht eine schalldämmende Auskleidung auf einer Länge der Zufahrt von 10 m aus.

Durch die Umsetzung dieser Festsetzung können schalltechnische Konflikte im Tagzeitraum vermieden werden: Die durch die Nutzung der Tiefgarage nach TA Lärm bewerteten Lärmimmissionen können zur Tagzeit an allen betroffenen Immissionsorten den Richtwert nach Nr. 6.1 TA Lärm für ein Kerngebiet/Mischgebiet von 60 dB(A) einhalten.

Textliche Festsetzung:

4.8 Von den in Nr. 4.1 bis 4.7 getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.
Für die Lüftung gemäß Nr. 4.3, 4.4 und 4.6 sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn der sich aus der VDI-Richtlinie 2719 ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung zu Satz 1:

Mit den Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.7 werden Schallschutzmaßnahmen verschiedener Art in den Plan aufgenommen, die zu einer Schalldämmung führen (schalldämmende Ausführung der Außenfassaden einschließlich der Dächer, schalldämmende Spezialfenster wie bspw. das Eilenburger Fenster, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, Festverglasung und die schalldämmende Auskleidung von Tiefgaragenzufahrten). Im Einzelfall kann sich bei der Gebäudeplanung und Bauantragsstellung bei der Bemessung der Schutzmaßnahmen ergeben, dass mit anderen baulichen Maßnahmen oder auch einem geringeren Bau-Schalldämm-Maß das durch die Festsetzungen gesicherte Schallschutzniveau gleichermaßen erreicht werden kann. Insbesondere kann sich bei der Ermittlung

des Schalldämm-Maßes gemäß Festsetzung 4.1 im Einzelfall ergeben, dass für bestimmte Geschosse ein geringerer Lärmschutz ausreichend ist, da die in den Nebenzeichnungen 3 und 4 dargestellten Lärmpegelbereiche / resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ abschnittsweise jeweils das lauteste Geschoss darstellen.

Es würde die Bauherren unangemessen benachteiligen, in solchen Fällen unverändert die Umsetzung der Festsetzungen zu fordern. Um ein Übermaß zu vermeiden, ist daher geregelt, dass von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße zulässig sind, wenn Sachverständige für Schallschutz im konkreten Fall nachweisen, dass die Anwendung geminderter Maße ausreicht.

Begründung zu Satz 2:

Mit den Festsetzungen Nr. 4.3, 4.4 und 4.6 werden die notwendigen Luftwechsel für schutzbedürftige Räumen von Wohnungen (Aufenthaltsräume) auch bei Lage an Fassaden mit einer hohen nächtlichen Lärmbelastung, bei Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder bei Festverglasung sichergestellt. Satz 2 der Festsetzung Nr. 4.8 soll den Bauherren ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Sicherstellung der notwendigen Luftwechsel gewähren, da die notwendigen baulichen / technischen Vorkehrungen einen erhöhten technischen Aufwand erfordern. Es ist zu erwarten, dass es weitere Fortschritte in der Bautechnik gibt. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass sich zukünftig geringere Lärmbelastungen der von den Festsetzungen Nr. 4.3, 4.4 und 4.6 betroffenen Fenster bzw. Fassaden ergeben. Daher ist es angemessen und städtebaulich vertretbar, mittels Festsetzung auch andere technische Lösungen zur Lüftung zuzulassen, soweit der durch die VDI Schallschutz Richtlinie 2719 vermittelte Schutzanspruch nicht unterschritten wird. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Textliche Festsetzung:

*4.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (insbesondere **Festkörperschwingungen**) müssen bauliche Anlagen entlang der Windmühlenstraße schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Anlagen des „City-Tunnels Leipzig“ errichtet werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Der City-Tunnel Leipzig gehört zu den Betriebsanlagen der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin DB Netz AG. Er ist ein Teil mehrerer planfestgestellter „Netzergänzender Maßnahmen“ im Abschnitt Engelsdorf bis Gaschwitz und wurde 2013 in Betrieb genommen. Im Plangebiet verläuft die Strecke unterirdisch (als Tunnel) in einer Höhenlage von ca. 13 bis 25 m unter Gelände vorrangig innerhalb der Öffentlichen Freifläche. Die Trasse überschneidet unterirdisch das Sondergebiet im Bereich seiner westlichen Ecke (Überschneidungsbereich ca. 10 m breit) und das Teil-Baugebiet MK 7 im Bereich seiner nordwestlichen „Spitze“ (Überschneidungsbereich max. 3 m breit). Die Trasse ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Beim Betrieb des Tunnels (insbesondere Befahrung) können sich Vibrationen (Festkörperschwingungen) im Nahbereich des Tunnels ergeben.

Gemäß § 38 BauGB hat die planfestgestellte überörtliche Fachplanung zum City-Tunnel im Zweifelsfall Vorrang vor den Festsetzungen des B-Plans. Daher ist die Bebauung der Überschneidungsbereiche in den beiden betroffenen Gebieten nur möglich bei Lösung der baulichen Aufgabenstellungen, die aus der Überschneidung resultieren. Hierzu zählt auch die schwingungstechnische Entkoppelung

der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen sowie vom Baugrund in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen.

Diese Verpflichtung der Bauherren wird zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Einhaltung geltender Immissionsgrenzwerte bei sehr niedrig-frequentem Schall, d.h. Erschütterungen) in den Plan aufgenommen. Gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung soll sichergestellt werden, dass durch diese Maßnahmen bei tatsächlich auftretendem Körperschall (Vibrationen, Erschütterungsimmissionen) eine ausreichende Dämmung bzw. Abkopplung erfolgt, damit eine Übertragung dieser Immissionen auf schutzwürdige Nutzungen (Arbeits- oder Wohnbevölkerung, Gäste usw.) so weit wie nötig vermieden wird.

Die Durchführung anderer, vergleichbarer Maßnahmen an den Gebäuden im Sondergebiet oder im MK 7 oder aber der Abschluss von Vereinbarungen zwischen dem Betreiber der Bahnanlage und dem jeweiligen Bauherrn über die Durchführung von Maßnahmen an den Schienenwegen ist ebenfalls möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Auch einen solchen Nachweis hat der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Bei Gründung der Fundamente außerhalb des planfestgestellten Bereichs und/oder Entkoppelung von Festkörperschwingungen kann die Überbauung des Tunnels erfolgen. Die Festsetzung trägt somit zur Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes bei.

Textliche Festsetzung:

4.10 Die Verwendung fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen, die dem Anwendungsbereich der 1. BImSchV unterfallen, ist unzulässig. Darin eingeschlossen ist auch der Betrieb von Anlagen als Zusatzheizung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die Luft ist in Leipzig insbesondere im Innenstadtbereich stärker mit Schadstoffen belastet: Gemäß den rechnerischen Prognosen werden die Belastungen bspw. durch Feinstaub (PM_{10}) an der Straße zwischen 25 und 27 µg/m³ liegen (vgl. Umweltbericht Kap. 7.2.8.2.2). Obwohl über die letzten Jahre ein Rückgang der Feinstaubbelastung zu beobachten war, werden die von der Stadt Leipzig beschlossenen Umweltqualitätsziele damit nicht erreicht. Die Ursachen der Belastung sind im gesamtstädtischen Kontext vielfältig. Neben dem Pkw-Verkehr spielen nach Leipzig hineingetragene Stäube, Baustellen, aber auch kleine und mittlere Feuerungsanlagen eine Rolle.

Zur Verringerung der Luftbelastung soll daher das in diesem Bebauungsplan Mögliche getan werden. Neben der Förderung umweltfreundlicher Mobilität (hierzu siehe die Festsetzung Nr. 3.7) sollen bestimmte Feuerungsanlagen ausgeschlossen werden. Der Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Fortschreibung 2018) sieht mit der Maßnahme B25 einen Ausschluss fester Brennstoffe in Bebauungsplänen vor, soweit die PM_{10}-Belastung im Bereich von 24 bis 28 µg/m³ (oder höher) liegt. Diese Maßnahme wird mit der Festsetzung 4.10 umgesetzt.

Die Festsetzung betrifft kleine und mittlere Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme in privaten Haushalten und kleingewerblichen Betrieben, die in den Regelungsbereich der *Verordnung über kleine und mittlere* Feuerungsanlagen – 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BImSchV) fallen. Erfasst sind sowohl Zentralheizungen als auch sog. „Einzelraumfeuerungsanlagen“, z.B. Kaminöfen, Kachelöfen, Herde und Kachelofeneinsätze, die mit Feuerholz oder anderen Festbrennstoffen beschickt werden. Dies wird auch mit Satz 2 klargestellt.

Gemäß der 1. BImSchV gelten ab 2015 für die erfassten Anlagen die Filterpflicht sowie verschärfte Grenzwerte für Feinstaub (Anlage 4 zur Verordnung). Dennoch sind die Schadstoffemissionen von Öfen mit Festbrennstoffen – bezogen auf die notwendige Heizsumme für Aufenthaltsräume – weit höher als bspw. moderne Erdgasheizungen oder Fernwärme. Zudem handelt es sich hierbei häufig um Zusatzheizungen, die für die Wärmeversorgung der Gebäude bzw. einzelner Apartments nicht erforderlich sind und für deren Schadstoffausstoß höchstens Stichprobemessungen durch die Schornsteinfeger erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist das Verbot solcher Feuerungsanlagen für das Plangebiet gerechtfertigt, denn die Festsetzung ist geeignet, die Belastung der Luft in der Innenstadt zu verringern.

13. Verkehrsflächen

13.1 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die für die Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zeichnerisch als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Diese werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die uneingeschränkte öffentliche Nutzung zu gewährleisten. Damit dient die Festsetzung der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets. Darüber hinaus bieten die Straßenverkehrsflächen genügend Raum für die Erschließung mit technischen Medien (Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Strom usw.) und Baumpflanzungen.

Im Rahmen der Städtebauwerkstätten wurde für das Plangebiet – auch in Anlehnung an den vorhandenen Bestand – mit dem Masterplan ein Konzept zum Straßenausbau angefertigt. Zu dessen Umsetzung werden die Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- die Brüderstraße mit einer Breite von 18 m,
- die Planstraße – auch in ihrer verschwenkten Verlängerung nach Westen – mit einer Breite von 18 m (im Bereich der Verschwenkung auf zwei je 10 m breite Straßenbereiche aufgeteilt)
- die Grünewaldstraße und die Windmühlenstraße am Rand des Geltungsbereiches derart, dass sich Straßenraumbreiten von ca. 40 m ergeben,
- Peterssteinweg und Roßplatz derart, dass der bereits erfolgte Straßenausbau dort berücksichtigt wird (Bestandssicherung).

Damit sind die Straßenverkehrsflächen bzw. ihre im Geltungsbereich des B-Plans gelegenen Begrenzungen so dimensioniert, dass

- in der Grünewaldstraße weiterhin Straßenbahnverkehr, Kfz- und Fahrradverkehr und Fußverkehr möglich sind und Straßenbäume gepflanzt werden können;
- in den Erschließungsstraßen innerhalb der neuen Baufelder (Planstraße, Brüderstraße) die Erschließung durch Kfz-, Rad- und Fußverkehr möglich ist sowie Parkplätze und Straßen-

bäume vorgesehen werden können (die für diese Ansprüche großzügig dimensionierte Breite der Verkehrsfläche orientiert sich auch am historischen Vorbild);

- der Ausbau des Peterssteinwegs berücksichtigt wird und mit den Abmessungen der Platzfläche (Öffentliche Freifläche) abgestimmt ist (Straßenbäume können hier auf der westlichen Seite des Peterssteinwegs (außerhalb des B-Plan-Gebiets) und am Rande der Platzfläche gepflanzt werden);
- die Funktion des Roßplatzes als Teil des stark befahrenen Innenstadt-Straßenrings für den Kfz-, den Straßenbahn- und den Radverkehr gewährleistet bleibt (auch hier können Straßenbäume gepflanzt werden);
- den Belangen der öffentlichen Dienste (Rettungsdienst, Brandschutz, Versorgungsträger, Abfallentsorgung usw.) Rechnung getragen ist.

Zur genaueren Unterteilung der Straßenverkehrsfläche sowie zur baulichen Ausgestaltung der neu zu errichtenden Straßen im Plangebiet sollen keine Festsetzungen getroffen werden, da hierfür kein Planerfordernis besteht und da bei jeder späteren Änderung der Unterteilung eine Befreiung oder eine B-Planänderung erforderlich würde. Straßenverkehrsfläche kann baulich als Platzfläche für Fußgänger, Fahrbahn, Bürgersteig, Fahrradweg, Parkplatz, Grünstreifen, Baumscheibe u.v.m. ausgeführt werden. Die Stadt kann hierbei unter Beachtung der technischen Regelwerke ihre Vorstellungen umsetzen. Zur Regulierung des Verkehrs sind u.U. auch Verkehrsordnungsmaßnahmen sinnvoll. Diese sind jedoch kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Fünf Flurstücke im Bereich der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung befinden sich nicht (vollständig) im städtischen Eigentum:

- Drei dieser Flurstücke – insg. 357 m² groß – sind bereits weitgehend durch den Planfeststellungsbeschluss zum City-Tunnel Leipzig in Anspruch genommen; dort befindet sich das neu gebaute Zugangsbauwerk zur unterirdischen S-Bahn-Station einschließlich der umgebenden Abstandsflächen. Die Stadt ist Miteigentümer dieser Flurstücke.
- Zwei weitere Flurstücke westlich der Markthallenstraße, jedoch nördlich des Zugangsbauwerks zur S-Bahn-Station gelegen und zusammen 730 m² groß, befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Wilhelm-Leuschner-Platz ist die Inanspruchnahme dieser Flurstücke für öffentliche Zwecke – nämlich die der Allgemeinheit zugängliche öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – erforderlich. Eine alternative, private bauliche Nutzung dieser Flurstücke (als Inselnutzung inmitten der öffentlichen Platzfläche) ist nicht mit dem umzusetzenden städtebaulichen Konzept vereinbar und würde die zukünftige Freiflächengestaltung einschränken. Zu möglichen Folgekosten siehe Kap. 21.

13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“

Zeichnerische Festsetzung:

Als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ wird die nordwestlich der Baugebiete gelegene Fläche – um kleinere Teilflächen nördlich der Teil-Baugebiete MK 1 und MK 2 sowie bis an den Binnenplatz erweitert – zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die öffentliche Platzfläche ist Teil der Masterplanung für die Wiederbebauung des Gesamtareals: Danach soll der westliche Teilbereich des Plangebiets der Allgemeinheit zum Aufenthalt, Ausruhen, Kommunikation u. dergl. im öffentlichen Raum dienen. Daher wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 9) eine *öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche*“ zeichnerisch festgesetzt. Sie bietet genügend Raum für vielfältige Gestaltungsvarianten für zentrumstypische Nutzungen wie Veranstaltungen, Feste, Demonstrationen, Kirchentage u.ä.

Durch die zeichnerische Festsetzung ist die Fläche lediglich einer *allgemeinen* Verkehrsnutzung (wie bei einer für den allgemeinen Verkehr gewidmeten und auch Kfz offenen Straße) entzogen; Teilverkehre wie Fuß- und Radverkehr, Lieferverkehr o.ä. und selbstverständlich Rettungsdienste sind zulässig. Details der Gestaltung werden nicht in diesem Bebauungsplan festgelegt, sondern bleiben einem noch durchzuführenden Gestaltungswettbewerb vorbehalten.

Innerhalb der Freifläche finden Platz:

- größere Grünflächen bzw. die gemäß der Festsetzung Nr. 5.1.3 vorzunehmenden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Freifläche (die Verortung und gestalterische Vorgaben erfolgen gemäß dem Ergebnis des zukünftigen Gestaltungswettbewerbs),
- ein Spielplatz,
- das S-Bahn-Zugangsbauwerk zur Haltestelle „Wilhelm-Leuschner-Platz“ (planfestgestellter City-Tunnel) einschließlich eines 6,50 m breiten Sicherheitsstreifens, der das Bauwerk umgibt und von Bebauung frei zu halten ist[52],
- Feuerwehr-Zufahrten (bspw. entlang der Baufelder), die zu eingeschränkten Zeiten auch als Zufahrt für den Warenanlieferverkehr genutzt werden können sowie
- untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Freifläche dienen sollen (z.B. ein Platzhaus mit Toiletten oder Wickelräumen für die Öffentlichkeit, Veranstaltungstechnik oder einzelne Verkaufsstätten); ihre konkrete Ausgestaltung soll im Rahmen des zukünftigen Gestaltungswettbewerbs festgelegt werden (siehe hierzu die Begründung zur Festsetzung 3.6, Kap. 13.2.1).

Mit der Festsetzung trägt die Planung zur Umsetzung der Ziele des STEP Verkehr und öffentlicher Raum – nämlich Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume für Fußgänger – bei.

Textliche Festsetzung:

*3.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Öffentliche Freifläche**“ sind untergeordnete bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Hinweis: Bei Lage der baulichen Anlagen gemäß Nr. 3.6 innerhalb des nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bereiches des planfestgestellten S-Bahn-Tunnels sind nur technische Bauweisen möglich, die eine mit dem Tunnelbauwerk vereinbare Lastenbegrenzung sicherstellen. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn erforderlich.

[52] Gemäß Brandschutzkonzept zum City-Tunnel.

Begründung:

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ festgesetzt. Die Gestaltung dieser Fläche soll Gegenstand eines Gestaltungswettbewerbs sein. Derzeit noch nicht absehbar, aber durchaus möglich ist, dass auf der Freifläche bauliche Anlagen errichtet werden sollen, die dem Nutzungszweck der Freifläche dienen und ihr gegenüber in Größe und Ausmaß untergeordnet sind. Dies könnten z.B. dauerhafte, pavillonartige Leichtbauten („feste Zelte“) sein, die der Unterstützung kultureller Veranstaltungen o.ä. dienen, aber auch Leichtbauten, die ein Platzhaus mit Toiletten oder Wickelräumen für die Öffentlichkeit, Veranstaltungstechnik oder einzelne Verkaufsstätten aufnehmen.

Das Planungsrecht eröffnet diese Möglichkeit, sofern das betreffende Bauwerk dem Nutzungszweck der Fläche dient: Auf den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nach § 30 BauGB diejenigen baulichen Anlagen und sonstigen Maßnahmen (Vorhaben) planungsrechtlich zulässig, die den Festsetzungen nicht widersprechen. Andere Vorhaben sind unzulässig.[53]

Die Festsetzung im Bebauungsplan stellt klar, dass untergeordnete bauliche Anlagen auch innerhalb einer Freifläche zulässig sind und setzt hierfür einen Rahmen bezüglich der maximalen Höhe solcher Bauwerke. Mit einer baulichen Höhe von maximal 10 m dürfte den im Wettbewerb zur Freifläche zu klärenden Baulichkeiten genügend Raum gegeben sein; gleichzeitig soll die Höhe begrenzt werden, denn die eigentliche Raumkante des Wilhelm-Leuschner-Platzes soll durch die Fassaden der Baugebiete östlicher der Markthallenstraße gebildet werden.

Der ergänzende Hinweis dient der Planungspraxis: Einschränkungen für die zulässigen Leichtbauten können sich – bei Anordnung über dem Bereich des City-Tunnels – daraus ergeben, dass das Tunnelbauwerk Auflasten nicht unbegrenzt verträgt. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Tunnelbetreiber, der Deutschen Bahn (DB Netz), erforderlich.

13.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zeichnerische Festsetzung:

Für die Abgrenzung des Sondergebietes „Überbaute Markthalle“ zu den Straßenverkehrsflächen der Grünewaldstraße, der Brüderstraße, der Planstraße und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ sowie zum Teil-Baugebiet MK 4 des Kerngebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung betrifft die Gebäudefronten des zulässigen Gebäudes im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ in einem Abstand von jeweils 15 m beiderseits sämtlicher Gebäudeecken, im Falle der Gebäudefront im Bereich des MK 4 / Planstraße einen längeren Bereich über ca. 65 m.

Für diese Bereiche schließt der B-Plan die Ein- und Ausfahrt per Kfz in das Sondergebiet aus, da dies an den eigentlichen Eckbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit[54] (Übersichtlichkeit, Klarheit

[53] Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *Baugesetzbuch: Kommentar*, BauGB § 9 Rn. 107, 130. EL August 2018.
[54] Information seitens des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig.

der Vorfahrt, Aussparen der üblicherweise von Fußgängern bevorzugten Bereiche) sinnvoll ist. In dem ca. 65 m langen, gesperrten Bereich entlang der nördlichen Fassade, wo das Sondergebiet an die Passage des Kerngebiets (markiert als „G3“) und an die Planstraße im Bereich der Grünfläche („Binnenplatz“) grenzt, soll durch die Festsetzung störender Liefer- und Kundenverkehr aus den genannten Bereichen herausgehalten werden, damit diese zugunsten des Fußverkehrs gestaltet werden können.

Insgesamt verbleiben für das Sondergebiet genügend Bereiche, die für Ein- oder Ausfahrten (von Ver- oder Entsorgungsfahrzeugen, Pkw oder in eine Tiefgarage) genutzt werden können, sowohl in der Planstraße als auch in der Brüderstraße oder – mit Auflagen – in der Markthallenstraße („Öffentliche Freifläche“).

14. Grünordnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen:

In der Windmühlenstraße wird auf der nordöstlichen Straßenseite zwischen der Brüderstraße und der Grünewaldstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze der Teil-Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 7, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 10 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Brüderstraße wird auf der südlichen Straßenseite zwischen der Windmühlenstraße und der Grünewaldstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze der Teil-Baugebiete MK 7 und MK 5, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 12 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Brüderstraße wird auf der nördlichen Straßenseite zwischen der Windmühlenstraße und der Grünewaldstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze des Sondergebietes „Überbaute Markthalle“, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 12 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Planstraße wird auf der nördlichen Straßenseite zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Grünewaldstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze des Teil-Baugebietes MK 3, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 5 Stück zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ wird zwischen der Markthallenstraße (Flurstück 4017) und der öffentlichen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Teil-Baugebietes MK 4 und parallel zu ihm ausgerichtet eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 5 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Grünewaldstraße wird auf der westlichen Straßenseite zwischen der Windmühlenstraße und der Brüderstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze der Teil-Baugebiete MK 5 und MK 6, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 6 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Grünewaldstraße wird auf der westlichen Straßenseite zwischen der Brüderstraße und der Planstraße, parallel ausgerichtet zur Grenze des Sondergebietes „Überbaute Markthalle“, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 4 Stück zeichnerisch festgesetzt.

In der Grünewaldstraße wird auf der westlichen Straßenseite zwischen der Planstraße und dem Teil-Baugebiet MK 2, parallel ausgerichtet zur Grenze des Teil-Baugebietes MK 3, eine Linie für Baumpflanzungen mit der Anzahl zu pflanzender Bäume: 2 Stück zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird – umgeben von Straßenverkehrsfläche – zwischen den Teil-Baugebieten MK 2, MK 3 und MK 4 des Kerngebietes sowie dem Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ festgesetzt; die Fläche ist weitgehend deckungsgleich mit der Verkehrsfläche, jedoch bleibt das MK 8 einschließlich seiner unterirdischen Anlagen und die weiter östlich davon gelegenen Teile sowie die zwischen dem MK 2 und dem MK 4 gelegenen Teile der „Öffentlichen Freifläche“ von der Festsetzung ausgespart. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Textliche Festsetzungen:

5. Grünordnerische Festsetzungen; Niederschlagswasserversickerung

5.1 Grünordnerische Festsetzungen für öffentliche Flächen

*5.1.1 Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linien für **Baumpflanzungen** in der Grünewaldstraße, der Windmühlenstraße, der Brüderstraße, der Planstraße sowie nördlich des Teil-Baugebietes MK 4 (innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“) ist mindestens die jeweils in der zeichnerischen Festsetzung angegebene Anzahl standortheimischer Laubbäume anzupflanzen.*

*5.1.2 Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** im Bereich der **Planstraße** sind acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen.*

*5.1.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen**, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mindestens 38 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Stadtgestalterisches Ziel ist die Wiederherstellung begrünter Straßenräume, Festsetzungen dienen aber auch der Umsetzung stadtökologischer Ziele wie Staubfilterung, Sauerstoffanreicherung, sommerlicher Abkühlung und als Lebensraum.

Durch die Anwendung des Leipziger Bewertungsmodells entsteht rein rechnerisch kein Ausgleichserfordernis i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. hierzu Kap. 7.1.2.4). Die Wiederbebauung des Plangebietes ist jedoch tatsächlich mit dem Verlust eines großen Teils des vorhandenen Baumaufwuchses verbunden. Außerdem ist das Plangebiet ausweislich der Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig von 2010 als Wärmeinsel mit nur schwachem nächtlichen Abkühlungsverhalten zu charakterisieren (Näheres siehe Umweltbericht, Kap. 7). Ein nach dem Bebauungsplan mögliches hohes Maß an Bebauung und Versiegelung der öffentlichen Räume wirkt sich auf das örtliche Kleinklima grundsätzlich nachteilig aus.

Von Bäumen gehen in der Stadt vielfältige positive Wirkungen aus: Beschattung und Verdunstung, somit Minderung von sommerlicher Überheizung, Filterung der im Stadtzentrum stärker mit Feinstaub belasteten Luft, bei Auswahl geeigneter Baumarten sind Straßenbäume auch wichtige Lebensräume heimischer Insekten, Vögel und Fledermäuse. Um die positiven Auswirkungen der Bäume auf

das Plangebiet soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten, sollen daher folgende Maßnahmen zur Begrünung und zu Baumpflanzungen in den Straßenräumen und den übrigen Freiräumen im Bebauungsplan gesichert werden:

- Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume,
- Ergänzung / Vervollständigung der Straßenbäume in den öffentlichen Straßen,
- Anlage des „Binnenplatzes“ als Grünfläche und Pflanzung von Laubbäumen,
- Baumpflanzung innerhalb der „Öffentlichen Freifläche“.

Für die Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume ist keine Festsetzung vorgesehen, da die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Zur Vervollständigung derjenigen Bereiche, wo Lücken in den straßenbegleitenden Baumbeständen sind, werden mit der zeichnerischen Festsetzung der *Linien für Baumpflanzungen* i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.1 zur Baumpflanzung die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume sowie ihre Zuordnung zu Straßenabschnitten festgelegt: Die Linien markieren die beabsichtigte ungefähre Anordnung der Bäume an der Straße (hier also in allen Fällen fassaden- bzw. straßenraumbegleitend), nicht jedoch deren genaue Pflanzpositionen. Diese werden im Rahmen der Straßenausbauplanung und mit Rücksicht auf Platzangebot, Leitungen, Zufahrten, Parkplätze usw. vom zuständigen Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig festgelegt. Östlich der Teil-Baugebiete MK 1 sowie MK 2 wird keine Linie für Baumpflanzungen festgesetzt, da dort eine Vielzahl von Straßenbäumen bereits vorhanden ist, die erhalten bleiben.

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer *öffentlichen Grünfläche* i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.2 zur Baumpflanzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 9) im östlichen Teil des Plangebietes ein kleiner Binnenplatz entwickelt. Dieser soll mit Laubbäumen begrünt werden, öffentlich zugänglich sein und so eine durchgrünte Freiflächenqualität erhalten. Daher wird er als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Insgesamt werden damit mindestens 56 Bäume innerhalb der Straßenzüge und 8 Bäume in der Parkanlage der Planstraße gepflanzt.

Baumpflanzungen können mit der Anlage von Baumrigolen verbunden werden. Dies dient der Versickerung anfallender Niederschläge, der Entlastung der öffentlichen Entwässerungsnetze bei Niederschlagsspitzen (Zunahme der Extremwetterereignisse) und der Grundwasseranreicherung. Dabei sind die im öffentlichen Straßenland verlaufenden Versorgungsleitungen zu beachten und zudem die Versickerungseignung des Untergrundes. Da die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Straßenflächen bleibt, sind keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Da dies nur einem partiellen 1:1 Ausgleich der Gehölze gemäß der in Kap. 7.1.2.4 erläuterten Eingriffsermittlung entspräche, wird auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz eine „*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“* festgesetzt. Gemäß der Festsetzung Nr. 5.1.3 ist hier die Pflanzung von 38 Bäumen, die für einen angemessenen Baumausgleich erforderlich sind, vorzunehmen. Eine konkrete Verortung erfolgt mit der Festsetzung nicht, denn die endgültige Gestaltung der Platzfläche soll erst im Rahmen eines zukünftigen Wettbewerbs festgelegt werden; dabei wird die Pflanzung der Bäume eine Rahmenbedingung für den Wettbewerb darstellen. Von der zeichnerischen Festsetzung ausgespart bleiben die Bereiche des MK 8 und der unterirdischen Anlagen des „Bowlingtreffs“, da hier wegen der geringen Überdeckung der unterirdischen Anlagen kein optimaler Baumstandort gegeben ist. Die Bereiche rund um das MK 8, zwischen dem MK 8 und dem MK 2 sowie zwischen dem MK 2 und dem MK 4 werden ebenfalls nicht in die zeichnerische Festsetzung einbezogen, da diese relativ engen Straßenräume nicht ideal für weitere Baumpflanzungen sind; nördlich des MK 4 ist außerdem bereits die Pflanzung von 5 Straßenbäumen vorgesehen. Der Bereich

östlich des MK 8 scheidet ebenfalls aus, da hier eine Fläche zur Erhaltung von Sträuchern festgesetzt wird und im Übrigen Rad- und Fußwege angelegt werden sollen.

Die Pflanzung von 38 Bäumen im Bereich der „Öffentlichen Freifläche“ (Wilhelm-Leuschner-Platz) steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Nutzungsanforderungen oder -möglichkeiten (Veranstaltungen und Feste, Markt, Demonstrationen u.v.m.), da auch mit 38 Bäumen und diversen Heckenstrukturen auf einer Fläche von ca. 18.000 m² (Fläche zum Anpflanzen) ausreichend offene Flächen verbleiben. Im Ergebnis leisten die Festsetzungen einen Beitrag zur Gestaltung, und die Gehölzverluste der geschützten Bäume können damit im Verhältnis 1:1 im Plangebiet ausgeglichen werden.

Mit den aufgeführten Festsetzungen werden folgende Ziele des IEKO (Integrierte Entwicklungskonzept) des Landschaftsplans umgesetzt: die *Aufwertung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität* in dichtbebauten innerstädtischen Räumen, *Straßenbaumpflanzungen* sowie die *Einbindung in das Grün- und Wegesystem* durch grünplanerische Maßnahmen entlang der Haupt-Wegeverbindungen.

Textliche Festsetzung:

*5.1.4 Für die Pflanzungen gemäß Nr. 5.1.1 bis 5.1.3 sind **großkronige Laubbäume** (Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe) zu verwenden. Für jeden Baum ist eine **offene Bodenfläche** von mindestens 6 m² vorzusehen, die vor Überfahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die städtebauliche Wirksamkeit, den Anwachserfolg und den dauerhaften Bestand der Pflanzungen nach den zeichnerischen Festsetzungen i.V.m. den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1.1 bis 5.1.3 zu sichern. Für die Pflanzung sollen *standortheimische Laubbäume* Verwendung finden: *Heimische* Baumarten bieten der heimischen Tierwelt insgesamt mehr Möglichkeiten als Futterquelle, Lebensraum und dergl., *standortangepasste* Bäume sind robuster und neigen unter den Bedingungen der Großstadt weniger zu Mangelerscheinungen oder Ausfällen, *Laubbäume* sind aus stadtgestalterischen Gründen (Erscheinungsbild) und unter Umweltgesichtspunkten (z.B. Blattfläche, Sauerstoffproduktion) zu bevorzugen.

Großkronige Bäume – für Fachleute auch als Bäume der I. Klasse bekannt – sollen Verwendung finden, nicht kleine – und somit ökologisch und stadtgestalterisch wenig wirksame – Bäume. Eine Mindestqualität der Pflanzware (Stammdurchmesser von 20–25 cm) ist zu verwenden, und die Bäume müssen dem Verwendungszweck entsprechend erzogen sein (Astfreiheit / Lichtraumprofil bis mindestens 2,5 m Höhe aus Gründen der Eignung für Verkehrsräume). Für den notwendigen Luftaustausch der Feinwurzeln ist durch Freihalten einer offenen Bodenfläche („Baumscheibe“) von mindestens 6 m² Größe zu sorgen: In diesem Bereich darf weder asphaltiert, gepflastert noch eine wassergebundene Decke gebaut werden; geeignete Abdeckungen sind jedoch möglich. Da auch wiederholtes Befahren der Traufbereiche der Bäume den Boden verdichtet und den Luftaustausch und Wasserzutritt einschränkt, sind bei der Baumpflanzung auch (bauliche) Vorkehrungen zu treffen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern. Dies können Mäuerchen, Baumschutzbügel oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung sein.

Zur dauerhaften Sicherung der Baumpflanzungen wird die Verpflichtung zur Nachpflanzung bei Abgang eines Baumes in die Festsetzung aufgenommen.

Textliche Festsetzung:

5.2 Grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete

5.2.1 In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes sind die Flächen von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die nicht oberirdisch mit Gebäuden überbaut werden, mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken.

5.2.2 In den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 des Kerngebietes ist je angefangene 150 m² der nicht oberirdisch mit Gebäuden überbauten Flächen ein standortgerechter Baum zu pflanzen. 10 Prozent der gemäß Satz 1 zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

*5.2.3 In den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind sämtliche Dächer unter Verwendung einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht **intensiv zu begrünen**, insbesondere durch standortheimische Stauden, Sträucher und Gehölze. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern.*

*5.2.4 Die Begrünung gemäß Nr. 5.2.2 und 5.2.3 ist dauerhaft zu **erhalten**.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

Begründung:

Die hohe Baudichte im Plangebiet führt bei üblichen Bauweisen – wie auch im übrigen Innenstadtbereich – zur mikroklimatischen Erwärmung.

Bereits die Stadtklimaanalyse Leipzig (2018) weist für das Plangebiet tagsüber eine starke bioklimatische Wärmebelastung auf, z.B. durch Erhitzung des Platzes tagsüber. Auch nachts stellt das Plangebiet eine Wärmeinsel dar (ca. 5°C höhere Temperaturen als im Umland). Der Kaltluftvolumenstrom der unversiegelten Flächen im Bestand ist relativ gering; die benachbarten größeren Straßen- und Grünräume sind entweder luftklimatisch belastet oder weisen geringe Strömungsgeschwindigkeiten auf. Insgesamt ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung einzustufen (Näheres siehe Umweltbelange, Kap. 7.2.3).

Mit der Wiederbebauung des Plangebiets – zum großen Teil realisiert in den drei Baufeldern – geht der Verlust von vorhandener Vegetation einher, die sich in 50 Jahren Brache als Aufwuchs gebildet hat. Die Luftqualität kann durch Staubaufwirbelung und Aufheizung beeinträchtigt werden. Durch die Bebauung werden überdies potenzielle Standorte für Vegetation und damit einerseits Biotope für Pflanzen und Tiere, andererseits Abkühlung durch Verdunstungsleistung und die Versickerung von Regenwasser in ihrem Umfang verringert, da die Wiederbebauung des Plangebietes mit dem Verlust eines großen Teils des vorhandenen Baumaufwuchses und mit Bebauung verbunden ist. Dieses nach dem Bebauungsplan mögliche, hohe Maß von Bebauung und Versiegelung (sowohl der privaten Flächen als auch der öffentlichen Räume) wirkt sich somit auf das örtliche Kleinklima und die lokale Umweltsituation grundsätzlich nachteilig aus.

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEKO) ist Teil des Landschaftsplans der Stadt Leipzig. Es nimmt eine landschaftsökologische Bewertung der bestehenden und geplanten Flächennutzung vor. Zur Umsetzung der Ziele des IEKO, zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses sollen auch im Kerngebiet und im Sondergebiet Maßnahmen zugunsten des Naturhaushaltes festgelegt werden. Daher wird die Begrünung von Dächern und Hofbereichen bzw. Tiefgaragen durch die Festsetzungen Nr. 5.2.1 und 5.2.2 angeordnet. Im Idealfall kann

damit ein Großteil der überbauten Flächen als Standort für Vegetation und als Retentionsfläche dienen.

Begründung zu Nr. 5.2.1 und Nr. 5.2.2:

Die Grundfläche der Hochbauten in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 wird durch die jeweils festgesetzte GRZ i.S.d. 19 Abs. 2 BauNVO auf 0,7 bzw. 0,8 beschränkt, während Tiefgaragen und/oder Kellergeschosse in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 die festgesetzte GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschreiten dürfen. Damit ergeben sich bei Ausnutzung der Festsetzungen Bereiche, in denen Tiefgaragen nicht von Gebäuden überdeckt sind. Diese können 10-20 % der Fläche eines Grundstücks einnehmen, bei der (unwahrscheinlichen) geringeren Ausnutzung der zulässigen GRZ auch mehr. Die Errichtung notwendiger Stellplätze gemäß § 49 Sächsischer Bauordnung ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur in Tiefgaragengeschossen möglich. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Innenstadtlage des Plangebietes und der hier möglichen Bodenrendite ist für die Baugebiete im Plangebiet mit der Anlage von Tiefgaragen zu rechnen. Dabei ist eine horizontale Erweiterung einer Tiefgarage mit geringeren Baukosten verbunden als ein zweites Kellergeschoss; die Inanspruchnahme der Festsetzung Nr. 2.1 ist also mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Zur Minderung bzw. zum teilweisen Ausgleich der durch die oberirdische sowie die unterirdische Bebauung der Baugrundstücke zu erwartenden Eingriffe sollen für die Teil-Baugebiete MK 2 und MK 5 Maßnahmen mit positiven Wirkungen insb. auf die Schutzgüter *Boden* und *Pflanzen* festgesetzt werden:

- Gemäß Festsetzung 5.2.1 müssen die nur von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen unterbauten Flächen mit einer mindestens 150 cm starken Bodenschicht überdeckt werden. Sie sollen gemäß Festsetzung intensiv begrünt werden. „Intensiv“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass höhere Vegetationsformen als nur Gräser und niedrige Stauden zu verwenden sind, nämlich auch Sträucher und Bäume. Eine Bodenauftragsstärke von 150 cm bietet für die Pflanzung von Bäumen kleiner bis mittlerer Größe eine gute Grundlage. Bei einer geringeren Bodenauftragsstärke wären nur Sträucher oder sehr kleine Bäume möglich, was jedoch nicht beabsichtigt ist. Festsetzung 5.2.1 dient somit der besseren Umsetzbarkeit der Festsetzung 5.2.2.
- Gemäß Festsetzung 5.2.2 ist je angefangene 150 m² ein *standortgerechter* Baum zu pflanzen. Dies ist abwägungsgerecht: Zum einen sollen die auf je ca. 150 m² Fläche zu pflanzenden Bäume eine wahrnehmbare Größe haben (z.B. mit einem Kronendurchmesser von 7-10 m), zum anderen wird jedoch nicht die gesamte Fläche der Innenhöfe überdeckt, so dass auch berechtigte Wünsche der Nutzer nach helleren Hofbereichen Berücksichtigung finden. Die Bäume müssen *standortgerecht* sein – d.h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung u. dergl. für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein – da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gewährleisten. Um berechtigte Wünsche nach gartengestalterischer Freiheit zu ermöglichen, bspw. die Auswahl von Gehölzen mit besonderer Herbstfärbung, schränkt die Festsetzung die Pflanzungen nicht auf heimische Arten ein (daher „standortgerecht“ statt „standortheimisch“).
- Gemäß Festsetzung 5.2.2 wird außerdem zum Ausgleich der Anforderungen, einerseits Strauchflächen entsprechend den ökologischen Zielvorstellungen zu schaffen und andererseits die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken, festgelegt, dass 10 % dieser Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Dies ist auch unter den Bäumen möglich.

Bei Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeit der Festsetzung 2.1 und Anwendung der Festsetzung 5.2.2 sind damit insgesamt mindestens 7 Bäume und 103 m² Sträucher auf den Tiefgaragen zu pflanzen.

Begründung zu Nr. 5.2.3:

Die mit der Festsetzung bezweckte intensive Dachbegrünung hat die Aufgabe,

- *anfallende Niederschläge zurückzuhalten (Retention) und zu verdunsten (Evaporation)*: Damit sollen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet gemindert werden,
- *als Standort (Ersatzlebensraum) für niedrigbleibende Pflanzen zu dienen*: Damit sind begrünte Dächer bei geeigneter Pflanzenwahl auch Habitat und Nahrungsquelle für Insekten und in der Folge für Vögel. Hierfür sind besonders heimische Stauden, Sträucher und Gehölzarten geeignet, daher sollen diese in besonderem Maße Verwendung finden. „*Standortheimisch*“ bedeutet außerdem, dass die verwendeten Stauden und Gehölze an den besonderen Standort angepasst sind. Dies dient der dauerhaften Funktion der Dachbegrünung. Die Pflanzen tragen außerdem durch Transpiration (Verdunstung) zu einer kleinklimatischen Abkühlung insbesondere bei sommerlichen Überhitzungen bei.

Unter „intensiver Begrünung“ wird eine Dachbegrünung verstanden, die neben Stauden und Gräsern auch Gehölze umfassen kann (letztere nur bei höheren Schichtdicken). Typischerweise wird ab einer Schichtdicke des Pflanzsubstrates von mindestens 15 cm von einer intensiven Begrünung gesprochen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, in dem für die Baugebiete verschiedene Möglichkeiten zu Abfluss und Regenwasserrückhaltung betrachtet wurden.[55] Dabei wurden sowohl extensive als auch intensive Varianten der Dachbegrünung gemäß der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie (FLL 2018[56]) mit Substratstärken von 2 bis über 50 cm betrachtet. Für diese wurden exemplarisch die jeweiligen Abflussbeiwerte und das jeweilige spezifische und absolute Rückhaltevermögen[57] ermittelt, wobei ein 15-minütiges Blockregenereignis von 300 l/(s x ha) nach der Richtlinie KOSTRA-DWD-2010R zugrunde gelegt wurde. Dies entspricht in etwa einem 50-jährigen Starkregenereignis auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz.

Intensive Begrünung bietet wegen ihrer höheren Substratstärke und dementsprechend höheren Porenvolumen ein höheres Retentionsvermögen bezüglich des anfallenden Regenwassers als eine extensive Dachbegrünung mit nur geringer Substratstärke. Entsprechend sind die *Abflussbeiwerte* intensiver Dachbegrünung mit Werten um 0,3 deutlich niedriger als die Abflussbeiwerte extensiver Dachbegrünung, die je nach Schichtdicke und Dachneigung bei 0,4 bis 0,7 liegen.[58] Ein niedrigerer Abflussbeiwert der intensiven Dachbegrünung trägt dazu bei, der Forderung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sowie des Sächsischen Wassergesetzes nach verstärktem Regenrückhalt bzw. Abflussdrosselung[59] nachzukommen.

---

55 *Regenwasserbewirtschaftungskonzept*, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH (September 2018), hier insb. Kap. 7: *Regenwasserbewirtschaftung mittels Dachbegrünung*, S. 26 ff.

56 Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, hrsg. von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) 2018, Friedensplatz 4, 53111 Bonn

57 Das *spezifische Rückhaltevermögen* steht für das Regenvolumen pro Fläche, welches aufgrund der Dachbegrünung nicht sofort zum Abfluss kommt, sondern zurückgehalten werden kann. Dem gegenüber steht das (möglicherweise größere) maximale Speichervolumen des Gesamtaufbaus der Dachbegrünung (Substrat, ggf. mit Speicherelement), welches unabhängig von der Intensität des Regenereignisses grundsätzlich zur Verfügung steht. Vgl. Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, S. 24. Das absolute Rückhaltevermögen errechnet sich aus dem spezifischen Rückhaltevermögen für eine bestimmte Flächengröße.

58 Werte gemäß den FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

59 Vgl. § 70 Sächsisches Wassergesetz.

Im Ergebnis wurde im Gutachten festgestellt, dass bei einer Substratstärke von mindestens 15 cm von einem spezifischen Regenrückhaltevermögen von mindestens 18,9 Liter/m² ausgegangen werden kann. Dieser Wert bedeutet im Durchschnitt der Jahre, dass etwas mehr als die Hälfte des jährlich anfallenden Regenwassers durch die Dachbegrünung zurückgehalten werden kann. Da die Niederschläge wegen des natürlichen Gefälles im Plangebiet nicht ohne hohen technischen Aufwand von den Baugebieten auf die Platzfläche geleitet und dort versickert werden könnten, die Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken selbst jedoch wegen der kerngebietstypisch hohen Überbauung und der Untergrundbeschaffenheit begrenzt ist, hat die festgesetzte Dachbegrünung für die Wasserrückhaltung eine hohe Bedeutung. In einer Stellungnahme der Leipziger Wasserwerke vom Oktober 2017 teilten diese mit, dass begrünte Dächer grundsätzlich begrüßt würden, weil dadurch Kapazitätsreserven für weitere Nachverdichtungen in zentralen Stadtvierteln geschaffen würden.

Insgesamt können mit der Festsetzung die Ziele der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung – hier: der Regenwasserrückhalt auf den Dächern und die Verdunstung für die Baugebiete im östlichen Teil des Plangebietes angemessen umgesetzt werden. Die Festsetzung der intensiven Dachbegrünung entspricht in der Wirkung einem blau-grünen Dach. Durch die festgesetzte Mindestaufbaudicke von 15 cm mit einem spezifischen Rückhaltevermögen bei Blockregen von 18,9 l/m²) kann ein 50-jähriges Regenereignis (15-minütiger Starkregen) innerhalb der Substratschichten der Dachbegrünung zu etwa 70 % zurückgehalten werden, im Durchschnitt der Jahre kann von einem Rückhalteeffekt von etwas mehr als der Hälfte der Niederschläge (ca. 60 %) ausgegangen werden.

Der abfließende Teil der Niederschläge kann in die Mischwasserkanalisation abfließen. Die Leipziger Wasserwerke teilten mit, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation für die zu erwartenden Mengen ausreiche.

Auch die Ziele bezüglich der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Blütenstauden und Insekten können umgesetzt werden. Somit leistet die Begrünung der Dächer im Plangebiet damit auch einen Beitrag zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Grundsätzlich sollen *sämtliche* Dächer in den Baugebieten intensiv begrünt werden, da die Dachflächen weitgehend der überbauten Grundfläche entsprechen und damit allein aufgrund der somit von der Festsetzung erfassten Flächen ein bedeutender Beitrag zum Naturhaushalt geleistet werden kann. Ausgenommen ist lediglich das Teil-Baugebiet MK 8, da es nur das Baudenkmal des ehemaligen „Bowlingtreffs“ umfasst. Zu „Dächern“ im Sinne der Festsetzung zählen die obersten Geschossdecken (flach oder geneigt), nicht jedoch die Flächen von Dachterrassen, die durch Staffelung des obersten Geschosses oder durch Anlage einer Dachterrasse mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich gemäß Festsetzung Nr. 4.5 entstehen.

Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind gemäß Satz 2 lediglich „*notwendige technische Anlagen*“, also z.B. Wartungswege auf den Dächern und solche für den Betrieb des Gebäudes notwendigen Anlagen, die aus technischen Gründen die Dachhaut durchstoßen und/oder sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen, z.B. Fahrstuhl-Aufbauten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dagegen keine notwendigen technischen Anlagen i.S. der Festsetzung, denn das Gebäude kann auch an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden bzw. kann die Heizung/Warmwasserversorgung auch aus anderen Quellen sicherstellen. Die Nutzung solarer Energie ist willkommen; die Installation solcher Anlagen soll aber nicht dazu führen, dass die Dächer nicht begrünt werden, denn beides ist auch in Kombination möglich: Solaranlagen können auch auf Dächern inzwischen auf schmalen Halteprofilen angeordnet werden und lassen darunter genügend Platz für eine Dachbegrünung.

Eine Dachform ist nicht vorgeschrieben. Bei modernen Städtebauprojekten sind Flachdächer bzw. leicht geneigte Dächer üblich, grundsätzlich sind jedoch auch in diesem Bebauungsplan geneigte Dächer zulässig. Stärker geneigte Dächer erfordern bereits bei extensiver Begrünung und bereits ab 10° Dachneigung einen höheren Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehungen; umso mehr gilt dies bei Festschreibung von intensiver Begrünung mit höheren Schichtstärken, die i.d.R. nur mit Dachneigungen bis 5° kombiniert werden. Daher ist bei Festsetzung von intensiver Begrünung kaum mit der Ausbildung von schrägen Dächern im Plangebiet zu rechnen. Das Ziel der Dachbegrünung und Regenrückhaltung ist jedoch von besonderer Bedeutung für Leipzig; daher soll an der Festsetzung festgehalten werden.

Zusätzlich zur Festsetzung 5.2.2 lässt sich die Regenrückhaltekapazität durch den Einbau zusätzlicher diffusionsoffener Wasserspeicherelemente (angeordnet unter der Substratschicht und mit Verbindung zu dieser) erhöhen. Der freiwillige Einbau solcher Elemente ist – ebenso wie eine freiwillige Erhöhung der Schichtdicke der Begrünung – willkommen, soll aber nicht festgesetzt werden, da diese Bauweisen einerseits noch relativ neu sind und andererseits mit höheren Kosten (nicht zuletzt für eine Verstärkung der tragenden Gebäudeelemente) verbunden sind.

Begründung zu Nr. 5.2.4:

An der Dauerhaftigkeit der grünordnerischen Festsetzungen in den Baugebieten hat die Stadt Leipzig ein städtebaulich begründetes Interesse: Die angestrebten Wirkungen der Begrünung auf den Naturhaushalt und die Stadtgestaltung soll von Dauer sein. Daher sind die ausgeführten Begründungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen 5.2.2 und 5.2.3 dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs oder des Funktionsverlustes zu ersetzen.

Textliche Festsetzung:

5.3 ***Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Öffentlichen Freifläche***

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende ***Niederschlagswasser*** *ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dieser Fläche zu versickern.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, den weitestgehenden Verbleib und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der „Öffentlichen Freifläche“ zu erreichen. Dies soll einerseits dem Zweck dienen, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, im Rahmen der Anpassung an die Klimaveränderung (Klimaanpassung) eine Ableitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern. Damit sollen insbesondere bei extremen Regenereignissen nachteilige Auswirkungen vor allem hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vermieden werden. Die Entlastung der städtischen Mischwasserkanalisation außerdem zu begrüßen, weil dadurch Kapazitätsreserven für weitere Nachverdichtungen in zentralen Stadtvierteln geschaffen werden.

Für eine Festsetzung zur Nutzung von Regenwasser anstelle von Trinkwasser – z.B. für die Toilettenspülung in den möglicherweise innerhalb der Platzfläche errichteten Platzhäusern, aber auch für eine Zwischenspeicherung und zeitversetzte Verwendung des Wassers für die Bewässerung der Vegetation – gibt es keine Rechtsgrundlage im Städtebaurecht. Eine solche Verwendung von Regenwasser wäre allerdings im Sinne des Umweltschutzes sinnvoll. Die Festsetzung Nr. 5.3 soll daher nicht

die Pflicht zur hundertprozentigen Versickerung enthalten, sondern sie formuliert die Verpflichtung zur Versickerung des „übrigbleibenden“ Teils des Niederschlagswassers, soweit ein anderer Teil des Regenwassers für die Bewässerung oder für sonstige Zwecke verwendet wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, in dem für die Öffentliche Freifläche verschiedene Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung, Reinigung und Versickerung sowie die zu erwartenden Kosten betrachtet wurden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann jedoch noch nicht entschieden werden kann, welches System der Versickerung zum Einsatz kommen kann, welche Einstauzeit des Retentionsraumes dabei gegeben wäre und in welchem Umfang Niederschläge dabei versickert werden können: Der Untergrund ist noch nicht ausreichend erforscht. Möglicherweise befindet sich in größeren Bereichen Bauschutt, der ungeeignet ist und kostenaufwändig entfernt werden müsste; auch schädliche Substanzen sind nicht in letzter Konsequenz auszuschließen, obwohl derzeit keine Hinweise bekannt sind.

Für die multifunktionale Nutzbarkeit der Freifläche sind im Ergebnis des Gutachtens keine oder nur geringe Einschränkungen zu erwarten: Die präferierten Varianten[60] zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung bringen keine Einschränkungen mit sich, soweit bewachsener Oberboden in ausreichendem Umfang erhalten bleibt; lediglich völlig versiegelte Flächen würden die Umsetzbarkeit gefährden. Das Gutachten geht modellhaft davon aus, dass die Hälfte der Platzfläche unversiegelt bleibt.

Festlegungen zur Gestaltung der Freifläche sollen jedoch erst im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbs getroffen werden. Da die Versickerung auf einer städtischen Fläche stattfinden wird, sind weitere Bindungen unnötig.

Zeichnerische Festsetzung:

*Eine **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ – östlich des Teil-Baugebietes MK 8 bzw. nördlich der Teil-Baugebiete MK 1 und MK 2 – zeichnerisch festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Für die öffentlichen Flächen auf dem neuen, vergrößerten Wilhelm-Leuschner-Platz sowie entlang des Straßenrings strebt die Stadt – aus Gründen der Umweltvorsorge und aus stadtgestalterischen Gründen – eine Reihe von Begrünungsmaßnahmen an (s.o.). Diese Maßnahmen sollen aber überwiegend im Rahmen des zukünftigen Gestaltungswettbewerbs zum Wilhelm-Leuschner-Platz festgelegt werden und können daher noch nicht zum jetzigen Zeitpunkt in diesem B-Plan festgesetzt werden.

Für eine bereits vorhandene Grünfläche am Roßplatz (Teil der vorhandenen straßenringbegleitenden Grünflächen) ist angesichts ihrer Lage aber davon auszugehen, dass sie weitgehend so wie vorhanden erhalten bleibt. Diese Fläche hat wegen vorhandener Sträucher überdies Bedeutung für die im Gebiet ansässigen Vogelpopulationen. Daher soll sie als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Plan festgesetzt werden.

Die Fläche soll nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als *Erhaltungsfläche* innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, um den Zusammenhang mit dem Wilhelm-Leuschner-Platz zu verdeutlichen. Dieser Zusammenhang besteht zum einen in der Bedeutung als

[60] Im Regenwasserbewirtschaftungskonzept als „Szenarien“ bezeichnet – vgl. S. 21 ff.

umgebende Freiräume der neuen Baugebiete und zum anderen darin, dass diese Fläche in das Gesamtvorhaben der Freiraumgestaltung des Wilhelm-Leuschner-Platzes und seiner Randbereiche (z.B. der Ring-begleitenden Radwege) einbezogen werden und gestalterisch Teil der gesamten öffentlichen Freifläche werden.

Durch das Offenhalten von Bodenflächen und die Erhaltung bzw. Nachpflanzung vorhandener Gehölze ergeben sich positive Wirkungen für den Naturhaushalt:

- Die Flächen dienen als Standort für Gehölze, die belastete Luft filtern und mit Sauerstoff anreichern.
- Die Vegetation verdunstet außerdem Wasser und vermindert den problematischen Aufheizeffekt im Sommer (Entlastung der kleinklimatischen Situation).
- Die Gehölze dienen als Brut- und Nahrungshabitat für Tiere (insb. Vögel) und erhöhen den Struktur- und Artenreichtum im Gebiet.
- Anfallendes Regenwasser wird gefiltert, zurückgehalten, kann verdunsten und/oder langsam versickern und dient der Grundwasseranreicherung. Die natürlichen Bodenfunktionen können hier zumindest eingeschränkt wahrgenommen werden.

Mit den Festsetzungen wird somit zur Umsetzung der Ziele des IEKO des Landschaftsplans beigetragen, nämlich zur Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten und zur Erhaltung von Flächen mit klimatischer Entlastungsfunktion.

Im Rahmen der gärtnerischen Erhaltungspflege bzw. Neugestaltung können auf der Fläche heimische Straucharten gepflanzt werden. Damit dient die Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für gebüschbrütende Vogelarten wie Dorngrasmücke und Klappergrasmücke.

15. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude

Zeichnerische Festsetzung:

*In den Teil-Baugebieten MK 2 bis MK 5 und MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ werden **Linien zur Bestimmung der maximalen Staffelungstiefe** für das jeweilige oberste Geschoss von Gebäuden mit Abständen von 1,25 m oder 2,50 m zu den die Gebäude umgrenzenden Baulinien zeichnerisch festgesetzt.*
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:
Die zeichnerische Festsetzung ist erforderlich, um diejenigen Bereiche zu bestimmen, in denen Staffelungen zulässig sein sollen, einschließlich der jeweils zulässigen Staffelungstiefe. Zur näheren Begründung der Staffelung siehe die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.2.2.

Textliche Festsetzung:

6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude

*6.1 **Erdgeschosszone***

6.1.1 Die optisch wahrnehmbare Höhe des Erdgeschosses muss ab Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 4,0 m betragen.

6.1.2 Der Sockelbereich der Fassaden darf nicht höher als 0,5 m sein, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrsfläche.

6.1.3 Die Breite von Tiefgaragenzufahrten bzw. -ausfahrten darf das Maß der nutzungsspezifisch erforderlichen Zufahrtsbreite und Schleppkurve nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung zu Nr. 6:

Sämtliche Festsetzungen unter 6.1 bis 6.5 dienen dem Belang der Baukultur gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Begründung zu Nr. 6.1:

Ziel der Festsetzung ist die Realisierung großzügiger Erdgeschosszonen, da die Erdgeschosszone für die soziale Interaktion von Bewohnern und Passanten eine vergleichsweise höhere Bedeutung haben, lagebedingt aber die geringste Belichtung erhalten. Um beengte Raumverhältnisse zu vermeiden und großzügige städtische Strukturen sicherzustellen, soll daher eine Mindesthöhe der Erdgeschossräume von 4,0 m vorgegeben werden. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die an das Baugrundstück anschließende öffentliche Fläche, die i.d.R. ein Gehweg bzw. eine für Fußgänger gebaute Platzfläche ist.

Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe für die Gebäudesockel – Sockelzone – soll das tradierte architektonische Bild der Leipziger Innenstadt aufgegriffen werden. Die Stadt beabsichtigt mit der Festsetzung jedoch auch die Sicherstellung qualitätvoller Architektur: Dazu gehört der Ausschluss überhoher Sockelzonen, die an anderer Stelle in der Stadt bereits realisiert wurden und das dortige Bild stören. Falls Schaufenster gebaut werden, soll es allen Menschen (so auch z.B. Rollstuhlfahrern oder Kindern) möglich sein, das dahinter Ausgestellte zu betrachten. Eine höchstens 0,5 m hohe Sockelzone ist für den „visuellen Anschluss“ an den Boden und die Vorsorge vor verschmutzendem Spritzwasser ausreichend.

Hinsichtlich der Tiefgaragen soll sichergestellt werden, dass nicht unnötig breite Tiefgaragenzufahrten/-ausfahrten realisiert werden, die störende Barrierewirkungen in den Seitenbereichen (Bürgersteigen) oder Straßenräumen erzeugen und den Fußverkehr behindern. Ein konkretes Maß soll nicht festgesetzt werden, da detailgenaue Tiefgaragenplanungen mit Angaben zur Breite erst im Rahmen der Bauausführungsplanung der einzelnen Baugrundstücke erstellt werden. Daher erfolgt eine Beschränkung auf das erforderliche Mindestmaß der Zufahrtsbreite bzw. der Schleppkurve im Bereich der Zufahrt in ein Gebäude. Diesbezügliche Vorschriften (Bauordnung i.V.m. dem Baunebenrecht, z.B. Garagenverordnung) bleiben dabei unberührt.

Textliche Festsetzung:

6.2 Staffelung; Dachausbildung

*6.2.1 In den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes dürfen weder **Staffelgeschosse** noch **geneigte Dächer** errichtet werden.*

*6.2.2 In den Teil-Baugebieten MK 2 bis MK 5 und MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ darf ausschließlich das oberste zulässige Geschoss als **Staffelgeschoss** errichtet werden. Dazu ist ein Zurücktreten der Gebäudefassade hinter die Baulinie entsprechend den zeichnerisch festgesetzten „Linien zur Bestimmung der maximalen Staffelungstiefe“ um höchstens das zeichnerisch festgesetzte Maß zulässig.*

6.2.3 ***Dachvorsprünge*** *über Staffelgeschossen von mehr als 0,5 m sind unzulässig. Die Fläche vor Staffelgeschossen darf nicht eingehaust werden. Maßnahmen mit ähnlicher optischer Wirkung sind unzulässig.*

6.2.4 Soweit ***geneigte Dächer*** *errichtet werden, sind diese traufständig zu Straßen und Plätzen auszubilden. Dacheinschnitte bei geneigten Dächern sind unzulässig.*

6.2.5 ***Dachaufbauten*** *dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten. Antennen/Satellitenempfangsanlagen sind unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen und Plätzen abgewandten Dachfläche anzubringen.*

6.2.6 Staffelgeschosse und Dächer dürfen weder ***verspiegelt*** *noch mit grellen oder fluoreszierenden Farben versehen werden.*

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Die Festsetzung Nr. 6.2.1 betrifft die in MK 1 und MK 6 zulässigen Hochpunkte (Hochhäuser). Mit ihr soll der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet umgesetzt werden, der für die Hochpunkte weder Staffelungen noch geneigte Dächer vorsieht. Die Hochhäuser sollen vielmehr eine Kubatur erhalten, die mit einer kräftigen Architektursprache das Gebäude aus dem Block heraus entwickelt, ohne Staffelung im oberen Bereich und ohne Anleihen an kleine, traditionelle Hausformen mit Schrägdach.

Die Festsetzung Nr. 6.2.2 orientiert sich ebenfalls am städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet: Im Nachgang zur Städtebauwerkstatt wurde der favorisierte Entwurf der Architekten Pelcák/Wolf überarbeitet und optimiert. Der Baublock MK 7 wurde in einem Wettbewerb für den geplanten neuen Sitz des Leibniz-Instituts für Länderkunde 2018 überarbeitet. Dabei wurden für einzelne Bereiche der Baugebiete (sämtlich in den MK 2 bis MK 5 des Kerngebietes und im Sondergebiet gelegen) Staffelungen zur Ausdifferenzierung der Architektur vorgesehen, in anderen Teilbereichen jedoch nicht, nämlich für die Hochpunkte (MK 1 und MK 6). Das Ergebnis dieser architektonischen Qualifizierungen soll in seinen Grundzügen im Bebauungsplan abgesichert werden.

In denjenigen Bereichen, die einen großen städtischen Raum begrenzen, also als Raumkante dienen und den beim Passanten entstehenden Raumeindruck beeinflussen, soll um maximal 1,25 m gestaffelt werden dürfen, damit bei der Akzentuierung des jeweiligen Gebäudes dessen wahrnehmbare Höhe – gleichzeitig Teil der Platzkante – nicht abnimmt. In anderen Bereichen – nämlich zu den kleineren Straßenräumen (z.B. zum Quartiersplatz) – sind stärkere architektonische Akzentsetzungen durch Staffelungen bis zu 2,50 m Tiefe zulässig.

Bei Staffelung entstehen somit an den zeichnerisch festgesetzten Linien Dachaustritte (bzw. schmale Terrassen) mit höchstens 1,25 bzw. 2,50 m Breite. Größere nutzbare Terrassen sind lediglich an den Gebäudeseiten in den Blockinnenbereichen (von den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen abgewandt), zulässig und dort keinen örtlichen Bauvorschriften unterworfen.

Die Festsetzung Nr. 6.2.3 ergänzt die nach 6.2.2 zulässigen Staffelungen. Es werden sämtliche Spielarten von Anbauten als unzulässig erklärt, welche die klare Erkennbarkeit des Staffelgeschosses als solches verwischen, also weiter nach vorn kragende Überdachungen von mehr als 0,5 m oder Einhausungen der eigentlichen Staffelgeschosse mit Wintergärten (diese sind insbesondere als spätere Umbaumaßnahmen zu erwarten). Auch vom Wortlaut der Festsetzung nicht benannte Arten von Anbauten, die ähnliche optische Wirkungen haben, sollen unzulässig sein, um Änderung der oberen Staffelgeschosse durch bauliche „Tricks“ zu verhindern und die Lesbarkeit der Architektur zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung Nr. 6.2.4 soll erreicht werden, dass mit der Bebauung ein städtisches Bild entsteht, das den favorisierten städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet umsetzt. Hierbei sollen keine Dachlandschaften mit giebelständigen Schrägdächern entstehen: Soweit ein Schrägdach errichtet wird, soll es vielmehr als ein relativ gleichförmiger oberer Abschluss des Gebäudes wirken. Daher ist das Dach traufständig auszurichten. Dies dient auch der Einbindung des neuen Baugebietes in die benachbarte Stadtlandschaft, denn in Leipzig gibt es lediglich wenige sehr alte Gebäude (z.B. am Markt) mit giebelständigen Dächern, fast alle übrigen Schrägdächer sind in traufständiger Bauweise errichtet.

Dacheinschnitte sollen grundsätzlich unzulässig sein, damit als solche errichtete Schrägdächer auch als flächenhafte Schrägdächer vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind. Im Falle einer Zulässigkeit wäre eine Vielzahl von Einschnitten für Dachterrassen auch zum öffentlichen Raum zu erwarten, mit einer im Ergebnis zerklüfteten Dachlandschaft. Dies ist nicht beabsichtigt.

Dem städtebaulichen Ziel, optisch nachteilige Wirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden und dem Belang der Baukultur in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Geltung zu verschaffen, dient auch die Vorschrift Nr. 6.2.5. Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass eine Vielzahl gebäudetechnischer Anlagen auf dem Dach angeordnet wird, ohne diese architektonisch geeignet in das Erscheinungsbild einzubinden. Dachaufbauten sind meist von weitem sichtbar und können das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und damit den öffentlichen Raum prägen. Dies gilt insbesondere für das Plangebiet dieses B-Plans, weil hier eine große Freifläche festsetzt wird und die Bebauung bezüglich fast aller Himmelsrichtungen an relativ große Straßenräume angrenzt. Damit können auch verunstaltend große, unregelmäßig oder sonst irgendwie auffällig geformte Dachaufbauten oder eine Anzahl kleinerer Aufbauten das Erscheinungsbild der Bebauung stören. Daher wird mit der Festsetzung eine Begrenzung in den Plan aufgenommen: Sobald diese Dachaufbauten als verunstaltend wahrnehmbar sind, sind sie unzulässig. Zum Begriff der *Verunstaltung* siehe die Begründung zu den Festsetzungen für Werbeanlagen unter Nr. 7 (Kap. 16).

Ein weiterer Regelungsinhalt der Festsetzung Nr. 6.2.5 betrifft Antennen: Die störende Anbringung von Antennen bzw. Satellitenempfangsanlagen auf Dächern mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum ist nicht erforderlich, da die Anlagen unter hoher Empfangsqualität auch unter dem Dach oder im Innenhof betrieben werden können und da i.d.R. kabelgebundene Empfangsanlagen zu zumutbaren Bedingungen verfügbar sind. Daher wird festgesetzt, dass Antennenanlagen unter dem Dach oder von den öffentlichen Flächen abgewandt anzubringen sind.

Bei der Verwendung verspiegelter Materialien oder greller oder fluoreszierender Farben für Staffelgeschosse oder Dächer wird üblicherweise das Ortsbild verunstaltet. Damit die neuen Gebäude in der angestrebten Gestaltqualität realisiert werden und sich in das am Ring und in den übrigen angrenzenden Bereichen vorgefundene Ortsbild einfügen, sind grelle oder fluoreszierende Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende (fluoreszierende/ phosphoreszierende Farben), glänzende Farben und Materialien (siehe im Übrigen die Begründung zu Nr. 6.3.10).

Textliche Festsetzung:

6.3 Fassaden

*6.3.1 In den Baugebieten sind **fensterlose Fassaden** unzulässig.*

*6.3.2 **Balkone und Loggien** sind an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, unzulässig. Erker und andere Gebäudeteile dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudefront vorspringen.*

*6.3.3 Ausnahmsweise kann oberhalb des Erdgeschosses ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie **Erker** und andere Gebäudeteile um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baulinie vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Tiefe der Abstandsfläche vortretender Gebäudeteile beträgt 0,0 m.*

[§ 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 6, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Gemäß Festsetzung 6.3.1 sollen sämtliche Fassaden zu den öffentlichen Räumen entsprechend dem zur Umsetzung beschlossenen städtebaulichen Entwurf *Fenster* haben. Dies gilt für alle Baugebiete, sowohl für die Teil-Baugebiete des Kerngebietes als auch das Sondergebiet „Überbaute Markthalle“. Für das MK 8 ist dabei zu beachten, dass der ehemalige Bowlingtreff unter Denkmalschutz steht. Insofern entfaltet die Festsetzung hier keine Wirkung; eine Ausnahme ist nicht erforderlich.

Gemäß Festsetzung 6.3.2 sollen die Gebäude an den Fassaden zum öffentlichen Straßenraum (einschließlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder der Grünflächen) keine *Balkons* oder *Loggien* haben. Dies dient der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und der gestalterischen Vorstellungen der Stadt für diesen zentrumsnahen Bereich, wonach private Außenwohnbereiche nur zu den Innenhöfen orientiert errichtet werden sollen[61], während zu den öffentlichen Räumen gut gestaltete, aber eher „geschlossene“, großstädtisch wirkende Fassaden, d.h. mit Fenstern, aber ohne Balkons, Loggien oder Dacheinschnitte zu privaten Dachterrassen realisiert werden sollen. *Erker* und andere Vorsprünge sollen auf 1,0 m Auskragung vor die jeweilige straßenseitige Baulinie beschränkt werden, um Auswüchse zu verhindern und zu erreichen, dass eine anspruchsvolle Fassadengestaltung nicht durch übertriebene Auskragungen bzw. Ausstülpungen ersetzt wird.

Festsetzung Nr. 6.3.3 regelt die Ausnahmeerteilung für hervorkragende Bauteile wie Erker: Im Grundsatz sollen die Baukörper allseitig mit Baulinien bestimmt werden und somit Straßen- und Platzkanten bilden. Es sollen jedoch Abweichungen von den Baulinien möglich sein, um architektonische Freiheit zu ermöglichen (wie auch im Rahmen von Wettbewerben gemäß Festsetzung Nr. 6.5).

Für mehr als nur „geringfügige“ Überschreitungen im Wege einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 67 SächsBO als Abweichung zu beantragen) müssen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB Art und Umfang einer möglichen Ausnahme festgesetzt werden. Daher eröffnet der Plan mit dieser Festsetzung eine Ausnahmemöglichkeit, die über Abweichungen in „geringfügigem Umfang“ hinausgehen soll.[62] Die Art der Ausnahme ist in dieser Festsetzung das Überschreiten der Baulinie durch Erker und andere Gebäudeteile; der Umfang der Ausnahme ist hier auf 3,0 m Überschreitung auf einem Anteil der Außenwand von bis zu einem Drittel begrenzt.

Falls dadurch Abstandsvorschriften verletzt werden sollten – auch unter Berücksichtigung der Bagatellklausel gemäß § 6 Abs. 6 SächsBO (diese erlaubt 1,50 m auf max. einem Drittel der Fassade), so führt dies gemäß Festsetzung nicht zu Verstößen gegen das Abstandsflächenrecht, denn § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO ermächtigt den Plangeber, in einem Plan begründete Abweichungen zuzulassen. Dies geschieht hier: Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen für die übertretenden Bauteile wird auf 0,0 m gesetzt. Dies ist vertretbar, denn bei einem Vortreten von Bauteilen

[61] Ein wichtiger „Nebeneffekt“ dieser Gestaltungsvorschrift ist, dass diese Außenwohnbereiche damit auf der ruhigen Blockinnenseite angeordnet werden.

[62] Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, *Baugesetzbuch: Kommentar*, BauNVO § 23, Rn. 44 ff, 107. EL Januar 2013.

vor die Baulinien um maximal 3,0 m ist bei den mindestens 20 m breiten, meist aber deutlich breiteren Straßenräumen nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die bauordnungsrechtlichen Belange des Brandschutzes und der Belichtung der Aufenthaltsräume zu rechnen.

Textliche Festsetzung:

*6.3.4 In Fassaden mit Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum sind in regelhaften Abständen von maximal 15,0 m **Außentüren** zu errichten. Dabei ist an Gebäudeecken ein Höchstabstand von den Außentüren zur Gebäudeecke von 10,0 m einzuhalten.*

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Die Belebung der öffentlichen Räume zählt zu den vorrangigen Zielen dieses Bebauungsplans. In diesem Zusammenhang wird für die größeren Teil-Baugebiete des Kerngebietes sowie das Sondergebiet Regelungsbedarf gesehen. Neben Fenstern sind Ein- und Ausgänge[63] von Läden, Gaststätten, Hotels, Büros oder Wohnungen als Schnittstellen zwischen privatem und öffentlichem Raum die „Hauptadern sozialer Interaktion“ und können so zur gewünschten Belebung der öffentlichen Räume beitragen. Für das Ziel der Belebung wäre es kontraproduktiv und würde eher zu einer Verödung beitragen, wenn Fassaden errichtet würden, die nur wenige Austauschgelegenheiten für Menschen zum öffentlichen Raum besäßen, beispielsweise im Norden des MK 2 nur einen Haupteingang auf 50 m Fassadenfront oder eine Center-ähnliche Erschließung des Sondergebietes.

Daher soll mit der Festsetzung eine Mindestdichte solcher Ein- und Ausgänge vorgeschrieben werden, indem Höchstabstände für Außentüren untereinander und zu den Ecken der Baublöcke (Gebäudeecken) festgesetzt werden. Im Ergebnis soll mit der Festsetzung eine architektonische Gebäudeorganisation gefördert werden, die möglichst viele – auch verschiedene – Nutzungen in den Gebäuden *direkt* mit dem öffentlichen Raum verbindet.

Die Festsetzung gilt nur für Fassaden zum *öffentlichen Straßenraum*, nicht also zu den Blockinnenbereichen und nicht für die Passagenbereiche, die mit „G2“ und „G3“ gekennzeichnet sind. Hierfür bietet der § 89 der Sächsischen Bauordnung keine Rechtsgrundlage.

Die Festsetzung ist zumutbar. Insgesamt eröffnet der Bebauungsplan den Bauherren eine Grundstücksausnutzung, die mit historischen, dicht bebauten Stadtvierteln vergleichbar ist. Gebäude dieser Epochen sind hinsichtlich ihrer baulichen Strukturen (im Gegensatz zu den Gebäuden im Sinne der „Charta von Athen“) noch an den Bedürfnissen von Fußgängern ausgerichtet. So weisen Gründerzeitgebäude im Innenstadtbereich typischerweise auf einer Länge von 20 m zwei direkte Ladeneingänge und einen Hauseingang für die oberen Geschosse auf, im Durchschnitt also alle 6,7 m ein Eingang. Mit der Festsetzung des Maßes von 15 m – also fast des dreifachen – bzw. von 10 m zu Gebäudeecken – immerhin noch des Doppelten – wird eine Gebäudeorganisation mit deutlich größeren Einheiten mit je eigenen Zugängen innerhalb der Gebäude erlaubt. Dies ist aus Sicht der Stadt zumutbar.

Textliche Festsetzung:

*6.3.5 **Jalousien und Rollläden** dürfen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen dürfen nicht auskragen.*

[63] In der Festsetzung wird zur Vereinfachung von Eingängen gesprochen, gemeint sind damit sowohl Ein- als auch Ausgänge.

6.3.6 ***Markisen*** *sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe über Gehwegen von mindestens 2,5 m haben; ihre Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb von Arkaden sind Markisen nicht zulässig. Für Markisen zulässig sind matte, einfarbige oder einfach gestreifte Materialien. Nicht zulässig für Markisen sind grelle (z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben) und glänzende Farben und Materialien.*

6.3.7 ***Einbruchsicherungen*** *im Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass dahinterliegende Fenster- und Türöffnungen sichtbar sind. Geschlossene Roll- und Fensterläden sind nicht zulässig. Sämtliche Sicherheitskonstruktionen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.*

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Zu Nr. 6.3.5: Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass Jalousien und Rollläden die Fassaden im Fensterbereich nicht überdecken, dominieren oder stören, sondern sich vielmehr den eigentlichen fassadenstrukturierenden Elementen unterordnen und so in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Die Festsetzung beschränkt diese Bauteile daher auf das erforderliche Ausmaß, nämlich auf das lichte Maß der Fensteröffnungen. Ebenso sind zum Schutz des Ortsbildes die dazugehörigen Kästen an ihrem Anbringungsort verdeckt (also nicht „optisch auftragend“ bzw. „auskragend“) anzubringen.

Zu Nr. 6.3.6: Die Festsetzung ist notwendig, um Markisen in ihrem Einsatz auf das erforderliche Maß zu beschränken: So sind Markisen nur dort zulässig, wo im Erdgeschoss Läden und Schaufenster vorhanden sind (nicht aber z.B. im ersten Obergeschoss). Außerdem ist die Festsetzung notwendig, um den öffentlichen Fußweg vor den Ladenzonen für Menschen jeder Körpergröße begehbar zu halten. Aus gestalterischen Gründen (optisches Gewicht der Überdeckung des Gehwegs) soll ein Mindestabstand von 0,7 m von der Bordsteinkante eingehalten werden. Hierzu wird ergänzend und klarstellend bestimmt, dass verkehrsrechtliche Vorschriften (z.B. das Freihalten von Sichtdreiecken) diesen Regelungen vorgehen und im Einzelfall zu anderen bzw. strengeren Anforderungen an Markisen führen können, denn die gestalterischen Ziele der Stadt sollen nicht zu verminderter Verkehrssicherheit führen. Innerhalb von Arkaden sollen Markisen gänzlich ausgeschlossen werden, denn hier können sie kaum mit der Notwendigkeit des Sonnenschutzes begründet werden; sie stören aber das Erscheinungsbild der Arkade, indem sie die obere Raumdecke (die durch die Arkade gebildet wird) herabsetzen und den Raum verkleinern. Dies würde die Festsetzung des Mindestmaßes der lichten Höhe der Arkaden von 7,50 m ad absurdum führen.

Die Festsetzung beinhaltet auch Regelungen zum Erscheinungsbild der Markisen, also zu den verwendeten Farben und Materialien: Hier sollen nur einfarbige, nicht aber grelle oder glänzende Materialien zulässig sein, so wie auch für die Fassaden selbst (siehe Nr. 6.3.10). Die Vorschrift soll dazu beitragen, dass die Fassade insgesamt sich in das im angrenzenden Bereich vorgefundene Ortsbild einfügt, daher sind grelle Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben, glänzende Farben und Materialien.

Zu Nr. 6.3.7: Die Festsetzung ist notwendig, um die Ladenzone in den Erdgeschossen einsehbar zu halten – auch nach Ladenschluss oder an einem Sonntag. Die Attraktivität der Erdgeschosszonen ist für vielfältige, belebte öffentliche Räume in innenstadtnahen Baugebieten besonders wichtig: Ein Laden im Erdgeschoss, der mit einer durchsichtigen Einbruchsicherung versehen ist, bleibt für Fußgänger attraktiver als geschlossene Rollläden, an denen der Blick der Passanten gestoppt wird und der nichts Interessantes zeigt. Daher sollen geschlossene Roll- und Fensterläden unzulässig sein. Zur

Gestaltung des Ortsbildes sollen auch Einbruchsicherungen in die Fassade integriert werden, so dass sie deren strukturierende Elemente nicht überdecken, dominieren oder stören.

Textliche Festsetzung:

6.3.8 ***Fahrradabstellräume, Müllräume und Erschließungskerne*** *mit ihrer langen Seite und andere schließende Strukturen dürfen nicht an der Außenfassade zur Straßenverkehrsfläche oder zur öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ liegen, soweit dies nicht zwingend notwendig ist.*

6.3.9 ***Gebäudetechnische Anlagen*** *(Rohre, Leitungen, Klimageräte und dergl.) sind in die Gebäudehülle (Fassade) zu integrieren.*

6.3.10 Fassaden dürfen weder ***verspiegelt*** *noch mit grellen oder fluoreszierenden* ***Farben*** *versehen werden. Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.*

6.3.11 An Fassaden sind Putzflächen zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) eine der folgenden Eigenschaften aufweisen:

- *abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,*
- *reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10% oder*
- *Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.*

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Zu 6.3.8: Einige Räume, die aus Gründen der besseren Benutzbarkeit von Gebäuden sowie aus bauordnungsrechtlichen Gründen im Erdgeschoss angeordnet werden (z.B. Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume, Müllräume und Treppenhäuser), sind weniger geeignet, die Interaktion von Benutzern / Besuchern des Gebäudes mit dem öffentlichen Raum zu befördern, da ihr primärer Zweck nicht Verkauf, Aufenthalt, Bewirtung oder dergleichen ist. Um die negativen Auswirkungen dieser ansonsten notwendigen Räume auf die Belebung des öffentlichen Raums zu vermindern, sollen diese durch die Gebäudeplaner so angeordnet werden, dass sie einen möglichst kleinen Anteil an der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten einnehmen. Idealerweise sollen diese Räume zum Hof hin orientiert werden und/oder nur mit einer schmalen (Zugangs-) Seite zum öffentlichen Raum ausgerichtet werden. Die Festsetzung erfasst auch weitere „schließende Strukturen“ (d.h. das Gebäude zum öffentlichen Raum hin abschließend), soweit sie noch nicht eigens in der Festsetzung aufgelistet werden.

Zu 6.3.9: Die Festsetzung dient der Verhinderung verunstaltender Details: Gebäudetechnik wie Klimageräte, Abflussrohre – insbesondere Regenfallrohre – und dergl. darf nicht als optisch störend wahrnehmbar vor die Fassaden treten und sie so verunstalten. Durch die geforderte Integration dieser technischen Einrichtungen oder Anlagen wird bezweckt, das Bild der Fassaden vor Störungen zu bewahren.

Zu 6.3.10: Fassaden dürfen auch durch ihre Materialität oder Farbgebung nicht das angestrebte Ortsbild verunstalten. Daher sind grelle oder fluoreszierende/phosphoreszierende Farben und Verspiegelungen unzulässig, also z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende Farben, glänzende Farben und

Materialien. *Fluoreszierende* oder phosphoreszierende Farben sind Spezialfarben, die (z.B. unter Zumischung geeigneter Zusätze) die Eigenschaft der Lumineszenz (Leuchten nach Anregung durch Licht) aufweisen. *Grelle Farben* i.S.d. Festsetzung sind bspw. folgende im Handel erhältlichen Farben folgender RAL-Nummern:

- 1016 (Schwefelgelb),
- 1018 (Zinkgelb),
- 1026 (Leuchtgelb),
- 1028 (Melonengelb),
- 2000 (Gelborange),
- 2001 (Rotorange),
- 2005 (Leuchtorange),
- 2007 (Leuchthellorange),
- 3024 (Leuchtrot),
- 3026 (Leuchthellrot),
- 4003 (Erikaviolett),
- 4005 (Blaulila),
- 4008 (Signalviolett),
- 4010 (Telemagenta)

Verspiegelte Fensterflächen verstärken durch die Reflexion der gegenüberliegenden Fassade, Bäume oder schlicht des Himmels die Abschottung einer Fassade gegenüber den Betrachtern im öffentlichen Raum; außerdem stören sie das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild in erheblichem Maße. Sie sollen daher nicht zulässig sein. Sie sind außerdem für das in der Umgebung vorgefundene Ortsbild nicht typisch, so dass ein Verbot zum Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung beiträgt.

Zu Nr. 6.3.11: Die Festsetzung dient der Gestaltung der Fassaden zum öffentlichen Raum, speziell soweit Putze Verwendung finden. Trotz einer relativ hohen Bebauungsdichte soll das Bild heller Straßenräume erreicht werden.

Zusätzlich dient die Festsetzung der Anpassung an den Klimawandel: Das Plangebiet ist im intensiven städtischen Überwärmungsbereich gelegen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine stärkere Überwärmung des lokalen Stadtklimas zu erwarten (Aufheizungseffekt). Dieser zu erwartenden Überwärmung soll mit der Festsetzung entgegen gewirkt werden, indem die Verwendung heller Materialien und Farben für die Fassaden vorgeschrieben wird: Mit hellen Fassaden wird eine höhere Rückstrahlung der Sonneneinstrahlung („Albedo“) bewirkt und so eine Minderung der städtischen Überwärmung erreicht.[64]

Im Teil-Baugebiet MK 8 entfaltet die Festsetzung keine Wirkung, da der „Bowlingtreff“ dem Denkmalschutz unterliegt.

Textliche Festsetzung:

6.4 ***Gebäudehöhen***

Die ausgebildeten Höhen der Hauptattiken benachbarter Gebäude oder Gebäudeteile (einschließlich notwendiger Brüstungen oder Geländer) über der Oberkante des angrenzenden Straßenlandes und/oder ihre ausgebildeten Traufhöhen sollen bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen voneinander abweichen.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

[64] Mit der Festsetzung wird zur Umsetzung des Maßnahmenbündels M 3.3, hier speziell: „Erhöhung der Albedo“ der Handlungsstrategie zur Klimaanpassung beigetragen, vgl. INSEK 2030, S. C 2.3–8.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gebäude – oder auch größere wahrnehmbare Gebäudeabschnitte – mit ihrer ausgebildeten Gebäudehöhe zur Herausbildung einer kleinteiligen, abwechslungsreichen Baustruktur beitragen. Denn neben unterschiedlichen Fassaden, Fensterausbildungen und Materialien trägt auch die Bauhöhe (bei Ausbildung eines Schrägdaches die Traufhöhe) zur Wahrnehmung der Abschnittsbildung bei.

Falls bei Unterteilung eines Baublocks bzw. Teil-Baugebietes in mehrere Baugrundstücke oder Bauabschnitte alle Gebäude bzw. Gebäudeteile exakt dieselbe Bauhöhe oder aufweisen würden, so führte dies für den Durchschnittsbetrachter zum Eindruck eines monolithischen Baublocks, zu störender Massivität. Dies soll vermieden werden.

Da die festgesetzte Bauhöhe ausgenutzt werden darf, wird diese Festsetzung als Soll-Vorschrift formuliert, die den Willen der Stadt den Bauherren gegenüber klar formuliert. Üblicherweise kann das beabsichtigte „Spiel“ der Bauhöhen bei der Bauausführungsplanung erreicht werden.

Textliche Festsetzung:

6.5 ***Zulassung von Abweichungen;*** *Preisgerichtsklausel*

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4 können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig ihnen zustimmt oder wenn die Architekturleistungen durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“ zustande gekommen sind.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Über die bereits in den Festsetzungen erwähnten kleinen Abweichungen hinaus sollen weitere – auch vom Umfang her weitergehende – Abweichungen möglich sein, wenn auf anderem Wege als dem Vollzug dieser örtlichen Bauvorschriften eine hohe Gestaltqualität der Gebäude sichergestellt werden kann. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn entweder

- das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig – das vom Stadtrat beauftragte Gremium, das für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zuständig ist – den Abweichungen zustimmt; oder
- bei der Durchführung eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß den „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wiederbebauung dieser großen Brachfläche nicht allein durch diese Gestaltungsvorschriften gesteuert wird, sondern ebenso durch Prozesse, die eine fachlich und demokratisch legitimierte Meinungsbildung sicherstellen. Dies kann entweder dadurch erfolgen, dass ein ordentlicher Wettbewerb gemäß den *Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“* durchgeführt wird, oder dadurch, dass das *Gestaltungsforum* der Stadt Leipzig einer veränderten architektonischen Planung zustimmt. Dem Gestaltungsforum gehören sowohl Mitglieder der Ratsversammlung Leipzig an als auch externe Personen, die einen beruflichen Hintergrund als Architekt, Stadtplaner, Denkmalpfleger usw. haben können, aber nicht müssen.

Das Ergebnis eines Wettbewerbs oder das Votum des Gestaltungsforums werden von der Bauaufsichtsbehörde als gewichtiges Argument zu berücksichtigen sein. Eine endgültige Bindung der Verwaltung an ein externes Gremium – z.B. durch Formulierung einer „Muss-Vorschrift“ in der Festsetzung Nr. 5.6 – wäre nicht legitim: Die Bauaufsichtsbehörde ist gemäß Bauordnung die zuständige, allein entscheidungsbefugte Verwaltungsbehörde und darf diese Befugnis nicht abgeben.

16. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

Textliche Festsetzung:

7. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Das Anbringen von Hausnamen oberhalb des ersten Obergeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies nicht verunstaltend wirkt.

7.2 In den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6 des Kerngebietes ist in den Bereichen, die an Straßenverkehrsflächen oder an die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ grenzen, die Errichtung von Dachwerbung (Werbung auf den Gebäuden) aus Einzelbuchstaben und Signets unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante des unter ihnen befindlichen Gebäudes um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.

7.3 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und Fassadenabschnittes einfügen. Eine mehrere Gebäude oder mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist nicht zulässig.

7.4 Pro Ladeneinheit ist ein in seinem Körper maximal 7 cm breiter und 40 cm hoher Ausleger als rechtwinklig zur Außenwand der baulichen Anlage angebrachte Werbeanlage zulässig. Die Auskragung in den öffentlichen Raum darf einschließlich der Anbringevorrichtung höchstens 90 cm betragen.

7.5 Großflächige Werbung über 8,0 m² Ansichtsfläche ist unzulässig. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umgrenzenden Rechtecke. Ausnahmen können für die regelmäßig stattfindenden Saison-, für Räumungs- oder Jubiläumsverkäufe, für Geschäftseröffnungen sowie für Veranstaltungen kultureller Art befristet für höchstens vier Wochen zugelassen werden.

7.6 Werbeanlagen, die vor die Fassade oder die Schaufensterebene vortreten und nicht unter Nr. 7.4 fallen, sind nur in Form selbst leuchtender Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Anstrahlungen sind unzulässig.

7.7 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Digitalbildanlagen, Bild- oder Filmprojektionen sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO; § 31 BauGB]

Begründung:

Sämtliche Festsetzungen zur Gestalt der Werbeanlagen sollen störende Wirkungen von Werbung auf die angestrebte Gestaltqualität vermeiden und Verunstaltungen vorbeugen. Hierzu müssen sich Werbeanlagen in die äußere Gestalt der Gebäude einfügen, dürfen diese also nicht optisch dominieren, verfremden oder unkenntlich werden lassen. Ob eine Werbeanlage sich noch einfügt oder den zulässigen Rahmen verlässt, ist unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalles zu beurteilen, wobei auch die Funktion des jeweils betroffenen Baugebiets – hier ein Kerngebiet sowie ein

Sondergebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen – zu berücksichtigen ist. Dabei ist auf das ästhetische Empfinden eines normal (durchschnittlich) empfindsamen Betrachters[65] abzustellen.[66] Die Anwendung des Begriffes „Einfügen“ ist in der Rechtsprechung hinreichend geklärt.

Auch der Begriff der *Verunstaltung* beinhaltet naturgemäß eine gewisse Unschärfe, ist in der Rechtsprechung zum Baurecht aber ebenfalls ein eingeführter Begriff:

> *Eine bauliche Anlage stört das Gesamtbild der Umgebung, wenn der Gegensatz zwischen ihr und der Umgebung von dem Betrachter als belastend oder unlusterregend empfunden wird. Bei der Beurteilung ist auf das Empfinden des so genannten gebildeten Durchschnittsmenschen abzustellen.*[67]
>
> *Maßgeblich ist, ob der Anblick bei einem nicht unbeträchtlichen, in durchschnittlichem Maße für ästhetische Eindrücke aufgeschlossenen Teil der Betrachter nachhaltigen Protest auslöst.*[68]
>
> *Die Konkretisierung des Begriffs des „Verunstaltens“ in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung genügt den rechtsstaatlichen Geboten der Berechenbarkeit des Rechts, der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit; sie genügt der Aufgabe der Rechtsprechung, Grundsätze zu entwickeln, welche die Entscheidung des Einzelfalls normativ zu leiten im Stande sind. Die Tatsache, dass hinsichtlich der Rechtsanwendung im einzelnen Fall ein Rest von Unsicherheit verbleibt, folgt aus der Funktion von Rechtsbegriffen der vorliegenden Art als Einschätzungsermächtigung.*[69]

Begründung zu Nr. 7.1:

Aus den o.a. Gründen sind im Plangebiet zu hoch angebrachte Werbeanlagen – d.h. über dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses – unzulässig. Um den Belangen der Wirtschaft und bedeutender Institutionen in diesem Areal, das kerngebietstypischen Nutzungen dienen soll, hinreichend Rechnung zu tragen, können für Hausnamen (z.B. für Hotels, die Markthalle oder eine Vergnügungsstätte oder zur Kennzeichnung eines Firmen- oder Institutssitzes im Plangebiet) Ausnahmen von der Beschränkung auf den Bereich unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zugelassen werden, wenn dies nicht *verunstaltend* wirkt. Eine solche Ausnahme ist anhand des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Entsprechend den Erfahrungen aus der Praxis wird durch Kommunikation zwischen Bauherr und der zuständigen Verwaltung einer Verunstaltung des Stadtbildes am besten vorgebeugt.

Begründung zu Nr. 7.2:

Die Festsetzung formuliert eine weitere Regelausnahme von der Festsetzung Nr. 7.1: Sie gilt für die beiden Hochpunkte in den Teil-Baugebieten MK 1 und MK 6. Hier dürfen oberhalb des obersten Geschosses (das grundsätzlich als Flachdach und ohne störende Aufbauten auszubilden ist – siehe Festsetzungen Nr. 6.2.1 und 2.3) Werbeanlagen errichtet werden, die das Gebäude um bis zu 2,0 m überschreiten. Dabei kann auch die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden.

---

65 Gemeint ist also weder das Empfinden eines besonders unempfindlichen (auch: ungebildeten) Betrachters, der keine Ansprüche an das Stadtbild stellt, noch das Empfinden eines äußerst empfindlichen Betrachters (auch: eines besonders gebildeten Betrachters, ggf. durch ein Studium der Kunstgeschichte, Architektur oder dergl.), der erhöhte Kriterien an das Erscheinungsbild einer Fassade legen könnte. Abzustellen ist auf den sog. „gebildeten Durchschnittsmenschen“.

66 Vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 28.10.1992 – Az. 3 S 2490/91.

67 Vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Juni 1965 – I C 146.53 -, BVerwGE 2, S. 172.

68 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. April 1995 – 4 B 70,95, BRS 57 Nr. 109 NJW 1995, 2648 ff.; vgl. auch Voßkuhle, *Bauordnungsrechtliches Verunstaltungsverbot und Bau-Kunst*, BayVBl. 1995, S. 613 ff.

69 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 26. Juni 1985 – 1 BvR 588/84, NVwZ 1985, S. 819.

Die Festsetzung bezieht das Maß der Überschreitung ausdrücklich nicht auf die Oberkante der obersten Geschossdecke, da es denkbar ist, dass ein Fahrstuhlschacht über die oberste Geschossdecke geführt ist und zu seiner Verkleidung eine entsprechend hohe Einfriedung an den Außenkanten errichtet wurde. In diesem Fall käme die erlaubte Werbung optisch nicht über die Einfriedung hinaus; dies ist nicht beabsichtigt. Die Werbeanlage darf vielmehr oberhalb der Einfriedung – die in diesem Fall *die Oberkante des unter ihr befindlichen Gebäudes* darstellt – errichtet werden.

Das Maß der Überschreitung bezieht sich nicht auf die zeichnerisch festgesetzte zulässige Bauhöhe, sondern auf das tatsächlich errichtete Gebäude. Damit wird verhindert, dass ein gesamtes Geschoss dafür verwendet wird, dort eine überdimensionierte Werbeanlage zu errichten – in diesem Fall ohne Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Oberkante.

Diese Ausnahme kann nur für Werbeanlagen in Anspruch genommen werden, die zu den großen Straßenräumen (also zum Ring, zur öffentlichen Freifläche, zur Grünewaldstraße oder zur Windmühlenstraße) ausgerichtet werden. Denn für diesen Fall – bei dem die Betrachter aus sehr großer Entfernung auf das Gebäude blicken und (fast) das gesamte Gebäude mit der Werbung zusammen wahrnehmen, sind Aufbauten bzw. Werbeanlagen wahrnehmbar; bei guter Gestaltung der Werbeanlage ist eine Beeinträchtigung des angestrebten qualitätsvollen Stadtbildes nicht zu befürchten. Werbeanlagen dieser Art prägen bereits an anderen Orten außerhalb des Plangebietes (z.B. an Georgiring, am Augustusplatz oder am Brühl) das Stadtbild und tragen zu seinem Charakter bei.

Zur Sicherung der Gestaltqualität trägt auch bei, dass die Festsetzung nur Einzelbuchstaben bzw. die firmen- oder institutseigenen Logos (Signets) erlaubt, nicht jedoch scheibenartige (vollflächige) oder blockartige Werbeanlagen oder andere voluminöse Ausbildungen von Werbeanlagen.

Für alle übrigen Ausrichtungen der Werbeanlagen – z.B. in Richtung Quartiersplatz – würde eine solche Dachwerbung das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren und soll daher unzulässig sein.

Begründung zu Nr. 7.3:

Diese Festsetzung konkretisiert das planerische Ziel, dass Werbeanlagen sich in die Gebäudefassade einfügen, indem sie die Aspekte einer Werbeanlage festlegt, die hierbei zu prüfen sind, nämlich *Maßstab, Material* und *Farbigkeit* – jeweils im Verhältnis zum jeweiligen Gebäude oder Fassadenabschnitt betrachtet.

Zum Erfordernis des Einfügens siehe die einleitende Begründung zu den Festsetzungen unter 7.

Dem angestrebten planerischen Ziel, dass die Bebauung und die Nutzungen im Plangebiet möglichst „kleinteilig“, also in wahrnehmbaren Abschnitten oder kleineren baulichen Einheiten, ausgebildet werden, würden Werbeanlagen widersprechen, die sich über mehrere Gebäude oder mehrere architektonisch wahrnehmbare Fassadenabschnitte erstrecken. Denn solche Werbeanlagen dominieren die Fassaden bzw. die Feinstruktur der Baublöcke, anstatt sich unterzuordnen. Daher sollen solche Werbeanlagen unzulässig sein.

Begründung zu Nr. 7.4:

Diese Festsetzung regelt die maximale Größe zulässiger Ausleger. Mit dem Begriff *Ausleger* (Synonyme: Nasenschilder) werden Werbeanlagen bezeichnet, die von der Fassade auf die davor liegende Straße oder Platz ragen und dadurch für Fußgänger, die die Straße entlanggehen, schon aus einiger Entfernung zu erkennen sind.

Damit diese Werbeanlagen in Größe und Anzahl nicht zu einer Verunstaltung des architektonischen Bildes führen, sollen sie auf eine Größe von maximal 7 cm baulicher Breite, 40 cm Höhe und 90 cm Auskragung, gemessen ab der Fassade, begrenzt werden. Außerdem ist je Geschäft nur ein Ausleger

zulässig (ggf. zusätzlich zu einer anderen Werbeanlage auf der Fassade, die kein Ausleger ist). Die Anbringung soll rechtwinklig erfolgen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Werbeanlagen zu erreichen, was zur angestrebten hochwertigen Gestaltqualität des städtischen Raums beiträgt.

Begründung zu Nr. 7.5:

Übergroße Werbeanlagen – über 8 m² Ansichtsfläche – sollen im Regelfall unzulässig sein, da sie sich nicht störungsfrei (ohne verunstaltend zu wirken) in die Gebäudefassade und damit in das angestrebte Stadtbild einfügen. Die Festsetzung enthält eine Regelung dazu, wie die fragliche Ansichtsfläche zu errechnen ist, um die Bestimmtheit der Festsetzung sicherzustellen und Auseinandersetzungen in der Genehmigungspraxis zu vermeiden: Dazu sind die einzelnen Buchstaben der Werbung hilfsweise mit einem Rechteck zu umgeben, die Summe der Fläche aller Rechtecke um alle Einzelbuchstaben ergibt dann die zu beurteilende Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage.

Im Einzelfall sollen aber auch Werbeanlagen über 8 m² Ansichtsfläche zulässig sein, und zwar für besondere Anlässe: Dies können die in der Festsetzung genannten Saison-, Räumungs- oder Jubiläumsverkäufe oder Geschäftseröffnungen sein. Außerdem soll es möglich sein, für Veranstaltungen kultureller oder gemischter Art (z.B. Musikfeste, Weihnachtsmärkte und dergl.) mit Werbeanlagen über 8 m² zu werben. Für diese regelmäßigen oder unregelmäßigen Ereignisse sind 4 Wochen ausreichend zur Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit. Daher sollen Ausnahmen von der Grundregel nur bis 4 Wochen zugelassen werden können. Die Ausnahmen sind bei der zuständigen Verwaltungsstelle zu beantragen.

Damit wird den Belangen der Wirtschaft hinreichend Rechnung getragen.

Begründung zu Nr. 7.6:

Die Festsetzung erfasst Werbeanlagen, die in stärkerem Maße vor die Fassade vortreten, als es ihrer Bauart nach nötig wäre. Beispielsweise gilt ein auf die Fassade montiertes metallenes Schild, das eine Profilstärke von einigen Zentimetern hat, nicht als vortretendes Schild im Sinne der Festsetzung. Wenn eine Werbeanlage jedoch mit erhöhter Bautiefe hergestellt wird oder auf speziellen Haltevorrichtungen von der Fassade abgerückt wird (in den öffentlichen Raum hinein), gilt dies als „Vortreten“ im Sinne der Festsetzung.

Zur Klarstellung wird in der Festsetzung geregelt, dass mit diesen vortretenden Werbeanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 7.6. nicht die Ausleger gemäß Festsetzung Nr. 7.4 erfasst sind (denn auch diese treten vor die Fassade).

Vortretende Werbeanlagen dürfen sich von der architektonischen Gestaltung der Fassade absetzen, sollen aber deren Erscheinungsbild nicht verzerren. Daher sollen die Werbeanlagen einerseits nur als *dauerhaft leuchtende* Einzelbuchstaben zulässig sein (zur Absetzung), andererseits sind sie nicht flächig zulässig und verdecken somit nicht die Fassade(eine Begrenzung der Größe erfolgt in den Festsetzungen Nr. 7.4 und 7.5).

Die Leuchtkraft der zulässigen Einzelbuchstaben darf nicht so stark sein, dass Passanten geblendet werden können. Anstrahlungen der Werbung durch den Bauherrn, Eigentümer oder Mieter (abseits von möglichen Lichtkonzepten in Abstimmung mit der Stadt) sind unzulässig, da dafür zum einen meist störende technische Vorkehrungen nötig sind und andererseits Schattenwurf der Werbung auf der Fassade oder/und eine damit einhergehende Anstrahlung der Fassade im Bereich der Werbung vermieden werden sollen.

Begründung zu Nr. 7.7:

Die Bandbreite der auf Lichttechnik gestützten Werbung ist geeignet, in hohem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild zu dominieren. Damit dies nicht zu Verunstaltungen führt, wird mit der Festsetzung die Anwendung sämtlicher in hohem Maße störender Techniken zur bildhaften und lichtverwendenden Werbung ausgeschlossen, nämlich Werbeanlagen mit laufendem, wechselndem (Farbe, Intensität o.ä.) oder blinkendem Licht, ebenso Digitalbildanlagen (LED-Schirme oder ähnliche Techniken), Filmsequenzen, Bild- oder Filmprojektionen auf Fassaden, Bürgersteige oder andere Hintergründe.

Als Folge der Festsetzungen zu Werbeanlagen gemäß Nr. 7.1 bis Nr. 7.7 ist weiterhin Werbung am Ort der Leistung (siehe Festsetzungen zur Art der Nutzung) möglich, die zwar maßvoll auffallen darf, sich jedoch in den Rahmen der Architektur einfügt. Mit den Festsetzungen wird damit auch einem Wettlauf der verschiedenen Werbeformen und Werbetreibenden um möglichst hohe Aufmerksamkeit der Passanten, aber zum Schaden des öffentlichen Raumes, vorgebeugt.

17. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler

Das Baudenkmal des ehemaligen Bowlingtreffs wird mit seinen denkmalgeschätzten Anlagen – dem oberirdischen Zugangsbauwerk und den unterirdischen Anlagen – nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Erläuterung:

Der ehemalige Bowlingtreff steht einschließlich seiner unterirdischen Anlagen unter Denkmalschutz. Hierzu enthält das Sächsische Denkmalschutzgesetz Vorschriften, die den Schutz sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

Von einer Planfeststellung betroffene Fläche

Die Lage des planfestgestellten City-Tunnels wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Erläuterung:

Die Flurstücke 1179, 1180, 1181, 1182, 1182/a, 1182/d, 1183, 1196, 1199/1, 1199/2, 1200/1, 1200/2, 1200/3, 1200/4, 1201/1, 1201/2, 1202, 1202/a, 1203/a, 1204, 1207, 4016/3, 4017, 4041, 4043/3, 4123/1 und 4543 der Gemarkung Leipzig werden durch die planfestgestellte, unterirdische Eisenbahnanlage des City-Tunnels unterbaut. Die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung soll zum Verständnis der städtebaulichen Planung beitragen und die Baubeteiligten auf die Einhaltung des fachplanungsrechtlichen Vorrangs aufmerksam machen.

18. Hinweise ohne Normcharakter

1. City-Tunnel Leipzig (S-Bahn-Tunnel)

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gelten die Festlegungen des planfestgestellten Bauvorhabens „City-Tunnel Leipzig“ (Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 19. Mai 2000, Gz.: 1031), zuletzt geändert durch die 19. Planänderung (Änderungsplanfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 27. Juni 2008). Die Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufeinander abgestimmt. Es sei darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der Schutzzone I (5,0 m umlaufend um die Tübbingröhren) insbesondere innerhalb der Baufelder SO „Überbaute Markthalle“ und MK 7 einzuhalten sind. Im Zweifel gehen die planfestgestellten Festlegungen zum City-Tunnel Leipzig den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Tunnelbaulichkeiten sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

Erläuterung:

Der Hinweis ergab sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Er soll in den Plan aufgenommen werden, da er zum Verständnis des Bebauungsplans und der Bedingungen für die nachfolgende Bauausführungsplanung hilfreich ist.

2. Archäologische Bedeutung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet ist archäologischer Relevanzbereich. Vor Beginn von Erdarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Erläuterung:

Das Plangebiet ist bekanntermaßen für den Bodendenkmalschutz von hoher Bedeutung. Das Sächsische Denkmalschutzgesetz enthält Vorschriften zur Meldepflicht von Bodendenkmälern und anderen archäologischen Fundstücken, die den Bodendenkmalschutz und die Auswertung von Fundstücken sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

3. Gestaltung und Baukultur

Angesichts der Bedeutung des Wilhelm-Leuschner-Platzes für die Stadtgeschichte, der zentralen Lage des Plangebietes und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden Ringbebauung ist die Stadt Leipzig bestrebt, hohe Anforderungen an Gestaltung und Architektur sicherzustellen. Die Stadt wird dazu Verhandlungen mit den Bauherren aufnehmen und auf die Durchführung architektonischer Wettbewerbe hinwirken.

Für die Gestaltung der öffentlichen Freifläche soll ein Wettbewerb durchgeführt werden. Dabei strebt die Stadt einen bedeutsamen Flächenanteil für Begrünung sowie die Errichtung eines Spielplatzes an. Genaue Festlegungen erfolgen jedoch im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Gestaltung und Baukultur im Plangebiet ergänzen die örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen unter 6.1.1 bis 7.7). Zusätzlich zur Umsetzung dieser Regelungen wird die Stadt durch

aktive Begleitung der Entwurfsplanung der Gebäude auf eine hohe, der Lage am Ring angemessene Gestaltqualität hinwirken.

Ein solcher Hinweis in diesem Planwerk ist hilfreich im Beteiligungsverfahren, um zu verdeutlichen, dass

- der Belang der Baukultur auch über die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans hinaus besondere Beachtung bei der Planung der Gebäude finden soll; hierzu wird die Stadt mit den Bauherren verhandeln;
- die Gestaltung der großen Freifläche sowie der übrigen öffentlichen Flächen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans ist, da „Festsetzungen“ als bindende baurechtliche Regelungen für Flächen in öffentlichem Eigentum i.d.R. nicht erforderlich sind;
- für die Gestaltung des Wilhelm-Leuschner-Platzes ein eigenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden soll und dabei ein erheblicher Anteil von Grün sowie die Errichtung eines Spielplatzes angestrebt wird. Die Lösung dieser Gestaltungsaufgabe kann dem Wettbewerb vorbehalten bleiben, da die Stadt Eigentümerin der Fläche bleibt.

Mit der Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan werden die an der Planung beteiligten Bauherren, Institutionen sowie die Öffentlichkeit über nachfolgende Regelungsprozesse informiert.

4. Altlasten

Weitere Informationen zu den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung bezüglich Altlasten vom April 2018 sind im Umweltbericht zu finden.

Erläuterung:

Das Plangebiet ist seit langer Zeit Teil des Siedlungsgebietes. Zu Altlasten in einigen Bereichen sind Informationen verfügbar, für andere Bereiche ist das Vorhandensein von Altlasten zumindest möglich. Der Hinweis dient der Aufklärung der am Bau Beteiligten und der interessierten Öffentlichkeit.

gez.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

Anhang I: Hinweise

Im Folgenden werden Hinweise gegeben, die sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergaben, aber nicht auf der Planurkunde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wiedergegeben werden.

1. Artenschutz

Mit dem Ziel des Artenschutzes wurden insbesondere folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Als Ausgleich der baubedingten Verluste an Biotopen sind in den Teil-Baugebieten MK 2 und MK 5 nicht überbaute Tiefgaragen mit einer mindestens 150 cm mächtigen Bodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.
- Sämtliche Dächer in den Teil-Baugebieten MK 1 bis MK 7 des Kerngebietes sowie im Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht intensiv zu begrünen.
- Der Verlust der Gehölze wird durch die Pflanzung von mindestens 64 Bäumen innerhalb der Straßenzüge und der Grünfläche in Planstraße A partiell kompensiert. Ein Ausgleich der Heckenverluste ist partiell durch Bepflanzung der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gegeben.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Berücksichtigung der Schutzzeit

Durchführung notwendiger Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar.

Ersatz-Lebensstätten für höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten

Bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausarten sind zur Sicherung des Fortpflanzungsangebotes und damit zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

Kontrolle zu fällender Bäume und abzureißender Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen, ggf. Umsetzen

Kontrolle der potenziell für Fledermausquartiere geeigneten zu rodenden Bäume auf Baumhöhlen/-spalten/Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person. Zudem erfolgt die Kontrolle der potenziell für Fledermausquartiere geeigneten Gebäude durch eine fachkundige Person. Die Maßnahme ist zeitnah vor der Fällung der Bäume bzw. zeitnah vor dem Abriss bzw. der Sanierung der Gebäude durchzuführen.

Bowlingtreff:

Vor Gebäudesanierung manuelle Demontage der Attika in Anwesenheit einer naturschutzfachlich geeigneten Person zur Feststellung der aktuellen Quartiernutzung

Trafohaus:

Vor Gebäudeabriss manuelle Demontage der Dachkantenverkleidung in Anwesenheit einer naturschutzfachlich geeigneten Person zur Feststellung der Quartiernutzung durch Fledermäuse

Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Für den Verlust von 24 höhlenreichen Einzelbäumen mit Quartierpotenzial werden entsprechend der Erfassung 24 Fledermauskästen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse aufgehängt.

Pflanzung von Sträuchern

Im Rahmen der gärtnerischen Pflege / Gestaltung können auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ heimische Straucharten gepflanzt werden. Damit dient die Fläche als Brut- / Nahrungshabitat für gebüschbrütende Vogelarten wie Dorngrasmücke und Klappergrasmücke. Auf diesen Flächen sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen.

Erstellung eines Konzeptes zum „Animal-Aided Design“

Mit einem erweiterten Artenschutzgutachten wurde untersucht, wie die Habitatansprüche (Nistplatz, Nahrung, Paarungsort) der betroffenen Fauna im Plangebiet besser erfüllt werden können. Dadurch soll gewährleistet werden, dass diese Ansprüche frühzeitig in die Entwurfsprozesse der Gestaltung der „Öffentlichen Freifläche“ sowie der Baufelder einfließen können. Die vom Bundesamt für Naturschutz publizierte Broschüre: Voruntersuchung des Entwicklungs- und Erprobungsvorhabens „Animal-Aided Design (AAD) im Wohnumfeld“ wird dabei als konzeptionelle Grundlage berücksichtigt.

Die Regelungen des BNatSchG zum besonderen Artenschutz gelten unabhängig von Bebauungsplänen und sind im Rahmen der Bauantragstellung und -genehmigung zu beachten. Falls erforderlich, können Artenschutzmaßnahmen als Auflage in eine Baugenehmigung aufgenommen werden. Die aufgeführten Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes müssen somit nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2. Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übersandte folgende Hinweise:
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.
In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.
Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m^3 und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m^3.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00- 12.00 Uhr und 13.30- 16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de.

Internet: www.strahlenschutz.sachsen. de.

Anhang II: Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanz

Flächenbilanz unter Berücksichtigung der zulässigen *Überschreitung der Grundfläche* gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:

Teil-Baugebiet	Flächengröße Baugebiet in m²	GRZ i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zuzüglich der Überschreitung gemäß Festsetzung	zulässige Grundfläche (Versiegelung)
Kerngebiet MK 1	630	1,0	630
Kerngebiet MK 2	3.829	0,9	3.446
Kerngebiet MK 3	1.182	1,0	1.182
Kerngebiet MK 4	1.368	1,0	1.368
Kerngebiet MK 5	1.824	0,9	1.641
Kerngebiet MK 6	398	1,0	398
Kerngebiet MK 7	1.686	1,0	1.686
Kerngebiet MK 8	445	1,0	445
Sondergebiet SO	7.247	1,0	7.247
SUMME	**18.609**		**18.043**

Flächenbilanz der höchstens zulässigen *Geschossflächen* je Teil-Baugebiet; *überschlägige* Rechnung mit einer Geschosshöhe von 2,70 m (inkl. Geschossdecke) als worst-Case; ohne Berücksichtigung von Staffelungen und Arkaden:

Teil-Baugebiet	GFZ-relevante Flächengröße Baugebiet in m²	Höchstzahl der Geschosse	zulässige Geschossfläche in m²
Kerngebiet MK 1	630	20	12.600
Kerngebiet MK 2	3.829	9	24.120
Kerngebiet MK 3 *(im Erdgeschoss überbaubar)*	895	9	8.055
Kerngebiet MK 4 *(im Erdgeschoss überbaubar)*	1.006	9	7.041
Kerngebiet MK 3 und MK 4 *(Überbauungen der Passagen)*	472	2	943
Kerngebiet MK 5	1.824	8	10.214
Kerngebiet MK 6	398	12	4.776
Kerngebiet MK 7	1.686	9	15.174
Kerngebiet MK 8	445	1	445
Sondergebiet SO	7.247	7	57.976
SUMME	**18.432**		**141.344**

Verkehrsentwicklung

Innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit bis auf eine gelegentliche Nutzung für Veranstaltungen oder Märkte nahe am Peterssteinweg sowie Parksuchverkehr rund um die Grünfläche zwischen der Brüderstraße und der Windmühlenstraße keinen Kfz-Verkehr.

Das Gebiet ist von stark mit Kraftfahrzeugen und Straßenbahnen befahrenen Hauptverkehrsstraßen umgeben (siehe Kap. 5.6.1). Für die am stärksten befahrene Straße – die Ringstraße/Roßplatz – betrug die DTV_{Mo-Fr} im Jahr 2015/2016 die Zahl von 32.450 Kfz/24 h, für die Grünewaldstraße lag diese Zahl bei 9.500 bis 10.700 Kfz/24 h und für die Windmühlenstraße bei 5.250 bis 5.600 Kfz/24 h.[70]

Nach Berechnungen des Verkehrs- und Tiefbauamtes von 2018 wird die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben zu ca. 5.000 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag führen, davon etwa 170 Lkw (ab 2,8 t). Außerdem muss für die nächsten Jahre von einer allgemeinen Steigerung der Verkehrsmengen auf den Hauptverkehrsstraßen im Stadtzentrum ausgegangen werden. Für die Verkehrsbelastung (angegeben als DTV wochentags) der umliegenden Straßen ergeben sich damit für den Planungshorizont 2030 folgende Werte:

- 34.100 Kfz/24h auf der Ringstraße/Roßplatz,
- 12.200 bis 13.900 Kfz/24h auf der Grünewaldstraße und
- 6.700 Kfz/24h auf der Windmühlenstraße im Bereich der Stadtbibliothek.[71]

Damit ergeben sich auf den das Plangebiet umgebenden Straßen zum Planungshorizont 2030 Steigerungen der Verkehrsbelastung von ca. 5 % am Ring/Roßplatz, 20 % in der Windmühlenstraße und bis 38 % in der Grünewaldstraße. Langfristig soll der Kfz-Verkehr in der erweiterten Innenstadt – wozu das Plangebiet zählt – durch Verkehrslenkungsmaßnahmen[72] der Stadt Leipzig um etwa ein Drittel zurückgehen.

Die zukünftige Verkehrsbelastung der *gebietsinternen* Straßen wird sich auf Ziel- und Quellverkehr beschränken. Der Bebauungsplan eröffnet keine Möglichkeiten für den Durchgangsverkehr, das Plangebiet zu queren, sondern nur erschließende Straßenschleifen. Kfz-Verkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll weitgehend unterbunden werden. Der Anlieferverkehr für die Markthalle im Sondergebiet soll möglichst wenig in das Plangebiet hineinfahren und daher den vorderen Bereich der Planstraße bzw. der Brüderstraße nutzen. Für den Prognosehorizont 2030 werden daher folgende Belastungswerte DTV_{Mo-Fr} angenommen:

- 1.400 bis 2.500 Kfz/24 h für die Brüderstraße sowie
- 1.000 Kfz/24 h für die Planstraße.

Der Straßenbahnverkehr wird seitens der Leipziger Verkehrsbetriebe im Rahmen der regelmäßigen Prüfung von Linienführung und Linientaktung an den Bedarf angepasst. Die Umsetzung der Bauvorhaben im Plangebiet wird somit nicht unmittelbar zu einer Änderung von Linienführung oder Linientaktung führen.

[70] Integriertes Verkehrsmodell der Stadt Leipzig, *Kfz-Querschnittsbelastungen, Kfz/24 h (DTV Mo-Fr),* Daten von 2015/2016.
[71] Berechnung des VTA vom 25.01.2018 (Hausmitteilung).
[72] Zu den möglichen Maßnahmen zählt das „Tangentenviereck“, mit dem Verkehr aus dem Stadtzentrum bzw. vom Ring ferngehalten werden soll

Kosten

Planungskosten

Die Kosten für die städtebaulichen Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Bauleitplanverfahren und damit verbundene Gutachten, informelle Workshops und dergleichen) werden aus den laufenden Haushaltsmitteln des Stadtplanungsamtes beglichen.

Grundstücksvorbereitung

Die Sanierung von Altlasten ist grundsätzlich Sache der Eigentümer des Baugrundstückes.

Einzelne Leitungen der technischen Infrastruktur sind möglicherweise bei der Bebauung des Plangebietes zu erneuern oder umzuverlegen, denn nach 1945 wurden Leitungen teilweise ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen verlegt und liegen z.T. im Bereich der Baugebiete. Auf andere Leitungen (z.B. für den City-Tunnel) wurde durch die Konzeption der Bebauung bereits Rücksicht genommen. Maßnahmen der Umverlegung sind von den Eigentümern bzw. Erwerbern der Baugrundstücke im Plangebiet nur dann zu finanzieren, wenn die Leitungsbetreiber sich aufgesicherte Rechte berufen können. Nähere Informationen sind im Rahmen der Bauausführungsplanung einzuholen.

Kosten aus Grundstücksverkehr

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind fünf Flurstücke gelegen, die nicht (vollständig) der Stadt Leipzig gehören. Im Einzelnen gilt hier Folgendes:

- Die beiden Flurstücke Nr. 1205 und 1206 (westlich der Markthallenstraße, nördlich des Zugangsbauwerks zur S-Bahn-Station, zusammen 730 m²) befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Für die Eigentümer entsteht gem. § 40 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 BauGB aus der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Anspruch auf Übernahme, da ihre Flurstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden und keine private bauliche Nutzung zulässig ist.
- Zur Feststellung des Tauschwertes (oder des Kaufpreises oder der Höhe der Entschädigung zum Verkehrswert) muss die besondere Lage und Geschichte des Grundstückes berücksichtigt werden. Der Wert ist vom Gutachterausschuss zu klären. Der Bodenrichtwertatlas der Stadt weist für den Wilhelm-Leuschner-Platz für den Stichtag Jahresende 2018 einen Betrag von 2.000 €/m² aus. Allerdings können von Bodenrichtwerten keine tatsächlichen Verkehrswerte eines einzelnen Grundstücks oder die Höhe einer Entschädigung infolge einer Bauleitplanung abgeleitet werden, da es sich um eine amtliche Ermittlung von Durchschnittswerten auf der Basis der letzten Grundstücksverkäufe oder aber hilfsweise auf der Basis gutachterlicher Schätzungen für baublockübergreifende Gebiete handelt. Letzteres dürfte für die Grundstücke im Plangebiet gelten, da hier in den letzten Jahren keine Grundstücke verkauft wurden.

Bei den drei Flurstücken Nummer 1195, 1201/1 und 1201/2 (westlich der Markthallenstraße, z.T. von oberirdischen planfestgestellten Anlagen des City-Tunnels Leipzig eingenommen, zusammen 355 m²) ist Folgendes zu beachten:

- Auch hier entsteht ein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB. Die Stadt Leipzig ist aber Miteigentümerin aller drei Flurstücke, so dass ihre Zustimmung für alle Maßnahmen seitens der jeweiligen Eigentümergemeinschaft erforderlich ist.

Die Vergabe von Erbbaurechten oder die Veräußerung von Baugrundstücken in den Kerngebieten sowie im Sondergebiet führt voraussichtlich zu Einnahmen für den städtischen Haushalt.

Kosten aus Straßenbau- und Begrünungsmaßnahmen

Für die Straßenverkehrsanlagen und die öffentliche Freifläche:

Die Herstellung und Ergänzung der verkehrlichen Erschließung (inklusive der Straßenbaumpflanzung) sowie die Herstellung der öffentlichen Freifläche erfolgen durch die Stadt Leipzig.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Bau sollen in der folgenden Haushaltsperiode ab 2021 ermittelt und eingestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand wird die tatsächliche Erschließung voraussichtlich erst ab den Jahren 2024/2025 erforderlich sein.

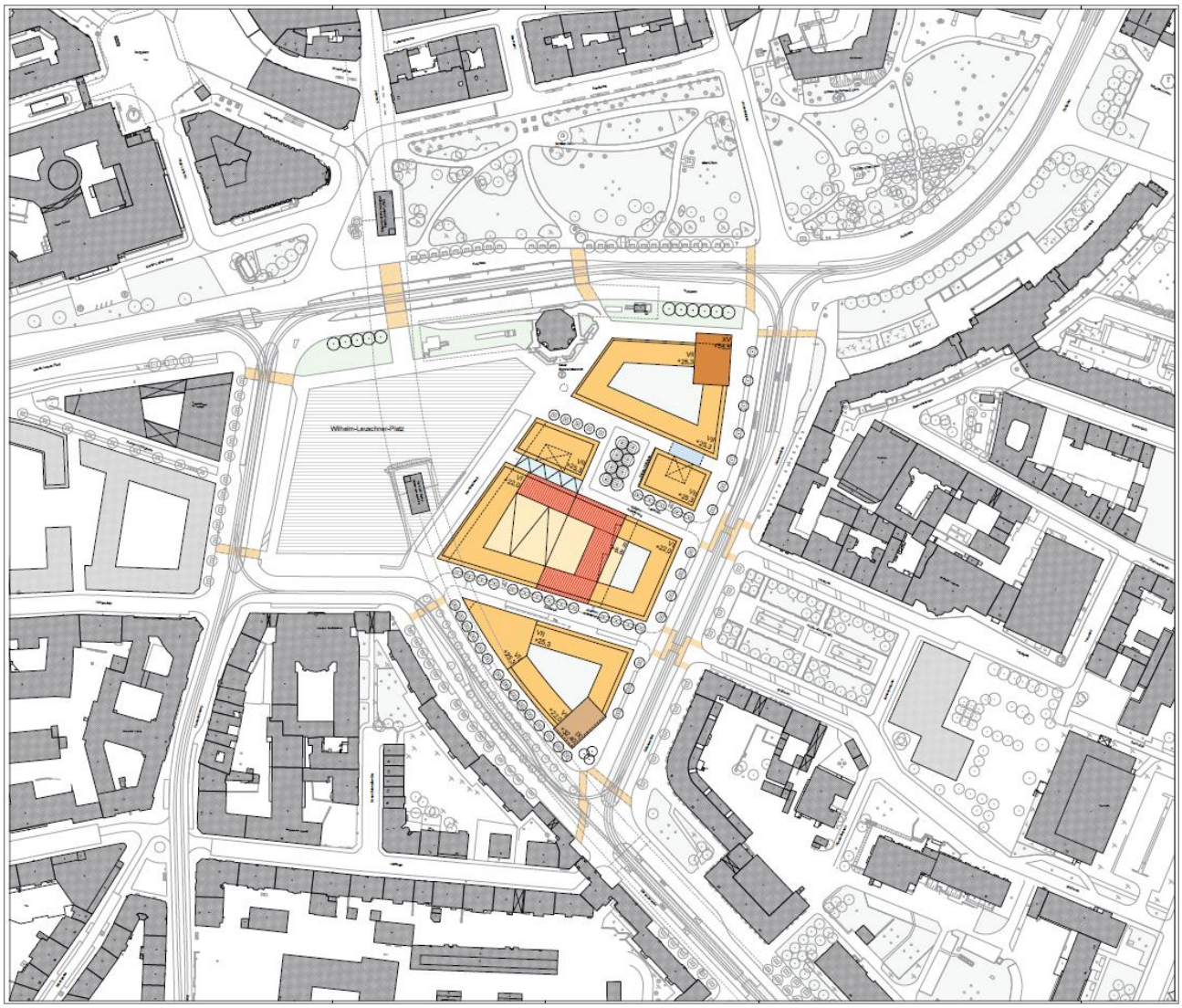
Die zukünftigen Grundstückserwerber werden in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Freistellung von Herstellkosten bei Ersterschließung nicht möglich ist. Zur besseren Koordinierung mit dem Hochbau können die Vorhabenträger bzw. Investoren ggf. die Erschließungsanlagen auf Kosten der Stadt herstellen. Dazu ist die Ausgestaltung entsprechender städtebaulicher Verträge mit den zukünftigen Eigentümern erforderlich.

Derzeit können noch keine genauen Angaben zum Zeitpunkt der Herstellung und Begrünung der öffentlichen Freifläche gemacht werden. Sobald ein Finanzierungsbeschluss des Stadtrates zur Durchführung der Realisierungsplanung für die Freifläche vorliegt, kann ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Im Ergebnis dieses Wettbewerbsverfahrens kann eine Kostenermittlung zu den Herstellungskosten vorgenommen werden.

Die Kosten für die Herstellung einer Regenwasserversickerung im Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes wurden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept grob abgeschätzt. Die Kosten liegen zwischen ca. 85.000 € für ein modifiziertes Mulden-Rigolen-System und 124.000 € für eine Versickerungsmulde.[73]

[73] Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Anlage 2 (Stand: 2018).

Anhang III: Masterplanung zum Wilhelm-Leuschner-Platz



Masterplanung Wilhelm-Leuschner-Platz Leipzig
Lageplan – Übersicht
(PWB Pelčák & Wolf Architekten in Zusammenarbeit mit Grunwald & Grunwald, 26.03.2018)

Anhang IV: Übersicht zu den im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Fachgutachten

- **Artenschutzbeitrag** zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Gehölzbestände, Baumbiotope, geschützte Tierarten insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und ihre Lebensstätten) sowie **Ergänzende artenschutzfachliche Betrachtung** zu häufig vorkommenden Brutvogelarten
- **Gehölz- und Biotopkartierung** als kartenmäßige Darstellung mit **Baumliste** zum Baumbestand geschützter und zu erhaltender Bäume
- **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**
- **Integriertes Grün- und Artenvielfaltskonzept** zur Weiterentwicklung und Konkretisierung der Artenschutz- und Biodiversitätsmaßnahmen
- **Altlastenuntersuchung** zur Prüfung von Altlastenverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen, Bergung und Entsorgung
- **Regenwasserbewirtschaftungskonzept** zur Untersuchung der Möglichkeiten des Regenwasserrückhalts und der Regenwasserversickerung
- **Energiekonzept „Wilhelm-Leuschner-Platz“** für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung
- **Mobilitätskonzept zur** Analyse der verkehrlichen Bestandssituation, der Ermittlung des induzierte Verkehrsaufkommens zur Beschreibung von strukturellen, prozessualen und nutzerspezifischen Maßnahmen
- **Luftschadstoffgutachten** hier als Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Luftqualität auf der Grundlage der Verkehrsprognose
- **Schalltechnische Untersuchung** zu Verkehrs-, Gewerbe- und Veranstaltungslärm mit Schallimmissionsprognose und Immissionsschutz
- **Vertiefende Tragfähigkeitsanalyse für den Neubau einer Markthalle am Wilhelm-Leuschner-Platz**

Sämtliche Fachgutachten sind im Stadtplanungsamt zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich einsehbar.