Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 398

„Parkstadt Dösen“

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Meusdorf

Übersichtskarte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

28.01.2021

seecon Ingenieure

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

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG ... 3
1. Lage und Größe des Plangebietes ... 4
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 4
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 6
4. Verfahrensdurchführung ... 7
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 9
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes ... 9
5.1 Topografie ... 9
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 9
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung ... 10
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung ... 10
5.5 Soziale Infrastruktur ... 11
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur ... 12
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen ... 13
6. Planungsrechtliche Grundlagen ... 14
6.1.1 Ziele der Raumordnung ... 14
6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 17
6.1.3 Landschaftsplan ... 17
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben ... 18
6.2 Sonstige Planungen ... 18
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ... 18
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren ... 19
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen ... 20
6.2.4 Sozialer Wohnungsbau ... 21
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ... 23
6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum ... 23
6.2.7 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellungen ... 24
6.2.7.1 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung – Freiraum ... 24
6.2.7.2 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung – Gebäude ... 26
7. Umweltbericht ... 27
7.0 Zusammenfassung ... 27
7.1 Einleitung ... 28
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung) ... 29
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes ... 30
7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG ... 30
7.1.2.2 Landschaftsplan ... 33
7.1.2.3 Grünordnungsplan ... 35
7.1.2.4 Eingriffsregelung ... 35
7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes ... 39
7.1.2.6 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange 40
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 50
7.2.1 Pflanzen ... 50
7.2.1.1 Bestandsaufnahme ... 50
7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung ... 53
7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkung ... 59
7.2.2 Tiere ... 59
7.2.2.1 Bestandsaufnahme ... 59

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung 61
7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 64
7.2.3 Menschen – Verkehrslärm 67
7.2.3.1 Bestandsaufnahme 67
7.2.3.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung 68
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 69
7.2.4 Menschen – Gewerbelärm 70
7.2.4.1 Bestandsaufnahme 70
7.2.4.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung 70
7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 71
7.2.5 Menschen – Luftqualität 71
7.2.5.1 Bestandsaufnahme 71
7.2.5.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung 72
7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkung 73
7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 73
7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 74
8. Ergebnisse der Beteiligungen 75
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 75
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 81
8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 83
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf 84
9. Städtebauliches Konzept 89
9.1 Gliederung des Gebietes 90
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept 90
9.3 Erschließungskonzept 91
9.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 91
9.3.2 Ver- und Entsorgung 93
9.4 Brandschutzkonzept 98
9.5 Grünordnerisches Konzept 99
9.6 Energiekonzept 102
C. INHALTES DER BEBAUUNGSPLANES 104
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 104
11. Gliederung des Plangebietes 104
12. Baugebiete 104
12.1 Art der baulichen Nutzung 104
12.1.1 Allgemeines Wohngebiet, Teilbaugebiete 104
12.1.2 Allgemein zulässige Nutzungen 105
12.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen 105
12.1.4 Unzulässige Nutzungen 106
12.1.5 Zulässigkeit von Läden im WA 7 106
12.2 Grundflächenzahl und Grundfläche 107
12.3 Höhe baulicher Anlagen 109
12.4 Überbaubare Grundstücksfläche 111
12.5 Abweichende Bauweise 112
13. Tiefgaragen, Parkdeck und Stellplätze 113
14. Verkehrsflächen 115

15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 116
16. Wasserflächen 117
17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 117
17.1 Schutz vor Verkehrslärm 118
17.2 Schutz vor Emissionen bestehender gewerblicher Nutzungen (Heizwerk) 119
18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 120
18.1 Befestigung von Oberflächen 120
18.2 Überdeckung und Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen 121
19. Grünordnerische Festsetzung 122
19.1 Pflanzenqualität 122
19.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 123
19.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 124
19.4 Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 2 bis WA 6 124
19.5 Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 128
19.6 Private Grünflächen 130
19.7 Begrünung von Stellplatzanlagen, Dächern und Fassaden 133
20. Örtliche Bauvorschriften 135
21. Nachrichtliche Übernahme 136
D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION 137
22. Flächenbilanz des Plangebietes 137
23. Kosten für die Stadt Leipzig 137

Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

A. EINLEITUNG

Die historische Anlage „Park-Krankenhaus Leipzig-Dösen“ war als hygienisches Pavillon-Ensemble ein für Klinikareale viel verbreiteter Bautyp des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts.

Im damals ländlichen Umland Leipzigs angelegt, bildet es bis heute eine räumliche und bauliche Einheit, die durch das strenge Straßenraster und die reduzierten Materialien (Ziegel, Putz, Holz) noch unterstrichen wird.

Die nun beabsichtigte Umnutzung des Areals zu einem Wohnquartier macht deshalb nicht nur eine Sanierung und Aufwertung des Bau- und Grünbestandes nötig, sondern auch eine aktive Auseinandersetzung mit dem Charakter des Ortes und seinem Image.

Ziel ist es, unter Ausnutzung der besonderen Lage, des wertvollen Baum- und Grünbestandes und nicht zuletzt der anspruchsvollen Bestandsgebäude einen qualitätsvollen Wohn- und Aufenthaltsort zu entwickeln, der eine ergänzende Alternative zu den am Markt angebotenen Immobilien bildet und so spezielle Nachfragen generiert.

Die angestrebte Entwicklung dieses Areals steht in einem Spannungsverhältnis von stadtentwicklungspolitischen Strategien, ökonomischen Anforderungen, umwelt- und naturschutzrechtlichen sowie denkmalpflegerischen Belangen. Die Reaktivierung des Gebietes und dessen künftige Nutzung erfordert in dieser Hinsicht einen angemessenen Kompromiss zwischen diesen teils entgegenstehenden Belangen und Zielen.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Meusdorf und liegt ca. 1,0 km südlich der historischen Ortsmitte von Probstheida, westlich der Chemnitzer Straße.

Es wird umgrenzt von der Klinik für Forensische Psychiatrie Dösen (KFP Dösen) im Norden, der Chemnitzer Straße im Osten, der ehemals zum Klinikgelände gehörenden Parkanlage im Süden sowie der Wohnbebauung an der Paul-Flechsig-Straße und einer Kleingartenanlage im Westen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 14,6 ha.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Jahr 2002 wurde der Krankenhausbetrieb im Park-Krankenhaus Dösen aufgegeben. Lediglich der nördliche Teilbereich, durch umfangreiche Sicherheitsanlagen von seiner Umgebung abgeschirmt, wird seitdem durch die KFP Dösen weiter genutzt.

Die ehemalige Eigentümerin, ein Tochterunternehmen der Rhön-Klinikum AG, hatte sich über die Jahre bemüht, das Grundstück in seinem Bestand zu erhalten und einer neuen modernen Kliniknutzung zuzuführen. Teilweise wurden in diesem Kontext einzelne Gebäude vermietet. Eine wirtschaftlich sinnvolle Gesamtentwicklung konnte jedoch nicht erreicht werden. Daher wurde im Jahr 2009 seitens des Eigentümers entschieden, das Areal zu verkaufen, um so den Weg für eine standortangemessene Wiedernutzung des Geländes zu ermöglichen.

2013 wurde das Areal bereits durch einen anderen Projektentwickler beplant. Das damalige Nutzungskonzept sah eine räumliche Trennung in der Form vor, dass im nördlichen Bereich die gewerblichen Nutzungen dominieren sollten, während im südlichen Teil des Plangebietes die Wohnnutzung vorherrschte. Im Rahmen der Planungen wurde die frühzeitige Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 2013 durchgeführt.

Planungsanlass bildet die Absicht der jetzigen Eigentümerin der Flächen in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig das Areal insgesamt zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Die Konzeption dient dazu, innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu spezifizieren.

Das Potenzial des Standortes liegt in seiner besonderen Quartiersqualität, die eine Ergänzung zu den am Markt angebotenen Immobilien bildet und so entsprechende Nachfragen generieren wird. Die Herausforderungen bestehen u.a. in der hohen ökologischen Wertigkeit, den denkmalpflegerischen Zielstellungen und einer ungenügenden ÖPNV-Anbindung.

Geplant ist die gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes zu einem hochwertigen Wohnstandort für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Maßnahmen sollen u. a. aus folgenden Punkten bestehen:

- Sanierung und Nutzungsänderung der größtenteils denkmalgeschützten Gebäude,
- städtebaulich behutsame Nachverdichtung durch Neubauvorhaben,
- Nutzungsanreicherung des Quartiers mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KiTa) sowie der Nahversorgung,
- funktionale Neuordnung (u. a. der Verkehrsorganisation) sowie
- freiräumliche Aufwertung.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist **erforderlich**, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Rahmen für den Neuordnungsbedarf im Bebauungsplangebiet für die angestrebten Nutzungen mit den erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen planungsrechtlich zu setzen.

Dies betrifft insbesondere auch die angestrebte Entwicklung der bislang im Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegenen Flächen zu Wohnzwecken. Da die angestrebten Nutzungen nicht zu den im § 35 BauGB aufgeführten privilegierten oder begünstigten Vorhaben zählen, sind diese auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht zulässig.

Aber auch der Nahversorger und die angestrebten Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, vor allem die zentrale Tiefgarage und das dreigeschossige Parkdeck am nördlichen Rand des Plangebietes, sind auf der in diesen Bereichen anzuwendenden Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht zulässig, da sie von der maßstabsbildenden Eigenart der näheren Umgebung abweichen und sich in diese nicht einfügen.

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

Letztendlich ist das Planverfahren erforderlich, um u.a. die angestrebten Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung, der Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes, der Nachbarschaft zu angrenzenden klinischen Versorgungseinrichtungen sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 398 sollen, unter Beachtung des vorhandenen Gebäude- und Baumbestandes sowie der technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet selbst als auch im Umfeld, insbesondere die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung/Revitalisierung des ca. 14,6 ha großen, ehemals medizinisch genutzten Areals als Wohnstandort.

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Unter besonderer Beachtung freiräumlicher Gestaltungselemente, z. B. durch den Erhalt eines größeren, zentral im Plangebiet gelegenen Grünraums und des denkmalgeschützten Gebäudebestandes soll eine geordnete städtebaulich Entwicklung an dieser Stelle gewährleistet werden. Zudem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass die denkmalgeschützte historische Krankenhausanlage in ihren städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Grundzügen erhalten und sensibel weiterentwickelt werden kann.

- Überprüfung von baulichen Ergänzungen über den historischen Rahmen hinaus

Es sollen die Möglichkeiten einer maßvollen bauliche Ergänzung des historischen Bestandes unter besonderer Berücksichtigung der stadtentwicklungsplanerischen, landschaftsplanerischen und denkmalpflegerischen Ziele überprüft und geklärt werden.

- Sicherung der geordneten Erschließung

Die vorhandene verkehrstechnische und medienseitige Erschließung des Geländes ist auf die neuen Anforderungen anzupassen, wobei die Straßen und Wege im Gebiet der öffentlichen Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung stehen sollen. Damit sollen einerseits die einzelnen Gebäude und Teilbereiche der Anlage eine dauerhaft gesicherte Erschließung erhalten, andereseits das Gebiet jederzeit öffentlich zugänglich sein.

- Einbindung des Gebietes in den stadträumlichen Kontext

Durch die Öffnung des ehemaligen Klinikgeländes und die Schaffung von standortadäquaten Nutzungsangeboten soll das Areal stärker und besser mit den umgebenden Siedlungsräumen vernetzt werden. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die Integration öffentlicher Nutzungen, wie z. B. der geplanten KiTa, des Nahversorgers und die Anknüpfung an bestehende Wegeverbindungen.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu ermitteln und in angemessener Form zu berücksichtigen.

- Berücksichtigung der Nachbarschaft (insbesondere der KFP Dösen)

Auch ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen planungsrechtlich auszuschließen. Im Norden grenzt der geschützte Bereich der KFP Dösen an. Hier gilt es, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.

- Schaffung von Rechtssicherheit

Mit dem Planverfahren soll für die Projektentwicklerin hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit für die geplante perspektivische Umsetzung der einzelnen Vorhaben geschaffen werden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-1234/12, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2012 vom 09.06.2012	16.05.2012
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2013 vom 24.08.2013	27.08. bis 24.09.2013
Bürgerversammlung im Eingangsgebäude des ehemaligen Krankenhauses, Chemnitzer Str. 50	10.09.2013
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	16.07.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 04.05.2019	14.05.2019 bis 13.06.2019
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	09.12.2019
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	10.01.2020
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	19.02.2020
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit **Schreiben** vom	29.10.2020
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	08.12.2020

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

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden insgesamt fünf erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert und ergänzt wurden:

a) Rücknahme der Festsetzung für Tiefgaragen im WA 6 sowie die Änderung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche pG 2

Mit diesen Änderungen werden die Voraussetzungen für einen größeren Baumerhalt im Randbereich des Plangebiets sowie für neue Lebensräume (Streuobstwiese) im Plangebiet geschaffen. (Näheres siehe Kap. 19.3.1 und 19.6 dieser Begründung)

b) Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten WA 8 und WA 10 sowie der Festsetzung für Stellplätze im WA 10

Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine bestehende Streuobstwiesen im Gebiet erhalten werden kann. Zugleich erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen im WA 10 an die konkrete Objektplanung der Kita und einen verringerten Stellplatzbedarf. (Näheres siehe Kap. 9.5 dieser Begründung)

c) Erhöhung des Anteils heimischer, standortgerechter Laubsträuchern (Pflanzklasse C) von 3% auf 7 % in den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10

Mit dieser Anderung soll der Anteil der mit Sträuchern überdecken Flächen in den nicht unter Denkmalschutz stehenden Baugebieten mehr als verdoppelt werden und so zu einer stärkeren Durchgrünung der Gebiete führen. (Näheres siehe Kap. 19.5 dieser Begründung)

d) Ergänzung der Planinhalte hinsichtlich einer zusätzlichen Wegeverbindung im WA 10, der Fassadenbegrünung in den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10, zur Unterpflanzung von Bäumen mit artenreichen Wiesen, zu technischen Dachaufbauten sowie zur Klarstellung der zu begrünenden Grundstücksflächen (Näheres siehe Kap. 19.7 und 20 dieser Begründung)

In Ergänzung des angetrebten Wegenetztes werden die Voraussetzungen für eine Wegeverbindung im Bereich des WA 10 in östliche Richtung geschaffen. Zusätzlich sollen neben dem Parkdeck auch die fensterlosen Fassadenteile der Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich begrünt werden. Neben Solaranlagen sollen auch technische Dachaufbauten in geringen Umfang zulässig sein ohne das stadträumliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Mit den Änderungen ist dies gewährleistet.

e) Verschiebung Tiefgaragen im WA 6

Mit der Detailplanung der Tiefgarage im WA 6 unter den Neubauten N 7 und N11 hat sich ergeben, dass die Höhenlage der Planstraße B zu einer lägeren Rampe als Zufahrt führt. Daher bestand die Notwenigkeit die Tiefgarage mit den Neubauten um 1,95 m Richtung Osten zu verschieben. Auswirkungen auf den Baumbestand haben sich dadurch nicht ergeben. (Näheres siehe Kap. 13 dieser Begründung)

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden konnte (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Da durch die Änderungen ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen waren, wurde eine erneute Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt.

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

- **Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren**

  Der FNP wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert; näheres siehe Kap. 6.1.2 dieser Begründung.

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

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet besitzt eine optisch wahrnehmbare geringe Neigung in südwestlicher Richtung. Größere topografische Erhebungen oder Einschnitte sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Süden des Plangebiets verläuft nördlich des an der Chemnitzer Straße gelegenen Heizwerkes ein kleiner (zeitweise) wasserführender Graben. Ausgehend von den parallel zur Chemnitzer Straße verlaufenden Straßenentwässerungsgräben endet der Bach nördlich der außerhalb des Plangebietes gelegenen Senken im Bereich der Parkanlage.

Da das gesamte Plangebiet bereits durch eine Reihe gleichmäßig verteilter mehrgeschossiger Krankenhausbauten geprägt ist, ist davon auszugehen, dass der Baugrund auch für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen grundsätzlich geeignet ist.

Unabhängig davon ist das Gebiet durch stark variierende Untergrundverhältnisse aus Schichten von inhomogenen Auffüllungen, Tonen, Sanden und Kiesen geprägt. Geschiebelehme- und mergel sind i. d. R. überwiegend bindige Lockergesteine und vergleichsweise schlechte Grundwasserleiter. Diese sind im Südosten des Plangebietes nicht vorhanden. Die dem Geschiebelehm- und mergel unterlagernden (rolligen) Kiese und Sande stellen dagegen gute Grundwasserleiter dar.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Areale der heute zum städtischen Klinikum St. Georg gehörenden KFP Dösen wurden Ende des vorletzten Jahrhunderts angrenzend an das ehemalige Leineholz einheitlich als medizinische Einrichtung unter dem Namen „Heilanstalt Leipzig-Dösen“ errichtet.

Entsprechend den seinerseits aktuellen medizinischen Ansichten entstand angrenzend an das zu einem Landschaftspark umgestaltete Leineholz ein aufgelockertes, durchgrüntes Klinikgelände mit pavillonartigen Einzelbauten.

Die Gesamtanlage unterliegt in der städtebaulichen Ordnung einem streng orthogonalen Raster aus Wegen-, Sicht- und Baumachsen, wobei diese durch zwei Hauptachsen, die einander im rechten Winkel vor dem Saalgebäude schneiden, dominiert wird. Die 1. Hauptachse verläuft vom Verwaltungsgebäude am Eingang zum Saalgebäude annähernd in Ost-West-Richtung, die 2. Hauptachse vom ehemaligen Wasserturm (abgebrochen) zum Parkteich annähernd in Nord-Süd-Richtung.

Die Ausführung der Gebäude zeigt in der äußeren Erscheinung zunächst einfachste Formen, jedoch wirkt deren Gesamteindruck aufgrund der hellen Färbung der Putzflächen in Verbindung mit den Fassadenflächen in gelben Tonklinkern, den überstehenden Dächern und den geräumigen offenen Veranden an der Südseite der Krankengebäude angenehm. Nahezu alle historischen Gebäude haben die Zeit weitgehend unverändert überdauert, sodass das gesamte Ensemble heute den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt.

Die Gebäude wurden überwiegend als III- bis IV-geschossige Gebäude mit einer relativ einheitlichen Traufhöhe von 14,0 m bis 14,5 m und Firsthöhen zwischen 20,0 m und 21,5 m konzipiert. Davon abweichende Gebäude sind mit Ausnahme des Eingangsgebäudes an der Chemnitzer Straße in der Regel etwas niedriger.

Einige Gebäude wurden im Verlauf der letzten zwei Jahrzehnte in Teilen saniert, nur ein Einzelgebäude wird derzeit noch für medizinische Betreuung (Reha) genutzt. Zudem befindet sich an der Chemnitzer Straße ein genutztes Wohngebäude.

Im **Umfeld des Plangebietes** befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend der Bereich der Klinik für die KFP Dösen. Dieses Areal war ursprünglich Bestandteil der historischen Krankenhausanlage

und wurde Mitte der 1990er Jahre räumlich ausgegliedert. Die seit 1996 betriebene Klinik bietet 108 gesicherte und zehn offene Behandlungsplätze. Zusätzlich befindet sich in der KFP Dösen eine forensische Nachsorgeambulanz, in der nach der Entlassung die notwendige Nachsorge zur Absicherung und Festigung der erreichten Fortschritte erfolgt. Nach dem Vollstreckungsplan des Freistaates Sachsen besteht die Zuständigkeit der Klinik für die Maßregelbehandlung alkohol- und drogenabhängiger Rechtsbrecher aus den Landgerichtsbezirken Zwickau, Chemnitz und Leipzig. Im Vordergrund der klinischen Arbeit steht die psychotherapeutische, sozialtherapeutische und medizinische Arbeit mit den Patienten mit dem Ziel, diese zu einem Leben ohne Suchtmittel und ohne Delinquenz zu befähigen.

Östlich des Plangebietes befinden sich auf der Ostseite der Chemnitzer Straße zunächst fünf Wohnblöcke mit fünf Vollgeschossen und ein Schulgebäude. Südlich schließen sich zehn zweigeschossige Gebäudeeinheiten an, die um etwa 1937 errichtet wurden. Östlich dieser mehrgeschossigen Wohnbebauungen liegt die zwischen 1933 und 1936 entstandene Siedlung Meusdorf mit etwa 400 Doppelhäusern auf etwa 800 Grundstücken.

Südlich des Plangebietes liegt zunächst das Heizwerk der Stadtwerke Leipzig GmbH, über welches das Plangebiet, die KFP Dösen aber auch die zwischen Chemnitzer Straße und Lene-Voigt-Straße gelegene 350 m lange zehngeschossige Wohnscheibe mit etwa 700 Wohneinheiten (WE) mit Fernwärme versorgt werden. Westlich des Heizwerkes liegt der Wald des ehemaligen Leineholzes, der zu einem Landschaftspark umgestaltet wurde und einen räumlichen Verbund mit der Krankenhausanlage bildet. Südlich davon befindet sich die Haftanstalt Leipzig mit zugehörigem Krankenhaus. Die Belegungsfähigkeit der Anstalt beträgt 446 Haftplätze und 70 Betten im Krankenhaus.

Westlich wird das Plangebiet durch gärtnerisch genutzte Flächen begrenzt. Wiederum an diese grenzen das Wohnquartier an der Paul-Flechsig-Straße mit vier fünfgeschossigen Wohngebäuden sowie die in den 1930er Jahren begonnene Wohnsiedlung „Am Geleinholz“ an.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Wohnbevölkerung im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Meusdorf hält sich in den letzten Jahren auf einem stetigen Niveau. Im Jahr 2016 waren 3.414 Einwohner gemeldet. Das Plangebiet selbst ist bis auf ein Wohnhaus unbewohnt. In dem Gebäude befinden sich acht Wohneinheiten, die Einwohnerzahl wird auf 16 geschätzt. Ein zweites Gebäude wurde bis 2019 durch den Verein „Haus am Park“ – Verein zur sozialen Rehabilitation von Abhängigkeitskranken (VRA e.V.) betrieben. In dem Gebäude wohnten bis zum Umzug in ein anderes Objekt an der Leinestraße im Juli 2019 etwa 50 Personen.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die vorhandenen Freiflächenstrukturen **innerhalb des Plangebietes** sind Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles und bedeutendes landschaftsräumliches und gartenarchitektonisches Gestaltungselement des Quartiers. Gepflanzt zur Bauzeit um 1900, sind die nun über hundertjährigen Großbäume eindrucksvolle Solitäre und die orthogonalen Pflanzreihen bilden definierte Wegräume und Sichtachsen.

Das Gelände ist in Ost-West-Richtung zwar in mittiger Lage zu queren, doch sind die Freiflächen des zentralen Parterres mittels Zäunen eingefriedet und ein öffentlicher Zugang ist momentan nicht möglich.

In westlicher Randlage des Plangebietes gibt es im Übergang zum Wohngebiet an der Paul-Flechsig-Straße einzelne in Nutzung befindliche Kleingartenparzellen.

In südlicher Richtung grenzt **außerhalb des Plangebietes** der historische und ehemals zur Heilanstalt gehörende Park an. Dieser ist über das Gelände des Plangebietes erreichbar und öffentlich zugänglich. Im Westen und Osten befinden sich Wohnsiedlungen und im Norden die Klinik für Forensische Psychiatrie.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes befand sich bis zum Umzug im Juli 2019 ein Verein zur sozialen Rehabilitation von Abhängigkeitskranken (VRA e.V.). Dieser nutzte das Haus B4. Bis zur Realisierung eines Neubaus im Stadtgebiet Leipzig nutzt der Verein ein Interimsgebäude an der Leinestraße.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind **außerhalb des Plangebietes** in den Ortsteilen Meusdorf und Probstheida vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in maximal einem Kilometer Entfernung:

- KiTa Seidelstraße, Entfernung ca. 700 m Luftlinie zur Mitte des Plangebietes
- KiTa Regenbogenkinder e. V. an der Franzosenallee, Entfernung ca. 1.000 m Luftlinie zur Mitte des Plangebietes
- Kita Bockstraße, Entfernung ca. 1.500 m Luftlinie zur Mitte des Plangebietes

In Anbetracht dessen, dass als Konsequenz der nun geplanten Aktivierung von Wohnbaupotenzialen im Plangebiet insgesamt bis zu 600 neue Wohnungen entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass soziale Einrichtungen im Gesamtgebiet über die bereits vorhandenen Einrichtungen der Umgebung hinaus zukünftig jedoch in begrenztem Umfang erforderlich sind.

Der jeweilige Bedarf lässt sich nicht konkret bzw. nur überschlägig ermitteln. Zur Prüfung wurde der Standort in zwei verschiedenen Varianten betrachtet:

Variante 1: Gesamtbetrachtung Stadtteil Meusdorf:

2016 lebten im Stadtteil Meusdorf 3.400 Einwohner in 1.750 Haushalten (Leipzig-Informationssystem LIS). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen je Haushalt. 2016 lebten in ganz Leipzig 29.672 Kinder im Krippen- und KiTa-Alter (unter 5 Jahre). Bei einer Einwohnerzahl von 560.472 Einwohnern 2015 ergibt sich ein Schlüssel von etwa einem Kind im KiTa-Alter je 19 Einwohner.

Im Raumpass „Planungsraum Süd-Ost“ des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig sind Wohnbaupotenziale „Am Schwarzenbergweg“ und „Cervantesweg“ mit insgesamt 52 Wohneinheiten verzeichnet. Durch die Planung werden zusätzlich 600 Wohneinheiten geschaffen (Summe 652 WE).

Demnach wird die Einwohnerzahl von Meusdorf zukünftig von 3.400 Einwohnern um 1.240 auf 4.640 Einwohner anwachsen.

Unter Berücksichtigung des o. g. Schlüssels (1/19) leben zukünftig etwa 245 Kinder im KiTa-Alter im Stadtteil Meusdorf. Auch im Hinblick darauf, dass sich der Einzugsbereich nicht nur auf Meusdorf bezieht, ist mit der KiTa Seidelstraße (140 Kinder) und der geplanten KiTa (120 Kinder) der hier prognostizierte Bedarf mehr als gedeckt.

Variante 2: Betrachtung zusätzlicher Bedarf durch Neuplanung

Im Raumpass „Planungsraum Süd-Ost“ des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig sind Wohnbaupotenziale Am Schwarzenbergweg und Cervantesweg mit insgesamt 52 Wohneinheiten verzeichnet. Durch die Planung werden 600 Wohneinheiten geschaffen. Die Berechnung des neu hinzukommenden Bedarfs erfolgt auf Basis der Potsdamer Kennwerte (Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung):

ca. 652 WE → mit 1,9 Einwohnern pro Wohnung kalkuliert → 1.238 Einwohner (EW).

1.238 EW/100 = ein Altersjahrgang → 12,4 EW in einem Altersjahrgang → daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung gerechnet:

Kinder im	Altersjahrgänge	Anzahl Kinder	Versorgungsquote	Bedarf
Krippenalter	3 Altersjahrgänge (0- bis < 3-Jährige)	37,2	50 %	19
Kindergartenalter	4 Altersjahrgänge (> 3-Jährige bis < 7-Jährige)	49,6	92 %	45
Summe Bedarf Kinderkrippe, Kindergarten				64

Allein durch die Neuplanung entsteht somit ein Bedarf von insgesamt 64 Plätzen. Mit dem Angebot einer KiTa mit 120 Plätzen ist der prognostizierte Eigenbedarf mehr als gedeckt.

Weiterhin wird die Größenordnung des geplanten KiTa-Standortes mit 120 Kindern aufgrund seiner städtischen Lage und Anbindung an den ÖPNV als ausreichend betrachtet. Als Zielgruppe ist von der Wohnnutzung in der direkten Umgebung auszugehen. Die Lage an der Chemnitzer Straße, welche nach Wachau führt, lässt kaum auf eine Zielgruppe schließen, die einen Arbeitsweg sowohl aus Leipzig nach Wachau und umgekehrt hat.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in maximal 1,3 Kilometer Entfernung:

- Heinrich-Mann-Schule am Schwarzenbergweg, Entfernung ca. 1.000 m Luftlinie zur Mitte des Plangebietes und
- 31. Schule an der Franzosenallee, Entfernung ca. 1.300 m Luftlinie zur Mitte des Plangebietes; hier entsteht in unmittelbarer Nähe an der Thierschstraße derzeit ein größerer (IV-zügiger) Ersatzneubau.

Weiterführende Schulen befinden sich in Liebertwolkwitz (Mittelschule), in Lößnig (Mittelschule und Gymnasium) und in Stötteritz (Gymnasium).

Sonstige soziale Einrichtungen, insbesondere für Senioren stehen im Ortsteil selbst nicht zur Verfügung. Jedoch können die Einrichtungen in den angrenzenden Ortsteilen in Anspruch genommen werden, so z. B. die in Probstheida gelegene Einrichtung des ASB e. V. „Am Sonnenpark“ im Mattheuerbogen, das Seniorenheim in der Bockstraße oder das in Liebertwolkwitz gelegene Seniorendomizil der AWO GmbH „Vierseithof“.

Die Erreichbarkeit der Einrichtungen ist bedingt fußläufig, ansonsten mit dem Rad oder dem Bus (Haltestelle unmittelbar an der Chemnitzer Straße) oder dem motorisierten Individualverkehr gegeben. Dies trifft auch auf weitere soziale Infrastruktureinrichtungen wie gesellschaftliche, kulturelle oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen und sonstige zu.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteilzentrum Probstheida, ca. 1,0 km nördlich des Plangebietes oder etwa 1,0 km südlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Wachau.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Straßen. Das Gelände ist derzeit flächendeckend durch Privatstraßen erschlossen. Die Breite der Straßen, die in Fahrbahn und jeweils 2 Gehwege gegliedert sind, beträgt regelmäßig insgesamt 9,75m. Unmittelbar angrenzend an die jeweils hinteren Bordlagen wurden zur Entstehungszeit der Anlage Großbäume gepflanzt.

Das Areal grenzt mit seiner Ostseite direkt an die Chemnitzer Straße an, welche als Kommunalstraße (K 6623) gut ausgebaut ist. Im Westen wird das Gelände durch das Wohngebiet an der Paul-Flechsig-Straße begrenzt. Im Verlauf der Chemnitzer Straße verkehren die Buslinien 106 und 141 im 60-Minuten-Takt an der Haltestelle Pahlenweg unmittelbar am Areal. Zudem wird die Halte-

stelle auch durch die Linien 172 und 108 bedient. Durch Uberlagerungen der Linien findet eine ausreichende OPNV-Bedienung statt, d.h. es wird mit den heute angebotenen 4 Fahrten/Stunde der im Nahverkehrsplan von 2019 vorgesehene Mindesttakt von 3 Fahrten/Stunde erreicht. Als weitere ÖPNV-Verbindungen sind die Straßenbahnhaltestellen Probstheida und Franzosenallee der Linien 2 und 15 zu nennen. Diese verkehren im 20- bzw. 10-Minuten-Takt und sind in etwa 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Die derzeitig vorhandenen Medien befinden sich zu großen Teilen nicht im Straßenbereich, sondern auf den Grundstücken der einzelnen Häuser.

- Energieversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom aus dem vorhandenen Netz kann in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf sichergestellt werden. Netzerweiterungen bzw. der Ausbau vorhandener Versorgungsnetze außerhalb des Plangebiets sind seitens des Versorgungsunternehmens gegenwärtig nicht beabsichtigt.

- Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet kann über das angrenzende Heizwerk mit Fernwärme versorgt werden. Diesbezüglich erfolgten im vergangenen Jahr im Vorgriff auf den B-Plan verschiedene Umschlüsse und Neuverlegungen von Medienleitungen im Gebiet.

- Telekommunikation

Für das Plangebiet liegen Telekommunikationsversorger an. In Nutzung befindliche Gebäude werden auch entsprechend versorgt. Bei den übrigen Gebäuden besteht kein Anschluss.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes kann gesichert werden, da eine Erschließung der Baugebiete entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig grundsätzlich möglich ist.

- Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen. Der derzeit noch bestehende Anschluss des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände der KFP Dösen. Veränderungen im bestehenden Netz der umliegenden Straßen sind ohne Umsetzung der Planung seitens der Leipziger Wasserwerke derzeit nicht geplant. Mit Umsetzung der Planung besteht ein Bedarf, außerhalb des Plangebietes Veränderungen vorzunehmen (siehe Kap. 9.3.2 der Begründung).

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2,0 h bei einem Druck von 1,5 bar kann derzeit im Bestand abgesichert werden.

- Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Die im Plangebiet befindlichen Leitungen sind private Grundstücksentwässerungsleitungen und nicht in Verantwortung der Kommunalen Wasserwerke.
Durch die Errichtung einer Hebeanlage auf dem Gelände der KFP Dösen konnten die ehemals bestehenden Abhängigkeiten hinsichtlich der Ableitung der Abwässer aus der KFP Dösen in die Grundstücksentwässerungsanlage des Plangebietes beseitigt werden.

- Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird derzeit über ein eigenständiges Leitungs- und Regenrückhaltesystem in den vorhandenen Leinegraben eingeleitet.

6. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Dieser Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landesentwicklungsplan

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines großflächigen Areals wird auf einer ungenutzten Fläche im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Wiedernutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

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

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

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

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

Z 2.2.1.4: Neue Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen 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.

Z 2.2.1.9: Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden**.**

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

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

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,

- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

G 2.2.2.4: Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

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

Der Bebauungsplan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar.

Am 14. Dezember 2017 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen mit Beschluss Nr. VI/VV 09/01/2017 den Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen betroffenen Stellen gemäß § 9 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes in Verbindung mit § 6 Absatz 2 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes freigegeben. Die Bekanntmachung wurde dazu im Sächsischen Amtsblatt Nr. 3/2018, Amtlicher Anzeiger vom 18.01.2018 veröffentlicht.

Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans 2008 relevant:

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

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

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Areale, 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.

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

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

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

Z 5.1.7: Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Z 5.1.9: In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

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.

Im Beteiligungsentwurf des RPlWS 2017 – Fassung 14.12.2017 finden sich die hier genannten relevanten Ziele und Grundsätze nahezu identisch bzw. sinngemäß wieder. Die Planung entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet worden seien. Die Regionale Planungsstelle im Regionalen Planungsverband Westsachsen hat mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Folglich ist davon auszugehen, dass der B-Plan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Aufgrund der Inhalte des Bebauungsplanes war eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Der B-Plan wich von den Darstellungen des bisher wirksamen FNP ab. Für das Plangebiet des B-Planes war bis zur Änderung des FNP eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Abweichend davon ist im B-Plan die besondere Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Darstellung des FNP wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

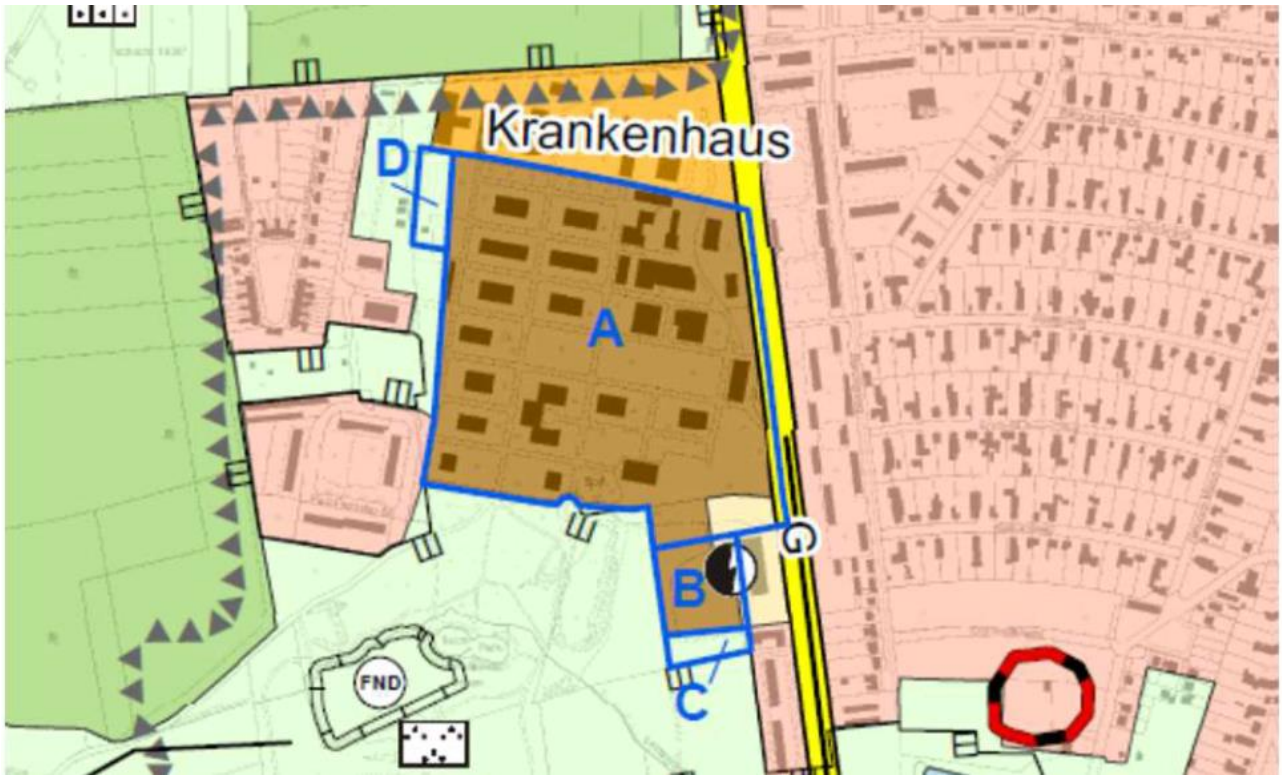

Abb. 1 Flächennutzungsplan mit Darstellung der Teilbereiche

Teilbereich	Bisheriger Planinhalt	neuer Planinhalt
A	Gemischte Baufläche/Fläche für Versorgungsanlagen	Wohnbaufläche
B	Gemischte Baufläche/Fläche für Versorgungsanlagen	Wohnbaufläche
C	Grünfläche	Wohnbaufläche
D	Grünfläche	Wohnbaufläche

Zur Änderung des FNP hat der Stadtrat am 22.01.2020 den erforderlichen Feststellungsbeschluss gefasst (VII-DS-00323). Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/20 am 28.03.2020 wurde die Änderung wirksam.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG sind die für die Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan der Stadt Leipzig dargestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Näheres siehe Kap. 7.1.2.2 der Begründung).

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Landschaftsplan als Baufläche (Wohn- und Mischgebiet, Sonderbaufläche) dargestellt. Landschaftsplanerische Ziele sind: Erhaltung, Entwicklung von

Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiflächen der Zier- und Nutzgärten, Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters, Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion und ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund, Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen. Weitere Ziele/Vorschläge, die das Pangebiet betreffen sind: Erhalt von Kaltluftenststehungsgebieten, Entwicklung und die Anreicherung von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz.

Die im Landschaftsplan enthaltenen Ziele sind in der Abwägung zu berücksichtigen und gegebenenfalls als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehemen. Grundsätzlich gilt aber, dass nicht jeder Bauleitplan alle in seinem räumlichen Geltungsbereich bestehenden Zielaussagen (Vorschläge) des Landschaftsplanes umfassend berücksichtigen oder sogar umsetzen muss.

Die für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden durch Festsetzung im B-Plan weitgehend umgesetzt (siehe Kap. 7.1.2.2).

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die gegenwärtig bebauten Bereiche des Plangebietes, die zugleich auch Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles sind, befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entsprach aufgrund der ehemals ausgeübten Kliniknutzung einem sonstigen Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch i. V. m. § 11 BauNVO erfolgte. Vorhaben wären danach zulässig, wenn sie der Kliniknutzung dienen und sich im weiteren hinsichtlich der übrigen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Für einzelne Randbereiche des Klinikgebietes, insbesondere für jene am westlichen Rand, ist aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Paul-Flechsig-Straße von einer sogenannte „Gemengelage“ auszugehen. Diese Bereiche sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des brachliegenden monostrukturierten Klinikgeländes und der angrenzenden reinen Wohnnutzung keinem der Baugebiete der BauNVO zuzuordnen. Für jene Bereiche erfolgt die Beurteilung von Vorhaben allein auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB.

Die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes gelegenen Flächen (westlich des Heizwerkes an der Chemnitzer Straße, östlich des denkmalgeschützten Ensembles) befinden sich im sogenannten Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt für diese Bereiche auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch. Vorhaben wären demnach nur zulässig, wenn sie entsprechend dem Katalog des § 35 Abs.1 BauGB „privilegiert“ wären und ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstünden. Vorhaben wären auch im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Hierbei wird insbesondere auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes abgestellt.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

Für den B-Plan-Entwurf sind insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des **Zielbildes** relevant (*INSEK, Teil A, S. A-11 und A 16)*:

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Mit dem strategischen Ziel „Leipzig schafft soziale Stabilität“ wird eine inklusive Stadtentwicklung angestrebt, die Benachteiligungen abbaut, soziale Mischung unterstützt und Angebote im Quartier für alle Alters- und Einkommensgruppen bietet.
- Bezahlbares Wohnen: Ziel ist, auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen.
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote: Ziel ist, ein bedarfsgerechtes Angebot an Kindertagesstätten und Schulen zu schaffen, das sich an den Bedürfnissen der Familien orientiert, aber auch zur Verbesserung der Chancengerechtigkeit beiträgt.

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur: Ziel ist, die Qualität des Leipziger Stadtbildes zu bewahren und weiterzuentwickeln und die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zu erhöhen.

Mit Blick auf die Sicherung und Qualifizierung der Freiraumfunktionen im Plangebiet ist zudem der Handlungsschwerpunkt „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ relevant.

Das Vorhaben liegt im Ortsteil Meusdorf und damit in keinem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet des INSEK. Meusdorf ist in der **Ortsteilstrategie** des INSEK der Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ zugeordnet. In diesen Gebieten sollen die Entwicklung gestärkt und - bezogen auf den Ortsteil - die Infrastruktur und die Angebote bedarfsorientiert nachgerüstet werden. Dabei bedarf es eines sorgfältigen Wechselspiels zwischen der bedarfsorientierten Erweiterung von Angeboten und der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bzw. der baulichen Entwicklung des Ortsteils, z.B. Arrondierung oder Erweiterung von Wohnbauflächen. Eine zentrale Rolle spielen hierbei die Mehrfachnutzung von öffentlichen Gebäuden, die Ortsteilzentren und die Stärkung der Nahversorgung, aber auch die Unterstützung der identitätsstiftenden Angebote von (Heimat-) Vereinen, Kirchen und Initiativen. *(INSEK, Teil B S. B-22).*

Für den B-Plan relevante Handlungsansätze aus der Ortsteilstrategie für Meusdorf sind:

- Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums nutzen (Parkstadt Dösen), in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV (siehe Stadtbahnlinie 15) und sozialer Infrastruktur
- Baurecht schaffen für neues Nahversorgungszentrum/ Ansiedlung eines Nahversorgers.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den B-Plan-Entwurf unterstützt, in dem Flächen für bezahlbaren Wohnraum, eine Kita und einen Nahversorger planungsrechtlich gesichert sowie die freiräumliche Aufwertung und den Erhalt wertvoller denkmalgeschützter Substanz verfolgt werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem STEP Zentren; Fortschreibung 2016 (RB IV-045/12) liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt beinhaltet. Das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, 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 Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Mit der Fortschreibung des STEP Zentren wurde auf Grund zu geringer Nahversorgungsausstattung die Versorgungslage Bockstraße aus dem Zentrengefüge entlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 398 befindet sich im Einzugs- und Verflechtungsbereich des Versorgungsraums Ost in der Nähe zum D-Zentrum Franzosenallee. Dieser Standort ist durch eine vorwiegend kleinteilige, aber vielfältige Angebotsstruktur gekennzeichnet.

Die Zielstellung des STEP Zentren, eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen, kann am Standort nicht in vollem Umfang gewährleistet werden, da sich die räumlich nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (D-Zentrum Franzosenallee und ehemalige Versorgungslage Bockstraße) in vergleichsweise großer räumlicher Entfernung befinden.

Während in den innerstädtischen Wohnquartieren die Nahversorgung bereits flächendeckend abgedeckt ist und die Nahversorgungsstrukturen vor allem qualitativ aufgewertet werden sollen, trifft dies auf einige randstädtische Ortslagen nicht zu. Primäres Ziel ist es, hier Baurecht für die Ansiedlung von leistungsfähigen Lebensmittelbetrieben in standortgerechter Dimensionierung zu schaffen und Nahversorgungslücken zu schließen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen örtlichen Rahmenbedingungen sollen sie die Voraussetzungen erfüllen, um als neue Nahversorgungsstandorte das städtische Nahversorgungsnetz zu ergänzen.

Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf ein Versorgungsdefizit festgestellt. Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung steht daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen, da dadurch auch die wohnungsnahe Grundversorgung für die umgebene Bewohnerschaft verbessert werden kann.

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

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

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

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

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

Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Da der Planbereich zum Zeitpunkt der Neufassung des Teilplans Wohnungsbau im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt war, erfolgte dort keine Beurteilung. Daher wurde der Planbereich nach den Kriterien des Teilplans Wohnungsbau im Hinblick auf seine Infrastrukturausstattung bewertet und beurteilt. Im Ergebnis kann das Plangebiet anhand seiner Versorgungsqualitäten als gerade noch günstig beurteilt werden, insbesondere sind lagebedingte Infrastrukturdefizite in den Bereichen ÖPNV-Anbindungen vorhanden. Mit der geplanten Realisierung einer Einzelhandelseinrichtung im Plangebiet, würde das derzeit ebenfalls bestehende Versorgungsdefizit behoben werden können.

Da die Nutzungsänderung in größtenteils denkmalgeschützten Gebäuden erfolgen soll, wird der Anteil im Marktsegment Geschosswohnungsbau (hier als Bestandssanierung) überwiegen.

Unter Abwägung der stadtentwicklungsplanerischen Ziele mit den Belangen des Denkmalschutzes zur Erhaltung/Umnutzung dieser wertvollen Gebäudekulisse kann hier dem beabsichtigten Nutzungsziel der Projektentwicklerin jedoch gefolgt werden.

6.2.4 Sozialer Wohnungsbau

Die Stadt Leipzig hat in den letzten Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Durch die damit verbundenen Mietsteigerungen wird der Wohnraum für Geringverdiener in Leipzig zunehmend knapper.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.08.2017 beschlossen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten sichergestellt werden soll, 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 RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW vom 22.11.2016) errichtet werden (VI-A-03785-VSP-01). Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst wurde. Für Bebauungspläne, für die ein Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB jedoch noch nicht erfolgt ist, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Bindung auch bei diesen Bebauungsplänen angewandt werden kann. Das Prüfergebnis ist spätestens jeweils mit dem Auslegungsbeschluss vorzulegen.

Da das Vorhaben „Parkstadt Dösen“ den Schwellenwert von 5.000 m² BGF deutlich überschreitet, wurde im Sinne dieses Beschlusses dennoch untersucht, wie innerhalb des Vorhabens mit dem Thema sozialer Wohnungsbau umgegangen werden kann.

Fördervoraussetzungen

Die „RL gebundener Mietwohnraum“ bestimmt unter Punkt IV die Voraussetzungen für eine Förderung. Relevant sind insbesondere angemessene Wohnungsgrößen sowie die Obergrenzen der Gesamtkosten für die Herstellung des Wohnraums.

Die angemessene Wohnungsgröße ergibt sich aus der Anzahl der Bewohner und beträgt z. B. für einen 1-Personen-Haushalt 45 m² und für einen 4-Personen-Haushalt 85 m².

Die Gesamtkosten für bauliche Maßnahmen an den Wohnungen dürfen im Falle eines Neu- oder Umbaus 2.200€/m² Wohnfläche nicht überschreiten. Im Falle einer Sanierung müssen die Kosten zwischen 600€/m² und 1.800€/m² Wohnfläche liegen, um angemessenen Wohnraum gemäß den Förderrichtlinien herzustellen. Kosten des Grundstücks oder Grunderwerbskosten sind dabei nicht mit anzurechnen.

Rahmenbedingungen im Plangebiet

Abb. 2 Plangebiet, rot - denkmalgeschützter Bereich

vorhandener Gebäudebestand:

Die Umsetzung der Richtlinie innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen schwierig. Die leerstehenden – teils maroden – Klinikgebäude sollen zu Wohngebäuden nach heutigem Stand der Technik umgebaut werden. Besondere Kosten entstehen im Bestand aufgrund des Denkmalschutzes. Ein denkmalgerechter Umbau ist innerhalb des o. g. Kostenrahmens wahrscheinlich nicht möglich.

Zudem ist es schwer, aufgrund der vorgegebenen Gebäudegrundrisse geeignete Wohnungen zu realisieren, die hinsichtlich Größe und Zimmeranzahl als „angemessener Wohnraum“ gemäß der „RL gebundener Mietwohnraum“ gelten.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand im Plangebiet ist ohne erhebliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum nicht geeignet.

Einzige Ausnahme stellt das Gebäude B 27 an der Chemnitzer Straße dar. Es ist derzeit bewohnt und kann wahrscheinlich im Rahmen der angesetzten 600–-1.800€ / m² Wohnfläche auch denkmalgerecht saniert werden.

Mit dem Programm „Soziale Wohnraumförderung der Stadt Leipzig“ sollen vorzugsweise leerstehende Wohnungen genutzt werden. Das Ziel der Stadt, eine gesunde Durchmischung in der Bevölkerungsstruktur zu fördern, wird neben der Schaffung natürlich auch mit dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums erfüllt. Im Einvernehmen mit der Stadt kann daher in diesem speziellen Fall eine an die RL angelehnte Mietpreisbindung für das bestehende Wohnhaus B 27 bei der Ermittlung des Anteils sozialen Wohnraums berücksichtigt werden.

Neubauten im denkmalgeschütztem Bereich:

Innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind auch für die geplanten Neubauten deutlich höhere Baukosten zu erwarten. Durch die denkmalpflegerischen Vorgaben, die zum einen Teil des Bebauungsplans geworden (Gebäudekubatur, Dachform und -eindeckung), zum anderen aber auch während der Realisierung noch zu erwarten sind (Absprachen mit dem Amt für Denkmalschutz), sind Neubaukosten unterhalb der 2.200€/m² nicht zu erwarten.

Neubauten außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs:

Trotz der Schwierigkeiten, den sozialen Wohnungsbau in einem denkmalgeschützten Bereich mit hohen baulichen Anforderungen unterzubringen, ist der Investor bereit, auf anderer Grundlage den gemeinschaftlich öffentlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Interesse der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wurden dennoch geeignete Standorte für mietgebundenen Wohnraum im Plangebiet außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs gesucht.

Im WA 8 und WA 9 sind entsprechend dem Masterplan 3-geschossige Stadtvillen mit jeweils nur vier Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Diese Typologie ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit für den sozialen Wohnungsbau ungeeignet. Eine Anpassung der bisherigen Planung im WA 8 und 9 an das Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, erfordert eine rationale Architektur mit einer höheren Anzahl Wohnungen pro Gebäude und führt zu einer Erhöhung der absoluten Wohnungsanzahl. Dies widerspricht dem Ziel der Stadt, die Anzahl der Wohnungen im Gebiet zu begrenzen.

Das WA 7 und das WA 1 sind daher die einzigen Gebiete, die sich nach dem jetzigen Stand der Planung für geförderten Wohnungsbau anbieten.

Anteil der geförderten Wohnungen

Aufgrund der o. g. speziellen Rahmenbedingungen (denkmalgeschützter Gebäudebestand und denkmalpflegerische Ansprüche an die Neubauten) wurde in Abstimmung mit dem Dezernat für Stadtentwicklung und Bau der Anteil an sozialen Wohnungsbau im Vergleich zu dem per Stadtratsbeschluss angestrebten 30 % gemindert. Der Entwickler erklärt sich bereit, insgesamt 90 Wohnungen einer mietpreisgebundenen Wohnraumnutzung zuzuführen. Das entspricht 40 % des Neubauanteils bzw. 15% des Gesamtwohnungsbestandes (600 WE).

Die Sicherung der insgesamt 90 Wohnungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Eine konkrete Standortfestsetzung erfolgt nicht, da spezifische Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen können und ihn damit nicht vollziehbar machen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die mietpreisgebundenen Wohnraumnutzung vorwiegend im Neubausegment erfolgen wird. Seitens der Eigentümerin des Areals wurde bereits ein Kooperationsantrag auf Gewährung der Fördermittel gemäß RL gMW für die Errichtung von 34 Wohneinheiten im WA 7 im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit der Stadt Leipzig abgeschlossen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen (RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Die Schwerpunktsetzung für die geplanten Gewerbeflächen (Entwicklungsflächen) wurden im Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung des SEKO 2009 aktualisiert.

Die Aussagen dieses STEP und des Fachkonzeptes sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da das Plangebiet aufgrund der ursprünglichen Kliniknutzung nicht im STEP untersucht wurde.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung vom 25. Februar 2015 den Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008).

Das Plangebiet wird im Osten durch die Chemnitzer Straße begrenzt. Im STEP Verkehr ist diese Straße als wichtige Haupterschließungsstraße dargestellt.

6.2.7 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellungen

Das ehemalige Park-Krankenhaus steht nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz, sowohl als Sachgesamtheit wie auch mit seinen Einzelobjekten. Die Sachbegriffe Krankenhausanlage, Gehölze, Parkanlage, Wegesystem, Stadt- und Siedlungsgrün (Schmuckplatz) bilden die Ausweisungsmerkmale als Gartendenkmal. Das Park-Krankenhaus wird im Landesamt für Denkmalpflege Sachsen unter der Objekt-ID 09263898 geführt.

Genehmigungsanträge zum Denkmalschutz sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig einzureichen. Das Landesdenkmalamt Sachsen wird durch die Stadt Leipzig im Verfahren beteiligt (sog. Einvernehmenregelung). Die Genehmigung erteilt die Stadt Leipzig.

Denkmalpflegerische Rahmenzielstellungen sind denkmalfachliche Entscheidungsgrundlagen, welche mit dem Denkmalfachamt (Landesdenkmalamt) abzustimmen sind. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird im Regelfall nicht für eine solche Konzeption erteilt, sondern lediglich für daraus abgeleitete Maßnahmen. Ein Grund dafür ist, dass in solchen Planwerken auch der mittel- bis langfristige Umgang mit Kulturdenkmalen behandelt wird, also Maßnahmen thematisiert werden, welche ggf. erst nach längerer Zeit umgesetzt werden können oder sollen.

6.2.7.1 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung – Freiraum

Die denkmalpflegerische Rahmenzielstellung – Freiraum definiert den Rahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung des Kulturdenkmals. Sie dient der Erreichung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zur Sanierung und partiellen Umgestaltung der Anlagen.

Die Gesamtanlage des ehemaligen Park-Krankenhauses ist heute dreigeteilt, wobei die Grenze des Plangebietes den zentralen, mittigen Teil umfasst. Ebenfalls Teil des Denkmalensembles ist das nördlich an das Plangebiet grenzende Areal der KFP Dösen sowie der südlich an das Plangebiet angrenzende historische Landschaftspark, der sich im Eigentum der Stadt Leipzig befindet.

Besonders markant aus gartendenkmalpflegerischer Sicht sind der parkartige Charakter der Anlage und die Zuordnung der Freiflächen zu den Gebäuden, die sich aufgrund der Pavillonbauweise um jedes einzelne Haus ziehen und meist allseitig von Straßenräumen begrenzt werden. Der halböffentliche Charakter, der nach Entfernung der Holzzäune in der Mitte des letzten Jahrhunderts entstand, soll erhalten bleiben. Die Wahrnehmung der Anlage in ihrem Inneren ist zudem geprägt von den schnurgeraden Straßenachsen mit den beidseitig verlaufenden Gehwegen und den sie überwiegend überschirmenden Alleebäumen.

Maßgebend für die zukünftige Entwicklung des Gebietes ist auf Basis der folgenden **Leitbilder der denkmalpflegerischen Entwicklung** die generelle gesamtplanerische Zielstellung, das Quartier zu einem offenen und funktional wie sozial gemischten Stadtbaustein zu entwickeln.

- Leitbild historischer Bezug

Die historischen Gestaltungsmerkmale und -elemente sind in den unterschiedlichen Grünräumen der zentralen Grünfläche, der Alleen und der Hausgärten erhalten bzw. wiederhergestellt und erlebbar. Die von Bebauung freigehaltene zentrale Grünfläche, die baumartenspezifischen Alleen und die Gartenbereiche an den Gebäuden sind prägende Merkmale des Gebietes und machen es unverwechselbar und in seiner Art einzigartig.

- Leitbild Gestaltungs- und Standortqualität

In den neu entwickelten Räumen setzen sich die historischen Gestaltungselemente fort (z. B. Alleen). Neue Gestaltungselemente fügen sich in den historischen Bestand ein und kennzeichnen den Nutzungswandel.

- Das historische Straßenraster wird unter Berücksichtigung der neuen Funktionen im überwiegenden Teil wiederverwendet. Ehemalige Straßen, die heute nicht mehr für den Verkehr benötigt werden, werden teilweise reduziert bzw. in ihren Materialien verändert. Die historischen Borde inkl. des begleitenden Gerinnes bleiben erhalten. Leitbild Aufenthaltsqualität

Die verschiedenen Freiräume der zentralen Grünfläche, der Alleen und der Gärten bieten Aufenthaltsqualitäten, die auf die Nutzer des Gebietes zugeschnitten sind. Alleen begleiten die Straßen und Wege und umfassen jedes Gebäude. Sie leiten und begleiten Bewohner und Besucher durch das gesamte Gebiet. Die unterschiedlichen Baumarten schaffen Identifikations- und Orientierungsmarken.

Während die zentrale Grünfläche als offen zugänglicher Ort des Verweilens, des Sich-treffens und Miteinanders formuliert ist, bieten die Gärten an den Gebäuden Rückzugsorte für die Nutzer (Wohnende bzw. Arbeitende).

Für die beabsichtigte Entwicklung der Anlage im Sinne des Denkmalschutzes wesentlich sind die nachfolgend aufgeführten Maßgaben:

- Erhalt der grundlegenden Struktur aus orthogonalem Achsensystem und Einzelbaukörpern
- Erhalt des Parkcharakters durch Wege begleitende Bäume und großzügige Freiflächen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen)
- Stärkung der Achsen in Nord-Süd-Richtung
- Erhaltung des zentralen Parterres in der Ost-Westachse als großzügigen Wiesenspiegel mit seitlichen Gehölzsäumen
- Wiederherstellung der hausnahen Freiflächen unter Erhaltung des überwiegend grünen und offenen Charakters, Nutzungsanpassung für Wohnzwecke unter Beachtung einer gewissen Symmetrie der beiden Haushälften (Ost- und Westgarten)
- Erhalt eines weitgehend einheitlichen Charakters der Gesamtanlage durch Verwendung gleichartiger Materialien, Gehölze und Ausstattungselemente auf allen Teilflächen nach einem Musterplan und Musterkatalog
- Eingrünung der Grundstücksränder entlang der Chemnitzer Straße

Die **Entwicklung des Geländes wird in Teilabschnitten** über mehrere Jahre erfolgen, wobei mit der Sanierung der Gebäude im Südwesten des Gebietes begonnen wird. Die Wiederherstellung der Freianlagen um die Gebäude schließen sich jeweils an die hochbaulichen Maßnahmen an. In der Zielkonzeption werden daher Maßnahmen entsprechend ihrer Realisierungsabsicht bzw. ihrer Dringlichkeit in kurz-, mittel- und langfristig gegliedert.

Die **denkmalpflegerischen Gestaltungsprinzipien zum Hausumfeld** werden beispielgebend für alle Baufelder, welche mit je einem Gebäude bestanden sind, anhand eines Mustergartens planerisch am Beispiel Haus A 4 festgelegt. Für die Gestaltung der Freiflächen steht die Erhaltung des überwiegend grünen und offenen Charakters der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Hausumfeld zu befriedigenden Nutzungsansprüche im Vordergrund. Dazu gehören

- die gemeinschaftliche Nutzbarkeit der Gartenbereiche,
- Vorhaltung von Flächen als Treffpunkte und Ruhebereiche,
- Angebote für gemeinschaftliches Gärtnern in begrenztem Umfang,
- Unterbringung von Nebenanlagen, z. B. Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälter,
- Abschirmung der Funktionsbereiche von den umliegenden Straßenräumen.

Die Gestaltung der regelmäßigen zwei Gartenseiten (Ost- und Westgarten) wird durch eine gewisse Symmetrie und weitgehende Harmonie zwischen dem denkmalsgerechten Umgang und den genannten modernen Nutzungsanforderungen bestimmt, wobei insbesondere die nachfolgend auszugsweise genannten Gestaltungsgrundsätze zur Anwendung kommen sollen:

- Axialität und Orthogonalität in Nord-Süd, bzw. Ost-West Ausrichtung
- weitgehend symmetrische Anordnung der befestigten Flächen (Ost- und Westgarten)
- Betonung der Eingangsbereiche (Platzsituation)
- Erschließung der Gartenbereiche durch einen hausparallelen Gartenweg
- dezente Einordnung eines Müllplatzes oder anderer notwendiger Einrichtungen
- umgrünte Sitzplätze
- repräsentative Stauden- und Gräserpflanzung im Eingangsbereich
- keine durchgehende Heckenpflanzung entlang der Gartengrenze im Sinne einer Einfriedung, jedoch Einzelsträucher und Strauchgruppen
- umlaufende Baumreihe aus Alleebäumen an der Grenze zu den Straßen in vorgegebenem Raster
- keine Stellplätze und bauliche Nebenanlagen (Gartenhütten, Fahrraddächer o. ä.)
- Die denkmalpflegerische Rahmenzielstellung ist bei der Gartengestaltung und bei Baumaßnahmen im Außenraum zu beachten. Für alle darüber hinausgehenden Veränderungswünsche muss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beantragt werden.

6.2.7.2 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung – Gebäude

Im Vorfeld des Bau- und Sanierungsvorhabens zur Wiedernutzbarmachung des Ensembles für Wohnzwecke ist aufgrund des Denkmalstatus neben dem Freiraum auch eine Erfassung des Gebäudebestandes unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erforderlich. Es wurde eine Rahmenkonzeption zum Umgang mit dem Gebäudebestand entwickelt, mit Fokus auf dessen Denkmaleigenschaften unter der Prämisse des Bestandsschutzes und größtmöglichem originären Substanzerhalts.

- Es wurde exemplarisch an Haus B 3 eine detaillierte Erfassung erarbeitet und damit ein Rahmenkonzept mit objektbezogenen Maßgaben zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes definiert. Im Detail werden für alle betroffenen denkmalgeschützten Objekte Rahmenkonzepte zu erarbeiten sein. Zur Gesamtanlage:

Die ursprüngliche, in mehreren Bauphasen umgesetzte Planung schrieb die Gebäude und deren angrenzendes Grünland in ein rasterartiges Wegenetz ein. Eine zentrale Mittelachse mit funktional und entwerferisch aus dem Gebäudebestand herausragenden Objekten an deren beiden Endpunkten verläuft in Ost-West-Richtung. Eingangs, im Osten, befindet sich auf dieser Achse das Verwaltungsgebäude und das Gegenüber an der westlichen Geländegrenze bildet der so gennannte Saalbau mit ursprünglicher Mehrzweckfunktion als kultureller und sakraler Raum. Zwischen diesen beiden Bauten befindet sich die unbebaute, zentrale Freifläche, die jedoch ebenfalls in das orthogonale Wegeraster eingebunden wurde.

In nördlicher und südlicher Richtung schließen sich dieser Mittelachse im Raster folgend jeweils drei Hauptachsen an. Jeweils mittig der im rechteckigen System entstehenden Flächen wurde ein Baukörper errichtet. Die Bauten weisen zumeist die gleiche, axiale Ausrichtung auf, mit den vornehmlich langen Hauptfassaden im Norden und im Süden.

Die Objekte gleichen Typs, d. h. gleicher Bauart und gleichzeitig verwandter Nutzung, bildeten benachbart angeordnete Gebäudegruppen. Die Bauten selbst sind, wenngleich aus z. T. unterschiedli-

cher Erbauungszeit mit insgesamt bis zu knapp 30 Jahren Differenz, von sehr ähnlicher äußerer Gestalt. Mischfassaden aus Putz- und Klinkerflächen, voluminöse Walmdächer mit weit auskragendem Dachüberstand, Schleppgauben und z. T. großflächige hölzerne Veranden dominieren den äußeren Gesamteindruck.

Die Gesamtheit der Bauten lässt sich in typologischen Gruppen von Haustypen mit jeweils gleicher Bauart und Gestalt erfassen. Zudem gibt es eine Gruppe solitärer Bautypen mit jeweils nur einem Vertreter. Deren individuelle Gestalt ergab sich aus den solitären Funktionen dieser Bauten. Es handelt sich dabei insbesondere um Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude sowie um kulturelle Einrichtungen aus der Erbauungszeit und zudem um Wohngebäude für Pflegepersonal.

- Denkmalpflegerische Anforderungen:

Generalisierend für den gesamten Gebäudebestand gilt als denkmalpflegerische Maßgabe der größtmögliche Substanzerhalt und die Wahrung des in großen Teilen authentisch erhaltenen Erscheinungsbildes des Ensembles als konzeptionell geplantes und errichtetes, historisch gewachsenes Gebäude- und Landschaftsensemble. Der Schutz, der größtmögliche Erhalt, bzw. die fachgerechte Wiederherstellung dieses Erscheinungsbildes betreffen sowohl die Fassaden in ihrer Struktur, Materialität und Farbigkeit, als auch denkmalrelevante Innenbereiche wie Treppenhäuser, im Bestand erhaltene Einbauten, Interieur und Architekturoberflächen.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG). Dies betrifft die Bauvorhaben im WA 1, und WA 8 bis WA 10.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ca. 14,7 ha großen, ehemals medizinisch genutzten und weitgehend denkmalgeschützten Areals zu einem hochwertigen Wohn- und Arbeitsstandort. Dabei sollen u. a. die Belange des Umweltschutzes und des Denkmalschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Mit der Revitalisierung des Areals des ehemaligen Parkkrankenhauses, welches als Gartendenkmal (Sachgesamtheit aus Krankenhausanlage, Gehölze, Parkanlage, Wegesystem, Stadt- und Siedlungsgrün) wie auch mit seinen Einzelobjekten unter Denkmalschutz steht, findet eine behutsame Sanierung statt, welche sich voraussichtlich nur geringfügig auf die Umwelt auswirkt. Die Ergänzungsflächen im Süden (WA 7 bis WA 10) werden im Bereich der derzeit versiegelten Flächen in ökologischer Hinsicht aufgewertet. Nur in den Randbereichen sind in geringem Umfang Neuversiegelungen vorgesehen. Der südliche Bereich des Plangebiets (der Bereich des Heizwerkes mit ehemaligen Kohlelagerplatz) ist als gewerbliche Fläche im Landschaftsplan dargestellt. Mit der Festsetzung als Wohngebiet kann eine qualitativ und quantitativ höherwertige Begrünung im Bebauungsplan gesichert werden. Allein der im Nordwesten gelegene Ergänzungsbereich (WA1) wird gegenüber dem Bestand verdichtet. Jedoch bleibt auch hier der Grünverbund westlich des Plangebiets erhalten, da ein Großteil der Gärten weiterhin besteht und der Grünverbund innerhalb des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert ist. In die bereits erfolgte Änderung des FNP sind die diesbezüglichen Entwicklungsziele dieses B-Planes schon eingeflossen.

Inhalt des Planes sind vor allem Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung für Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von rund 11,3 ha,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zu Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen von insgesamt bis zu rund 1,55 ha Größe,
- für private Grünflächen mit einer Gesamtgröße von rund 1,8 ha.

Der Plan wird für ein **UVP-pflichtiges Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap. 3 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (siehe Kap. 7.1.2 der Begründung) werden berücksichtigt.

Die **Eingriffsregelung** kommt für zwei im Außenbereich gelegene Teilflächen und für zwei Vorhaben im Innenbereich zur Anwendung. Im Ergebnis der Bilanzierung erfolgen naturschutzrechtliche Eingriffe in Höhe von insgesamt fast 180.000 Wertpunkten. Umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der im Innenbereich gelegenen Teilfläche gleichen den Eingriff aus. Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 7.1.2.4 der Begründung).

Erhebliche Umweltauswirkungen, die für die Abwägung relevant sind, sind auf folgende Umweltbelange bzw. Teilaspekte von Umweltbelangen zu erwarten oder nicht auszuschließen. Zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist festgelegt:

Umweltbelange	**erhebliche Auswirkungen** sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	**Überwachungsmaßnahmen** sind festgelegt
Boden, Altlasten	nein	nein
Wasser	nein	nein
Luft	nein	nein
Pflanzen	ja	ja
Tiere	ja	ja
biologische Vielfalt	nein	nein
Landschaft	nein	nein
Menschen – Erholungspotential	nein	nein
Menschen – Gesundheit	ja	ja
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	nein
Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Belangen	nein	nein

Näheres zur Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlungen siehe Kap. 7.1.3, Kap. 7.2 zu den vertiefenden Ermittlungen und Darlegungen sowie Kap. 7.4. zu den Überwachungsmaßnahmen.

Auf **anderweitige Planungsmöglichkeiten** wird in Kap. 7.3 eingegangen.

7.1 Einleitung

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

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

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

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

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 der Begründung)

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad

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

e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung/Revitalisierung des ca. 14,7 ha großen, ehemals medizinisch genutzten und weitgehend denkmalgeschützten Areals als Wohnstandort. Vorgesehen ist die Sanierung des Gebäudebestandes, die kleinräumige Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubebauungen. Dabei erfolgt die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, eine denkmalgerechte Gestaltung und Entwicklung des Gebietes, die Klärung der Lärm- und Schallschutzproblematik und der Ver- und Entsorgung sowie die Sicherung der nutzungsangemessenen Verkehrsführung und Parkierung.

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

Inhalte des Planes sind vor allem:

a) Festsetzung für allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von rund 11,32 ha,

b) Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 in den WA 1 und WA 7 bis WA 10 (Überschreitungen sind zulässig) mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 0,99 ha,

c) Festsetzung der zulässigen Grundfläche der oberirdischen Gebäude in den WA 2 bis WA 6 mit insgesamt 2,16 ha,

d) aus b) und c) ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 3,15 ha, davon 1,85 ha für vorhandene und auch weiterhin bestehenbleibende bauliche Anlagen,

e) Festsetzung einer Fläche für ein III-geschossiges Parkdeck mit einer Grundfläche von rund 0,42 ha Größe,

f) Festsetzung von Flächen für nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragen mit einer Grundfläche von insgesamt rund 0,86 ha,

g) Festsetzung von Flächen für oberirdische Stellplätze oder Garagen auf rund 0,15 ha,

h) Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf rund 1,55 ha,

i) Festsetzung privater Grünflächen mit insgesamt rund 1,81 ha

j) Festsetzung von Flächen für die Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen auf rund 0,29 ha,

k) sonstige Festsetzung zur Grünordnung auf Flächen und an Gebäuden,

l) Festsetzung vom Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

m) Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an Gebäuden.

Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kap. 3 der Begründung und dem Abschnitt C. „Inhalte der Planung“ zu entnehmen.

Das Vorhaben, für das dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, ist als **UVP-pflichtiges Vorhaben** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, [3]) anzusehen. Bei dem Vorhaben zur Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes, des ehemaligen Kohlenlagerplatzes und der bisherigen Gartenfläche zum Wohngebiet „Parkstadt Dösen“ handelt sich der Art nach um den „*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen*“ im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Für das Vorhaben wird (teils im bisherigen Innenbereich, teils im bisherigen Außenbereich) ein Bebauungsplan „*mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt […] 20 000 m² bis weniger als 100 000 m²*“ aufgestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG hätte folglich mit Sicherheit zu dem Ergebnis geführt, dass eine UVP-Pflicht besteht.

Auch die Betrachtung als Änderungsvorhaben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 2 UVPG führt zu keinem anderen Ergebnis. Danach besteht für ein Städtebauprojekt, welches geändert wird, eine UVP-Pflicht unter der Maßgabe, dass allein durch die Änderung der Größenwert erreicht oder überschritten wird. Dies ist vorliegend der Fall, da das Änderungsvorhaben nicht nur die Erhöhung der Fläche für Gebäude/überbaute Grundstücksfläche und damit auch der zulässigen Grundfläche (als Maßstab für den Größenwert) zum Gegenstand hat, sondern auch die Umnutzung des gesamten ehemaligen Krankenhausgeländes und des ehemaligen Kohlelagerplatzes zum Wohngebiet.

Die UVP wird gemäß § 50 Abs. 1 UVPG im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Zudem wird die Art dargestellt, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen SPA („Leipziger Auwald“) beträgt rund 2,5 km.

b) Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie

Das Plangebiet ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen FFH-Gebiet („Leipziger Auensystem“) beträgt rund 4 km.

c) Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist in keinem Naturschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen Naturschutzgebiet („Lehmlache Lauer“) beträgt rund 7 km.

d) Landschaftsschutzgebiete

Der südliche Rand des Plangebietes grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lößnig-Dölitz“. Südlich des Bestandsgebäudes C 1 ragt das LSG in das Plangebiet hinein und überschneidet sich auf rund 500 m² mit ihm. Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines vielfältig strukturierten Kulturlandschaftsausschnittes im Stadtgebiet Leipzig mit seiner besonderen Bedeutung als gesamtstädtischer Erholungsraum mit Vielfalt an Nutzungen und hohem Entwicklungspotenzial.

Dies wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dadurch berücksichtigt, dass der im Plangebiet gelegene Teil des LSG als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen“ (PF 7 und 8) festgesetzt und dazu weitere Festsetzungen zum Baumerhalt, zu Ersatzpflanzungen und zur Unterpflanzung mit Sträuchern (Teil B: Text, Nr. 8.2.1 und 8.2.2) getroffen wurden.

e) Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 19 SächsNatSchG (zu § 29 BNatSchG) sind zahlreiche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als einem Meter gemessen in einem Meter Höhe zu nennen (siehe Kap. 7.2 der Begründung und Grünordnungsplan mit Baumkataster).

Diese wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes – soweit möglich – dadurch berücksichtigt, dass die Baugrenzen eng um die vorhandenen Gebäude gelegt, Verkehrsflächen soweit wie möglich reduziert, Baugrenzen für Neubauten den Baumbestand weitgehend beachtet, Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt wurden.

Die Anwendung der Baumschutzsatzung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. In § 2 (2) der geltenden Baumschutzsatzung ist geregelt: *Die Satzung findet keine Anwendung bei Bäumen, die unter Schutzvorschriften anderer Gesetze stehen, z. B. Natur- und Denkmalschutzobjekte*. Aufgrund dessen ist die Baumschutzsatzung im Rahmen von B-Plan-Verfahren grundsätzlich nicht anzuwenden. Denn in B-Plan-Verfahren stehen die vorhandenen Bäume (und auch die sonstigen in der Baumschutzsatzung genannten Gehölze) unter einer anderen gesetzlichen Schutzvorschrift, hier der im § 1a Abs. 3 BauGB verankerten Schutzvorschrift der Eingriffsregelung. Diese kommt hier zur Anwendung, soweit der Verlust von Bäumen durch den Bäumen gegenüber konkurrierende Festsetzungen des B-Planes zu erwarten ist. Daher ist, wie in § 2 (2) der geltenden Baumschutzsatzung geregelt, die Baumschutzsatzung folglich nicht anzuwenden. Die im Bereich des Gartendenkmals vorhandenen Bäume stehen zudem unter dem Schutz des Sächsisches Denkmalschutzgesetz. Auch hierfür ist die Baumschutzsatzung nicht anzuwenden

f) Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG. Bei den im Folgenden aufgelisteten gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um höhlenreiche Einzelbäume, die sich alle auf dem Flurstück 52/7 der Gemarkung Dösen befinden, sowie um eine Frischwiese und einen Teil einer Streuobstwiese (Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (AfU) vom 16.08.2017) .

BIO_ID Verzeichnis AfU	**Nummer im Baumkataster**	**Art**	
33002.E	406	Tilia cordata	Winterlinde
33003.E	403	Acer platanoides	Spitzahorn
33004.E	352	Tilia (ev. Krimlinde)	Linde
33005.E	12	Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
33006.E	126	Fraxinus excelsior	Esche
33007.E	320	Tilia cordata	Winterlinde
33008.E	342	Acer platanoides	Spitzahorn
33009.E	672	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
33011.E	312	Acer platanoides	Spitzahorn
33012.E	100	Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie

BIO_ID Verzeichnis AfU	**Nummer im Baumkataster**	**Art**	
33013.E	166	Tilia cordata	Winterlinde
33014.E	164	Betula pendula	Sand-Birke
33015.E	94	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel
33016.E	464	Betula pendula	Sand-Birke
33018.E	513	Tilia cordata	Winterlinde
33019.E	994	Acer platanoides	Bergahorn
33021.E	270	Acer platanoides	Spitzahorn
33022.E	269	Acer platanoides	Spitzahorn
33023.E	266	Acer platanoides	Spitzahorn
33024.E	294	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
33025.E	252	Fraxinus excelsior	Esche
33026.E	202	Acer platanoides	Spitzahorn
33027.E	198	Acer platanoides	Spitzahorn
33028.E	189	Tilia cordata	Winterlinde
33029.E	85	Acer platanoides	Spitzahorn
33031.E	86	Acer platanoides	Spitzahorn
33032.E	246	Tilia cordata	Winterlinde
33033.E	259	Acer platanoides	Spitzahorn
weitere geschützte Biotope			
33.034.M		magere Frischwiese	

* Die Bäume Nr. 299 (33017.E) und 363 (33001.E) wurden am 22.02.2018 auf Grundlage der Fällgenehmigung vom 20.02.2018 gefällt, weil die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war.

Weitere Befreiungen von den Verboten des § 30 BNatSchG wurden bisher nicht erteilt. Die verbindliche Entscheidung über Befreiungen wird gemäß § 21 (6) SächsNatSchG im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Insgesamt sind vier höhlenreiche Einzelbäume von konkurrierenden Festsetzungen betroffen: Baum Nr. 198 und 202 durch Feuerwehraufstellflächen zwischen Bestandsgebäuden und dem Parkdeck im WA 2, Baum Nr. 252 für den Neubau des Wohnhauses N4 im WA 2 und Baum Nr. 994 im Bereich der Planstraße C.

Der Baum Nr. 166 (33013.E) fiel am 10.03.2019 einem Sturm zum Opfer.

Folgende höhlenreiche Einzelbäume wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dadurch berücksichtigt, dass ihr Standort als private Grünfläche festgesetzt wurde: Nr. 464, 513.

Folgende höhlenreiche Einzelbäume wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dadurch berücksichtigt, dass ihr Standort als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde: Baum Nr. 12, 85, 86, 94, 100, 126, 164, 166, 189, 246, 259, 266, 269, 270, 294, 312, 320, 342, 403, 406, 525, 672.

Die magere Frischwiese wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dadurch berücksichtigt, dass sie nach Errichtung der Tiefgarage wiederhergestellt wird.

Für den am südwestlichen Rand in das Plangebiet hinein ragenden Teil einer Streuobstwiese (331.10.S) wird nach einer Planänderung der Erhalt gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 8 und WA 10 wurden so festgesetzt, dass das Biotop berücksichtigt ist und erhalten werden kann. Für den am südwestlichen Rand in das Plangebiet ragenden Teil der Streuobstwiese (331.10.S) war im 1. Quartal 2018 ein Antrag auf Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und genehmigt worden. Diese Genehmigung auf Beseitig des Biotops innerhalb des plangebietes wird durch die Grundstückseigentümerin nicht in Anspruch genommen.

7.1.2.2 Landschaftsplan

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

Das Plangebiet ist im IEKO als Baufläche (Wohn- und Mischgebiet, Sonderbaufläche) dargestellt. Es wird dem landschaftsräumlichen Leitbild (LB) der „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ zugeordnet (LB 9).

Landschaftsplanerische Ziele im LB 9 und deren Umsetzung im Bebauungsplan sind:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiflächen der Zier- und Nutzgärten.
  Der hohe Durchgrüngsgrad wird durch Erhalt der Freifläche im Zentrum des denkmalgeschützten Bereichs (Parterre), die Sicherung und Entwicklung des Alleebaumbestands, den teilweisen Rückbau vorhandener Straßen und Ausweitung der Vegetationsflächen, nur kleinräuminge Nachverdichtung im denkmalgeschützten Bereich, durch Begrenzung der Neubebauung außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs und Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen umgesetzt.

- Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters
  Durch Umsetzung der oben genannten Maßnahmen bleibt der grüngeprägte Ortsbildcharakter gewahrt.

- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung.
  Gliederungs- und Identifikationsmerkmale im Gebiet sind das Parterre im Zentrum des denkmalgeschützten Bereichs und die Alleen mit großzügigen Freiflächen. Diese werden dauerhaft erhalten und mögliche Verluste durch Überalterung des Baumbestands durch Festsetzungen zu Anpflanzungen weitgehend im Gebiet kompensiert.

- Erhaltung ihrer Erholungsfunktion,
  Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit bleibt gewahrt, alle Straßen und Wege sind öffentlich zugänglich. Durch Erhalt und Sicherung der prägenden Grünstrukturen und denkmalgeschützten Gebäude sowie des gesamten denkmalgeschützten Ensembles verfügt das Gebiet weiterhin über einen sehr hoher Erholungswert.

- Erhaltung ihrer Bedeutung für Stadtklima
  Die Bedeutung für das Stadtklima (siehe auch Kap. 7.1.3) bleibt erhalten, weil der Anteil an Vegetationsflächen gleich bleibt. Der Verlust von Bäumen und damit einhergehend die Veringerung der Verschattung wird mittelfristig durch Baumneuanpflanzungen ausgeglichen. Der Verlust von zwei kleineren Flächen mit hoher Ausgleichsfunktion wird durch Dachbegrünungen vermindert.

- Erhaltung ihrer Bedeutung für den Biotopverbund
  Die Bedeutung für den Biotopverbund bleibt aufgrund der zurückhaltenden Neubebauung erhalten. Es werden keine unüberwindbaren Barrieren durch Gebäude oder Verkehrsflächen geschaffen.

- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.
  Die vorhandenen Geh- und Radwege und deren Anbindungen in das westlich angrenzenden Wohngebiet, in den südlich angrenzenden Park und zur Chemnitzer Straße bleiben erhalten. Durch Reduzierung der Straßenbreiten und Sperrungen von Abschnitten am Parterre entstehen KFZ-freie Wege und Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger.

Weitere Ziele/Vorschläge, die das Pangebiet betreffen und deren Umsetzung

- Erhalt von Kaltluftenststehungsgebieten

  Die gärtnerisch genutzten Bereiche am westlichen Rand des Plangebiets fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete und sind somit grundsätzlich zu erhalten. Dennoch wird von diesem Ziel/Vorschlag abgewichen. In den genannten Bereichen entstehen Wohngebiete. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima werden aufgrund ihrer geringen Größe als gering bewertet. Zudem handelt es sich bei den angrenzenden Bereichen, auf die diese Gebiete lokalklimatisch ausgleichend wirken, um nur gering bis mäßig belastete Siedlungsbereiche. Die Begrenzung der Bebauung und die Begrünung, insbesondere die Dachbegrünung auf den Neubauten mindern die nachteiligen Auswirkungen.

- Entwicklung und die Anreicherung von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz. Im Plangebiet ist die Entwicklung und die Anreicherung von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz besonders bedeutsam.
  Aufgrund der Jahrzehnte andauernden Nicht-Nutzung des Plangebiets hat sich eine große Vielfalt an Lebensräumen entwickelt. Bei Nutzung des Gebiets ist es nicht möglich, eine weitere Steigerung der Lebensräume zu schaffen. Mit der geplanten Nutzung wird sich die Größe und die Ausstattung der Lebensräume reduzieren, bleibt aber weit über dem Niveau wie es in vergleichbaren Siedlungsgebieten typischerweise der Fall ist.
  Es werden zahlreiche Festsetzungen getroffen sind, die zum Erhalt und zur Anreicherung des Artenspektrums sowie von Lebensräumen beitragen. Dies sind z.B. Festsetzungen von Privaten Grünflächen und deren Zweckbestimmung (u.a. eine neu anzulegende Streuobstwiese), von Flächen für die Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen (mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern, Stauden und sonstigen Bepflanzungen) sowie von umfangreichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem sind weitere Regelungen im Städtebaulichen Vertrag enthalten, z.B. zum Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse oder von Ersatzbrutstätten für Vögel. Weiterhin wurde im Sommer 2020 gemeinsam mit Umweltverbänden ein Konzept zur Förderung der Artenvielfalt (Artenvielfaltskonzept, seecon 2020) erarbeitet, welches ebenfalls Bestandteil des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages wird.

- Areale mit hoher Bodenschutzbedürftigkeit: Im Süden grenzen Areale mit hoher Bodenschutzbedürftigkeit (Wechselfeuchtgebietsböden) an.
  Der Schutz hochwertiger Böden durch Nicht-Inanspruchnahme für Bebauung und Erschließung kann nicht vollständig umgesetzt werden. Jedoch führt die aus bodenschützender Sicht positive Nutzung des derzeit vollversiegelten Lagerplatzes im südlichen Plangebiet zu einer geringen Inaspruchnahme der angrenzenden hochwertigen Böden.

Trotz der Festsetzung eines Baugebietes am westlichen Rand (WA 1), welche der Darstellungen des Landschaftsplans (Grünfläche) entgegensteht, bleibt der Grünverbund westlich des Plangebiets grundsätzlich erhalten. Ein Großteil der Gärten kann weiterhin bestehen. Der Grünverbund innerhalb des Plangebiets wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Der südliche Bereich (WA 7 -10) ist als gewerbliche Fläche im Landschaftsplan dargestellt. Mit der Festsetzung als Wohngebiet kann eine qualitativ und quantitativ höherwertige Begrünung im Bebauungsplan gesichert werden. Somit führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur räumlichen

Verschiebung von Grünflächen - die im Landschaftsplan formulierten Funktionen und Ziele werden aber dennoch weitgehend erreicht und bleiben gesichert.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP; § 11 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 SächsNatSchG) aufgestellt (seecon, 2020). Seine Inhalte sind die ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Verweise auf den GOP sind in den entsprechenden Kapiteln genannt. Vordringliche Ziele des GOP sind die sinnvolle Verknüpfung denkmalpflegerischer, artenschutzrechtlicher und landschaftsgestalterischer Aspekte und Belange sowie die Nutzung von Synergieeffekten. Dem Erhalt und der Sicherung des prägenden und imposanten Baumbestands kommt besondere Bedeutung zu.

Diese wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

- Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Baumbestandsentwicklung
- Festsetzungen von privaten Grünflächen, die über einen denkmalpflegerischen und hohen ökologischen Wert verfügen,
- Festsetzung zu Anpflanzungen und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Dies wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Für diesen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) mithilfe des Leipziger Bewertungsmodell für die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich und Ersatz, Aktualisierung 2016 (Leipziger Bewertungsmodell, Stadt Leipzig 2016) erstellt.

- Die Eingriffsregelung wird auf folgende Flächen und Vorhaben angewendet:
- Bilanzierungsfläche 1: im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegen,
  am nordwestlichen Rand, derzeit als Gärten genutzt, in der Planung WA 1, pG 2, pG 3.2, pG 3.3 und Stellplätze,
- Bilanzierungsfläche 2: im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegen,
  am südlichen Rand, derzeit teilweise versiegelt, teilweise ruderalisierte Weise mit Gehölzen, in der Planung WA 8-WA 10 sowie Teilfläche von WA 6,
- Bilanzierungsfläche 3 und 4: Bauvorhaben, die sich nicht nach ihrer Eigenart in die bestehende Bebauung des Innenbereichs einfügen: das Parkdeck und der Nahversorger

Die folgende Abbildung stellt die Lage der Bilanzierungsflächen dar.

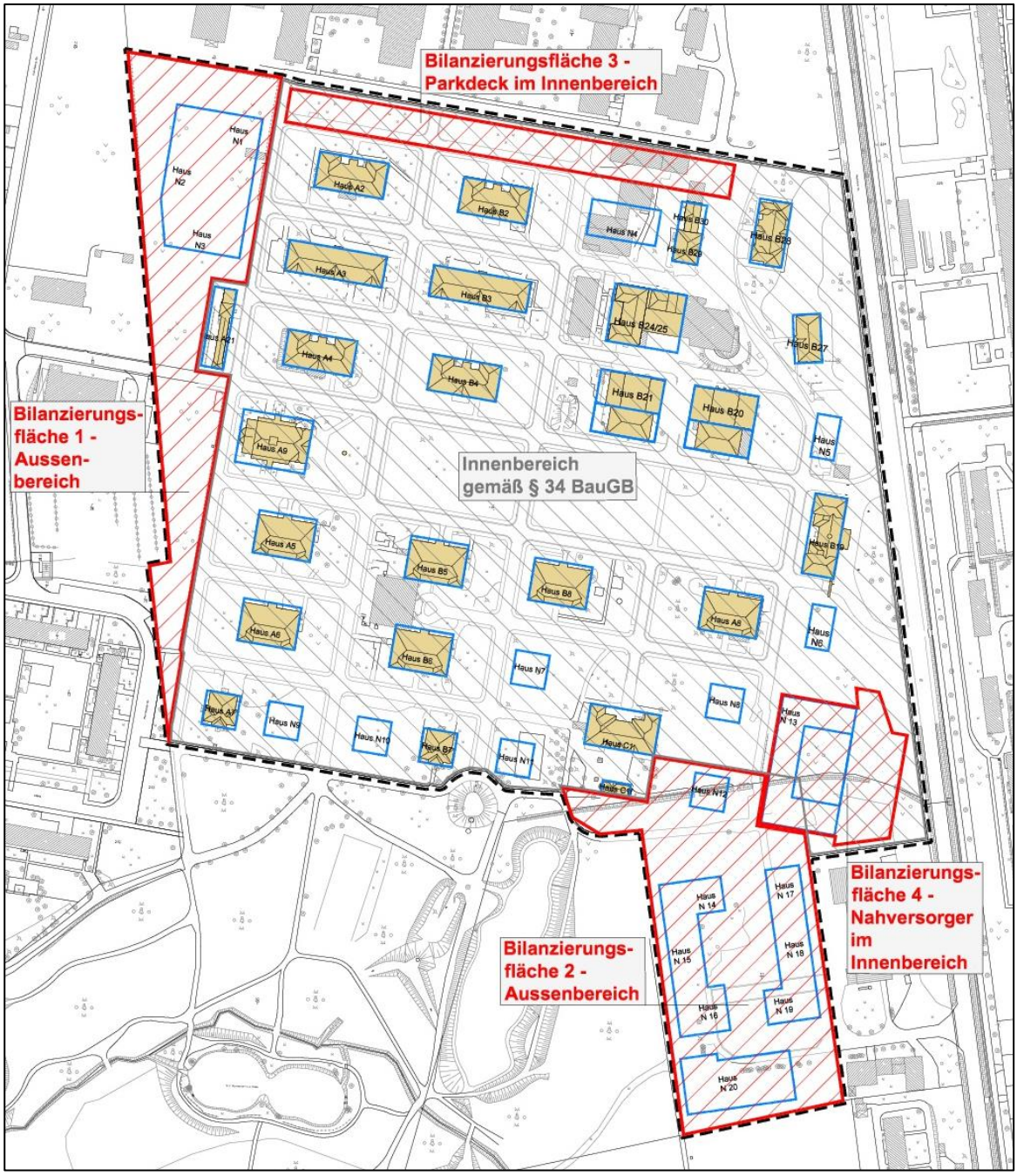

Abb. 3 Innen- und Außenbereich im Plangebiet

Für die im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegenen Flächen ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§18 BNatSchG), da die hier vorgesehenen Neubebauungen bereits gemäß § 34 BauGB zulässig sind. Ausnahme bilden die oben genannten Vorhaben Parkdeck und Nahversorger (Bilanzierungsflächen 3 und 4).
Für die beiden bewerteten Teilflächen und die beiden eingriffsrelevanten Vorhaben im Innenbereich (Parkdeck, Nahversorger) wurde der ökologische Zustand im Jahr 2017 als „Bestand“ bewertet. Diesem wurde der ökologische Punktwert bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans („Planung“) gegenübergestellt, wobei Maßnahmen zum Ausgleich, die innerhalb der Teilflächen festgesetzt wurden, berücksichtigt wurden.

Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) ermittelt Eingriffe:

- für die Teilfläche 1 in Höhe von rund 113.000 Wertpunkten und

- für die Teilfläche 2 in Höhe von rund 127.000 Wertpunkten.
- für das Vorhaben Parkdeck in Höhe von rund 43.000 Wertpunkten
- für das Vorhaben Nahversorger in Höhe von rund 153.000 Wertpunkten

In der Summe belaufen sich die ermittelten Eingriffe auf rund 435.000 Wertpunkte.

Kompensation innerhalb des Plangebiets

Die Kompensation des ermittelten Eingriffs ist innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Die Kompensation erfolgt durch die dauerhafte Entsiegelung von Verkehrsflächen und dem Abriss von Gebäuden innerhalb der im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegene Flächen und deren anschließende dauerhafte Begrünung.

Zwar kommt es durch Neubebauung auch im Innenbereich zu zusätzlichen Versiegelungen, diese sind jedoch gemäß § 34 BauGB bereits zulässig und somit nicht eingriffsrelevant (abgesehen vom Parkdeck und dem Nahversorger, die als Eingriff bewertet und bilanziert wurden). Gleichzeitig werden heute vorhandene Verkehrsflächen bei Umsetzung des Bebauungsplans in erheblichen Umfang zurückgebaut und dauerhaft entsiegelt.

Die dauerhaft entsiegelten Flächen, die auch nach Umsetzung der Planung unversiegelt bleiben und begrünt werden, sind in Abb. 3 dargestellt (dunkelgrün) dargestellt. Ebenfalls dargestellt, sind die Flächen (grau), die derzeit versiegelt sind und bei Umsetzung der Planung weiterhin baulich in Anspruch genommen werden. Bei der Ermittlung der Flächen, die als Kompensationsflächen angesetzt werden, kommen ausschließlich die dauerhaft entsiegelten Flächen im Innenbereich zum Ansatz. Dauerhaft entsiegelte Flächen im Außenbereich im Süden des Plangebietes sind bereits bei der Eingriffsbilanzierung dieser Flächen berücksichtigt. Die teilentsiegelten Flächen (hellgrün) leisten ebenfalls einen positiven Beitrag zum Umgang mit dem Schutzgut Boden, werden formal jedoch nicht als Entsiegelungen betrachtet und somit nicht bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Insgesamt werden bei Umsetzung der Planung dauerhaft Flächen von 18.400 m² im Innenbereich entsiegelt und begrünt. Diese Reduzierung der Versiegelung und die Begrünung der entsiegelten Flächen führen zu einer ökologischen Aufwertung, deren Größe durch Anwendung des Leipziger Bewertungsmodells für alle Schutzgüter berechnet wird. Die Größe der ökologischen Aufwertung durch dauerhafte Entsiegelung von 18.400 m² Verkehrs- und Gebäudefläche und Entwicklung zu Gärten und privaten Grünflächen im Innenbereich beträgt rund 707.640 Wertpunkte (siehe Tab. A.5-1 und A.5-2, Grünordnungsplan Anlage 3). Die ökologische Aufwertung durch dauerhafte Entsiegelung im Innenbereich in Höhe von 707.640 Wertpunkten kompensiert, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff von in Summe 435.350 Wertpunkten in den Teilflächen 1 und 2 sowie den Vorhaben im Innenbereich (Parkdeck und Nahversorger). Somit wird der ermittelte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert (+309.970 Wertpunkten).

Folglich sind keine über die jetzigen Festsetzungen hinausgehenden Maßnahmen zum Ausgleich und keine externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

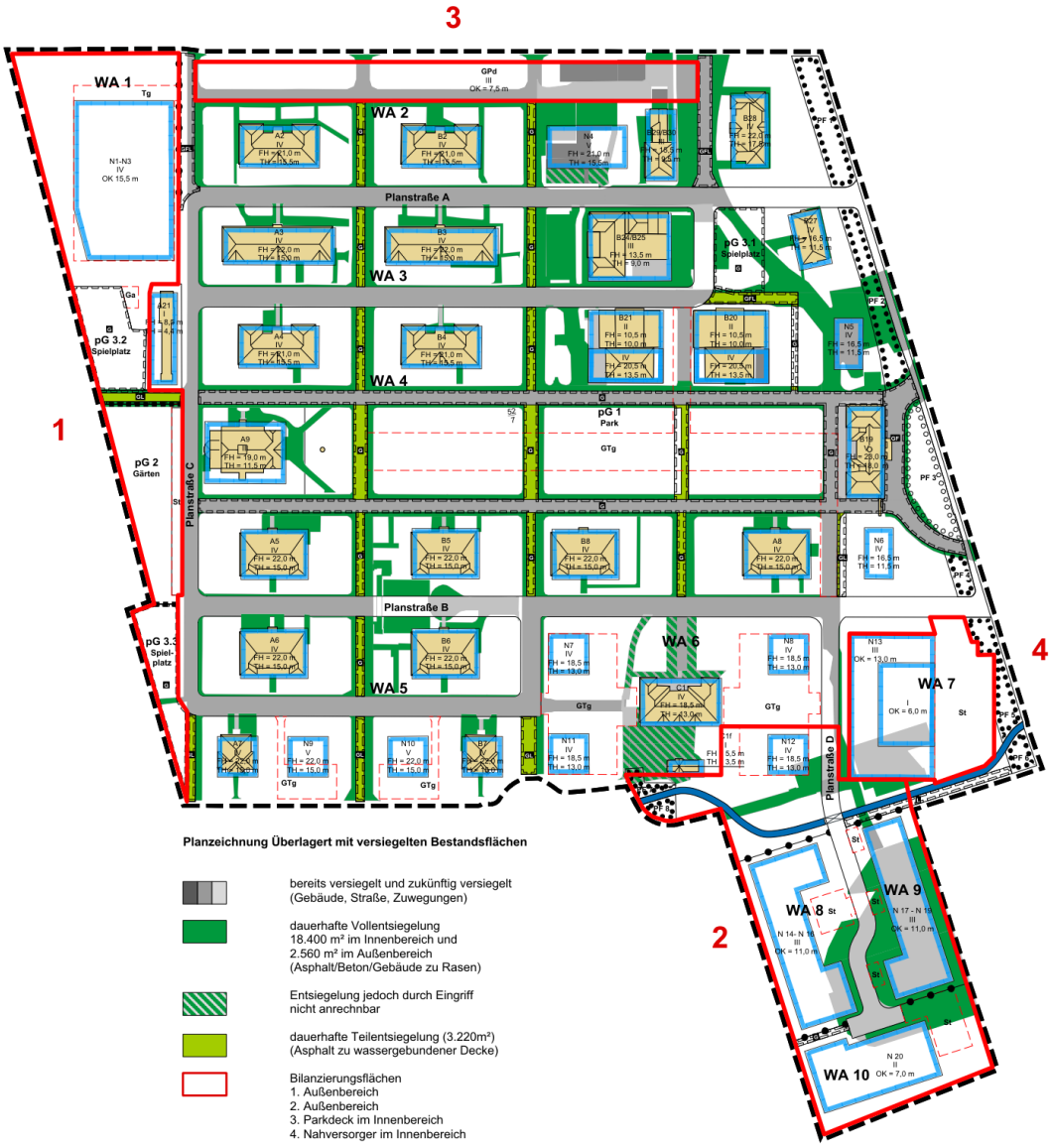

Abb. 4 Entsiegelungen im Plangebiet (grün markiert)

Eingriff	**Größe Eingriff**
Bilanzierungsfläche 1 (WA 1) im Außenbereich	-112.760 WP
Bilanzierungsfläche 2 (WA 6 (TF), WA 8 - WA 10) im Außenbereich	-126.735 WP
Bilanzierungsfläche 3 Parkdeck im Innenbereich	-43.120 WP
Bilanzierungsfläche 4 Nahversorger im Innenbereich	-152.735 WP
Summe Eingriff	**-435.350 WP**

Ausgleich durch dauerhafte Entsiegelung im Innenbereich

NUR Entsiegelungen (18.400 m² ges., 1.600m² pG1, 16.800 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche)	**707.640 WP**

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die Quellen sonstiger fachlicher Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Die für diese Umweltprüfung bedeutsamen inhaltlichen Grundlagen und Ziele werden in den nachfolgenden Kapiteln im Zusammenhang mit dem jeweiligen Umweltbelang dargestellt.

a) Versickerungsfähigkeit

BAUGRUND ERFURT INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUND GBR (2014): Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit (Ingenieurgeologisches Gutachten) für das Bauvorhaben Erschließung Wohnstandort ehemaliges Park-Krankenhaus in Leipzig.

b) Schallgutachten

DR. KIEBS + PARTNER GMBH (2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“ Gutachten Nr. 5040317 vom 16.03.2017.

c) Immissionsprognose für Stickoxid

Lücking & Härtel GmbH (31.08.2017): Bebauungsplan Nr. 398 Parkstadt Dösen – Immissionsprognose für Stickoxid und Formaldehyd.

d) Artenschutzrechtliche Bewertung

BIOTOPMANAGEMENT SCHONERT (2014): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Umweltweltbericht „Parkstadt Dösen“ Bebauungsplan Nr. 398 der Stadt Leipzig.

seecon Ingenieure (2017): Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“ Artenschutzfachbeitrag.

e) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 {BGBl. I S. 2542}), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 {BGBl. I S. 1298} geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz {Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG} vom 6. Juni 2013 {SächsGVBl. S. 451}, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 {BGBl. I S. 2585}), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
- Landesentwicklungsplan:

  Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende umweltrelevante Zielstellungen des LEP relevant:

  Z 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden.

  Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen 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.

  G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet. Dies wird im Plangebiet umgesetzt.

  G 2.2.2.4: Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

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

- Regionalplan

  Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans 2008 relevant:

  Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Areale, 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.

  Z 5.1.7: Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

  Z 5.1.9: In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

f) Ziele der Stadt

Auf lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2012), das Leipziger Energie- und Klimaschutzprogramm sowie das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020 wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

7.1.2.6 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

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.

Die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung wird im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Boden, Altlasten

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Hinsichtlich des **Bodens** stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der größte Teil des Plangebiets wird von Lockersyrosemen (hier Böden aus anthropogenen Sedimenten, Aufschüttungen) eingenommen, die sich in den wechselnd mächtigen anthropogenen Auffüllungen entwickelt haben. In den versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen zerstört. Nur in den langjährig gärtnerisch genutzten Bereichen im Nordwesten und Süden des Plangebiets sind Hortisole anzutreffen, in denen die Bodenfunktionen (Wasserspeicherkapazität, Fruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe) gut ausgebildet sind.

Für Neubebauungen werden überwiegend bereits vorbelastete, anthropogen beeinflusste bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen. In den Randbereichen sind auch Hortisole von Bebauung betroffen, die allerdings keinen Schutzstatus oder besondere Wertigkeit aufweisen. Umfangreiche Entsiegelungen durch Rückbau von Gebäuden und Verkehrsflächen ermöglichen neuerliche Bodenentwicklung. Auch im Bereich begrünter Tiefgaragen können sich Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang neu entwickeln. Zudem trägt die Festsetzung zur Begrünung von flach geneigten Dächern zur Förderung der Bodenentwicklung bei.

Auf dieser Grundlage ist festzustellen:

- Auf der einen Seite werden zwar aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Bodenversiegelungen für bauliche Anlagen und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 20.900 m² erstmals ermöglicht. Dies betrifft vor allem das Baugebiet WA 1 mit rd. 3.200 m², WA 7 rund 3.000 m², WA 8-WA 10 mit rund 5.700 m², das Parkdeck mit rund 4.200 m².
- Dem stehen auf der anderen Seite jedoch erhebliche positive Umweltauswirkungen durch Bodenentsiegelungen und die Wiederherstellung der Bodenfunktionen gegenüber, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einer Fläche von insgesamt rd. 23.500 m² durchzuführen sind. Dies betrifft vor allem den Rückbau von Verkehrsflächen durch Reduzierung der Verkehrsflächenbreite, Abriss von Gebäuden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und Entsiegelungen von Lagerflächen im nordöstlichen und im südlichen Bereich.
- Die negativen Auswirkungen werden durch die positiven Auswirkungen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen. Die zu entsiegelnde Fläche übersteigt die zu versiegelnde Fläche um rd. 2.000 m². Die in Verbindung mit der Entsiegelung herzustellenden Bodenfunktionen entsprechen hinsichtlich ihrer Wertigkeit den durch Versiegelung entfallenden Bodenfunktionen.
- Anhaltspunkte dafür, dass für die erstmals zu versiegelnden Flächen Gründe vorliegen, die in abwägungserheblichem Maße gegen die Versiegelung des Bodens sprechen würden (z. B. besondere Wertigkeiten des Bodens), liegen nicht vor.
- In der Gesamtbetrachtung ist deshalb zwar eine räumliche Verschiebung aber keine Verschlechterung hinsichtlich des Umfanges der unversiegelten Bodenfläche und der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten.

Im Ergebnis bedarf es hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen keiner Abwägung und auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen zum Teilaspekt Boden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Flächen des Plangebiets sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Im Rahmen der Bearbeitung des Geotechnischen Berichts wurde eine Altlastengefährdungsabschätzung mit Stichprobencharakter durchgeführt. Die analytische Untersuchung zeigte keine erhöhten Einzelparameter. Die Aushubstoffe können daher gemäß Einbauklasse 1 (uneingeschränkter offener Einbau, wasserdurchlässige Bauweise) zum Wiedereinbau vorgesehen werden.

Folglich sind keine erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Teilaspekt Altlasten zu erwarten.

Wasser – Oberflächenwasser

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Auf das Oberflächenwasser – von Bedeutung ist hier allein der im südlichen Teil des Plangebietes befindliche Graben, der zur Entwässerung der Chemnitzer Straße dient – sind erhebliche Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Denn:

- Auf der einen Seite wird zwar, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes, namentlich der Baugebiete WA 6 und WA 7 und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der bisherige Lauf des Grabens verbaut. Die daraus resultierende teilweise Beseitigung des Grabens stellt eine erhebliche negative Umweltauswirkung auf das Gewässer und damit auf das Oberflächenwasser dar.
- Dem steht auf der anderen Seite jedoch die Neuanlage des Grabens auf der Grundlage der Festsetzung der Wasserfläche gegenüber, bei der es sich um eine erhebliche positive Umweltauswirkungen auf den Belang „Oberflächenwasser“ handelt.
- Die negativen Auswirkungen werden durch die positiven Auswirkungen quantitativ mehr als ausgeglichen. Infolge der Umverlegung des Grabens in die im Bebauungsplan dafür festgesetzte Fläche wird die Länge des offenen Grabens innerhalb des Plangebietes von derzeit rd. 180 m auf rd. 200 m verlängert.
- In qualitativer Hinsicht ergibt sich keine Veränderung. Das derzeitige Profil (Sohlbreite rund 0,3 m, Abstand der Böschungsschultern rund 0,6 m) sowie die Gestaltung des Gewässerrandes werden auch bei der Umverlegung wieder hergestellt.
- Anhaltspunkte dafür, dass Gründe vorliegen, die in abwägungserheblichem Maße gegen die Verlegung des Grabens sprechen würden, liegen nicht vor.
- In der Gesamtbetrachtung ist deshalb zwar eine räumliche Verschiebung des Grabens aber keine Verschlechterung für den Belang „Oberflächenwasser“ zu erwarten.

Im Ergebnis bedarf es hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen keiner Abwägung und auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Wasser – Bodenwasser und Grundwasser

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten. Denn:

Unter flächigen anthropogenen Auffüllungen lagern rollige Lockergesteine (Geschiebelehme und -mergel), die potenzielle Grundwasserleiter darstellen (Porengrundwasserleiter). Im Rahmen der Sondierungen zum Baugrund- und zum Versickerungsgutachten (Baugrund Erfurt Ingenieurbüro GbR, 2014) wurden Ton-, Sand- und Kiesschichten unterhalb der bis zu 2,8 m mächtigen Auffüllung nachgewiesen. Frei fließendes Grundwasser konnte bei keiner der durchgeführten Sondierungen festgestellt werden. Der nächstgelegene städtische Pegel (Abstand 800 m) weist einen Wasserruhestand von ca. 20 m unter Geländeoberkante auf. Oberhalb des Grundwassers muss jedoch lokal mit Schichtenwasser in wechselnden Höhenlagen gerechnet werden.

Die Schichten der Auffüllung und des Geschiebelehms- und -mergels werden hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit (Versickerungsleistung) als sehr unterschiedlich eingestuft. Das auf unversiegelte Flächen treffende Niederschlagswasser versickert vor Ort. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächern, Verkehrsflächen) wird gesammelt und über ein Leitungssystem in den südlich des Plangebiets verlaufenden Leinegraben eingeleitet.

Bei Umsetzung der Planung wird ein neues Regenwasserableitungssystem im Plangebiet hergestellt (siehe Kap. 9.3.2 der Begründung). Die Ableitung erfolgt weiterhin in den Leinegraben, wofür eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt wurde.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die einen standortbezogenen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Regenwasser innerhalb des Plangebietes sichern und die Einleitung in den Leinegraben auf das erforderliche Maß begrenzen, sind: Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 12 cm, Rohr-Rigolen Versickerungsanlagen in privaten Grundstücksflächen und ein entsprechend dimensioniertes Kanalnetz.

- Auf der einen Seite kommt es zwar aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Bodenversiegelungen (siehe oben zu „Boden“) und dadurch zur Unterbindung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den betroffenen Flächen. Dies führt in diesen Flächen zu (möglicherweise erheblichen) negativen Umweltauswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und den Zufluss von Wasser zum Grundwasser.
- Dem stehen auf der anderen Seite jedoch Bodenentsiegelungen (siehe ebenfalls oben zu „Boden“) gegenüber, durch die die Versickerung des auf den betroffenen Flächen anfallenden Niederschlagswassers erstmals ermöglicht wird. Dies führt in diesen Flächen zu erheblichen positiven Umweltauswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und den Zufluss von Wasser zum Grundwasser.
- Die negativen Auswirkungen in Folge von Bodenversiegelungen werden durch die positiven Auswirkungen in Folge von Bodenentsiegelungen quantitativ ausgeglichen. Die dauerhaft zu entsiegelnden Flächen übersteigen die neu zu versiegelnden Flächen um rd. 2.000 m². Daraus sind Verbesserungen hinsichtlich des Bodenwassers und des Grundwassers zu erwarten.
- Hinzu kommt, dass das auf den Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken und von Stellplätzen außerhalb von Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1.1). Folglich ist auch das auf diesen Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu versickern (soweit erforderlich, zeitlich verzögert nach geeigneter Zwischenspeicherung z. B. in Zisternen). Daraus sind weitere positive Auswirkungen auf das Bodenwasser und das Grundwasser zu erwarten.
- Anhaltspunkte dafür, dass aus der Versickerung des auf diesen Flächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers anderweitige erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten wären, die gegen die Versickerung sprechen würden, liegen nicht vor.
- In der Gesamtbetrachtung ist deshalb zwar eine räumliche und ggf. zeitliche Verschiebung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, aber keinesfalls eine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung für den Belang „Bodenwasser und Grundwasser“ zu erwarten.

Im Ergebnis bedarf es hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen keiner Abwägung und auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Luft – Lufthygiene und Klima

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Nutzungen, die abwägungserhebliche Auswirkungen hinsichtlich der **Lufthygiene** nach sich ziehen könnten, sind aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass sich aus der geplanten Verkehrserschließung und vor allem auch aus dem Zu- und Abgangsverkehr der in der Parkpalette und der Tiefgarage gebündelten Stellplätze abwägungserhebliche Auswirkungen mit Bedeutung für die Lufthygiene ergeben können, liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Belanges „**Klima**“ gilt:

Lokalklimatisch bedeutsam für das **Plangebiet** ist vor allem der dichte, alte Baumbestand, der zur Verschattung der Flächen und zur Frischluftbildung beiträgt.

Bei Umsetzung der Planung bleibt der Anteil vegetationsbestandener, klimawirksamer Flächen aufgrund der Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen nahezu gleich. Trotz des Verlustes von Bäumen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, weil der Anteil versiegelter Flächen gleich bleibt und der Anteil kronenverschatteter Bereiche nur geringfügig abnimmt (im Bestand überschneiden sich zahlreiche Kronen).

Es sind folglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf das Lokalklima im **Umfeld des Plangebietes** oder der Stadt insgesamt sind deshalb ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Hinzu kommt: Bei der vorherrschenden Windrichtung aus Südwesten wird dem Plangebiet weitgehend unbelastete Frischluft aus dem Umland zugeführt, die das Plangebiet überstreicht und weiter nach Nordosten transportiert wird. Auch daran ändert sich bei Durchführung der Planung nichts.

Pflanzen

Es sind **vertiefende Ermittlungen wie folgt erforderlich:**

- Bestandserfassung und -bewertung des Biotop- und Baumbestandes für das gesamte Plangebiet durch Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Baumbestandes (einschließlich Baumkataster).

Diese Ermittlungen sind bereits erfolgt.

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

Begründung:

Es sind **für die Abwägung erhebliche Auswirkungen zu erwarten**.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist aufgrund flächenkonkurrierender Festsetzungen der Verlust von rund 211 Bäumen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Dem stehen insgesamt 346 Baumanpflanzungen, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind, gegenüber. Folglich ist einerseits mit einem erheblichen Verlust an alten und großen Bäumen und andererseits mit einem erheblichen Zugang an jungen und damit noch kleinen Bäumen zu rechnen. Die Baumschutzsatzung ist im Rahmen von B-Plan-Verfahren grundsätzlich nicht anzuwenden (siehe Ka. 7.1.2.1.e).

Hinzu kommt der Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen (höhlenreiche Einzelbäume, magere Frischwiese).

Aufgrund dessen sind die oben genannten Ermittlungen für die Abwägung erforderlich, weiteres siehe Kap. 7.2.

Tiere

Es sind **vertiefende Ermittlungen zu Brutvögel und der Fledermäuse sind wie folgt erforderlich:**

- Bestandserfassung der Brutvögel und der Fledermäuse durch Kartierung im gesamten Plangebiet.
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung) für Vögel, Fledermäuse, Eremit im gesamten Plangebiet.

Diese Ermittlungen sind bereits erfolgt.

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

Begründung:

Es sind **für die Abwägung erhebliche Auswirkungen zu erwarten**.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind aufgrund seiner Festsetzungen die Beeinträchtigung bzw. der Verlust von Lebensräumen besonders bzw. streng geschützter Tierarten – hier: Brutvögel und Fledermäuse – zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen sind die oben genannten Ermittlungen für die Abwägung erforderlich. Weiteres siehe Kap. 7.2.

Darüber hinausgehende Ermittlungen sind vor allem aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Säugetiere: Im Plangebiet halten sich (im Ergebnis der schon durchgeführten Ermittlungen) Rehe und Hasen und sicherlich auch Kleinsäuger (z. B. Mäuse) auf. Nachweise von Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (z. B. Hamster, Fischotter, Biber, Haselmaus, Wildkatze, Luchs, Wolf) sind nicht bekannt. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden, die eine dauerhafte Ansiedlung dieser Arten begünstigen würden.
- Eremit: Die Bäume des Plangebiets wurden im Zuge der schon durchgeführten Ermittlungen auch auf Besatz durch den Eremit untersucht. Dazu wurden alle größeren Baumhöhlen, auch in größerer Höhe, auf Anzeichen der Anwesenheit, wie Kotpillen, Chitinreste o. ä. geprüft. Es wurden keine Hinweise auf die Besiedlung von Bäumen durch den Eremiten gefunden. Möglicherweise geeignete Baumhöhlen sind offenbar meist zu jung, auch fehlt oft die nötige Humidität.

Es sind **keine weiteren Ermittlungen zu Zauneidechsen, Neuntöter und Ödlandschrecke erforderlich**.

Begründung:

Für die Population der Zauneidechse und Neuntöter wurde unabhängig von diesem B-Planverfahren unter fachlicher Begleitung des Amts für Umweltschutz ein externes Ausweichquartier gefunden.

Zielfläche: Flurstück 406/4, Gemarkung Stahmeln

Flächengröße: 1,04 ha

Die Fläche ist seit dem 19.11.2019 in Besitz des Vorhabenträgers.

Das Flurstück befindet sich im Nordwesten der Stadt Leipzig im Stadtteil Leipzig Stahmeln und überlagert das FFH-Ggebiet Leipziger Auensystem (050E).

Unter Einbeziehung dieser externen Fläche zur Durchführung von populationsstützenden FCS-Maßnahmen und der fachgerechten Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsenpopulation auf diese Flächen kann eine Behinderung der Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der Zauneidechse sowie ferner eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Neuntöters durch das Vorhaben Parkstadt Dösen ausgeschlossen werden. Es wurde auf dieser Grundlage die Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG für die Plangenehmigung des B-Planes Nr. 389 „Parkstadt Dösen“ beantragt. Auch für die nur besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke werden bei Herstellung der externen Fläche geeignete Habitatbedingungen geschaffen. Der Verlust von Habitaten im Plangebiet wird durch die Herstellung der externen Ausgleichsfläche vollständig hinsichtlich Qualität und Quantität kompensiert.

Der Ausnahmebescheid für die Umsiedlung der Zauneidechse einschließlich der Herstellung des Ersatzhabitats in Stahmeln erging am 03.03.2020, die Ausnahmezulassung für den Neuntöter am 07.05.2020. Die Herstellung des Ersatzhabitates erfolgte im Frühjahr 2020. Die Fläche und die

durchgeführten Maßnahmen wurden von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass eine Dienstbarkeit zum dauerhaften Erhalt des Ersatzhabitats im Grundbuch eingetragen wird.

Biologische Vielfalt

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen für das ehemalige Klinikgelände und den ehemaligen Kohlenlagerplatz vor allem darin, dass nach Jahren des weitgehend „Sich-selbst-Überlassens“ und des Zulassens der natürlichen Sukzession die Nutzungen innerhalb des Gebietes intensiviert werden. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern. Kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen werden erhalten bleiben. Potenzielle Beeinträchtigungen von Brutstätten von Mauerseglern und Fledermäusen werden durch Ausbringen von Nistkästen kompensiert.

Zu den ehemaligen Gärten (WA 1) ist zu ergänzen: Die biologische Vielfalt der Arten wird sich bei Durchführung des Bebauungsplanes zwar möglichweise in ein anderes Artenspektrum verändern, da die bisherigen Gärten durch bebaute Grundstücke mit Hausgärten abgelöst werden. Eine Vielfalt an Arten wird jedoch auch weiterhin gewährleistet werden.

Besonders geschützte Biotope wie ein Teil einer Streuobstwiese, die magere Frischwiese und der größte Teil der höhlenreichen Einzelbäume, die alle über eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt verfügen, werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten. Die Neuanlage einer Streuobstwiese trägt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

Zudem wurde ausserhalb des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Umweltverbänden ein Artenvielfaltskonzept (seecon 2020) für das Gebiet erstellt, mit zahlreichen Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt. Darin werden konkrete Maßnahmen zur Förderung von Schirmarten (Grünspecht, Hosenbiene, Nachtigall, Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Zwergfledermaus) sowie Pflegemaßnahmen für die verschiedenen Grünflächentypen im Gebiet erarbeitet. Die im Artenvielfaltskonzept entwickelten Maßnahmen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Landschaft

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Das Gebiet weist derzeit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen auf und ist durch Nachverdichtungen (teilweise durch untypische Bauten) beeinträchtigt. Auch der Baumbestand ist in Folge der ausgebliebenen Pflege und der Überalterung stark beeinträchtigt. Dies zeigt sich am hohen Totholzanteil, an teilweise abgestorbenen Kronen und Stammschäden. Dies trägt zum ungepflegten Eindruck von Teilen der der Gesamtanlage bei. Dementsprechend wird das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes als beeinträchtigt eingestuft.

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der Beseitigung von Verbrachungs- und Verwahrlosungserscheinungen der Anpflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten und der Errichtung von sich in den denkmalgeschützten Gebäudebestand einfügenden neuen Gebäuden in der Gesamtbetrachtung – trotz Inanspruchnahme der Gärten im WA 1 – erhebliche positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Hinzu kommt die infolge des Bebauungsplanes zu erwartende denkmalgerechte Sanierung der gründerzeitlichen Gebäude, welche die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit prägen.

Trotz der zu erwartenden erheblichen positiven Auswirkungen sind weitere Ermittlungen und Darlegungen zu dem Belang nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dadurch Erkenntnissen gewonnen werden könnten, die im Rahmen der Abwägung zu einem anderen Ergebnis führen oder die ansonsten für die Abwägung von Bedeutung wären.

Da der im Plangebiet gelegene Teil des LSG „Lößnig-Dölitz“ als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen“ (PF 7 und 8) festgesetzt und dazu weitere Festsetzungen zum Baumerhalt, zu Ersatzpflanzungen und zur Unterpflanzung mit Sträuchern (Teil B: Text, Nr. 8.2.1 und 8.2.2) getroffen wurden, sind auch diesbezüglich keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Menschen – Erholungspotenzial:

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Die obigen Darlegungen zum Belang „Landschaft“ gelten hier entsprechend, da der Zustand der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes von erheblicher Bedeutung für das Erholungspotenzial ist.

Hinzu kommt: Da der größte Teil der Anlage seit Aufgabe der Nutzung als Klinik weitgehend verschlossen ist, um Vandalismus und Zerstörungen zu unterbinden, ist die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit derzeit stark eingeschränkt. In West-Ost-Richtung wurde eine fußläufige Verbindung, die auch von Radfahrern genutzt wird, von der Paul-Flechsig-Straße entlang der zentralen Grünfläche zur Chemnitzer Straße offengehalten. Im nördlichen Teil der Anlage sind weitere Wege begeh- und befahrbar, da sich in einem der Häuser eine soziale Einrichtung befindet und Garagen und Lagerhallen genutzt werden. Ursprüngliche Wegeverbindungen in den südlich angrenzenden Park sind deutlich erkennbar, derzeit allerdings durch Zäune gesperrt. Die Verbindungen nach Norden wurden vollständig und dauerhaft gekappt.

Die Möglichkeiten für Naturerleben und Naturbeobachtungen und die Erlebbarkeit der Jahreszeiten sind aufgrund des imposanten und vielfältigen Baumbestandes sehr hoch. Das Erholungspotenzial wird aufgrund der derzeit beschränkten Erreichbarkeit allerdings als beeinträchtigt eingestuft.

Bei Umsetzung der Planung sind auch infolge der Herstellung der Zugänglichkeit und Durchgängigkeit erhebliche positive Auswirkungen zu erwarten.

Trotz der zu erwartenden erheblichen positiven Auswirkungen sind weitere Ermittlungen und Darlegungen aus den zum Belang „Landschaft“ bereits genannten Gründen nicht erforderlich.

Menschen – Verkehrslärm

Es sind **vertiefende Ermittlungen wie folgt erforderlich:**

- Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung bezogen auf den Verkehrslärm für das gesamte Plangebiet.

Diese Ermittlung ist bereits erfolgt.

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

Begründung:

Es sind **für die Abwägung erhebliche Auswirkungen zu erwarten**.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm von der Chemnitzer Straße und vom geplanten Parkdeck zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen sind die oben genannten Ermittlungen für die Abwägung erforderlich. Weiteres siehe Kap. 7.2.

Darüber hinausgehende Ermittlungen sind vor allem aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Sonstige Nutzungen (außer des Parkdecks), die abwägungserhebliche Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms nach sich ziehen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ auch nicht zu erwarten.
- Anhaltspunkte dafür, dass sich aus der geplanten Verkehrserschließung und vor allem auch aus dem Zu- und Abgangsverkehr der Tiefgarage gebündelten Stellplätze abwägungserhebliche Auswirkungen mit Bedeutung für den Verkehrslärm ergeben können, liegen nicht vor.

Menschen – Gewerbelärm

Es sind **vertiefende Ermittlungen wie folgt erforderlich:**

- Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung bezogen auf die Geräuschemissionen des Heizwerkes östlich des WA 9.

Diese Ermittlung ist bereits erfolgt.

Hinsichtlich darüber hinausgehenden Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Begründung:

Es sind **für die Abwägung erhebliche Auswirkungen zu erwarten**.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im WA 9 durch Geräuschemissionen des östlich davon gelegenen Heizwerkes zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen sind die oben genannten Ermittlungen für die Abwägung erforderlich. Weiteres siehe Kap. 7.2.

Darüber hinausgehende Ermittlungen sind vor allem aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Im Rahmen der bereits erfolgten schalltechnische Untersuchung wurden auch die Geräuschemissionen eines im Baugebiet WA 7 geplanten Nahversorgers (Parkplatz, Lkw-Verkehr Anlieferung) betrachtet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten werden. Allerdings wurde bislang nur eine orientierende Einschätzung vorgenommen. Die lärmrelevante Kältetechnik der Kühlfahrzeuge sowie die stationäre Lüftungs- und Kältetechnik des Marktes sind bislang unberücksichtigt. Mit Maßnahmen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete sichergestellt werden. Die genauen schalltechnischen Anforderungen an den Anlagenbetrieb sind mittels Schallimmissionsprognose im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen und deshalb nicht im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens zu ermitteln.
- Sonstige Nutzungen, die abwägungserhebliche Auswirkungen hinsichtlich des Gewerbelärms nach sich ziehen könnten, sind im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld nicht vorhanden und aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ auch nicht zu erwarten.

Zudem ist vorgesehen, das Heizwerk mit dem Ziel, die Lärmemissionen drastisch zu verringern, umzubauen. Dies ist in einem Vertrag zwischen der Stadtwerke Leipzig GmbH als Eigentümerin des Heizwerkes und dem Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen vereinbart. Zudem wird diese Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gesichert und in das Grundbuch des betroffenen Flurstückes eingetragen.

Menschen – Luftqualität

Es sind **vertiefende Ermittlungen wie folgt erforderlich:**

- Erstellung einer Immissionsprognose bezogen auf die vom östlich des WA 9 gelegenen Heizwerkes ausgehenden Schadstoffemissionen.

Diese Ermittlung ist bereits erfolgt.

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

Begründung:

Es sind **für die Abwägung erhebliche Auswirkungen zu erwarten**.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im WA 9 durch Schadstoffemissionen des östlich davon gelegenen Heizwerkes zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen sind die oben genannten Ermittlungen für die Abwägung erforderlich; weiteres siehe Kap. 7.2.

Darüber hinausgehende Ermittlungen sind vor allem aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Sonstige Nutzungen, die abwägungserhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität nach sich ziehen könnten, sind im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld nicht vorhanden und aufgrund der Festsetzung der Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ auch nicht zu erwarten.

Zudem ist vorgesehen, das Heizwerk mit dem Ziel, die Schadstoffemissionen zu verringern, umzubauen. Dies ist in einem Vertrag zwischen der Stadtwerke Leipzig GmbH als Eigentümerin des Heizwerkes und dem Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen vereinbart. Zudem wird diese Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gesichert und in das Grundbuch des betroffenen Flurstückes eingetragen. Der Umbau ist durch die erforderliche Erhöhung des Schornsteins bereits vollzogen und gutachterlich nachgewiesen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, liegen nicht vor. Denn:

- Die gesamte ehemalige Klinikanlage einschließlich der Freianlagen steht als Ensemble unter Denkmalschutz, was den hohen kulturhistorischen Wert der Anlage belegt und würdigt. Der Bebauungsplan wurde unter intensiver Berücksichtigung dessen erarbeitet. Aus der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen auf das denkmalgeschützte Ensemble zu erwarten.
- Anhaltspunkte für sonstige im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter, auf die der Bebauungsplan abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen haben könnte, liegen nicht vor.

Wechselwirkungen

Über die allerorts bestehenden Wechselwirkungen zwischen Boden – Versiegelung – Wasser – Vegetation/Tierwelt – Klima – Menschen sind im Plangebiet keine weiteren Wechselwirkungen bekannt.

Es sind **keine weiteren Ermittlungen erforderlich**.

Begründung:

Es sind **keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf oder durch Wechselwirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Ausgehend von den Belangen, auf die erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist vor allem maßgeblich:

- Pflanzen: Veränderungen der Pflanzenwelt (hier: Verlust von Bäumen, Anpflanzungen von Bäumen, Verlust des gesetzlich geschützten Biotops magere Frischwiese, Anlage einer mageren Frischwiese) haben Folgewirkungen auf und stehen deshalb in Wechselwirkung mit anderen Umweltbelangen. Da im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen auf den Baumbestand und die magere Frischwiese durch die positiven Auswirkungen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen werden, sind abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Pflanzenwelt nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt. Auch auf diese Belange haben der Verlust von Bäumen und der Verlust der mageren Frischwiese negative Folgewirkungen, denen an anderer Stelle die positiven Folgewirkungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und die Neuanlage einer mageren Frischwiese gegenüber stehen.
- Tiere: Veränderungen der Tierwelt (hier: Verlust von Brutplätzen und Fledermausquartieren) haben kaum Folgewirkungen auf andere Umweltbelange. Zudem werden im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen durch den Verlust von Brutplätzen und Fledermausquartieren durch die positiven Auswirkungen der festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von Brutstätten der betroffenen Arten sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt.
- Menschen Gewerbe-, Verkehrslärm, Luftqualität: Veränderungen der Lärmbelastung und der Luftqualität haben Folgewirkungen auf andere Umweltbelange und stehen deshalb in Wechselwirkung mit diesen. Da im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Luftqualität durch die positiven Auswirkungen der festgesetzten Maßnahmen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen werden, sind abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation und Luftqualität nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

7.2.1 Pflanzen

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans (seecon 2020) erfolgten Ortsbegehungen und Biotopkartierungen 2016 und 2017. Teil des Grünordnungsplans ist auch das aktualisierte Baumkataster. Dazu wurde auch auf Bearbeitungen zum Baumbestand und zur historischen Entwicklung des Gebiets des Büros Bormann aus dem Jahr 1995 zurückgegriffen. Weitere Informationen wurden auch dem Denkmalpflegerischen Rahmenkonzept (seecon 2018) entnommen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet gliedert sich in den denkmalgeschützten historischen Bereich und im Nordwesten und Süden angrenzende Bereiche (s. Bestandsplan GOP).

- Flächennutzung Bestand

Biotoptyp/Nutzungstyp	**Fläche m²**
+versiegelte Fläche Gebäude	18.760
versiegelte Fläche Verkehrsflächen, Lagerflächen	48.790
Wiese	10.660
ruderalisierte Wiese einschließlich Graben	12.840
ruderalisierter Garten z.T. mit Gehölzjungwuchs	33.170
Kleingärten	10.780
Gehölzgruppen/Baumgruppen	11.680

*Flächengrößen gerundet auf 10

Denkmalgeschützter Bereich

Seit dem Umzug des Krankenhauses im Jahr 2009 nach Probstheida wird nur noch ein Gebäude von einer Therapieeinrichtung genutzt. Bewohnt werden zudem die beiden Gebäude an der Chemnitzer Straße. Im nordöstlichen Teil sind einige Garagen und Lagerräume verpachtet. Die übrigen Gebäude stehen leer. Trotz diverser Zaunanlagen und Wachdienste kommt es vermehrt zu Einbrüchen und Vandalismus. Bestandsgebäude und großzügig bemessene Verkehrsflächen verursachen einen relativ hohen Versiegelungsgrad von rund 50 %. Die Vegetationsflächen gliedern sich in die hausnahen Bereiche der Bestandsgebäude (ehemalige Pavillons des Krankenhauses) und die zentrale gehölzbegleitete Grünachse im historischen Bereich (Parterre, pG 1). In den hausnahmen Bereichen sind nur in geringem Umfang noch ehemalige gärtnerische Nutzungen und Pflanzungen erkennbar. In den ehemaligen Rasenflächen kommen Moos und ausdauernde Kräuter auf, Gehölzaufwuchs kann sich zum Teil flächig etablieren. An der straßenzugewandten Seiten der hausnahen Bereiche befinden sich die Standorte der Alleebäume, die den gesamten denkmalgeschützten Bereich nachhaltig prägen (siehe unten). Als Parterre wird die langgestreckte Rasenfläche zwischen Haus B 19 und Haus A 9 bezeichnet, die an ihren Längsseiten von artenreichen Gehölzpflanzungen begleitet wird. Im Zuge der extensiven Pflege der Rasenfläche konnte sich hier eine magere Frischwiese entwickeln (gesetzlich geschütztes Biotop, siehe unten).

Der Baumbestand prägt den denkmalgeschützten Teil mit den gründerzeitlichen Gebäuden. Hier sind es besonders die Alleen, die das dichte Straßennetz begleiten und dem Gebiet seinen einzigartigen Charakter verleihen. Zudem wird das rasenbestandene Parterre an seinen Längsseiten von gestuften Gehölzbändern gefasst. Entlang der Chemnitzer Straße hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt, der das Plangebiet zur Straße abschirmt.

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt über 800 Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe aufgenommen. Der Anteil von Bäumen mit sehr großen Stammdurchmessern (> 50 cm) weist auf das überwiegend hohe Alter der Bäume hin. Für die meisten Bäume kann angenommen werden, dass sie nach Fertigstellung der baulichen Anlagen um 1905 angepflanzt wurden. Später kam es zu einzelnen Nachpflanzungen, aber auch zu Wildaussaaten. Als Alleebäume finden sich ausschließlich großkronige und (abgesehen von der Amerikanischen Roteiche) heimische Baumarten. Die Alleen einer Baumart prägen das Gebiet und geben jeder Allee einen eigenen speziellen Charakter. In den Randbepflanzungen der zentralen Grünflächen sind Gehölzarten vertreten, die im übrigen Gebiet nicht vorkommen.

Hinsichtlich des Vitalitätszustands der Bäume ist eine Verschlechterung gegenüber der Bewertung von 1995 zu verzeichnen. Dies ist in erster Linie mit dem schlechten Pflegezustand zu begründen.

Da fast alle Bäume tote Äste aufweisen, wird der Vitalitätszustand I nur in sehr wenigen Fällen vergeben (z. B. bei einigen Rotbuchen). Der größte Anteil der Bäume wird in die Vitalitätsstufe II eingeordnet, weist also geringere Schädigungen auf, wozu auch Totholz gerechnet wird. Ein recht großer Anteil der Bäume wird den Vitalitätsstufen II-III und III (stark geschädigt und sehr stark geschädigt) zugeordnet.

Im Plangebiet befinden sich 30 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG). Es handelt sich um 28 höhlenreiche Altbäume und eine magere Frischwiese im Bereich des Parterres und einen Teil einer Streuobstwiese (s. Kap. 7.1.2.1 f. der Begründung).

Kleingärten im Nordwesten

Die Kleingärten sind verpachtet und werden als Erholungsgärten genutzt. Wege und Gärten sind überwiegend durch Hecken unterschiedlicher Arten voneinander abgegrenzt, Obstbäume aber auch verschiedene Nadelgehölze strukturieren das Gebiet. Die Gärten werden zum Anbau von Obst und Gemüse und als Erholungsflächen intensiv genutzt. Versiegelung tritt nur durch Gartenlauben und Wege auf.

Südlicher Bereich

Im südlichen Teil (WA 7-WA 10) nimmt eine rund 0,5 ha große ehemalige Lagerfläche einen Großteil der Fläche ein. Die Lagerfläche ist an ihrem nördlichen, westlichen und südlichen Rand von einem Gehölzsaum umgeben, der sich aus Birken, Weiden, Obstbäumen und anderen Baumarten zusammensetzt. Die verbleibenden Flächen werden von Grünland eingenommen, das aufgrund seines ungenutzten Zustands als ruderalisiert bezeichnet wird. Der Begriff „ruderalisiert“ beschreibt den Umstand, dass sich durch verminderte bzw. ausbleibende Pflege weitere Pflanzenarten etablieren konnten, wobei es sich überwiegend um Pflanzen der Ruderalfluren handelt. Dies führt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Der hohe Wert dieser Wiesen ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Hier befindet sich auch ein rund 180 m langer Graben, der nur temporär Wasser führt. Er dient ausschließlich der Entwässerung der Chemnitzer Straße. Der Graben wird von einzelnen Gehölzen begleitet.

Aufgrund des beachtlichen Altbaumbestands wird der Zustand der Pflanzenwelt als hochwertig im Bestand eingeordnet. Seltene oder schützenswerte Pflanzengesellschaften sind im Gebiet nicht bekannt.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

- Bundesnaturschutzgesetz
  - Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
  - Umsetzung der europäischer Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
  - Schutz der besonders und streng geschützten Arten
- Sächsische Naturschutzgesetz
  - nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
  - Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten gerecht werden
- Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig
  - Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten

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

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bereits deutlich sichtbare Sukzession weiter fortschreiten. Hinsichtlich des zum Teil recht alten und teilweise schwer geschädigten Baumbestandes, 275 Bäume weisen eine schlechte und sehr schlechte Vitalität auf, ist damit zu rechnen, dass weitere Äste in den Baumkronen bzw. ganze Bäume absterben. Durch das Ausbrechen von abgestorbenen Ästen entstehen Verletzungen an den Bäumen, die zur Bildung von Höhlen führen können. Bereits geschädigte bzw. sehr alte Bäume sind umsturzgefährdet. Die Verkehrssicherheit dieser Bäume wäre nicht gegeben und könnte auch durch Pflegemaßnahmen voraussichtlich nicht mehr hergestellt werden. Selbst wenn nur das Betreten des Gebiets weiterhin zugelassen würde, müssten diese Bäume zur Herstellung der Verkehrssicherheit voraussichtlich entfernt werden.

Auch die selbstständige Vermehrung und Ausbreitung der Gehölze würde weiter voranschreiten, sodass insgesamt der Anteil gehölzbestandener Flächen zunehmen würde. Dies betrifft den denkmalgeschützten und den südlichen Bereich des Plangebietes. Zugleich würde der dauerhaft unkontrollierte Aufwuchs von Bäumen und Gehölzen auch in unmittelbarer Nähe zu den denkmalgeschützten Gebnäuden zu einer Schädigung der Bausubstanz führen und letztlich die Standsicherheit der Gebäude gefährden.

Im Bereich der Kleingärten wäre bei fortgesetzter Nutzung keine Veränderung zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bäume

Grundlegendes Ziel ist der Baumerhalt im gesamten Plangebiet und damit der Erhalt der Ökolsystemleistungen jedes Baumes wie die Produktion von Sauerstoff, die Bindung von Kohlendioxid, die Bindung von Staub, die Kühlung der Luft durch Verdunstung und Schattenspende, die Bereitstellung von Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt. Dazu treten weitere Zielstellungen wie denkmalpflegerische und gestalterische. Der Erhalt der prägenden Grünstrukturen und des Baumbestands bzw. die Erneuerung und damit die langfristige Sicherung des Gebietscharakters entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung (seecon 2018) und sind vordringliche Ziele der Planung für den historischen Bereich. Die angrenzenden Baugebiete (WA 1, WA 7-WA 10) setzen sich deutlich hinsichtlich der Bebauungsstruktur und Bebauungsart vom historischen Bereich ab. Dies spiegelt sich auch in der geplanten Begrünung wieder, wobei durch Verwendung von Baumarten des denkmalgeschützten Bereichs gestalterische Verbindungen hergestellt werden. Historische belegte Gestaltungselemente werden fortgeführt, z. B. durch Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen mit Arten des Gebiets.

Bisherige Funktionen der randlichen Freiflächen wie die Abgrenzung zu benachbarten Siedlungen bzw. zur Chemnitzer Straße werden zwar durch die Neubebauungen von WA 1 und WA 7 bis WA 10 eingeschränkt, durch Festsetzung von privaten Grünflächen (pG 2 und pG 3.2 und pG 3.3) und Flächen zum Erhalt von Gehölzen (PF 1 bis PF 6) bleiben die Funktionen jedoch weitgehend erhalten.

Hinsichtlich der Entwicklung des Allee-Baumbestandes im denkmalgeschützten Bereich sind vielfältige Aspekte zu berücksichtigen. Diese betreffen den denkmalpflegerischen Status und das Ziel, die historische Gestaltungsidee wieder zu sichtbar zu machen sowie den vorhandenen Baumbestand

zu erhalten und zu pflegen. Auf der anderen Seite sind erschließungstechnische Aspekte zu berücksichtigen, die bei der Errichtung der Anlage um die Jahrhundertwende nur eine untergeordnete Rolle spielten. Dies betrifft neben den Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (Stadtreinigung) und damit verbundenen größeren Verkehrsbreiten und Wenderadien im Besonderen den Brandschutz, für den entsprechende Flächen im hausnahen Bereich vorzuhalten und zu erschließen sind. Zudem sind die Sicherheitsstandards für die Verlegung von Leitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom und Fernwärme) heute deutlich höher. Es müssen wesentlich größere Abstände zu Leitungen und Schächten eingehalten werden als zur Entstehungszeit der Anlage. Zudem ist die Vitalität vieler Bäume beeinträchtigt und der größte Teil der Bäume in fortgeschrittenem Alter, sodass grundsätzlich über die Entwicklung der Alleen zu entscheiden ist. Dabei steht der Erhalt des vitalen Baumbestandes im Vordergrund. Derzeit besteht der Bestand der Alleebäume aus insgesamt 226 Bäumen, davon weisen 12 Bäume eine sehr schlechte Vitalität (Vitalitätsstufe III) auf, sodass diese Bäume mit hoher Wahrscheinlichkeit aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen sind. Bei weiteren 69 Alleebäume ist aufgrund der schlechten Vitalität (Vitalitätsstufe II-III) die Verkehrssicherheit zu prüfen. Hier ist voraussichtlich mit weiteren Verlusten aus Gründen der nicht gegebenen Verkehrssicherheit zu rechnen, wenn die begonnenen Pflegemaßnahmen nicht den gewünschten Erfolg aufweisen. Das Fällen dieser Bäume wäre vermutlich auch notwendig, wenn dieser B-Plan nicht aufgestellt, sondern im Rahmen des nach wie vor bestehenden baurechtlichen Bestandsschutzes eine neue Nutzung (z.B. Klinik) aufgenommen würde. Dennoch ist wegen der Denkmaleigenschaften des Gebietes jede Beseitigung von Bäumen durch die Verwaltung zu prüfen. Aufgrund dessen erfolgt dies immer unter Begleitung und Begutachten der Bäume durch Sachverständige.

Als weitgehend vital können derzeit also nur 145 der Alleebäume eingestuft werden. Bei Umsetzung der Planung gehen aus den oben genannten Gründen voraussichtlich 28 (23 davon für Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten) der vitalen Alleebäume verloren. Um die Alleen dauerhaft zu sichern und unter Berücksichtigung der heutigen Erfordernisse neu zu entwickeln, wird auf Grundlage der historischen Gestaltungsidee ein „Ziel-Raster“ der Alleebäume entwickelt, welches die historische Gestaltungsidee (Alleen einer Baumart) aufnimmt und mit den aktuellen Erfordernissen vereint: Langfristig wird jeder Gebäudekomplex von einem Allee-Baumraster umfasst, wobei der Abstand zwischen den Alleebäumen weiterhin zwischen 11 m und 15 m betragen soll.

In den Nord-Süd-Alleen ist dieses Prinzip umsetzbar. In Abschnitten, in denen sich ein geringerer Baumabstand im Bestand bewährt hat, werden die vorhandenen Baumstandorte in das Ziel-Raster übernommen (z. B. Abschnitte der Alleen aus Amerikanischen Roteichen und aus Rotbuchen). Dies erfolgt, um den vorhanden Rhythmus der Baumabstände zu erhalten und um die Realisierung späterer Ersatzpflanzungen zu erleichtern. In den west-ost-verlaufenden Alleen orientieren sich die festgesetzten Baumstandorte an vorhandenen Bäumen, aber auch an ehemaligen Baumstandorten. Zudem wird die aktuelle Vitalität der Bäume berücksichtigt. Dadurch variieren die Abstände zwischen den Bäumen. Die Alleen bleiben jedoch als durchgehende Baumreihen erhalten und erlebbar. Der denkmalkonstituierende Charakter der Alleen wird somit langfristig erhalten und gesichert. Die „Eckbäume“ sind gestalterisch von besonderer Bedeutung, weil sie Teil der Nord-Süd-Alleen und zugleich Teil der Ost-West-Alleen sind. Diese werden vollständig idealtypisch erhalten. Dazu wurde zum Teil die Verkehrsplanung angepasst. Somit vereint das Ziel-Raster die historisch belegte gestalterische Idee der artgleichen Alleen mit den aktuellen Anforderungen an die Erschließung und gesunde Wohnverhältnisse. Die Sicherung der Umsetzung des Ziel-Rasters erfolgt durch die entsprechende textliche Festsetzung (TF Nr. 8.4.1 a) einschließlich Beiplan zum Rechtsplan, in dem Art und Standort der Bäume dargestellt sind.

Das Ziel-Raster umfasst 254 Alleebäume im denkmalgeschützten Bereich, was die derzeitige Anzahl der Alleebäume von 226 übersteigt. Dass es trotz „Auflichtung“ der Alleen vor den Gebäuden nicht zu einer Reduzierung der Gesamtanzahl der Alleebäume kommt, liegt darin begründet, dass derzeit baumfreie bzw. nur mit wenigen Bäumen bestandene Straßenabschnitte insbesondere im nordöstlichen Bereich gemäß Ziel-Raster baumbegleitet sein werden. Die Alleebäume verteilen sich

bei Umsetzung des Ziel-Rasters also gleichmäßiger im denkmalgeschützten Bereich. Die Wiederherstellung der Alleen im nordöstlichen Bereich trägt dazu bei, diesen derzeit sehr stark als Wirtschaftshof geprägten Bereich wieder in das Gesamtensemble der denkmalgeschützten Anlage zu integrieren.

Für die Flächen unterhalb der Alleebäume wird festgesetzt, dass diese mit Rasen oder artenreichen Wiesen zu unterpflanzen sind. Damit bleibt der Alleecharakter erkennbar und die Zugehörigkeit zum öffentlichen Raum optisch erhalten.

In den hausnahen Bereichen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) werden vorhandene vitale Bäume zum Erhalt festgesetzt (TF 8.4.1)). Diese Formulierung umfasst die straßenbegleitenden Alleebäume (siehe oben), aber auch Bäume zwischen Alleen und Gebäuden im sogenannten „hausnahen Bereich“. Insgesamt befinden sich aktuell rund 140 Bäume innerhalb dieser hausnahen Bereiche, wobei eine präzise Zuordnung insbesondere im östlichen Bereich aufgrund der unterbrochenen Straßenführungen nicht immer eindeutig möglich ist. Es handelt sich überwiegend um Schwarzkiefern, die offenbar zur Entstehungszeit als „Hausbäume“ gepflanzt wurden und einige Zierkirschen. Zudem haben sich auch Laubbäume „wild“ angesiedelt, die allerdings zum Teil über ein beachtliches Alter und den entsprechenden Habitus verfügen und als erhaltenswert einzustufen sind. Nach Auswertung der historischen Materialien ist davon auszugehen, dass ursprünglich in den hausnahen Bereichen jeweils zwei Schwarzkiefern an den Giebelseiten standen. Diese Gehölze erreichen Höhen von 25 m und mehr und bilden sehr große tiefausladende Kronen aus, die ein Betreten der hausnahen Bereiche fast unmöglich machen und erhebliche Verschattungen verursachen. Deshalb wurden die noch vorhandenen Schwarzkiefern stark aufgeastet und tragen jetzt nur noch eingeschränkt zur Gestaltung der hausnahen Bereiche bei. Dennoch soll aus denkmalpflegerischen Gründen die ursprüngliche Gestaltungsabsicht, mit Schwarzkiefern die hausnahen Bereiche zu akzentuieren, aufgegriffen und festgesetzt werden (TF Nr. 8.4.2). Insgesamt werden bei Umsetzung der Festsetzung 36 Schwarzkiefern angepflanzt.

Das zentrale Parterre (pG1) wurde seit der Gestaltungsphase der 1970er Jahre, die in Abstimmung mit der Denkmalpflege für diesen Bereich revitalisiert werden soll, von zwei symmetrisch locker bepflanzten arten- und strukturreichen Gehölzreihen begleitet. Der Erhalt dieser Gehölzreihen in ihrer Gesamtheit, aber auch der einzelnen Gehölze ist vordringliches Ziel der zukünftigen Gestaltungsmaßnahmen am Parterre. Unter der Rasenfläche des Parterres wird eine Tiefgarage eingeordnet, die aus funktionalen Gründen eine Mindestbreite von 17 m aufweisen muss. Somit ist der randliche Eingriff in Wurzelräume von Gehölzen unumgänglich, wodurch der Verlust der betroffenen Gehölze nicht auszuschließen ist. Da die ursprüngliche Gehölzbepflanzung anhand der noch vorhandenen Gehölze rekonstruiert wurde, erfolgt die Nachpflanzung entsprechend der denkmalpflegerisch belegten Gestaltung. Durch die Tiefgaragenbebauung verloren gehende Gehölze werden in der gleichen Art innerhalb des Gehölzstreifens nachgepflanzt. Zudem werden Gehölze schlechter und sehr schlechter Vitalität in den Gehölzstreifen am Parterre, die als nicht verkehrssicher einzustufen sind, entfernt und am gleichen Standort in der gleichen Art nachgepflanzt. Nicht der ursprünglichen Bepflanzung zuzuordnende Gehölze (z. B. jüngere Blaufichten im östlichen Bereich) werden entfernt. Die in den Gehölzstreifen am Parterre erkennbaren Lücken der ursprünglichen Bepflanzung werden entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung nachgepflanzt.

Nach Umsetzung der beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen bleibt die Anzahl der Gehölze im Parterre und im westlich angrenzenden Bereich am Haus A 9 nahezu gleich. Es werden ausschließlich Arten verwendet, die bereits vorhanden sind bzw. als ursprünglich verwendete Arten belegt werden können.

Die flächig ausgebildeten Gehölzbestände an der Chemnitzer Straße sowie die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegene Gehölzgruppe südlich des Bestandsgebäudes C 1 werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (TF 8.2). Die Festsetzungen sind so formuliert, dass dringend notwendige forstliche Maßnahmen (Kronenpflege, aber auch die Entnahme von zu dicht stehenden Bäumen) möglich sind. Zudem sollen die Gehölzbestände mit Sträuchern

unterpflanzt werden, um eine blickdichte Abschirmung zur Chemnitzer Straße herzustellen. Durch die Herstellung von zwei neuen Zufahrten in das Gebiet und die Herstellung eines Gehwegs kommt es zu Eingriffen in den flächigen Gehölzbestand an der Chemnitzer Straße.

Baumbilanz:

Insgesamt beläuft sich die Anzahl der bei Umsetzung der geplanten Bauvorhaben (Gebäude, Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Feuerwehraufstellflächen) verloren gehenden Bäume auf 286 Stück im gesamten Plangebiet. 75 dieser Bäume verfügen allerdings über eine schlechte bis sehr schlechte Vitalität und müssten voraussichtlich bei jedweder Nutzung des Gebiets aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Aufgrund konkurrierender Festsetzungen des Bebauungsplans (Baufenster, Tiefgaragen, Straßen-/Wegeflächen, Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten) werden somit insgesamt voraussichtlich vitale 211 Bäume entfernt. Bislang (Stand Dezember 2020) wurden 36 Bäume, davon 23 vitale Bäume im Plangebiet gefällt.

Zusätzlich zu den oben genannten 75 Bäumen mit schlechter Vitatalität sind weitere rund 200 Bäume mit schlechter und sehr schlechter Vitalität nicht durch konkurrierende Flächenfestsetzungen bzw. geplante Bauvorhaben (Gebäude, Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Feuerwehraufstellflächen) betroffen. Ihr Erhalt ist möglich, da sich ihre Standorte zukünftig in nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden werden. Dennoch ist langfristig grundsätzlich mit dem Verlust auch dieser Bäume zu rechnen, da sie derzeit als nicht verkehrssicher einzustufen sind.

Entwicklung des Baumbestands bei Umsetzung der Planung

Der zu erwartende bebauungsplanbedingte Verlust von voraussichtlich rund 286 Bäumen, davon 75 mit schlechter und sehr schlechter Vitalität, der durch konkurrierende Festsetzungen (Festsetzungen von Baufenstern, Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Flächen für die Feuerwehr) entsteht, wird durch festgesetzte Baumanpflanzungen kompensiert.

Die festgesetzten Anpflanzungen von insgesamt rund 346 Bäumen kompensieren den Verlust von 286 Bäumen, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Der zu erwartende Verlust weiterer rund 200 Bäume mitschlechter und sehr schlechter Vitalität oder z. B. in den hausnahen Bereichen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit voraussichtlich bei jedweder Nutzung des Gebiets entfernt werden müssten, kann durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden.

Insgesamt droht im Gebiet der Verlust von ca. 486 Bäumen. Diesen stehen verbindlich festgesetzte Ersatzpflanzungen in Höhe von 346 Bäumen gegenüber. Soweit sich durch die mittlerweile durchgeführten Pflegemaßnahmen der stark geschwächte Baumbestand nicht erholen wird, ist im schlechtesten Fall davon auszugehen, dass sich dauerhaft ein Verlust von ca. 140 Bäumen in den nächsten Jahren im Plangebiet einstellen könnte. Dieser Verlust von 140 Bäumen, der nicht aus konkurrierenden Festsetzungen des B-Planes resultiert, wofür die Planung somit auch nicht ursächlich verantwortlich zeichnet, kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Um einen angemessenen Ausgleich für diese unverzichtbare Fällungen zu schaffen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht unabdingbar werden, verpfichtet sich der Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag freiwillig gegenüber der Stadt Leipzig, Pflanzkosten für externe Baumpflanzungen in Höhe von 30.000,00 Euro zu übernehmen. Die Stadt verwendet diesen Betrag zweckgebunden für die entsprechenden externen Ersatzpflanzungen. Der Betrag wurde in Anlehnung an die Leipziger Baumschutzsatzung ermittelt und entspricht in etwa der Höhe der erforderlichen Ausgleichszahlung für etwa 30% der gefährdeten Bäume.

- Gesetzlich geschützte Biotope höhlenreiche Einzelbäume

Bei der Planung wurden zudem die gesetzlich geschützten Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) berücksichtigt, die weitgehend erhalten bleiben. Zum Teil wurden geplante bauliche Anlagen an den geschützten Bestand angepasst, um diesen dauerhaft zu sichern. Von den 28 höhlenreichen Einzel-

bäumen (gesetzlich geschützte Biotope) im Gebiet sind insgesamt vier durch geplante Baumaßnahmen (Neubau, Tiefgarage, Feuerwehraufstellfläche) betroffen. Trotz umfänglicher Prüfung von Alternativen konnten keine Varianten gefunden werden, die insbesondere die brandschutzrechtlichen Vorgaben auf andere Art erfüllt hätten.

Ein großer Anteil notwendiger Baumfällungen dient auch der Gewährleistung des Brandschutzes der denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Mit der Planung wurden verschiedene Alternativen untersucht. Mit Wiedernutzbarmachung der Bausubstanz für eine Wohnnutzung besteht die Notwendigkeit ab dem 2.OG den 2. Rettungsweg zu gewährleisten. Da die Bestandsgebäude bis auf wenige Ausnahmen alle ein Hochparterre besitzen, liegen die Oberkanten der Fußböden im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss höher als 8m über der Geländeoberkante. Somit ist eine Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch die Feuerwehr nicht mehr mit Handleitern sondern nur noch mit einem Drehleiterwagen oder dem Ein-/Anbau von Fluchttreppenhäusern möglich.

Die Gewährleistung des 2. Rettungsweges im und am Gebäude lässt sich aus denkmalpflegerischen Vorgaben nicht umsetzen. Ein Anbau einer Fluchttreppe an der Außenhülle des Gebäudes sowie ein inneres 2. Treppenhaus wird aus denkmalpflegerischen Belangen nicht zugestimmt. Auch die Variante der „falschen Maisonetten“ stellt keine Lösung dar, da diese Möglichkeit nur eine Flucht vom Dachgeschoss in das 2. Obergeschoss ermöglicht, dass ebenfalls nur über ein notwendiges Fluchttreppenhaus oder über den Drehleiterwagen der Feuerwehr erreicht werden kann. Ferner wurde geprüft, ob es möglich ist die Wohnungen so auszurichten, dass alle Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss von einer Seite des Gebäudes gerettet werden können. Dies ist ebenso nicht möglich, da die Wohnungen dann nur als mindestens 5-Raum-Wohnung mit mehr als 150m² realisiert werden könnten. Solche Wohnungsgrößen sind in Leipzig nicht in dem hohen Maß erforderlich und daher wirtschaftlich realistisch nicht umsetzbar.

Im Ergebnis der Alternativenperüfung verbleibt demnach nur die Anleiterung durch ein Rettungsfahrzeug.

Es besteht der Bedarf an jedem Bestandsgebäude 4 Aufstellflächen zu gewährleisten. Zu 90 % können diese im angrenzenden Straßenraum gewährleistet werden. Ausnahmen bilden die Häuser A2 und B2 im Norden des Plangebietes. Die hier nördlich gelegenen Feuerwehraufstellflächen liegen in den privaten Hausgärten.

Weiterhin wurde die Verlagerung der Aufstellfläche näher zum Gebäude geprüft. Der einzuhaltende Mindestabstand zwischen Aufstellfläche und Fassade beträgt 3m. Die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes so nah am Stamm (<1m) führt zum Verlust des Baumes.

Für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) Bäume werden Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG beantragt. Die verbindliche Entscheidung über Befreiungen wird gemäß § 21 (6) SächsNatSchG im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Teil der Beantragung ist neben der Darlegung der Gründe auch die Darstellung angemessener naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Die Baumstämme der betroffenen Bäume werden geborgen und in der privaten Grünfläche pG 2 als Totholz-Pyramide/haufen aufgestellt.

Allerdings muss damit gerechnet werden, dass es weitere Verluste von höhlenreichen Einzelbäumen geben wird. Da es sich oftmals um Bäume mit schlechter und auch sehr schlechter Vitalität handelt, stellen diese voraussichtlich ein Problem für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit dar. Höhlenreiche Einzelbäume, die ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden, werden im Bauleitplanverfahren nicht betrachtet und deren Verlust nicht bewertet. Ein erforderlicher Einschlag ist im Rahmen der Umsetzung der Planung direkt bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen (Einschlaggenehmigung). Bisher wurden zwei höhlenreiche Einzelbäume, die Bäume Nr. 299 (33017.E) und 363 (33001.E) am 22.02.2018 auf Grundlage der Fällgenehmigung vom 20.02.2018 gefällt, weil die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war.

- Gesetzlich geschützte Biotope: magere Frischwiese im Parterre

Gesetzlich geschützte Biotope dürfen weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden, wenn sie nicht durch verbindlich festgesetzte konkrete Flächen und Maßnahmen ausgeglichen werden können. Mit dem Bau der Tiefgarage im Bereich der Frischwiese ist eine Zerstörung unumgänglich. Allerdings kann die Zerstörung der Frischwiese durch die Neuanlage an gleicher Stelle ausgeglichen werden und wird im Bebauungsplan festgesetzt (TF 7.3). Mit der Überdeckung der Tiefgarage mit 40 cm durchwurzelbarem Substrat (TF 7.2) werden Standortbedingungen geschaffen, die für die Anlage und den dauerhaften Bestand einer Frischwiese geeignet sind. Die räumliche Ausdehnung der herzustellenden Frischwiese entspricht der bestehenden. Für die Neuanlage der Wiese greifen verschiedene Methoden ineinander. Es erfolgt die Einsaat einer entsprechenden Mischung von Wiesensamen. Weiterhin wird, um den wertvollen Diasporenvorrat der bestehenden Wiese für die Neuanlage zu nutzen, Mähgut abgetragen und daraus Samen gewonnen, die lagerungsfähig sind und somit auch zum Zeitpunkt der Neuanlage zur Verfügung stehen. Zudem werden Teilbereiche als Soden abgetragen, die das vollständige Wurzelgeflecht und die Pflanzen einschließlich bereits gebildeter Samen enthalten. Diese Soden sind sachgerecht zu lagern und werden nach Fertigstellung des Planums der zukünftigen Frischwiese wieder aufgebracht. Ausgehend von diesen Soden wachsen die darin enthaltenen Pflanzen weiter, breiten sich in die Wiese aus und enthaltenen zudem Samen, die sich ebenfalls verbreiten.

Um den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung der Frischwiese zu gewährleisten, wird eine extensive Pflege der Wiese festgesetzt (TF 7.3) Die Festsetzung der extensiven Pflege, beinhaltet die zweimalige Mahd der Frischwiese im Jahr. Die Mahd erfolgt jeweils nach der Samenreife, um die Ausbreitung der Samen und damit den Erhalt der derzeitigen geschützten Artenzusammensetzung zu gewährleisten. Zum Schutz der Wiese werden keine weiteren Nutzungen wie z. B. Spielflächen zugelassen.

Die im Bestand vorhandenen Vegetationstypen wie Wiesen und ruderalisierte Gärten werden bei Umsetzung der Planung durch Gärten ersetzt. Die Naturnähe wird somit abnehmen. Allerdings werden aufgrund der Festsetzungen vielfältige und strukturreiche Vegetationsflächen entstehen.

- Gesetzlich geschützte Biotope: Streuobstwiese

Der Teil einer Streuobstwiese, der am südwestlichen Rand in das Plangebiet ragt, wird durch Festsetzung zum Erhalt und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft gesichert.

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

Die Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen und der Verlust von 211 vitalen sowie etwa 275 geschädigten Bäumen sind zunächst nicht mit den Zielen des Umweltschutzes vereinbar. Allerdings werden umfangreiche Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und zur Entwicklung hochwertiger Biotope festgesetzt, sodass bei Umsetzung der Planung die Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf den Belang Pflanzen eingehalten werden können.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden aufgrund konkurrierender Festsetzungen (Festsetzungen von Baufenstern, Tiefgaragen, Verkehrsflächen sowie Flächen für die Feuerwehr) rund 211 vitale Bäume beseitigt. Diese erhebliche nachteilige Auswirkung kann durch den Erhalt von über 550 Bäumen (Standorte in Flächen zum Erhalt von Gehölzen PF 1-PF 6, privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) und die Anpflanzung von rund 346 Bäumen im Plangebiet kompensiert werden.

Weitere erhebliche Auswirkungen betreffen die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope (eine magere Frischwiese und höhlenreiche Einzelbäume). Umfangreiche Maßnahmen werden festgesetzt wie die Anpflanzung von Bäumen, die Neuanlage einer Frischwiese, sodass die erheblichen Auswirkungen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

- weitgehender Erhalt eines Großteils des Baumbestandes durch teilweise Reduzierung der Verkehrsflächen, Bündelung der Ver- und Entsorgungstrassen, Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume bei der Ausweisung von Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten
- Begrenzung der max. zulässigen Anzahl der Stellplätze für Wohnnutzungen bei gleichzeitiger Reduzierung der möglichen Tiefgaragen
- mittel- und langfristige Entwicklung des prägenden Baumbestands durch Erhalt und denkmalgerechte Entwicklung des prägenden Baumbestands durch Festsetzung von Alleebaumanpflanzungen entsprechend des Ziel-Rasters nach natürlichem Abgang von Bestandsbäumen
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzflächen
- nachrichtliche Übernahme und Darstellung aller gesetzlich geschützten Biotope (Höhlenbäume) in den Rechtsplan des Bebauungsplans
- Festsetzung zum Erhalt der Streuobstwiese
- Anlage einer Streuobstwiese in pG 3.2
- Herstellung und Pflege einer Frischwiese
- Entsiegelung von Flächen, die zu Vegetationsflächen entwickelt werden
- Begrünung dauerhafter Parkierungsanlagen
- Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen, frühzeitige gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen
- Festlegung und Durchführung der notwendigen Pflegamaßnahmen zum Erhalt der Bäume
- Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste
- Minderung von Schadstoffemissionen durch Einsatz neuester Technik

Zudem wurde ausserhalb des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Umweltverbänden ein Artenvielfaltskonzept (seecon 2020) für das Gebiet erstellt mit zahlreichen Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt. Darin werden konkrete Maßnahmen zur Förderung von ausgewählten Tierarten sowie Pflegemaßnahmen für die verschiedenen Grünflächentypen im Gebiet erarbeitet. Die Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt beziehen sich auf Bepflanzungen und die Ausgestaltung von ausgewählten Flächen (z.B. Anpflanzungen von Hecken mit heimischen, dornentragenden Gehölzarten, Ansaat von ruderalen Blühpflanzen) und die Konkretisierung von extensiven Pflegemaßnahmen (z.B. Regelung der Schnitthöhe bei Wiesenmahd, Belassen von Falllaub und Unterholz in Hecken). Die im Artenvielfaltskonzept entwickelten Maßnahmen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

7.2.2 Tiere

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (seecon 2017), der als wesentliche Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere dient. In Abstimmung mit dem AfU wurden folgende Tiergruppen kartiert und artenschutzrechtlich bewertet: Brutvögel, Eremit und Fledermäuse.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die vorhandenen Biotope setzen sich zusammen aus dem gründerzeitlich geprägten Gebäudebestand mit einem ausgesprochen hohen Anteil an straßenbegleitenden Baumalleen. In den hausnahen Bereichen sind Spontanbewuchs, Hecken und gepflanzte Sträucher vorhanden. Der Strauchbestand ist maximal 40 bis 50 Jahre alt und besteht aus überwiegend schattenverträglichen Arten wie Schneebeere, Spierstrauch, Kirschlorbeer, Wacholder und einigen Rhododendren, die den Baumbestand ergänzen.

Südlich des denkmalgeschützten Areals ist eine weitere Fläche in das Plangebiet einbezogen. In diesem Teil befindet sich ruderales Offenland mit Strauchaufwuchs, Gebüsche und Baumreihen.

Der ehemalige Kohlelagerplatz wird in das Plangebiet mit einbezogen. Er zeichnet sich durch eine starke Versiegelung mit Betonplatten aus. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich technische Anlagen, Schächte und zahlreiche teils mit Altgrasbeständen und Sträuchern überwachsene Ablagerungen aus Beton, Sanden, Ziegelbruch und Altstoffen. Der versiegelte Bereich wird wiederum von Bäumen jüngeren bis mittleren Alters gesäumt.

- Vögel

Im Rahmen der Kartierungen konnten überwiegend anspruchslose, weit verbreitete und häufig vorkommende Brutvogelarten festgestellt werden. Diese Arten wurden entsprechend ihrer Habitatansprüche überwiegend in die Gilde der Baum-, Hecken- und Gebüschbrüter eingeordnet.

Folgende Vogelarten wurden im Gebiet nachgewiesen: Habicht, Sperber, Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Straßentaube, Ringeltaube, Kuckuck, Waldkauz, Mauersegler, Grünspecht, Buntspecht, Elster, Eichelhäher, Hybridkrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schwanzmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Sommergoldhähnchen, Kleiber, Waldbaumläufer, Gartenbaumläufer, Zaunkönig, Star, Amsel, Wacholderdrossel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Heckenbraunelle, Haussperling, Bachstelze, Buchfink, Kernbeißer, Girlitz, Grünfink.

Das Gebiet ist lediglich für wenige Arten als Nahrungsraum attraktiv. Die Greifvögel Habicht und Sperber wurden nur vereinzelt beobachtet, die Milanarten überflogen das Gebiet, sodass mit einer Nahrungsaufnahme zu rechnen ist. Gleiches gilt für Turmfalke und Straßentaube. Rauchschwalbe und Mehlschwalbe jagten im Luftraum über dem Plangebiet, sodass eine konkrete Beziehung zur Fläche nicht gegeben ist. Der Mäusebussard nutzte das Plangebiet dagegen regelmäßig. Zum Ende der Brutzeit wurden zwei gerade flügge Jungvögel festgestellt. Möglicherweise befindet sich der Horst im umgebenden Baumbestand.

Von den vorgefundenen Arten ist der Grünspecht als einziger Brutvogel nach BNatSchG streng geschützt (Artenschutzbeitrag 2017).

Besondere Aufmerksamkeit ist aufgrund zahlreicher Nachweise den Gebäudebrütern zu schenken. Im Zuge der Kartierungen wurden 120 Brutpaare sowie 100 genutzte Quartiere von Mauerseglern festgestellt. Im UG wurden 13 Brutstandorte des Hausrotschwanzes und fünf Brutstandorte des Haussperlings festgestellt.

- Fledermäuse

Im Ergebnis der Fledermauskartierung konnten folgende Arten nachgewiesen werden: Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Landohr.

Die leer stehenden Gebäude bieten viele Möglichkeiten für die Besiedelung von Fledermäusen. An den Gebäuden befinden sich Jalousiekästen und Holzverkleidungen, die für Fledermäuse als Quartier attraktiv sind. Auch die Dachstühle könnten Quartiere bieten. Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse sind durch die Keller gegeben. Auf den Dachböden wurden keine Anzeichen einer Nutzung von Fledermäusen vorgefunden.

Die Bäume befinden sich gemäß ihrem Standort, äußerlich und optisch gesehen in einem vitalen Zustand. Quartierpotenzial ist in Form von äußeren Rindenverletzungen, Specht- oder Fäulnishöhlen feststellbar, doch nicht in großen Mengen vorhanden. Trotz intensiver Quartiersuche und Kontrolle potenzieller Quartierstrukturen konnten an den Bäumen keine besetzten Fledermausquartiere gefunden werden. Dennoch könnten einige der vorhandenen Höhlen und Spalten als Wochenstuben, Zwischen-, Männchen- oder Paarungsquartier sowie ggf. als Winterquartier dienen.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

- Bundesnaturschutzgesetz
  - Berücksichtigung spezifischer Belange des Schutzes von Tier- und Pflanzenarten
  - Umsetzung der europäischer Richtlinien (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) in nationales Recht
  - Schutz der besonders und streng geschützten Arten
- Sächsische Naturschutzgesetz
  - Nachhaltige Sicherung des Bestands bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.
  - Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den artspezifischen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten gerecht werden
- Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig
  - Sicherung der Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten
  - Erhalt gesetzlich besonders geschützter Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung
  - Alle in Leipzig existierenden Tier- und Pflanzenarten, deren Bestand im Stadtgebiet von Leipzig gefährdet oder vom Aussterben bedroht ist, sowie deren Lebensräume genießen besonderen Schutz.
  - Zwischen gleichartigen Biotoptypen sollen wirksame Verbindungen geschaffen werden (Trittsteine, Biotopvernetzungen); Zerschneidungseffekte sollen vermieden werden

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bereits deutlich sichtbare Sukzession weiter fortschreiten. Hinsichtlich des zum Teil recht alten Baumbestandes ist damit zu rechnen, dass weitere Äste in den Baumkronen absterben. Durch das Ausbrechen von abgestorbenen Ästen entstehen Verletzungen an den Bäumen, die zur Bildung von Höhlen führen können. Bereits geschädigte bzw. sehr alte Bäume sind umsturzgefährdet. Somit könnten sich zahlreiche zusätzliche Lebensräume für heimische Tiere entwickeln. Auch die selbständige Vermehrung und Ausbreitung der Gehölze wird weiter voranschreiten, sodass insgesamt der Anteil gehölzbestandener Flächen zunehmen wird. Dies könnte zu einer Verschiebung des Tierartenspektrums führen, wobei gehölzbewohnende Arten von der Entwicklung profitieren würden. Dies betrifft den denkmalgeschützten und den südlichen Bereich des Plangebietes. Im Bereich der Kleingärten ist bei fortgesetzter Nutzung keine Veränderung zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung unterschieden. Baubedingte Auswirkungen gehen von der Baumaßnahme selbst aus und wirken i. d. R. nicht nachhaltig.

Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, wurden im Artenschutzbeitrag geeignete Maßnahmen entwickelt. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Denn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Deshalb haben sie für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Erst die Verwirklichung des B-Planes oder einzelner seiner Festsetzungen stellt den verbotenen Eingriff dar. Aus diesem Grunde findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt. Im Aufstellungsverfahren für den B-Plan bedarf es lediglich einer Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstands überschlägig zu ermitteln und zu bewerten.

- Fledermäuse

Die Habitatqualität des Geländes mit seinem parkartigen Charakter bleibt bei Umsetzung der Planung insgesamt weitestgehend erhalten. Sämtliche Höhlenbäume wurden bereits unter Schutz gestellt. Dennoch müssen im Rahmen der Verkehrssicherung einige Bäume gefällt oder beschnitten werden, wodurch es zu einem Verlust einzelner (potenzieller) Fledermausquartiere kommen kann. Die Gebäude bleiben ebenfalls erhalten, jedoch sind Sanierungsmaßnahmen notwendig, bei denen es zu einer Zerstörung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kommen kann.

Die unmittelbare Schädigung von Individuen in ihren Sommerlebensräumen und Wochenstuben wird durch eine Voruntersuchung unmittelbar vor Abriss- und Sanierungsarbeiten ausgeschlossen (siehe Artenschutzbeitrag seecon 2017). Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind mit Aufstellen der Gerüste die Fassaden auf einen möglichen Besatz auf Fledermäuse zu untersuchen. Für ggf. beseitigte genutzte Quartiere ist ein dauerhafter Ausgleich in Form von Kastenquartieren in einem Verhältnis 1:3 an geeignete Gebäude anzubringen. Weiterhin sind vor Fällungen von Höhlenbäumen Untersuchungen auf Besatz mit anschließendem Verschluss von ungenutzten Quartieren durchzuführen. Störungen der nächtlichen Jagdaktivitäten der durchgehend streng geschützten Fledermausarten sind durch Ausschluss von Bauarbeiten in der Dämmerung und des Nachts vermeidbar. Deshalb wird eine nächtliche Bauruhe vereinbart mit Verzicht auf die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (Artenschutzbeitrag seecon 2017). Diese Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart und gesichert.

- Vögel

Im Plangebiet brütende Vogelarten wie Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler können durch direkte Zugriffe auf ihre Brutplätze unmittelbar betroffen sein. Die gründerzeitliche Bauweise stellt ein Alleinstellungsmerkmal im Gebiet entlang der Chemnitzer Straße für Gebäudebrüter dar. Zudem ist durch die starke Durchgrünung und das in westliche Richtung zunehmend ländlich geprägte Areal eine gute Nahrungsversorgung für die Vogelwelt gegeben.

Hinsichtlich der Nutzung des Plangebiets durch Nahrungsgäste, insbesondere der Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSR) (Rotmilan, Schwarzmilan) sowie darüber hinaus streng geschützter Arten nach BNatSchG (Grünspecht, Habicht, Waldkauz, Turmfalke und Sperber) wird während der Baumaßnahmen von keinen Beeinträchtigungen benachbarter Populationen infolge von Beschränkung der Nutzbarkeit im Plangebiet ausgegangen. In den angrenzenden Flächen befinden sich ausreichend Nahrungsstätten für die Arten.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Maßnahmen entwickelt, die die nachteiligen Auswirkungen kompensieren. Es wird unterschieden in 1. Maßnahmen, die während der Bauphase im

Rahmen der ökologischen Bauüberwachung durchgeführt werden, in 2. CEF-Maßnahmen vor bzw. während der Bauphase und 3. Maßnahmen, die nach Abschluss der Bauphase dauerhaft im Plangebiet durchzuführen sind.

1.) Maßnahmen während der Bauphase, die durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt werden:

Eine Besiedlung der Gebäude ist noch vor der Brutzeit unmittelbar vor und während der Bautätigkeiten durch Netze oder Planen zu unterbinden, damit anwesende Tiere und deren Bruten nicht zu Schaden kommen (Vergrämung von Gebäudebrütern). Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

2.) CEF Maßnahmen

Aufgrund der Größe des Plangebiets wird die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen in Bauabschnitten erfolgen, die sich insgesamt über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken wird. Während der gesamten Bauphase ist der räumliche Zusammenhang an Fortpflanzungsstätten für die Brutvogelarten während der Brutzeit im Sinne des § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten. Deshalb wird ein CEF-Konzept zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionalen Zusammenhanges entwickelt, das die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme in Bauabschnitten nutzt und mit sogenannten „wandernden Niststätten“ arbeitet. Als „aktiver Bauabschnitt“ wird dabei der Bauabschnitt bezeichnet, in dem Baumaßnahmen wie Erschließungsmaßnahmen, Gebäudesanierungen und Neubebauungen durchgeführt werden. Davon ausgehend, dass während der Bauphase im jeweils aktiven Bauabschnitt Höhlen- und Gebäudebrüter keine Nistmöglichkeiten finden, werden Ersatzniststätten in benachbarten Bereichen als Ausweichmöglichkeit angeboten. Ist ein Bauabschnitt fertiggestellt und der nächstfolgende Bauabschnitt soll umgesetzt werden, sind die dort als Ersatz für den ersten Bauabschnitt angebrachten Nisthilfen zu entfernen, umzusetzen und entsprechende Ersatzniststätten für den zweiten Bauabschnitt in benachbarten Bereichen anzubringen („wandernde“ Niststätten). Dieses CEF-Konzept zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionalen Zusammenhanges sichert den räumlichen Zusammenhang an Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Plangebiet. Eine Darstellung der Bauabschnitte und der Lage der Ersatzniststätten ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Die Umsetzung des CEF-Konzept erfolgt durch die ökologische Baubegleitung. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Außerhalb des jeweils aktiven Bauabschnitts sind für den Hausrotschwanz zehn Nischenbrüterhöhlen verteilt auf zehn Häuser in einer Mindesthöhe von 2,5 m auszubringen, für den Haussperling sechs Sperlingskoloniehäuser aus Holzbeton in einer Mindesthöhe von 2,5 m, für Mauersegler 60 temporäre Fassadenquartiere. Weiterhin sind im Plangebiet vor der Fällung von Höhlenbäumen Nistkästen an verbleibenden Bäumen dauerhaft zu installieren: sechs Nistkästen für Blaumeisen, acht Nistkästen für Kohlmeisen, zwei Nistkästen für Baumläufer, vier Nistkästen für Gartenrotschwanz und drei Kleiberhöhlen. Für den Grünspecht sind zur Vermeidung des Konkurrenzdruckes mit Staren auf geeignete Niststätten 20 Starenhöhlen an freistehenden Bäumen und Masten ab einer Höhe von mindestens 3 m anzubringen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

3.) Dauerhafte Maßnahmen

Für die Zeit nach Abschluss der Bauphase werden für die gebäudebewohnenden Tierarten Regelungen getroffen. An jedem Gebäude der WA 1 bis WA 10 ist mindestens eine Brutnische für den Hausrotschwanz/Haussperling nachzuweisen. Zudem müssen insgesamt 200 Niststätten für den Mauersegler im Plangebiet vorhanden sein. Die während der Bauzeit vorzuhaltenden temporären Nisthilfen werden Bestandteil der abschließend im Plangebiet bereitzustellenden Nisthilfen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

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

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Es werden umfangreiche CEF-Maßnahmen festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen vermieden werden und somit die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Tiere“ sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten aufgrund des Verlustes von Brutplätzen und Fledermausquartieren. Durch Schaffung von Lebensräumen infolge der Umsetzung von CEF-Maßnahmen vor Durchführung der geplanten Baumaßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen vermieden werden.

Näheres dazu siehe unter b) aber auch 7.2.5.2. b).

Durch CEF-Maßnahmen können Verluste von Brutstätten des Mauerseglers und von Fledermausquartieren kompensiert werden, sodass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG entstehen.

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

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

- weitgehender Erhalt vorhandener Alleen, Gehölzgruppen und Einzelbäume
- Begrünung der Wohngebiete mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Flächen zum Erhalt von Gehölzen
- Begrünung dauerhafter Parkierungsanlagen mit standortgerechten einheimischen Bäumen

Weiterhin sind folgende Maßnahmen, deren Sicherung im städtebaulichen Vertrag erfolgt im Rahmen der Sanierung und Neubebauung außerhalb des jeweils aktiven Bauabschnitts umzusetzen:

- *(CEF Hausrotschwanz)*
  Es sind 10 Nischenbrüterhöhlen aus Holzbeton für den Hausrotschwanz an den Fassaden zu installieren, verteilt auf 10 Häuser in einer Mindesthöhe von 2,5 m außerhalb des aktiven Bauabschnittes vor der Brutzeit und vor dem Baubeginn. Das Umhängen der Nischenbrüterhöhlen in eine fertiggestellte Fassade hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Das Ausbringen von zehn Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs während der Bauphase im Plangebiet.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

- *(CEF Haussperling)*
  Es sind 6 Sperlingskoloniehäuser aus Holzbeton an den Fassaden zu installieren in einer Mindesthöhe von 2,5 m außerhalb des aktiven Bauabschnitts vor der Brutzeit und vor Baubeginn. Das Umhängen der Kästen in eine fertiggestellte Fassade hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Das Ausbringen von sechs Sperlingskoloniehäusern ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs während der Bauphase im Plangebiet. Es werden sogenannte „wandernde“ Nistkästen für den Haussperling installiert.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

- *Es sind vor der Bauzeit 60 temporäre Fassadenquartiere für Mauersegler im jeweiligen, ungenutzten benachbarten Baufeld an die dafür ausgewählten Standorte unterhalb der Dachtraufen bereitzustellen. Ein Teil der Kästen kann auch an Baugerüsten über hellen Sichtschutzplanen angebracht werden. Die Maßnahme erfolgt mit der erforderlichen Einrüstung noch vor der Brutzeit. Die Kästen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen dauerhaft unter Dachtraufen zu installieren.*

Das Ausbringen von 60 temporären Fassadenquartieren für Mauersegler ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich- funktionellen Zusammenhangs während der Bauphase im Plangebiet.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

- *(CEF-Baumhöhlenbrüter)*
  Im Plangebiet sind vor der Fällung von Höhlenbäumen Nistkästen an verbleibenden Bäumen dauerhaft zu installieren:
  6 Nistkästen für Blaumeisen
  8 Nistkästen für Kohlmeisen
  2 Nistkästen für Baumläufer
  4 Nistkästen für Gartenrotschwanz
  3 Kleiberhöhlen

Das Ausbringen von Nistkästen für Blaumeisen, Kohlmeisen, Baumläufer, Gartenrotschwanz und Kleiber ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs im Plangebiet.

Im Plangebiet wurden die in Baumhöhlen brütenden Arten Kleiber, Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie Wald- und Gartenbaumläufer erfasst. Für diese Arten erfolgt ein Ausgleich in einem Verhältnis von 2:1. Das Verhältnis wird damit begründet, dass der Großteil der Bäume im Plangebiet verbleibt und im westlichen Abschnitt des Plangebietes höhlenreiche Totholzpyramiden errichtet werden. Geeignete Standorte für die Kästen wurden durch einen Gutachter ermittelt und sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt. Die Nistkästen für Blaumeisen und Kohlmeisen sind mit Marderschutz zu versehen.

- *(CEF-Grünspecht)*
  Es sind 20 Starenhöhlen an freistehenden Bäumen und Masten ab einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren.

Das Ausbringen von katzensicheren Starenhöhlen ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs im Plangebiet.

Star und Grünspechte sind gleichermaßen Nachnutzer von Spechthöhlen. Damit stehen beide Arten bei Brutplatzmangel in Konkurrenz zueinander. Um den Konkurrenzdruck auf den streng geschützten Grünspecht zu schwächen, erfolgen Maßnahmen, welche Staren genügend Brutstätten zur Verfügung stellen. Die Kompensation für den Star erfolgt aus diesem Grund in einem Verhältnis von 1:1,5.

- *(Hausrotschwanz/Haussperling)*
  In jedes Gebäude der WA 1-WA 10 ist mindestens eine Brutnische für den Hausrotschwanz/Haussperling an den Fassaden zu installieren. Alternativ dazu können Fassaden-Einbausteine verwendet werden.

Im Plangebiet wurden 13 Brutstandorte des Hausrotschwanzes und fünf Brutstandorte des Haussperlings festgestellt. Auch nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen sind eine ausreichende Anzahl an Fortpflanzungsstätten im Plangebiet nachzuweisen. Dazu sollen im Plangebiet insgesamt ca. 40 Nischen oder Nisthilfen in die Fassaden eingebracht werden. Die Standorte für die Nisthilfen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannt. Es erfolgt damit eine Kompensation in einem Verhältnis von 1:2 zum Brutstättenverlust.

In jedes Gebäude ist mindestens eine Nische mit den Mindestmaßen 18 x 18 x 18 cm einzubringen. Alternativ dazu können Fassaden-Einbausteine verwendet werden. Die Niststätten sind entsprechend artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in mindestens 2,5 m über Geländeoberkante konstruktiv einzubeziehen.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

- *(Mauersegler)*
  Für Mauersegler sind nach Abschluss der Bauarbeiten insgesamt 200 Nisthilfen im Plangebiet unterhalb der Dachtraufen zu installieren.

Für die 100 nachgewiesenen Brutstätten des Mauerseglers erfolgt ein Ausgleich in einem Verhältnis von 1:2. Die Nisthilfen werden unterhalb von zuvor ausgewählten Dachtraufen installiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Maßnahmen und die Lage geeigneter Standorte für die Nisthilfen detailliert dargestellt. Die während der Bauzeit vorzuhaltenden temporären 60 Nisthilfen der Festsetzung 7.3 werden Bestandteil der 200 abschließend im Plangebiet bereitzustellenden Nisthilfen.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z. B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Im städtebaulichen Vertrag wird die ökologische Baubegleitung geregelt, in der u. a. Untersuchungen von Gebäuden und Höhlenbäumen unmittelbar vor Beginn der Bautätigkeiten, Vergrämungsmaßnahmen an Gebäuden durchzuführen sind. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Sanierung sowie Neubautätigkeiten mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, z.B. Lage der Maßnahme am Baudenkmal, sind zudem nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Zudem wurde ausserhalb des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Umweltverbänden ein Artenvielfaltskonzept (seecon 2020) für das Gebiet erstellt mit zahlreichen Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt. Darin werden konkrete Maßnahmen zur Förderung von Schirmarten (Grünspecht, Hosenbiene, Nachtigall, Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Zwergfledermaus) sowie Pflegemaßnahmen für die verschiedenen Grünflächentypen im Gebiet erarbeitet. Die Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt beziehen sich auf Bepflanzungen und die Ausgestaltung von ausgewählten Flächen (z.B. Anpflanzungen von Hecken mit heimischen, dornentragenden Gehölzarten, Anlage von Haufen mit Findlingen oder Stammholz, Anlage von Lehmsandbereichen) und die Konkretisierung von extensiven Pflegemaßnahmen (z.B. Regelung der Schnitthöhe bei Wiesenmahd, Belassen von Falllaub und Unterholz in Hecken), wobei die Anprüche an Fortpflanzungsstätten und Nahrungsflächen berücksichtigt werden. Die für die Schirmarten entwickelten Maßnahmen kom-

men zahlreichen weiteren Tierarten zu Gute. Die im Artenvielfaltskonzept entwickelten Maßnahmen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

7.2.3 Menschen – Verkehrslärm

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlage der Bearbeitung ist die Schalltechnische Untersuchung (Dr. Kiebs + Partner, 2017). Betrachtet werden der öffentliche Kraftfahrzeugverkehr auf der Chemnitzer Straße, der zu erwartende Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet und der ruhende Verkehr im Plangebiet (Parkdeck, Tiefgaragen).

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird besonders durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Chemnitzer Straße beeinflusst. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt 9.998 Kfz/ 24 h, wobei der Lkw-Anteil mit 5 % angesetzt wird. Es werden Werte von über 65 dB(A) am östlichen Rand des Plangebietes erreicht.

Innerhalb des Plangebietes nimmt der Kfz-Verkehr derzeit eine untergeordnete Stellung ein, da nur sehr wenige Gebäude genutzt und dementsprechend angefahren werden. Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

DIN 18005

- Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie. z. B. Wohnen

Tabelle: einzuhaltende Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1

Immissionsort	Orientierungswerte DIN 18005 Tag dB(A)	Orientierungswerte DIN 18005 Nacht dB(A)
allgemeine Wohngebiete	55	45

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Formulierung von Zielwerten für die maximale Belastung durch Verkehrslärm:

	Zielwert tags dB(A)	Zielwert nachts dB(A)
Wohngebiete: im baulichen Bestand	59	49
Wohngebiete: Neuplanungen auf bisher unbebauten Flächen	55	45

- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
- für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich des Binnenverkehrs wird bei Durchführung der Planung davon ausgegangen, dass der gesamte Quell- und Zielverkehr des Gebiets (Einwohner, Kita und Einzelhandel) 2.680 Kfz/ 24 h umfassen wird. Die zugelassene Geschwindigkeit wird generell mit 30 km/h angesetzt.

Tatsächlich dürfte die Zahl der Qell- und Zielverkehre niedriger liegen, da die Zahl der max. zulässigen Stellplätze für die Wohnnutzungen auf 500 begrenzt wurde und somit nur noch 2/3 der diesbezüglich im Gutachten angesetzten Werte entspricht.

Parkdeck

Für das geplante Parkdeck sind bis zu 300 Stellplätze ausschließlich für Anwohner zu berücksichtigen. Ein Grundstücksnachbar hat die Errichtung der für Wohngebäude notwendigen Stellplätze und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Durch die Tatsache, dass es sich nicht um öffentlichen Verkehrslärm handelt, ist nicht die DIN 18005, sondern die TA Lärm anzuwenden.

Die Geräuschemissionen werden für den Tageszeitraum als unkritisch bewertet. Im Nachtzeitraum ist allerdings im Bereich der Zu- und Ausfahrten mit kritischen Lärmbelastungen (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes/IGW von bis zu 20dB(A)) zu rechnen.

Auch wenn die Überschreitungen grundsätzlich hinzunehmen sind, sollten im Bereich der Zu- und Ausfahrten des Parkdecks, die Möglichkeiten des Schallschutzes genutzt werden um die Belastungen so gering wie möglich zu halten. Dazu sollten beispielsweise hoch absorbierende Materialien für die Decken und Seitenwände der Garagenzufahrten und geräuscharme gusseiserne Regenrinnen verwendet werden.

Trotz der Lärmminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik ist mit einer Überschreitung des IGW von bis zu 10dB(A) im Nachtzeitraum zu rechnen.

Im Übrigen werden es im Wesentlichen die zukünftigen Bewohner des Gebietes sein, die mit ihren KFZ die angesprochenen Luft- und Lärmimmissionen verursachen werden. Diesbezüglich wird in der Schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass der im Plangebiet entstehende Binnenverkehr zu Beurteilungspegeln führt, die sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum die Orientierungswerte einhalten.

Verkehrslärm

Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9.998 Kfz/ 24 h auf der Chemnitzer Straße konstant bleibt. Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich, dass an den der Chemnitzer Straße nächstgelegenen Fassaden die höchsten Beurteilungspegel im Tageszeitraum sind mit Werten bis zu 63 dB(A) zu verzeichnen. Für den Nachtzeitraum liegen die höchsten Beurteilungspegel an den der Chemnitzer Straße nächstgelegenen Fassaden an und erreichen Höchstwerte von 52 dB(A).

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

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, hier die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und die Zielwerte der maximalen Verkehrslärmbelastung der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig, können im größten Teil des Plangebiets eingehalten werden. Dies gilt jedoch nicht für die der Chemnitzer Straße am nächsten gelegenen Fassaden, hier werden die Orientierungswerte überschritten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Überschreitung der Orientierungswerte an den der Chemnitzer Straße am nächsten gelegenen Fassaden stellt eine erhebliche Auswirkung auf den Umweltbelang Menschen – Verkehrslärm dar.

Diese ist aus folgenden Gründen zu relativieren: Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Durch Umsetzung dieser Festsetzungen wird erreicht, dass die Innenraumpegel deutlich reduziert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die eigentliche Wohnnutzung in den Wohnungen können damit vermieden werden.

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

Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

- Bereiche an den der Chemnitzer Straße zugewandten Fassaden, in denen Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind, sowie die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz.

Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt:

- Die Zahl der max. zulässigen Stellplätze für Wohnnutzungen wird auf 500 begrenzt.

Hinweis/ Empfehlungen:

- Besonders schutzbedürftige Räume (Ruheräume, Schlaf- und Kinderzimmer) sowie Terrassen und Balkone sollten in den Häusern, die sich in unmittelbarer Nähe zur Chemnitzer Straße sowie den Zu- und Ausfahrten des Parkdecks befinden, in den straßenabgewandten Hausteilen angeordnet werden.
- An den Zu- und Ausfahrten des Parkdecks und der Tiefgaragen sollten hoch absorbierende Materialien zur Gestaltung der Decken und Wände verwendet werden sowie geräuscharme gusseiserne Regenrinnenabdeckungen.
- Es ist verbindlich nachzuweisen, dass die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen dem eigentlichen Bedarf der Wohnnutzungen entspricht und nicht über den Bedarf der Wohnnutzungen im Plangebiet hinausgeht.

7.2.4 Menschen – Gewerbelärm

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlage der Bearbeitung ist die Schalltechnische Untersuchung (Dr. Kiebs + Partner, 2017). Betrachtet wurden die Geräuschemissionen des Heizwerkes östlich des WA 9 und die Geräuschemissionen des im WA 7 geplanten Nahversorgers (Parkplatz, Lkw-Verkehr Anlieferung).

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine gewerblichen Einrichtungen, die als Lärmquelle wirken. Allerdings grenzt im Süden das Heizwerk Dösen an das Plangebiet. Die von diesem Werk ausgehenden Lärmbelastungen wirken massiv in das Plangebiet hinein. Es werden Lärmbelastungen von bis zu 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

TA Lärm

- Angabe der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete

Tabelle: Einzuhaltende Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Immissionsort	Immissionsrichtwerte TA Lärm Tag dB(A)	Immissionsrichtwerte TA Lärm Nacht dB(A)
allgemeine Wohngebiete	55	40

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Verweis auf technische Vorschriften und Verordnungen (siehe TA Lärm)
- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen
- Für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Heizwerk: Mit der Festsetzung von Wohnnutzung im Plangebiet sind die Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen, hier die Immissionsrichtewerte der TA Lärm, einzuhalten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmbelastung an definierten Immissionsorten berechnet. Hinsichtlich der Lärmbelastung durch das Heizwerk werden die Immissionsrichtwerte im größ-

ten Teil des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Für die im südlichen Bereich geplanten Neubebauungen (WA 9) werden allerdings Lärmbelastungen von über 65 dB(A) durch das Heizwerk im besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum erreicht.

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

Heizwerk: Im größten Teil des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete und damit die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten. Für den südlichen Bereich sind allerdings Überschreitungen von über 20 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Heizwerk: Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte im WA 9 ist als erheblich nachteilige Auswirkung zu werten.

Diese Aussage ist aus folgenden Gründen zu relativieren: Vor Errichtung der Wohnbebauung im WA 9 wird das Heizkraftwerk umgebaut sein und damit die Lärmemissionen drastisch verringert werden (siehe Kap. 7.2.4.3). Durch den Umbau des Heizkraftwerkes wird erreicht, dass die Immissionsrichtwerte auch im WA 9 eingehalten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung können damit vermieden werden.

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

Heizwerk: Es ist vorgesehen das Heizwerk umzubauen mit dem Ziel, die Lärmemissionen drastisch zu verringern und die angebotene Wärmeversorgung den aktuellen Anforderungen des EEWärmeG für die Wärmeversorgung eines Neubaus anzupassen. Die Stadtwerke Leipzig als Eigentümer des Heizwerkes und der Investor haben bereits einen Vertrag geschlossen. Darin sichern die Leipzig Stadtwerke zu, die erforderlichen Lärmminderungs-/Schallschutz- und Luftschutzmaßnahmen auf dem Flurstück 191/4 vor Errichtung der Wohnbebauung im südlichen Grundstücksteil auf dem Flurstück 52/7 frühestens zum 30.09.2019 umzusetzen. Art und Umfang der baulichen Maßnahmen werden gemeinsam mit dem Schallschutz- und Lüftungsgutachter und der Instone Real Estate Development abgestimmt. Nach Abschluss der Lärmminderungs-/Schallschutz- und Luftschutzmaßnahmen wird der erforderliche Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erbracht. Zusätzlich zur Festsetzung Nr. 6.2 wird diese Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gesichert und im Grundbuch durch die Eintragung einer Dienstbarkeit dinglich gesichert.

7.2.5 Menschen – Luftqualität

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es erfolgte die Auswertung der Immissionsprognose (Lücking & Härtel GmbH 2017). Zudem wurde die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 28.12.2017 berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Schadstoffe. Jedoch wirken benachbarte Emissionsquellen wie das Heizwerk Dösen am südöstlichen Rand und der Straßenverkehr sowie die überregionale Hintergrundbelastung in das Gebiet. Kenngrößen der Immissionen sind die Jahres- und die Stundenimmissionskonzentration an Stickstoffdioxyd und die Jahreskonzentration an Formaldehyd.

Aus den berechneten Emissionsmassen von Heizkraftwerk und Straßenverkehr und unter Einbeziehung der Hintergrundbelastung wird die Gesamtbelastung der Immissionen an den Immissionsorten als Jahresimmissionskonzentration für den jeweiligen Schadstoff berechnet (Immissionsprognose, Lücking & Härtel, 2017).

Die im Rahmen der Immissionsprognose durchgeführten Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen: Maximale Gesamtbelastungen für Stickstoffdioxyd in Höhe von 25,80 µg/m³ werden entlang der Chemnitzer Straße und nordöstlich des Heizwerkes ermittelt. Der Einfluss von Straße und Heizwerk auf die Stickstoffdioxidkonzentration nimmt mit zunehmendem Abstand von den Quellen ab und kommt nach etwa 200 m nicht mehr zum Tragen. Das maximale Stundenmittel der Stickstoffdioxidkonzentration wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Heizwerk ermittelt und beträgt 102,3 µg/m³ in einem Meter Höhe und 158,6 µg/m³ in 9 Meter Höhe.

Hinsichtlich der Formaldehyd-Konzentration werden maximale Werte von 1,56 µg/m³ für die Beurteilungshöhe von 1,5 m und 1,79 µg/m³ für die Beurteilungshöhe von 9 m an den nächstgelegenen Immissionsorten (nördlich und nordöstlich des Heizwerkes) berechnet.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) 2002 enthält „Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ mit Vorgaben zu Immissionswerten. Der Immissionswert für Stickstoffdioxyd zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird in der TA Luft und im § 3 Abs. 2 der 39. BImSCH mit 40 µg/m³ als Jahresimmissionskonzentration und mit 200 µg/m³ als Stundenmittel mit 18 zulässigen Überschreitungen im Jahr festgelegt. Für den Emissionswert Formaldehyd begrenzt die TA Luft 2002 die Massenkonzentration von Verbrennungsmotoranlagen (BHKW) auf 60 mg/m³.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Umweltzustand bis auf Weiteres nicht ändern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Festsetzung von Wohngebieten innerhalb des Plangebiets sind die gesetzlichen Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen, hier TA Luft, einzuhalten, Für die Beurteilung der Immissionen von Stickstoffdioxyd und Formaldehyd zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden Immissionsorte festgelegt. Im Ergebnis der Immissionsprognose werden an allen Immissionsorten die in der TA Luft genannten Immissionswerte deutlich unterschritten. Dies betrifft die Jahres- und Stundenimmissionskonzentration an Stickstoffdioxyd und die Jahreskonzentration an Formaldehyd.

Die zuständige Fachbehörde kommt allerdings nach Durchführung eigener Berechnungen zu dem Ergebnis, dass in unmittelbarer Nähe des Heizwerkes Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ als Stundenmittel nicht ausgeschlossen werden können. Ermittelt wird ein Maximalwert von 207 µg/m³ am Immissionsort 17, welcher der geplante Neubebauung Haus 18 im WA 9 entspricht.

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

Im größten Teil des Plangebiets werden die in der TA Luft 2002 formulierten Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Durchführung der Planung eingehalten. Im südlichen Bereich, westlich des Heizwerkes kann allerdings die Überschreitung des zulässigen Immissionswertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ als Stundenmittel nicht ausgeschlossen werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die mögliche Überschreitung des zulässigen Immissionswertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ als Stundenmittel westlich des Heizwerkes im südlichen Teil des Plangebietes ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Diese Aussage ist aus folgenden Gründen zu relativieren: Vor Errichtung der Wohnbebauung im WA 9 wird das Heizkraftwerk umgebaut sein und damit die Luftemissionen drastisch verringert werden

(siehe Kap. 7.2.4.3). Durch den Umbau des Heizkraftwerkes wird erreicht, dass die Immissionsrichtwerte auch im WA 9 eingehalten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung können damit vermieden werden.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkung

Es ist beabsichtigt das Heizwerk am südöstlichen Rand des Plangebiets umzubauen. Ziele der Maßnahmen sind neben der Reduzierung der Luftschadstoffe auch die Lärmemissionen zu verringern und die angebotene Wärmeversorgung den aktuellen Anforderungen des EEWärmeG für die Wärmeversorgung anzupassen. Im Zuge des Umbaus werden auch die Schadstoffemissionen reduziert, sodass davon auszugehen ist, dass nach dem Umbau die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Nach ersten Prüfungen bedarf es dazu einer Erhöhung des bestehenden Schornsteins des BHKW auf 18,40 m über Flur sowie 19,20 m über Flur für den Schornstein des Heizkessels. Dann kann das Abgas beschleunigt in die Atmosphäre getragen werden und es stellt sich ein besserer Verdünnungseffekt, gerade in Quellnähe (WA 8 und WA 9), ein.

Die Stadtwerke Leipzig als Eigentümer des Heizwerkes und der Investor haben einen entsprechenden Vertrag geschlossen. Weiterhin wird die Thematik im städtebaulichen Vertrag verankert. Darin sichern die Leipzig Stadtwerke zu, die erforderlichen Lärmminderungs-/Schallschutz- und Luftschutzmaßnahmen auf dem Flurstück 191/4 vor Innutzungnahme im südlichen Grundstücksteil (WA 8 und WA 9) auf dem Flurstück 52/7 umzusetzen. Art und Umfang der baulichen Maßnahmen werden gemeinsam mit dem Schallschutz- und Lüftungsgutachter und der Instone Real Estate Development abgestimmt. Nach Abschluss der Maßnahmen wird der erforderliche Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erbracht. Zusätzlich zur Festsetzung Nr. 6.2 wird diese Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gesichert und in das Grundbuch des betroffenen Flurstückes eingetragen.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Umnutzung des ehemalig medizinisch genutzten Areals zu Wohnzwecken ergibt sich insbesondere aus dem angestrebten Erahlt des denkmalgeschützten Gebäudebestand, der noch als integriert zu bezeichnenden Lage im Stadtgebiet und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Eine Reaktivierung der medizinischen Nutzung stellte sich nicht als Planungsalternative dar, weil der im Pavillonstil errichtete Komplex aus heutiger Sicht nicht den Anforderungen an medizinische Gebäude entspricht.

Geprüft wurde die alleinige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei Verzicht auf Neubebauung. Die dafür erforderlichen kostenintensiven und aufwendigen Erschließungsmaßnahmen würden allerdings dazu führen, dass diese auf die zukünftigen Käufer umgelegt würden. Nach Abwägung dieser Gesichtspunkte, bei der auch finanzielle Aspekte eine Rolle spielten, wurde diese Planungsvariante wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit und Unvereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklung verworfen.

Die Eingriffe, insbesondere während der Bauphase, auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sind auch unter der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht zu verhindern.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten wurde die aktuelle Planung „Umnutzung/Revitalisierung des ca. 14,7 ha großen, ehemals medizinisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort weiterverfolgt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Folgenden erheblichen Auswirkungen stehen die jeweils angegeben geplanten Überwachungsmaßnahmen gegenüber:

Belang	**Erhebliche Umweltauswirkungen**	**Überwachungsmaßnahmen**
Pflanzen	• nachteilig: Verlust von Bäumen und gesetzlich geschützten Biotopen (Höhlenbäume, magere Frischwiese)	ökologische Bauüberwachung einschließlich der Kontrolle der Anpflanzung von Bäumen, Errichtung einer Totholzpyramiden, Anlage einer mageren Frischwiese, gesichert im städtebaulichen Vertrag, Kontrolle der Umsetzung durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Tiere	• nachteilig: Verlust von Brutstätten streng geschützter Arten	ökologische Bauüberwachung einschließlich der Kontrolle der Schaffung von Brutstätten, die für streng geschützter Arten geeignet sind während der Bauphase und darüber hinaus, gesichert im städtebaulichen Vertrag, Kontrolle der Umsetzung durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Menschen – Verkehrslärm	• nachteilig: Überschreitung der Orientierungswerte an den der Chemnitzer Straße zugewandten Fassaden	Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Menschen – Gewerbelärm	• nachteilig: Überschreitung der Immissionsschutzwerte in Nähe des Heizwerkes	Kontrolle des Umbaus des Heizwerkes vor Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich WA 7-10 durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig
Menschen – Luftqualität	• nachteilig: Überschreitung des zulässigen Immissionswertes für Stickstoffdioxid in Nähe des Heizwerkes	Kontrolle des Umbaus des Heizwerkes vor Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich WA 7-10 durch den Vorhabenträger mit Berichtspflicht gegenüber der Stadt Leipzig

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.07.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden insgesamt 23 TöB beteiligt.

Nicht geantwortet haben:

- Landesamt für Denkmalpflege
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbetrieb Leipzig
- Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e. V.

Von den 19 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 13 Stellungnahmen zu prüfende oder zu berücksichtigende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt.

Mit Fortführung der Planung 2016 durch eine neue Projektentwicklerin wurde die Konzeption, welche als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung diente, angepasst. Mit den gegebenen Anregungen und Hinweisen wurde mit der aktuellen Planung wie folgt umgegangen:

Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz, Referat 11 u. Referat 52	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die beabsichtigte gemischtgewerbliche Nutzung des nördlichen Teilbereichs und daraus ggf. resultierende Einschränkungen bei der Entwicklung des Geländes der KFP Dösen sind unter der Voraussetzung, dass es zu einer verbindlichen Festsetzung im Sinne eines „Gewerbegebietes“ kommt, vertretbar.	Für die unmittelbar an die KFP Dösen angrenzenden Bereiche wird im Bebauungsplan Wohnnutzung festgesetzt. Mit der KFP Dösen besteht dazu ein Konsens.
Durch die Nähe des dreigeschossigen Parkdecks, könnte es zu einem Sicherheitsrisiko der KFP Dösen kommen. Mittel- bis langfristig ist mit der Erneuerung der Sicherungsanlage (Fortführung der bereits im nordwestlichen Bereich ausgeführten Sicherheitsmauer) zu rechnen.	Seitens des Landeskriminalamtes wurden sicherheitsrelevante Hinweise zur Ausführung des geplanten Parkhauses gegeben, die bei der konkreten Objektplanung berücksichtigt werden können. Mit dem Abrücken des Parkhauses zur gemeinsamen Grundstücksgrenze und der Einhaltung des bauordnungsrechtlich notwendigen Abstands von 3,0 m bei einer Gebäudehöhe von 7,5 m zur Grundstücksgrenze sind Baumaßnahmen im Zuge der Erneuerung der Sicherungsanlage ohne Einschränkungen realisierbar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation zur Versorgung der KFP Dösen.	Der Eigenbetrieb städtisches Klinikum St. Georg hat sich mit Schreiben vom 23.09.2013 an der Planung beteiligt (s. auch Kap. 8.1 der Begründung). Zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und der KFP Dösen sind Abstimmungen hinsichtlich möglicherweise bestehender erschließungstechnischer Abhängigkeiten erfolgt. Im Ergebnis bestehen diese nach Kenntnis der Beteiligten nicht mehr, da durch Umbaumaßnahmen der zurückliegenden Jahre grundstücksunabhängige Lösungen gefunden wurden bzw. im Zuge der angestrebten Entwicklung des Plangebietes entsprechend umgesetzt werden (Verlegung des Trinkwasseranschlusses).
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gelände der südlich des Plangebietes gelegenen Justizvollzugsanstalt mit Krankenhaus Lärmstörungen durch die regelmäßige Nutzung der dortigen Außensportanlagen sowie durch lautstarke Kommunikation der Häftlinge verschiedener Gebäudeteile während der Verschlusszeiten untereinander bzw. zwischen außenstehenden Besuchern und Häftlingen kommen kann.	Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen durch die geschilderten verhaltensbezogenen Lärmemissionen zu erwarten.
Landeskriminalamt	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Durch den Bau des Parkdecks in unmittelbarer Nähe zum Klinikgelände mit geschlossenen Maßregelvollzug (MRV) kann das Überwerfen von Gegenständen über die bestehende 5 m hohe Sicherheitsanlage sowie eine Kontaktaufnahme vom OG des Parkdecks nicht ausgeschlossen werden. Beim Bau sollten daher verschiedene baulichtechnische Sicherungsmaßnahmen im Vorfeld berücksichtigt werden: - Verblendung der Fassade des Parkhauses - Verhinderung von Aufstiegsmöglichkeiten auf das Dach des Parkhauses - Schaffung der Blickdichtheit des bestehenden Polycarbonat-Zaunes durch den Neubau einer Mauer am MRV	Die konkrete baulich technische Ausführung von Bauwerken ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Das Parkdeck wird im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet. Die vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen werden bei der konkreten Ausführungsplanung zum Parkhaus berücksichtigt.

Landesamt für Archäologie	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Das Landesamt weist darauf hin, dass der Vorhabenbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.	Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan in den Anhang I „Hinweise“ aufgenommen.
Stadtreinigung Leipzig GmbH	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Die Stadtreinigung stimmt grundsätzlich zu und verweist hinsichtlich der beabsichtigten Neuerrichtung des nördlichen Toranbaus auf die notwendige Durchfahrtshöhe von 4,2 m (lichte Höhe) hin. Im Übrigen sind die technischen Parameter für Straßen und Wendeanlagen einzuhalten und für das Befahren der Privatstraßen eine Einfahrtsgenehmigung zugunsten der Stadtreinigung zu erteilen.	Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei öffentliche Verkehrsflächen mit entsprechenden Anschlüssen an die Chemnitzer Straße, welche nicht mehr durch das bestehende bzw. neu zu errichtende Tor geführt wird. Eine Durchfahrung des bestehenden bzw. des analog dazu zu errichtenden neuen Toranbaus ist daher nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsplanung werden die Vorgaben der Stadtreinigung für den Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend berücksichtigt. Für die vorgesehenen Privatstraßen (Zufahrten zum Parkdeck) besteht keine Notwendigkeit einer Befahrung durch die Stadtreinigung. Die Sammelbehälter werden an den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt.
Polizeidirektion Leipzig	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände hinsichtlich der vorliegenden Planung. Mit der angestrebten Entwicklung des Gebietes wird es zu einem spürbar höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Anbindung des Geländes an die Chemnitzer Straße sowie zu einem steigenden Querungsbedürfnis für Fußgänger und Radfahrer kommen. Die aktuelle Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich könnte dann nicht mehr genügen. Die Verkehrsflächen im Gebiet sind so zu gestalten, dass zusätzliche verkehrsregelnde Maßnahmen unnötig werden. Insbesondere sind Flächen mit Aufenthaltsfunktionen baulich von den befahrbaren Verkehrsflächen abzugrenzen.	In der laufenden Erschließungsplanung wurde geprüft, welche Möglichkeiten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere unter Berücksichtigung der gebotenen Schulwegsicherheit z. B. durch Einbau einer Querungshilfe ergriffen werden können. Mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Leipzig werden die erforderlichen Maßnahmen, wie eben die Errichtung eines Fahrbahnteilers sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Die in Variante 1 aufgeführte Stellplatzbreite von 4,6 m je zwei Stellplatzflächen für Senkrechtparker ist nicht akzeptabel, da aufgrund der heutigen Fahrzeugbreiten von knapp 2,0 m damit zu rechnen ist, dass eine Vielzahl von Beschädigungen abgestellter Fahrzeuge und damit verbundene Straftatbestände zur Anzeige gelangen. Die im Anhang dargestellten Breiten von 2,5 m je Stellplatz stellen ein Mindestmaß dar, das keinesfalls unterschritten werden sollte.	Der ruhende Verkehr wird überwiegend unterirdisch bzw. im Parkdeck am nördlichen Ende des Plangebietes erfolgen. Die konkrete baulich technische Ausführung der Bauwerke ist jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die oberirdisch vorgesehen Stellflächen und der entsprechend festgesetzte Flächenbedarf berücksichtigt die geforderten Stellplatzbreiten von 2,5 m.
IHK zu Leipzig	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Bzgl.der geplanten Nahversorgungseinrichtung wird auf den STEP Zentren verwiesen. Bei der weiteren Planung möglicher Einzelhandelseinrichtungen sind die benachbarten Einrichtungen im Gewerbegebiet Wachau und das Nahversorgungszentrum „Bockstraße“ (Entfernung jew. ca. 1.000 m) zu berücksichtigen.	Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf ein Versorgungsdefizit festgestellt. Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung würde daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen stehen (siehe Kap. 6.2.2 der Begründung).
Landesdirektion Sachsen	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Die beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte entspricht dem Ziel des Regionalplans Westsachsen.	Durch das Fachamt wird ebenfalls der Bedarf im Gebiet bestätigt. Die geplante Baugebietskategorie erlaubt die Einordnung einer KiTa im Gebiet. Derzeit ist eine Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen im Süden des Plangebietes vorgesehen.
Aus raumordnerischer Sicht kann der Einordnung einer Nahversorgungseinrichtung nur unter der Maßgabe zugestimmt werden, wenn das D-Zentrum Franzosenallee und die Nahversorgungseinrichtung Bockstraße nicht existenziell gefährdet werden.	Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf, ein Versorgungsdefizit festgestellt. Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung würde daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen stehen (siehe Kap. 6.2.2 der Begründung).
Die geplante Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet steht nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP-Entwurfs vom Januar 2012. Das notwendige Anpassungsverfahren ist vor Satzungsbeschluss mit der höheren Baubehörde abzustimmen.	Der Entwurf zum FNP wurde im IV. Quartal 2013 erneut öffentlich ausgelegt. In der Überarbeitung erfolgte die Anpassung der Darstellung der Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte Baufläche und Grünfläche. Die festgestellte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.06.2014 zur Genehmigung bei der Landesdirektion eingereicht.

	Mit dem aktuellen Ziel, ein Wohnquartier zu entwickeln, besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan erneut anzupassen. Im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens wird der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.
Regionaler Planungsverband	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet sollte auf der Grundlage des STEP Zentren erfolgen.	Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf, ein Versorgungsdefizit festgestellt. Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung würde daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen stehen (siehe Kap. 6.2.2 der Begründung).
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Trinkwasserversorgung: Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen. Die erforderliche Erschließung ist vorzugsweise von der Paul-Flechsig-Straße an der westlichen Plangebietsgrenze vorzusehen (Versorgungszone Lößnig). Veränderungen im bestehenden Netz der umliegenden Straßen sind seitens der KWL derzeit nicht geplant.	Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Lösungen zur Trinkwasserversorgung des Gebietes in Abstimmung mit der KWL erarbeitet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der vorhandene Leitungsbestand erneuert wird.
Abwasserentsorgung: Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind private Grundstücksentwässerungsleitungen. Das Schmutzwasser kann wie bisher über die an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Mischwasserleitung DN 250/DN 300 der KWL abgeleitet werden. Es ist unter Berücksichtigung der Planung zu prüfen, ob die derzeit vorhandenen Leitungen der KWL für das zu erwartende Schmutzwasser ausreichend dimensioniert sind. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen die Leitungen ausgewechselt werden.	Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Lösungen zur Abwasserentsorgung des Gebietes in Abstimmung mit der KWL erarbeitet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der vorhandene Leitungsbestand erneuert wird.
Regenwasserentsorgung: Das Regenwasser ist wie bisher über ein eigenständiges Leitungs- und Regenrückhaltesystem in den Leinegraben abzuleiten.	Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auch der am südlichen Rand des Gebiets befindlichen Parkanlage zugeführt werden, wobei es aufgrund der Entsiegelung der bestehenden, umfangreichen Verkehrsflächen voraussichtlich insgesamt zu einer Minimierung der abzuleitenden

	Regenwassermenge kommen wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Lösungen zur Regenwasserentsorgung des Gebietes in Abstimmung mit der KWL erarbeitet.
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Hinweise zur Geologie: Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich von auflässigen Braunkohlentagebauen ist von gestörten Grundwasserverhältnissen auszugehen. Es wird daher empfohlen, das Sächsische Oberbergamt in Freiberg zu konsultieren.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Sächsische Oberbergamt in Freiberg wie auch die LMBV mbH wurden beteiligt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Plangebiet im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung liegt und es mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen zu einem Grundwasserwiederanstieg kommt.
Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Es besteht eine Mitteilungspflicht der Bohrergebnisse gegenüber der Abteilung 10 im LfULG.	Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt (Geotechnischer Bericht vom 09.05.2014, Baugrund Erfurt GbR). Die Untersuchung wurde dem LfULG zur Verfügung gestellt.
Im Plangebiet befindet sich das Geotyp „Findling Betriebskrankenhaus“ Zur Klärung des Geotopschutzes wird empfohlen, die Untere Naturschutzbehörde anzufragen.	Der Geotyp „Findling Betriebskrankenhaus“ ist im Gebiet nicht (mehr) vorhanden.
natürliche Radioaktivität: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten.	Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen und der Hinweis in den Anhang I der Begründung übernommen.
Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.	Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen und der Hinweis in den Anhang I der Begründung übernommen.
Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Vor allem durch die geplanten medizinischen Nutzungen im Plangebiet besteht die Notwendigkeit zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Gebiet. Hierbei ist als Zugang zur Haltestelle eine Querungshilfe mit den erforderlichen Bordabsenkungen in der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollte	Mit der geplanten Querungshilfe in Form eines Fahrbahnteilers wird sich auch die Erreichbarkeit der Haltestellen verbessern. Gemäß einer EU-Forderung zur Barrierefreiheit aller Bus- und Bahnhaltestellen bis 2022 ist der behindertengerechte Ausbau aller Haltestellen Bestandteil des deutschen Personenbeförderungsgesetzes.

die landwärtige Haltestelle barrierefrei ausgebaut werden.	Demnach werden die Haltestellen behindertengerecht ausgebaut.
Netz Leipzig GmbH	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fernwärmeinselnetz der Stadtwerke Leipzig. Eine Versorgung des Plangebietes darüber ist möglich. Es ist möglich, das Gebiet mit Strom in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf zu versorgen. Jedoch ist eine Erweiterung oder der Ausbau vorhandener Versorgungsnetze nicht geplant.	Die Nutzung des bestehenden Fernwärmeinselnetzes zur Versorgung des Gebietes wird nicht weiterverfolgt. In Abstimmung mit der Netz Leipzig GmbH wird ein neues Versorgungsnetz entwickelt Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Lösungen zur Stromversorgung des Gebietes in Abstimmung mit der Netz Leipzig GmbH erarbeitet.
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	
Inhalt der Stellungnahme	**Umgang**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkungen des Tagebaugebietes Espenhain und unterliegt mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen und der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der derzeitige (Stand: IV/2012) Grundwasserstand liegt bei +120 m NHN bis +123 m NHN.	Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen und der Hinweis in den Anhang I der Begründung übernommen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit Schreiben vom 16.07.2013 wurden, zeitgleich mit der frühzeitigen TöB-Beteiligung, vier Bürgervereine an der Planung beteiligt und um schriftliche Äußerung gebeten.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Vom 27.08 bis 24.09.2013 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ausgestellt war ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten mit Begründung. Am 10.09.2013 wurde die Planung durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes unter Beteiligung des ehemaligen Projektentwicklers öffentlich im Eingangsgebäude des Geländes erläutert. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2013 vom 24.08.2013 eingeladen.

Im Rahmen der Erörterung wurde die Planung von den anwesenden ca. 80 Bürgern begrüßt.

Mit Fortführung der Planung 2016 durch eine neue Projektentwicklerin wurde die Konzeption, welche als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung diente, angepasst. Mit den gegebenen Anregungen und Hinweisen wurde mit der aktuellen Planung wie folgt umgegangen:

Anregungen/Hinweise	Umgang
Erhalt der Zugänglichkeit der öffentlichen Parkanlagen	Die südlich des Plangebietes gelegenen Parkflächen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und bleiben als öffentliche Parkanlage im Eigentum der Stadt Leipzig. Die im Plangebiet gelegenen Straßen und Wege sind für die Öffentlichkeit nutzbar, sodass jederzeit die Erreichbarkeit der Parkanlage über das Plangebiet gewährleistet ist. Die Sicherung erfolgt über öffentliche Straßen und über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.
Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung, künftige Wohnungsgrößen und zeitlicher Ablauf der Entwicklung (Sanierungstätigkeit)	Die vorhandene Wohnnutzung im Gebäude B 27 an der Chemnitzer Straße soll erhalten bleiben. Zwischen der Projektentwicklerin und dem vorhandenen Reha-Verein werden Gespräche geführt. Eine Sanierung dieser Gebäude wird rechtzeitig durch die Projektentwicklerin bekannt gegeben. Neben familiengerechten 4- und Mehrraumwohnungen mit kompakten Grundrissen sind auch kleine 2-Raum-Wohnungen vorgesehen. Zudem wird die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum verfolgt.
Umgang mit den vorhandenen Kleingärten	Die Kleingartennutzung auf den westlich gelegenen Flächen wird aufgegeben und in Teilen einer Bebauung zugeführt. Der südliche Teilbereich ist für eine gemeinschaftliche Freispielfläche vorgesehen. Die vorhandenen Nutzer sind informiert. Über die Aufgabe der Nutzung besteht Einigkeit.
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung	Die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) begrüßen die Entwicklung der Parkstadt Dösen. Für eine Anpassung der Taktung besteht grundsätzlich die Möglichkeit und die Bereitschaft der LVB. Die freien Kapazitäten der vorhandenen Buslinien sind aus Sicht der LVB für eine Entwicklung des Gebietes ausreichend. Allein die Verkehrssicherheit soll durch eine Querungshilfe verbessert werden. Die Befahrung des Plangebietes durch Busse der LVB GmbH ist nicht vorgesehen.
Nachfrage zu künftigen Nutzungen	Diesbezüglich wurde bei der Veranstaltung ein Nutzungsmix vorgestellt. Das Nutzungskonzept sah ursprünglich eine räumliche Trennung in der Form vor, das im nördlichen Bereich die gewerblichen Nutzungen dominieren sollten, während im südlichen Teil des Plangebietes die Wohnnutzung vorherrschte. Der aktuelle Masterplan und der Entwurf des Bebauungsplanes sehen vor dem Hintergrund des stetig steigenden Wohnungsbedarfs in der Stadt für das Plangebiet eine allgemeine Wohnnutzung vor, welche durch einen Nahversorger und eine Kindertagesstätte ergänzt wird.

Schriftlich wurde im Rahmen der Beteiligung der Bürger der Vorschlag unterbreitet, in dem vorhandenen Bestand ein Projekt zum gemeinschaftlichen Zusammenwohnen von Senioren zu organisieren. Dieser Vorschlag wurde aufgegriffen und im Rahmen der weiteren Konkretisierung der im Plangebiet beabsichtigten Vorhaben hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten geprüft. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung gewährleisten die Umsetzbarkeit solcher Wohnprojekte.

Es wurde weiterhin schriftlich darauf hingewiesen, dass sich durch das geplante Parkdeck die Sicherheits-, Wohn- und Arbeitsqualität verschlechtern wird. Insbesondere

- würde in die Sicht- und Lichtverhältnisse eingegriffen,
- könnte ggf. die Außensicherheit der Klinik gefährdet sein, z. B. durch unkontrollierte Kontaktaufnahmen oder Kassibereinbringungen (eine geheim gehaltene schriftliche Mitteilung eines Gefangenen an andere Gefangene oder aus dem Gefängnis heraus an die Außenwelt),
- wären nicht unerhebliche Emissionen aus dem Pkw-Verkehr zu erwarten,
- würde das Parkensemble gestört und
- könnten Medienanschlüsse tangiert sein.

Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

- Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein Lärmgutachten zur Anordnung des Parkdecks durch das Ingenieurbüro Dr. Kiebs (Gutachten Nr. 5040317) erarbeitet, welches u. a. die Auswirkungen aus der Nutzung des Parkhauses auf die angrenzende Kliniknutzung untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Krankenhausgebiet nach TA Lärm sicher eingehalten werden können.
- Mit dem Abrücken von der gemeinsamen Grundstücksgrenze und der Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsfläche von 3,0 m bei einer Gebäudehöhe von 7,5 m sind zudem keine erheblichen Verschlechterungen der bestehenden Belichtungsverhältnisse der im Klinikgebiet gelegenen Gebäude zu erwarten. Ebenso können durch das Abrücken des Parkdecks von der gemeinsamen Grundstücksgrenze Lösungen entwickelt werden, die den Sicherheitsanforderungen an die KFP Dösen entsprechen.
- Eine Beeinträchtigung des Parkensembles ist hingegen nicht zu erwarten, da der im Süden an das Plangebiet angrenzende Park nicht Bestandteil des Plangebietes ist und im Plangebiet selbst die Umsetzung der Rahmenzielstellung den Erhalt bisheriger Strukturen gewährleistet.
- In einer Abstimmung mit der KFP Dösen wurde festgestellt, dass aufgrund von baulichen Maßnahmen (Errichtung einer Hebeanlage) durch die KFP Dösen das ehemals bestehende Abhängigkeitsverhältnis hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Abwassers nicht länger besteht. Der heute auf dem Gelände der KFP Dösen vorhandene Trinkwasseranschluss des Plangebietes wird im Zuge der Neuausrichtung und Herstellung der Erschließungsanlagen stillgelegt. Die künftige Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vorzugsweise über das vorhandene Netz in der Paul-Flechsig-Straße. Sonstige erschließungstechnische Verbindungen bestehen nach Kenntnis der Beteiligten zwischen den beiden Gebieten nicht.

Die von der frühzeitigen Beteiligung unterrichteten Umweltverbände beteiligten sich nicht und gaben keine Stellungnahme ab.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 13.05.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zum Planentwurf gebeten und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert.

Von den 17 beteiligten TöB gaben 16 eine Stellungnahme ab, davon trugen vier TöB keine zu prüfenden Belange vor bzw. stimmte der Planung zu. Sechs TöB übermittelten Informationen, die in die Begründung eingearbeitet wurden bzw. baten um redaktionelle Korrekturen der Begründung.

Diese Stellungnahmen enthielten jedoch keine Belange, die für die Regelungsinhalte des Bebauungsplans relevant sind und Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben könnten.

- **Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie**

Mit Stellungnahme wurden Hinweise zum Radonschutz und Ingenieurgeologie/Baugrund gegeben.

Diese wurden im Kap. 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im im Anhang I Hinweise ergänzt bzw. aktualisiert.

- **Landesdirektion Sachsen**

Hinsichtlich der beiden Altablagerungen in der Nähe des Plangebietes ist der Handlungsbedarf zu aktualisieren.

Der Hinweis ist im Anhang I der Begründung zum Bebauugsplan berücksichtigt worden.

- **Landeskriminalamt**

Die im Plangebiet befindliche Trafostation ist gegen unberechtigten Zugriff zu schützen. Die Energieversordung des KFP Dösen ist sicherzustellen.

Die Trafostation steht im Bereich des geplanten Parkhauses. Diese wurde in Abstimmung mit der Netz Leipzig GmbH bereits versetzt. Die Energieversorgung des KFP Dösen bleibt gewährleistet.

- **Landesamt für Archäologie**

Falls neue Eingriffe in tiefgründig ungestörte Bereich erfolgen, müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Hinweis wurde im Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

- **Leipziger Wasserwerke**

In der Stellungnahme wurden Hinweise zur Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben. Der Hinweis wurde im Kap. 9.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert. Weiterhin sind Hinweise gegeben worden, welche die Erschließungsplanung betreffen. Diese sind darin berücksichtigt.

Weiterhin sind abwägungsrelewante Belange eingegangen, welche entsprechend in der Abwägung behandelt wurden.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 14.05.2019 bis 13.06.2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Aus der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes abgegeben. Dabei sind neben Hinweisen auch Verständnisfragen gestellt worden, die parallel durch das Stadtplanungsamt Leipzig bereits beantwortet wurden.

Weiterhin sind abwägungsrelevante Belange eingegangen, welche entsprechend in der Abwägung behandelt wurden. In der nachfolgenden Tabelle wird auf die wichtigsten, thematisch zusammengefassten Einwendungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Abwägungsvorschlag verwiesen.

Anregungen/Hinweise	**Umgang**
Stärkerer Erhalt des hochwertigen Baumbestandes	Durch Änderungen nach der Öffentlichen Auslegung konnte die Zahl der Bäume verringert werden, die aufgrund von entgegenstehenden Festsetzungen des B-Planes zu fällen wären (z.B. Wegfall zweier Tiefgaragen im WA 6) sowie ein anteilig größerer Erhalt bestehender Biotope durch Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA 8 und WA 10.
Reduzierung der Stellplatzzahl	Die maximal zulässige Stellplatzanzahl wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes von ca. 730 auf maximal 550 Stellplätze für die Wohnnutzungen begrenzt und zwei Flächen im WA 6 für Tiefgaragen aus der Planung herausgenommen. Damit liegt der Stellplatzschlüssel im Plangebiet bei etwa 0,9 Stp/WE statt zuvor 1,2. Bei einer weitergehenden Reduzierung der Stellplatzanzahl würde dies voraussichtlich zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die östlich der Chemnitzer Straße gelegenen Wohngebiete führen, so dass davon Abstand genommen wurde.
Keine Befreiung nach § 67 BNatSchG für die Beseitigung von Einzelbiotopen zugunsten von Stellplatzflächen	Es sind keine Fällungen von höhlenreichen Einzelbäumen (gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG b) für Stellplätze, Tiefgaragen oder das Parkdeck vorgesehen. Bisher wurden zwei höhlenreiche Einzelbäume, die Bäume Nr. 299 (33017.E) und 363 (33001.E) am 22.02.2018 auf Grundlage der Fällgenehmigung vom 20.02.2018 gefällt, weil die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Weitere Befreiungen von den Verboten des § 30 BNatSchG wurden bisher nicht erteilt. Die verbindliche Entscheidung über Befreiungen wird gemäß § 21 (6) SächsNatSchG im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Insgesamt sind vier höhlenreiche Einzelbäume von konkurrierenden Festsetzungen betroffen: Baum Nr. 198 und 202 durch Feuerwehraufstellflächen zwischen Bestandsgebäuden und dem Parkdeck im WA 2, Baum Nr. 252 für den Neubau des Wohnhauses N4 im WA 2 und Baum Nr. 994 im Bereich der Planstraße C.
Berücksichtigung derjenigen Bäume, die aufgrund der Verkehrssicherheit zusätzlich zu den 226 Bäumen entfernt werden müssen, die aufgrund ihnen entgegenstehender Festsetzungen des B-Planes zu fällen sind.	Die aufgrund der Verkehrssicherheit zusätzlich zu fällenden Bäume werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht berücksichtigt, da deren Fällung nicht auf aufgrund von ihnen entgegenstehenden Festsetzungen des B-Planes erfolgt, sondern aus anderen, von diesem B-Plan unabhängigen Gründen. Das Fällen dieser Bäume wäre auch notwendig, wenn dieser B-Plan nicht aufgestellt, sondern im Rahmen des nach wie vor bestehenden baurechtlichen Bestandsschutzes eine neue Nutzung aufgenommen würde. Dennoch hat sich der Investor bereit erklärt und im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, für den Verlust von Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung einen Pauschalbetrag an die Stadt zu zahlen, die damit Baumneuanpflanzungen im Stadtgebiet durchführt.

Vorsehen von Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen oder Senioren-WGs	Die Festsetzungen des B-Planes stehen der Verwirklichung solcher Nutzungen aber auch nicht entgegen. Bislang sind derartige Nutzungen nicht konkret vorgesehen.
Einfriedung der Parkstadt Dösen	Den Bereich der Parkstadt Dösen durch eine komplette Einfriedung abzugrenzen, ist nicht vorgesehen. Die freie Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist durch entsprechende Festsetzungen für die Erschließungsanlagen (als Öffentliche Verkehrsfläche bzw. als mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche) gesichert. Ebenso sind die im Plangebiet entstehenden Spielplätze für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar. Gegenüber dem südlich angrenzenden oöffentlichen Park sollen jedoch die Wohngebiete durch Einfriedungen abgegrenzt werden.
Fernwärmeversorgung des Wohngebietes Paul-Flechsig-Straße während der Bauphase sichern	Aufgrund der geplanten Entwicklung ist eine Neuordnung der bestehenden Fernwärmeversorgung der angrenzenden Bereiche zum Plangebiet erforderlich. Dies ist mittlerweile erfolgt, so dass die Versorgung für die Bewohner an der Paul-Flechsig-Straße gesichert ist.
öffentliche Ladepunkte im Sinne der E-Mobilität	Es wird öffentliche Ladepunkte auf dem Parkplatz des Einzelhandels an der Chemnitzer Str. geben, wobei diese mit der Nutzung des EZH verbunden sind. Weiterhin sind im Stromnetz mind. 4 Schnellladestationen berücksichtigt, deren Zuordnung jedoch den zukünftigen Bewohnern vorbehalten ist.
Lichtschutzanlagen an den Fenstern im Bereich der Häuser N1 – N3 und der Häuser entlang des Parkdecks	Alle Wohnungen erhalten Rolläden/Jalousien als Verdunklungsanlagen. Die Gebäude entlang des Parkhauses sind durch das blickdichte Parkhaus gegen Blendung geschützt. Es sind derzeit keine zusätzlichen und separaten Lichtschutzanlagen an den Gebäuden vorgesehen.
Notfallzufahrt zwischen „Parkstatt Dösen“ und Wohngebiet „Paul-Flechsig-Straße“	Im Falle der Sperrung der Grobitzer Straße (z.B. aufgrund von Bauarbeiten) ist davon auszugehen, dass dies so erfolgen wird, dass durch entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z.B. wechselseitiger Einrichtungsverkehr) die Erreichbarkeit des Wohngebietes an der Paul-Flechsig-Straße gewährleistet bleibt. In Ausnahmefällen wäre die Zufahrt für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllentsorgung usw. ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der „Parkstadt Dösen“ und im Notfall über die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen Planstraße C und Paul-Flechsig-Straße) sichergestellt.
Einrichtung einer „30-er-Zone“ und eines Kreisverkehrs auf der Chemnitzer Straße zur Reduzierung der	Es wurde geprüft, ob auf der Chemnitzer Straße Maßnahmen im Sinne der Anregung erforderlich sind. Hierzu teilte das zuständige Fachamt mit, dass die Unfalllage zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsregelung nicht erfordern würde. Zudem stünden die finanziellen Aufwendungen zur Herstellung des Kreisverkehrs und

Geschwindigkeiten.	die damit verbundenen Eingriffe in die angrenzenden Grünräume aufgrund der versetzen Anbindepunkte der genannten Nebenstraßen an die Chemnitzer Straße in keinem vernünftigen Verhältnis zu den erwarteten verkehrsberuhigenden Auswirkungen und vereinfachten Abbiegebeziehungen.
Lärmschutz (JVA Leipzig mit Krankenhaus)	Die verhaltensbedingten Störungen durch Insassen der JVA sind nicht über Maßnahmen des Immissionsschutzes bzw. entsprechende Festsetzungen im B-Plan regelbar. Vielmehr obliegt es dem Betreiber der JVA die Störungen durch die Insassen zu unterbinden.
Ggf. notwendige Ersatzpflanzungen im südlich an das Plangebiet angrenzenden Park durchführen	Die durch konkurrierende Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendigen Baumfällungen werden durch entsprechende Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollumfänglich ausgeglichen. Soweit Bäume aufgrund ihres Zustandes, der vorwiegend Folge der ausgebliebenen Pflege und der Überalterung ist oder aufgrund anderer, nicht der Durchführung des B-Planes geschuldeter Notwendigkeiten gefällt werden müssen, können hierfür im Rahmen der erforderlichen Genehmigungen und im Einzelfall entsprechende Ersatzmaßnahmen eingefordert werden. Diese können dann auch außerhalb des Plangebietes, z.B. innerhalb der angrenzenden denkmalgeschützten Parkanlage durchgeführt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass für den Verlust von Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung einen Pauschalbetrag in Höhe von 30 TEuro an die Stadt zu zahlen ist, damit diese Baumpflanzungen im Stadtgebiet durchführen kann.
Notwendigkeit eines Nahversorgers	Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf, ein Versorgungsdefizit festgestellt. Mit aktuell rd. 3.400 Einwohnern (zzgl. Rd. 1.200 Einwohner durch das Planvorhaben) besteht hier perspektivisch eine der größten Angebotslücken im gesamten Stadtgebiet. Die Ansiedlung einer Einzelhandels-einrichtung steht daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen, da dadurch auch die wohnungsnahe Grundversorgung für die im Umfeld des Plangebiet lebende Bewohnerschaft verbessert werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden so wesentliche Ziele des STEP Zentren umgesetzt.
Die Baufelder des Bebauungsplanes sollten auf die Bereiche mit niedrigeren Bodenqualitätsstufen (BQS) beschränkt werden	Für den größten Teil des Plangebiets weist das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig Böden mit geringer Bodenqualität aus (siehe GOP, Abbildung 8). Nur die Randbereiche (WA 1) sowie in Teilen auch WA 8 und WA 10 sind als höherwertige Böden dargestellt. Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch Aufschüttungen, Flächenbefestigungen und Versiegelungen vorbelastet. Für die Neubebauung und Erschließungsanlagen werden überwiegend bereits in ihrer Qualität beeinträchtigte Böden genutzt, was zur Schonung unbelasteter Böden beiträgt. Lediglich im WA 1 werden auch höherwertige Böden in Anspruch genommen. Nachteilige Auswirkungen fallen wegen der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. dauerhafte Entsiegelungen jedoch gering aus.

Keine Anwendung der Baumschutzsatzung	In B-Plan-Verfahren stehen die vorhandenen Bäume (und auch die sonstigen in der Baumschutzsatzung genannten Gehölze) unter einer anderen gesetzlichen Schutzvorschrift, hier der im § 1a Abs. 3 BauGB verankerten Schutzvorschriften der Eingriffsregelung. Diese kommt hier zur Anwendung, soweit der Verlust von Bäumen durch den Bäumen gegenüber konkurrierende Festsetzungen des B-Planes zu erwarten ist. Auch daher ist, wie in § 2 (2) der geltenden Baumschutzsatzung geregelt, die Baumschutzsatzung nicht anzuwenden. Die im Bereich des Gartendenkmals vorhandenen Bäume stehen zudem unter dem Schutz des Sächsisches Denkmalschutzgesetz (Näheres dazu siehe Kap. 6.2.7 der Begründung zum B-Plan). Auch in diesen Bereichen ist die Baumschutzsatzung nicht anzuwenden.
Eingriff in die Streuobstwiesen	Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die Streuobstwiese westlich des WA 8 und WA 10 erhalten bleiben soll und zusätzlich auf der Fläche pG 2 eine Streuobstwiese festgesetzt wird.
Vorhandensein der streng geschützten Zauneidechse, des Neuntöters sowie der besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke	Für die Population der Zauneidechse wurde unabhängig von diesem B-Plan unter fachlicher Begleitung des Amts für Umweltschutz ein externes Ausweichquartier gefunden und die Ausnahmezulassung zum Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen gewährt. Die Umsiedlung erfolge im 3. und 4. Quartal 2020. Die rechtliche Sicherung zum dauerhaften Erhalt des Ausweichquartiers erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Für die Population des Neuntöters wurde ebenfalls die Ausnahmezulassung gewährt, da mit der Herstellung des Auswichquartiers für die Eidechsen in Stahmeln zugleich Lebensräume für den Neuntöter entstanden sind. Das Ausweichquartier in Stahmeln ist aufgrund seiner Ausstattung auch sehr gut als Habitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke geeignet. So wurden dort u.a vegetationsfreie bzw. vegetationsarme Sand- und Kiesflächen geschaffen.
Erhalt des Gebietes als insektenreiches Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse. Neben der Gewährleistung ausreichender Brutmöglichkeiten (Kompensationsmaßnahmen Nisthilfen) muss deshalb das Gebiet auch als Nahrungsraum attraktiv gestaltet werden. Es hat eine eine Anreicherung des Artenspektrums sowie von Lebensräumen zu erfolgen.	Dem B-Plan zuzuschreiben sind lediglich diejenigen Auswirkungen, die durch die vom B-Plan bewirkten Änderung des Rahmens zur Zulässigkeit von Bauvorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Im Hinblick auf die Lebensräume für Insekten sind im Wesentlichen die Festsetzungen für die Baugebiete WA 1 und WA 7 bis WA 10 sowie für das Parkdeck zu nennen. Diese nehmen aber nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes ein. Im B-Plan wurde zur Anreicherung von Lebensräumen die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt (pG 2) festgesetzt. Zudem wurden die grünorderischen Festsetzungen für Freiflächen oder Baumscheiben dahingehend geändert, so dass nun explizit auch artenreiche Wiesen anzulegen sind. Der B-Plan steht einer den Forderungen entsprechenden extensiven Begrünung und Nutzung auf den Freiflächen allerdings auch nicht grundsätzlich entgegen. Im Übrigen wurde gemeinsam ein Artenvielfaltskonzept mit den Umweltverbänden erarbeitet. Dieses enthält besondere Maßnahmen zur Ausgestaltung von Grünflächen sowie der Pflege. Das Konzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
Qualifizierungsvorschläge	Konkrete und detaillierte Regelungen zu Materialitäten von

zur Verbesserung der ökologischen Situation in Form von Änderungen grünordnerischer Festsetzungen	Bodenbelägen, zur detaillierten Gestaltung und Pflege der Grünflächen sind nur im bereits festgesetzten Umfang innerhalb des Bebauungsplanes zu regeln. Auch Anpflanzungen kleinerer Pflanzklassen erreichen innerhalb weniger Jahre die gleiche ökologische Wirksamkeit wie die nächst höheren Pflanzklassen. Zudem sind die Anwuchserfolge bei jüngeren, also kleineren Pflanzklassen besser als bei älteren Pflanzen. Einer Erhöhung der Dichte von neu zu pflanzenden Strauchgruppen unterhalb der Bestandsbaumgruppen führt zu Konkurrenzdruck (z.B. um Wasser und Nährstoffe). Weiterhin stehen den verschiedenen Forderungen konkurierende Belange (Denkmalschutz/Erschließung) entgegen, welche den Charakter des Gebietes beeinträchtigen würden. Der Anregung wurde in soweit entsprochen, das ein Artenvielfaltskonzept mit den Umweltverbänden gemeinsam erarbeitet wurde. Dieses enthält zahlreiche Pflegemaßnahmen und Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen bzw. der Ausgestaltung von Flächen, die in ihrer Detaillierung den Rahmen plaungsrechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB erweitert. Das Artenvielfaltkonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
Erhöhng der standort-gerechten Laubsträuchern auf den Baugrundstücken	Der mit Sträuchern zu bepflanzende Flächenanteil wird von 3 auf 7 % erhöht.

9. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Grundanliegen ist die Transformation des denkmalgeschützten Gebäude- und Gartenbestandes des ehemaligen Klinikums in einen offenen, wohngenutzten Stadtteil, der die lokale Bau- und Nutzungsgeschichte des Ortes und die zeitgenössischen Ansprüchen zukünftigen Wohnens und im Sinne eines städtischen, attraktiven Umfelds integriert.

Das Plangebiet, welches hinsichtlich der Nutzungen wie auch der verwendeten Gebäudetypologie einheitlich geprägt war, soll künftig funktional räumlich und typologisch differenziert werden.

In den großen Park- und Grünflächen zugeordneten Bereichen sollen aufgrund ihrer Lagegunst und der dezentralen Bestandsbauten neue Wohnnutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden und auch in einzelnen Ergänzungsbauten entwickelt werden.

In den Bereichen, in denen neue Gebäudekörper geplant werden, wird das dezentrale Prinzip mit einer offenen Bauweise mit Solitären, einer weitestgehend symmetrischen Anordnung und den korrespondierenden gebäudenahen Freiräumen fortgeführt.

Insgesamt wird für das Planungsvorhaben eine Vermittlung zwischen denkmalpflegerischen Belangen und Erfordernissen an die zukünftige Nutzung als Wohnareal angestrebt. Zu diesen Anpassungen gehört etwa die Gewährleistung der Verkehrssicherheit wie auch die Anpassung an heutige technische Standards.

Der Masterplan (Anhang III der Begründung zum Bebauungsplan) bildet das städtebauliche Konzept ab. Der Masterplan stellt einen Zwischenstand der Baumentwicklung im Plangebiet dar.

9.1 Gliederung des Gebietes

Die Bereiche nördlich und südlich des mittig im Gebiet gelegenen zentralen Parterres werden als in sich gegliedertes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Hier bestehen im wesentlichen Unterschiede in Bezug auf die Intensität der neben dem Wohnen zulässigen sonstigen Nutzungen. Die Wohngebiete umfassen sowohl die denkmalgeschützten Bestände einschließlich der beabsichtigten Ergänzungsbauten wie auch Gebiete außerhalb des denkmalgeschützten Areals an der Chemnitzer Straße sowie westlich des bestehenden Heizwerks an der Chemnitzer Straße.

Mit der Entwicklung als Wohnstandort und den neu entstehenden Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Kindertagesplätzen und Nahversorgungseinrichtungen zu rechnen. Daher sind im südöstlichen Teil des Plangebietes ein KiTa-Standort und ein Nahversorger zur Deckung des Bedarfs vorgesehen.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die ursprünglich im gesamten Gebiet ausgeübte klassische Kliniknutzung wird endgültig aufgegeben. Stattdessen soll unter besonderer Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sowie der angrenzenden Nutzungen eine zukunftsfähige Umstrukturierung des Gebietes vorbereitet werden. Der Bestand wird durch Neubauten ergänzt.

Der im Gebiet vorhandenen Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 60.800 m² im denkmalgeschützten Bestand sollen ca. 26.300 m² BGF im Neubau hinzugefügt werden. Dieses Verhältnis von etwa 70/30 zwischen Alt und Neu ist nicht nur aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen geboten, sondern soll auch die gewünschte Transformation in ein offenes, zeitgenössisches, wohngenutztes Quartier ermöglichen.

Das Bebauungskonzept geht von einer Integration der angestrebten baulichen Erweiterung im denkmalgeschützten Bestand des Plangebietes aus. Die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung soll weitgehend erhalten und durch Neubebauungen ergänzt werden. Der in diesem Zusammenhang erforderliche Rückbau einzelner denkmalgeschützter und nicht denkmalgeschützter Gebäude wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Mit den Neubauergänzungen wird die auf den historischen Plänen erkennbare Struktur komplettiert und fortgeschrieben. Die Neubebauungen orientieren sich hinsichtlich ihrer Kubatur und des architektonischen Maßstabs an den denkmalgeschützten Bebauungen. Mittels präziser Einfügung der Neubauten in den historischen Baubestand soll ein maßstäbliches Weiterbauen im denkmalgeschützten Gebiet erfolgen.

Dazu werden im nördlichen Teil des Plangebietes einzelne Bebauungen, die durch Eingriffe der zurückliegenden Jahre bereits stark überformt wurden und nicht dem historischen Gesamtensemble entsprechen, zurückgebaut und durch zwei unterschiedliche, der jeweiligen Örtlichkeit entsprechende, Neubebauungen (N 4 und N 5) ersetzt. Diese passen sich in ihrem Maßstab an die vorhandene, historisch prägende Bebauung an.

Als Abschirmung zum nördlich gelegenen Gelände der Klinik für Forensische Psychiatrie wird mit Abstand von 3,0 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ein begrüntes, überdachtes Parkdeck mit drei Parkebenen errichtet.

Im südlichen Teil werden zusätzliche sieben Wohngebäude (N 6, N 7, N 8, N 9, N 10, N 11 und N 12) in den Bestand integriert. Mit Blick auf die vorgeprägte städtebauliche Struktur werden Gebäudetypologien entwickelt, die die ursprünglichen Bettenhäuser interpretieren und sich in den Bestand maßstäblich einfügen.

Außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs wird eine neue Wohntypologie im Kontrast zur Denkmalsubstanz verfolgt.

Im Nordwesten werden drei IV-geschossige Wohngebäude (N 1 bis N 3) in lockerer Bauweise entgegen des vorgeprägten Rasters organisiert. Westlich des Heizwerkes sollen weitere sechs III-geschossige Wohngebäude (N 14 bis N 19) entstehen, die sich um einen Anger gruppieren.

Daran südlich angrenzend ist ein KiTa-Standort für ca. 120 Kinder vorgesehen. Zur Nahversorgung ist nördlich des Heizwerkes an der Chemnitzer Straße eine Einzelhandelseinrichtung mit max. 800 m² Verkaufsfläche in Kombination mit weiteren Wohneinheiten geplant.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Gebiet soll uneingeschränkt für die Öffentlichkeit begeh- und befahrbar sein sowie dauerhaft mit seinen verschiedenen Nachbarschaften - soweit diese erreichbar sein sollen - verbunden sein. Hierzu werden großzügige und vielfältige Wegeverbindungen mit unterschiedlichen Qualitäten vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Chemnitzer Straße. Aufgrund der zu erwartenden Frequentierung des Gebietes wird der überwiegende Teil des künftigen Straßen- und Wegenetzes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und öffentlich gewidmet. Das vorhandene Straßenraster bleibt hinsichtlich der historischen Achsen und Blickräume weitgehend erhalten. Aufgrund reduzierter funktionaler Anforderungen wird das bestehende Straßenraster teilweise entsiegelt und in der Breite reduziert. Dies betrifft überwiegend den zentralen Bereich um das Parterre. Die hier vorhandenen Straßen sind für die Erschließung des Gebietes in ihrer derzeitigen Funktion nicht mehr erforderlich. Die Straßen werden auf Geh- und Radwege reduziert. Die übrigen Straßen mit verkehrstechnischer Funktion bleiben in ihrer Breite erhalten.

Ausgehend von der Zweiteilung des Gebietes, welche durch das zentrale Parterre gebildet wird, führen jeweils eine nördliche Straße (Planstraße A) und eine südliche Straße (Planstraße B) als öffentliche Straßen (eine entsprechende Widmung erfolgt zu gegebener Zeit) in das Gebiet und enden in zwei Umfahrungsschleifen, die im historischen Wegenetz eingeschrieben sind.

Neben den beiden Schleifen wird die Verbindung der Schleifen im Westen (Planstraße C) als öffentliche Straßen gewidmet. Diese wird in ihrem Querschnitt bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Borde an ihre jeweilige Erschließungsfunktion angepasst und in reduzierter Form ausgeführt.

Um die historische Situation am Eingangsgebäude (Haus B 19) an der Chemnitzer Straße zu erhalten, werden die Planstraßen A und B gesondert an die Chemnitzer Straße angebunden. So kann die Zufahrt größerer Fahrzeuge zur Anlieferung bzw. Ver- und Entsorgung des Gebietes ermöglicht werden. Gleichzeitig kann dadurch die ursprüngliche Gestaltung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes mit seiner historischen Vorfahrt erhalten bleiben. Die Vorfahrt soll zukünftig nur noch für den Anlieger untergeordnet verkehrstechnisch genutzt werden. Dabei kann das südliche Tor erhalten und ein nördliches Tor im historischen Duktus neu errichtet werden. Gleichzeitig wird der Weg entlang von repräsentativ wirkenden Bauten am zentralen Parterre nicht durch den motorisierten Individualverkehr frequentiert.

Die künftig öffentlichen Straßen sollen weitestgehend innerhalb der bestehenden Bordanlagen und unter besonderer Berücksichtigung des direkt am Straßenrand stehenden Baumbestandes nach Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung grundhaft ausgebaut werden. Danach beträgt die künftige Breite der Verkehrsfläche einschließlich Bankett max. 9,5 m. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m und die beiden Gehwege jeweils 1,75 m, wobei diese in Abhängigkeit von den vorhandenen Bäumen variieren kann.

Konkret wird die Planstraße C mit einer Breite von insgesamt 8,0 m (einschließlich Bankett) ausgeführt. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m und der einseitig begleitende Gehweg 1,75 m.

Die Fahrbahnbreite der öffentlichen Verkehrsflächen stellt einen Kompromiss zwischen den denkmalpflegerischen und verkehrsplanerischen Anforderungen dar und erlauben grundsätzlich die Befahrung mit den meisten Verkehrsmitteln.

Zu Gewähleistung des Begegnungsfalls auf den untermaßigen Gehwegen bleiben die Bereiche über dem Bord der Fahrbahnen frei von sonstigen straßenbegleitenden Einbauten.

Die Straße im Südosten (Planstraße D) wird ebenfalls als öffentliche Straße gewidmet.

Die Planstraße D wiederum wird mit einer Breite von insgesamt 8,75 m (einschließlich Bankett) ausgeführt. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m und der einseitig begleitende Gehweg 2,5 m. Die Planstraße D endet im Süden in einem „Wende T“. Eine Fortführung und Anbindung an die Chemnitzer Straße ist nicht vorgesehen.

Die Zufahrten zum Parkdeck werden mit einer Breite von insgesamt 7,25 m (einschließlich Bankett) ausgeführt. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,0 m, die des einseitig begleitenden Gehwegs 1,5 m.

Bei der Gestaltung der zentralen Grünfläche sollen die bestehenden Querungen des historischen Rasters erhalten bleiben, um die fußläufige Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Gebiet zu stärken. Die künftigen in Nord-Südrichtung verlaufenden Geh- und Radwege werden mit einer Breite von 4,0 m (einschl. Borde) ausgeführt. Die Parterrebegleitenden in Ost-Westrichtung verlaufenden Geh- und Radwege werden in einer Breite von 6,5 m (einschl. Borde) ausgeführt. Im zentralen Bereich besteht die Notwendigkeit, Teile der Gehwege aufgrund des Brandschutzes befahrbar auszuführen. Die vorgesehenen Wegebreiten stehen nicht im Wiederspruch dazu.

Die Privatstraßen und Wege werden mit entsprechenden Dienstbarkeiten versehen, um auch künftig die generelle Nutzung als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit und in Teilen die Befahrbarkeit für die Allgemeinheit, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Insbesondere soll die Erreichbarkeit des südwestlich angrenzenden Parks sowie der angrenzenden Wohngebiete an der Paul-Flechsig-Straße im Westen weiterhin uneingeschränkt für Radfahrer und Fußgänger und im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein.

Die Materialien und Befestigungsarten der neu zu errichtenden bzw. zu sanierenden Verkehrsanlagen werden unter Beachtung der denkmalpflegerischen Zielstellung zum Gartendenkmal gewählt.

Die Bushaltestellen in der Chemnitzer Straße werden in Teilen neu organisiert. Die stadteinwärtige Haltestelle bleibt erhalten. Die stadtauswärtige Haltestelle wird um ca. 60 m nach Norden verlagert. Diese ist zukünftig über einen neuen Gehweg entlang der Chemnitzer Straße erreichbar. Der Gehweg ist in Teilen vorhanden und wird erweitert. Zur besseren verkehrssicheren Erreichbarkeit wird eine Querungshilfe in Form eines Fahrbahnteilers südlich der beiden zukünftig gegenüberliegenden Haltestellen realisiert.

Im Ergebnis wird der im Plangebiet benötigte Bereich zur Realisierung eines 2,5m breiten straßenbegleitenden Gehweges zuzüglich Rückenstütze, planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die angestrebte Entwicklung des Gebietes ist eng mit einer angemessenen Lösung zur gebietsverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs verknüpft. Um den historischen Charakter der Anlage zu erhalten, wird für das Plangebiet das Ziel verfolgt den ruhenden Verkehr überwiegend im öffentlchen Raum zu vermeiden. Oberirdische Stellplätze werden in wenigen weiteren ausgewiesenen Bereichen angeboten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit im Straßenraum zu parken.

Im Gebiet können maximal 550 Stellplätze für die angestrebten Wohnnutzungen untergebracht werden (Stellplatzschlüssel 1 WE/0,9 Stpl.). Bei einer weitergehenden Reduzierung der Stellplatzanzahl würde dies voraussichtlich zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die östlich der Chemnitzer Straße gelegenen Wohngebiete führen, so dass davon Abstand genommen wurde. Die weitgehende unterirdische Verbringung des ruhenden Verkehrs wird favorisiert, um den Freiraum

von Kfz und Anlagen des ruhenden Verkehrs freizuhalten. Daher sollen Tiefgaragen und eine Parkpalette errichtet werden, die den jeweiligen Wohnnutzungen zugeordnet sind.

Insgesamt sollen im Gebiet vier Tiefgaragen wie folgt errichtet werden:

- unterhalb des zentralen Parterres für die nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen,
- im nordwestlichen Bereich unterhalb unter der geplanten Wohnungsneubauten N 1, N 2 und N 3,
- im südlichen Bereich unter den geplanten Wohnungsneubauten N 7 und N 11 und
- im südlichen Bereich unter den geplanten Wohnungsneubauten N 8 und N 12.

Für die Unterbringung des aus den Nutzungen im nördlichen Teil entstehenden Bedarfs wird ein überdachtes ca. 220 m langes Parkdeck mit maximal drei Parkebenen errichtet. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkdeck befindet sich an dessen östlicher und westlicher Stirnseite.

Insgesamt wird die Zahl der zu errichtenden Stellplätze für die Wohnnutzung auf 550 gedeckelt. Eine enstprechende Regelung enthält der städtebauliche Vertrag. Die Aufteilung der Stellplätze in die verschiedenen baulichen Anlagen ist der weiteren Planung vorbehalten.

Weitere insgesamt 100 oberirdische Stellplätze sind im Bereich des Nahversorgers (max. 50 Stellplätze), der KiTa (max. 6 Stellplätze) sowie weitere oberirdische Stellplätze im Plangebiet (44 Stellplätze) angeordnet. Dieser Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zum Haus A 9, da hier eine Gemeinschaftsnutzung vorstellbar ist. Zudem befindet sich der straßenbegleitende Gehweg auf der Ostseite und braucht nicht überfahren zu werden.

Im Bereich WA 10 ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, auf der 6 Stellplätze untergebracht werden können. Damit werden die Anforderungen (1 Stellplatz je 20-30 Kinder) der SächsBO mehr als erfüllt. Dies begründet sich aus der Erfahrung, dass beim Bringen und Holen der Kinder ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen entsteht, dem entsprochen werden soll.

Weiterhin können innerhalb der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 60 PKW abgestellt werden. Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen kann die Zahl zusätzlich reduziert werden.

Fahrradstellplätze werden zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäude vorgesehen. Zusätzlich können grundsätzlich überdachte Fahrradabstellanlagen außerhalb der denkmalgeschützten Bereiche auf den Baugrundstücken eingeordnet werden. Überwiegend ist jedoch dort, wo es direkte Nachbarschaften mit Tiefgaragen gibt, die Unterbringung der Fahrräder dort vorgesehen. Einer Errichtung von Fahrradstellplätzen an der Bushaltestelle östlich Haus 19 steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

9.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet soll medientechnisch neu erschlossen werden, wobei die Haupterschließung aller Medien (Schmutzwasser {SW}, Regenwasser {RW}, Trinkwasser {TW}, Fernwärme {FW}, Elektrotechnik {ELT}, Telekommunikation {TK}) größtenteils auf öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen soll. Es werden teilweise auch private Nebenstraßen für die medientechnische Erschließung mit vorgesehen. Die äußere Anbindung erfolgt je nach Medium von der Chemnitzer Straße östlich des Plangebietes bzw. von der Gorbitzer Straße über die Paul-Flechsig-Straße westlich des Plangebietes aus.

Die Erschließung des Gebietes ist in verschiedenen Bauabschnitten unter Berücksichtigung von Gebäudesanierung bzw. -neubau geplant.

Aufgrund des Alters des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes sowie des geplanten kompletten Straßenneubaus wird eine Erneuerung des Gesamtsystems verfolgt.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes, der Lage unterirdischer Anlagen und in Abstimmung mit der Architekturplanung wurden die Standorte der Hausanschlüsse gewählt.

Weitere Zwangspunkte stellen die naturschutzfachlichen und denkmalpflegerischen Belange dar.

Strom

Der Anschluss an das äußere Netz befindet sich in der Chemnitzer Straße im Bereich Haus B 27 und B 28.

Erforderliche Kabeltrassen (Straßenbeleuchtung und Hausanschlüsse) werden überwiegend in den begleitenden Gehwegen untergebracht. An verschiedenen Stellen besteht der Bedarf, neue Trafokästen unterzubringen bzw. bestehende Trafokästen zu verschieben.

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet soll zukünftig mit Fernwärme über das angrenzende Heizwerk versorgt werden. Das neue Netz orientiert sich an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Trassen werden in den Straßenräumen eingeordnet. Für die Versorgungssicherheit wird ein Ringschluss präferiert. Dafür wird vom Heizwerk eine Trasse zur Chemnitzer Straße und eine Trasse zur Planstraße D geführt.

Das vorhandene Wärmenetz auf dem Grundstück der Parkstadt wird stillgelegt. Die KFP Dösen, welche derzeit über das bestehende Netz versorgt wird, wird zukünftig an das neue Leitungsnetz, welches in der Chemnitzer Straße geplant ist, angeschlossen. Entsprechende Abstimmungen (Einholung Betretungserlaubnis etc.) hierzu werden derzeit zwischen den Betroffenen durchgeführt.

Die Trassierung der neuen Hauptversorgungsleitung (2x DN 250) vom Heizwerk bis in das Gebiet der Parkstadt soll, wie o. g. über die Chemnitzer Straße erfolgen. Hierfür wurde durch die Netz Leipzig eine Trassenzustimmung eingeholt. Diese Trasse hat den Vorteil, als vorgezogene Maßnahme umgesetzt werden zu können, um die Versorgung für die Forensik sicherzustellen und die generelle Baufreiheit auf dem Gebiet der Parkstadt zu verbessern.

Die Versorgungssicherheit für das westlich der Parkstadt gelegene Gebiet ist ebenfalls sicherzustellen, eine Wiederanbindung an einen dort beabsichtigten Neubau erfolgt im Rahmen des 1. Bauabschnittes. Es wird eine Leitung entlang der Planstraße B bis zur Anbindung an die Chemnitzer Straße mit errichtet; dies ist mittlerweile erfolgt

Telekommunikation

Das Fernmeldenetz im Gebiet wird ausgehend von der Chemnitzer Straße bauabschnittsweise vollständig erneuert und in den Verkehrsflächen, vorzugsweise in den Gehwegen integriert. Der Anschluss an das äußere Netz befindet sich in der Chemnitzer Straße im Bereich Haus B 27 und B 28.

Abfallentsorgung

Die Befahrung des Gebietes ist über die geplanten Erschließungsstraßen grundsätzlich möglich. Die Abfallbehälter werden an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Der südöstliche Stich wird mit einem Wendehammer ausgestattet, um ein Wenden des Müllfahrzeuges zu gewährleisten.

Für die Bemessung der Verkehrsanlagen, insbesondere Fahrbahnbreiten, ist die gültige Abfallwirtschaftssatzung anzuwenden (aktuelle Änderung beschlossen durch die Ratsversammlung am 22.12.2018 und seit 01.01.2019 gültig). Eine Straße gilt jedenfalls dann nicht mehr als mit Sammelfahrzeugen befahrbar, wenn die für das Sammelfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3,55 Meter beträgt oder die lichte Höhe 4,20 Meter unterschreitet.

Zu Gewähleistung der lichten Durchfahrtsbreite bleiben die Bereiche über dem Bord der Fahrbahnen frei von sonstigen straßenbegleitenden Einbauten.

Trink-, Regen- und Schmutzwassernetz

Die Leipziger Wasserwerke streben an, das gesamte Trink-, Regen- und Schmutzwassernetz auf dem Gelände der Parkstadt Dösen zu betreiben. Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorzugsweise in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen angeordnet.

Wasserversorgung Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgungsleitungen werden für das Gesamtgebiet neu errichtet. Die Versorgung soll zukünftig über die Bestandsleitung (5 bar) in der Gorbitzer Straße erfolgen. Eine Anbindung an diese Bestandsleitung wird im Sinne einer äußeren Erschließung auf einer Länge von ca. 500 m erforderlich und bindet an der westlichen Grenze an das Plangebiet an.

Grundsätzlich erfolgt im Gebiet ein Ringschluss mit einer Hauptanbindung an das vorhandene Trinkwassernetz. Es wird als Notversorgung auch eine Anbindung an das Trinkwassernetz in der Chemnitzer Straße vorgesehen. Diese bleibt für den normalen Betrieb getrennt. Die Trassierung des Versorgungssystems im Rahmen der inneren Erschließung orientiert sich an der geplanten Straßen-/Wegeführung sowie dem Zwangspunkt der Anbindung an die äußere Erschließung bis zur Gorbitzer Straße.

Für die äußere Erschließung vom Bestandsnetz in der Gorbitzer Straße bis zur Anbindung an die geplante innere Erschließung der Parkstadt wurde eine Trassenzustimmung eingeholt.

Löschwasserversorgung

Für Wohnhäuser mit mehr als drei Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf Qh,l von mindestens 96 m³/h im Plangebiet erforderlich. Nach Aussage der Leipziger Wasserwerke steht dieser Löschwasserbedarf momentan nicht zur Verfügung. Da es sich bei der Erschließung des Projektes um öffentlichen Straßen handelt, ist für die Löschwasserbereitstellung die Gemeinde (§ 6 SächsBRKG) zuständig. Das Löschwasser hat für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Für das geplante Baugebiet wurde gemäß städtebaulichem Konzept ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (= 26,7 l/s = 1.600 l/min) ermittelt. Die geforderte Löschwassermenge kann mit einer externen Erschließung von der Gorbitzer Straße in das Gebiet gebracht werden.

Schmutzwasserentsorgung/Regenwasserentsorgung

Die Parkstadt entwässert im Bestand im Trennsystem.

Die Verlegung des Entsorgungsnetzes ist grundsätzlich in offener Bauweise geplant. Dabei wird die Erdoberfläche „geöffnet“ und ein Graben ausgehoben, um die Leitungen zu verlegen. Ausnahmen bilden hierbei die Sanierung der vorhandenen Kanäle im LSG im Zuge der äußeren Erschließung.

Die Trassierung der Entsorgungssysteme im Rahmen der inneren Erschließung orientiert sich an der geplanten Straßen-/Wegeführung sowie dem Zwangspunkt der Anbindung an die Bestandskanäle.

Die Trassen der Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen in öffentlichen und privaten Straßen bzw. Wegen. Im Übergangsbereich privat/öffentlich werden Übergabepunkte (Schachtstandorte) eingeplant.

Schmutzwasserentsorgung

Das auf dem Gelände der Parkstadt Dösen neu zu errichtende Schmutzwassernetz, welches ebenfalls im Straßenraum eingeordnet wird, wird auf einen vorhandenen Mischwasserkanal (DN 250 bis DN 300) im Südwesten aufgebunden. Eine Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus der Parkstadt Dösen in den vorhandenen Mischwasserkanal an der südlichen Plangebietsgrenze ist nur mit einer Dimensionserhöhung auf DN 300 auf einer Länge von ca. 100 m von Schacht 29840072 bis 29830063 möglich.

Angrenzende Gebiete im Nordwesten und Westen, welche derzeit über einen Mischwasserkanal an das das Plangebiet anbinden, werden auf das neue Netz angebunden. Auch eine geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück 51/64 wird berücksichtigt.

Eine Ableitung von Schmutzwasser der KFP Dösen über das Grundstück der Parkstadt erfolgt nicht. Dieses wird derzeit über eine Schmutzwasserhebeanlage zur Chemnitzer Straße entwässert. Die alte DN 200 MW-Leitung, welche in das Plangebiet führte, wurde außer Betrieb genommen.

Regenwasserentsorgung

Neben dem Plangebiet selbst sind vor allem auch Nachbargrundstücke bei der Entsorgung zu berücksichtigen. Diese entwässern derzeit über die im Plangebiet vorhandenen Anlagen. Diese generelle Entsorgungslösung wird auch weiterhin verfolgt.

Für das südöstlich angrenzende Heizwerk gibt es eine Abwasserleitung, welche über das Plangebiet führt. Bei der Leitung soll es sich um einen Regenwasserkanal mit der Dimension DN 150 GGG handeln, welcher zur Dachentwässerung des Heizwerkes dient. Aufgrund der geplanten zusätzlichen Bebauung auf dem Gelände der Parkstadt Dösen ist eine zukünftige Nutzung dieser Leitung nicht möglich. Eine Dienstbarkeit liegt nicht vor.

Die Tiefenlage des Kanals auf dem Grundstück des Heizwerkes wurde nachträglich aufgemessen. Zukünftig soll das Regenwasser des Heizwerkes in das System der Parkstadt eingeleitet werden. Der Eigentümer lässt einen neuen Schacht auf dem Gelände des Heizwerkes setzen und veranlasst den Neubau einer Anschlussleitung bis zum Übergabeschacht auf dem Gelände der Parkstadt. Dieser liegt zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Es erfolgt weiterhin eine Einleitung von Regenwasser der nördlich des Plangebietes gelegenen KFP Dösen. Diese entwässert teilweise in das hier geplante Kanalnetz. Die Zuwegung zu den Regenentwässerungsanlagen der KFP Dösen bleibt auch zukünftig gewährleistet.

Generelle Lösung:

Das gesamte Plangebiet einschließlich der genannten Nachbarn werden regenwasserseitig über eine vorhandene Ablaufleitung, welche durch den südlich angrenzenden Park führt, in den Leinegraben entwässert. Es gibt eine Einleitstelle. Es besteht kein Wasserrecht.

Durch das Amt für Umweltschutz und das Amt für Stadtgrün und Gewässer wurde eine Einleitbeschränkung nach DWA M-153 in den Leinegraben, welcher als kleiner Flachlandbach eingestuft wird, für das Parkstadtgebiet mit den benachbarten Grundstücken auf 152 l/s bei einem 5-jährlichen Regenereigniss festgelegt.

Das auf dem Gelände der Parkstadt Dösen neu zu errichtende Regenwassernetz soll weiterhin auf die in der südlich gelegenen Parkanlage vorhandene Ablaufleitung DN 500 aufbinden.

Die bestehende Ablaufleitung im LSG wurde befahren. Der Weiternutzung durch die Leipziger Wasserwerke im sanierten Zustand wurde zugestimmt. Zur Einhaltung der Einleitbeschränkung, werden unterschiedliche dezentrale Maßnahmen zur Retention von Niederschlagswasser im Plangebiet herangezogen.. Hierfür sind Retentionszisternen, Versickerungsrigolen und Retentionsgründächer vorgesehen.

Neben der Parkstadt selbst werden auch angrenzende Grundstücke berücksichtigt, deren Entsorgung über das neue Netzt gewährleistet wird.

Im Zuge der Planung wurden dafür folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Aufstellung einer Flächenbilanz über die derzeitigen und zukünftig abflusswirksamen Flächen
- Ermittlung des Versickerungspotenzials auf Grundlage der vorliegenden geotechnischen Untersuchungen, Auslegung möglicher Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 auf den privaten Grundstücken und Prüfung der technischen Umsetzbarkeit
- Bewertung der quantitativen Belastung des Leinegrabens nach DWA-M 153.

- Bewertung der qualitativen Belastung des Regenabflusses in den Leinegraben auf Grundlage der DWA-M 153 unter Betrachtung des Verschmutzungsgrades der Oberflächen in Bezug auf die Einstufung des Gewässers (Gewässertyp), Prüfung der Notwendigkeit von einer Behandlungsanlage ohne Betrachtung der Grünflächen.
- Durchführung von hydrodynamischen Berechnungen zur Dimensionierung des Regenwassernetzes und Auslegung von Regenrückhalteräumen im und außerhalb des Parkstadtgebiets und Einhaltung der Einleitbeschränkung von 152 l/s für ein 5 jährliches Regenereignis
- Überflutungsnachweis

Flächenansatz für den Einleitmenge in den Leinegraben (Quantitative Gewässerbelastung):

Wegen der Gefahr einer steigenden Anzahl von Überschwemmungsereignissen im Abstrom des Leinegrabens als Folge von Starkniederschlagsereignissen werden weitere Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die einen standortbezogenen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Regenwasser innerhalb des Plangebietes sichern.

Aus den vorliegenden geotechnischen Untersuchungen geht hervor, dass eine Versickerung des südlichen Bereiches (südlich des zentralen Parterres) prinzipiell möglich ist. Aufgrund der wechselnden Untergrundsituation, u. a. lokale Sperrschichten auch in den gut durchlässigen Erdstoffen, erfolgt die Versickerung mittels linienhaft angeordneter, kombinierter Rohr-Rigolen-Versickerungen , da diese eine niedrige Fließgeschwindigkeit und hohe Lastverteilung ermöglichen.

Aufgrund zu enger Abstände zu Gebäuden, Tiefgaragen oder denkmalgeschützten Bäumen ist eine Einordnung von VersickerungsRigolen für einige Grundstücke im südlichen Bereich ausgeschlossen.

Für folgende Grundstücke ist eine Versickerungsrigole vorgesehen und daher erhalten diese keinen Regenwasseranschluss an den öffentlichen Kanal

Haus/Grundstück : A5 / A6 / B5/ B6/ A8/ B8/ N6 / N12/ N9/ N12 / N14 / N15 / N16 / N17 / N18 / N19/ N20/ N13 C1 / C1f

Um die Einleitmeng in den Leinegraben jedoch weiter zu reduzieren, werden auf den Privatengrundstücken im Norden Retentionszisternen vorgesehen. Diese speichern während eines Regenereignisses das anfallende Niederschlagswasser zwischen und geben einen Drosselabfluss an das Kanalsystem. Nach dem Regenereignis entleeren sich die Zisternen vollständig, um beim nächsten Regenereignis das Retentionsvolumen wieder zur Verfügung zu stellen. Die Drosselmenge ist auf 1 l/s zu begrenzen.Für folgende Grundstücke ist eine Retentionszisterne vorgesehen und daher erhalten diese Drosselabfluss an den öffentlichen Kanal

Haus/Grundstück: A2 / A3 / A4 / B2 / B3 / B4 / N4 / B24_25 / B20 B28 / N5

Ergänzend zu den Retentionszisternen, sollen die Tiefgaragendächer der Gebäude N7 undN11, N1-N3, sowie das Parkdeck im Norden des Gebietes als Blau-Grüne-Dächer ausgeführt werden. Dies reduziert die Einleitmenge in den Leinegraben weiter. Die Drosselmenge ist auf 1 l/s zu begrenzen.

Durch die Abkopplung dieser Grundstücke ergibt sich eine reduzierte Flächenbilanz

Zur Einhaltung der Einleitmenge in den Leinegraben werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Beibehaltung der Dimensionierung des Bestandskanals im LSG
- Rückhaltung innerhalb der Dimensionierung des neuen Netzes mit Hilfe eines Stauraumkanals
- Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet
- Abflussreduzierung von Drainagewasser der Tiefgaragen auf maximal 1 l/s
- Einordung von Versickerungsrigolen und Retetnionssisternen auf Privatgrund

- Einordung von Gründächern

Qualitative Gewässerbelastung:

In Abhängigkeit der Beschaffenheit des aufnehmenden Gewässers ist die Belastung des eingeleiteten Niederschlagswassers des Planungsgebiets auszuschließen.

Mit Umsetzung der Planung wird von maximal 2.680 Kfz/24h ausgegangen, die im Gebiet zu berücksichtigen sind. Das Parkkonzept sieht private Stellplätze nur im Parkdeck und in Tiefgaragen vor, im öffentlichen Straßenraum befinden sich nur Besucherparkplätze. Gerade durch die Unterbringung in zentralen Tiefgaragen/Parkdecks kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der Umweltbelastungen und, im Zusammenspiel mit den geplanten wesentlich leichter erreichbaren Fahrradstellplätzen vor den Hauseingängen, zu einer Bevorzugung/Priorisierung des Fahrrads für kurze Wege.

Grünflächen werden aufgrund der geringen Belastung und somit „Aufbesserung“ des belasteten Straßenabflusses nicht für den qualitativen Nachweis nach DWA-M 153 angesetzt.

Für die Einleitung in den Leinegraben, welcher als Flachlandbach eingestuft wird, ist keine Behandlung des Niederschlagwassers nötig.

Für die Dimensionierung des Kanalnetzes:

Die Dimensionierung des Kanalnetzes erfolgt aufgrund der Verästelung und der besseren Nachbildung von Rückstau- und Einstauverhalten mit einem hydrodynamischen Modell.

Für das hydrodynamische Model sind nur befestigte Flächen angeschlossen, da diese für den Spitzenabfluss und damit der Bemessung des Kanalnetzes abflussrelevant sind. Es wurden außerdem nur diejenigen Flächen im Modell angeschlossen, die einen geplanten Anschluss an den Regenwasserkanal erhalten.

Die Verkehrsflächen (öffentliche, und private Straßenflächen sowie Parkplätze) wurden für den Regenwasseranfall angenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass von den privaten Flächen maximal die Dachflächen reduziert durch Rückhaltemaßnahmen ins Kanalnetz entwässern. Abflusswirksame Flächen wie Gehwege und Zufahrten werden in die jeweils anliegende Grünfläche der Baugrundstücke bzw. der gemeinschaftlichen Grünflächen abgeleitet und nicht an das öffentliche Netz angebunden.

Für die übrigen privaten Flächen, auf denen nicht versickert werden kann, wurde Retentionszisternen vorgesehen. Zudem wurde bei den Neubauten (inkl. Parkdeck) von einem Blau-Grünen Dach mit einem Retentionsvolumen von 35 m³ und einer Drosselmenge von 1l/s ausgegangen.

9.4 Brandschutzkonzept

Der Brandschutz ist im denkmalgeschützten Bereich nur über die Anleiterung mit Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten. Mit der dauerhaften Wohnnutzung des 2. Oberschosses und darüber liegender Geschosse ist die Höhe erreicht, bei der eine entsprechende Anleitung erforderlich wird. Mit Erhalt des denkmalgeschützen Bestandes ist der zweite Rettungsweg im Gebäude nicht realisierbar. Zudem sollen die historischen Hausgärten weitgehend von Aufstellflächen freizuhalten. Gebäude, bei denen eine Anleiterung notwendig ist, können über Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf privatem Grund abgesichert werden. Ein maximaler Abstand von ca. 11 m zur Außenkante der Gebäude kann unter Inanspruchnahme der Gehwege gewährleistet werden.

Durch die Aufstellung im Verkehrsraum ergeben sich die Vorteile, dass

- die Ziele des Denkmalschutzes weitgehend eingehalten,
- die Inanspruchnahme weiterer Grünflächen durch verkehrstechnische Anlagen vermieden werden,

- das wohnungspolitische Ziel familiengerechter kompakter Wohnungen erreicht wird und
- ein Anbau von Rettungsweg-Treppenanlagen am und im Gebäude vermieden werden kann.

Aufstellflächen sind jeweils an der Nord- bzw. Südfassade der Gebäude vorgesehen. Die Aufstellflächen werden mit einer Länge von 11 m, einer Breite von 3,5 m und einem anschließenden, gebäudeabgewandten, hindernisfreien Geländestreifen von 2 m geplant. Notwendige Rückstöße sind bis maximal 50 m Länge möglich.

Über private Verkehrsflächen befahrbare mindestens 3,5 m breite Wege und Feuerwehrzufahrten ist im Brandfall das Erreichen von Gebäuden möglich, die nicht direkt an der geplanten südlichen bzw. nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Zur Gewährleistung der Freihaltung der Aufstellflächen wird die Fahrbahn der beiden Haupterschließungsschleifen durch eine Verbreiterung der Gehwege in den betreffenden Bereichen auf 3,5 m reduziert. Diese Maßnahme sichert die Erreichbarkeit/Freihaltung der notwendigen Aufstellflächen. Die Bordhöhe von 8,0 cm gewährleistet eine Befahrung durch die Feuerwehr. Alternativ kann die Freihaltung für alle Bereiche auch über eine Absenkung des Bordes erreicht werden.

9.5 Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerischen Festsetzungen greifen die denkmalgeschützten Freiraum- und Grünstrukturen der historischen Parkgestaltung auf. Insbesondere bleiben dem historischen Pflanzkonzept entsprechende Baumstrukturen weitgehend sowie die ortsprägenden Sichtachsen grundsätzlich erhalten.

Eine Gliederung der die Gebäude umgebenden Freiflächen erlaubt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Ziele einen den angrenzenden Nutzungen entsprechenden Gebrauch dieser Flächen für Spiel- und Erholungsfunktionen.

Die schon heute durch Grünflächen geprägten Ränder des Plangebietes sollen auch künftig als begrünte Bereiche den Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bilden.

Das Areal umfasst den denkmalgeschützten Bereich des ehemaligen Park-Krankenhauses Dösen sowie Bereiche, die westlich und südlich an den denkmalgeschützten Bereich angrenzen.

Denkmalgeschützter Bereich

Das ehemalige Parkkrankenhaus steht nach § 2 SächsDenkSchG als Sachgesamtheit wie auch mit seinen Einzelobjekten unter Denkmalschutz. Der denkmalgerechte Umgang ist dabei entscheidend für den architektonischen, städtebaulichen, aber besonders auch für den freiraumplanerischen Gestaltungsansatz, da das Parkgelände mit Wegenetz als Gartendenkmal unter Denkmalschutz steht (Denkmalverzeichnis, Landesamt für Denkmalpflege, 2013).

Das Areal zeigt besonders anschaulich, dass das Zusammenspiel von Gebäuden mit Freianlagen die Grundgedanken der Gründerzeit, in welcher das Park-Krankenhaus entstanden ist, verdeutlicht. Ein offenes und gleichzeitig geordnetes System wurde verfolgt: Besondere Kennzeichen sind der parkartige Gestaltungsansatz des ehemaligen Park-Krankenhauses Dösen und der halböffentliche Charakter, der durch die Pavillonbauweise mit gebäudenahen Freiflächen entsteht.

In der Planung wird die Ordnung der Einzelbaukörper und Achsen in einem orthogonalen Achsensystem aufgenommen. Die Nord-Süd-Achsen greifen im Süden die Wegeverbindungen des angrenzenden Landschaftsparks auf. Durch die Verbindung in den Landschaftspark bleiben die Blickbeziehungen in Richtung Süden erhalten und werden gestärkt. Die Ost-West-Achsen, die traditionell ins Grüne verlaufen werden nicht durch Gebäude versperrt, sondern verlaufen innerhalb der Grünstrukturen.

Das Konzept zeigt eine insgesamt sehr durchgrünte Planung. Durch die straßenbegleitenden Baumalleen, das zentrale Parterre und die hausnahen Freiflächen bleibt der parkartige Charakter erhalten.

Baumalleen:

Prägend ist außerdem die achsiale Anordnung durch die orthogonale Straßenführung, unterstrichen durch die straßen- und wegebegleitenden Alleen. Diese Gestaltungsprinzipien sind selbst heute noch nach einem weitestgehenden Leerstand seit mehreren Jahren erlebbar und bilden bei der Revitalisierung des Gebietes die Grundlage.

Die Bestandsbäume sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden in freien Bereichen mit Alleebäumen ergänzt. Im Plangebiet wird künftig die Ausbildung eines Rasters von sechs Bäumen parallel zu den Nord- und Südfassaden und vier Bäumen parallel zu den Ost- und Westfassaden angestrebt. Insgesamt werden damit langfristig die allseits von Straßen umgebenen Gebäude von 16 Bäumen umrahmt. Zur Gewährleistung des Brandschutzes kann auf den Längsseiten je nach Bedarf die Anzahl reduziert werden, um die Anleiterbarkeit an die Gebäude zu sichern. Ausnahme bildet die Nord-Süd-Achse der amerikanischen Roteichen. Diese sind im Bestand dichter und im überwiegenden Teil mit mehr als vier Bäumen bestanden. Die damit erreichte Betonung der Allee wird auch zukünftig beibehalten.

Parterre:

Um die zentrale Ost-West-Achse zu unterstreichen und um die Blickbeziehung zwischen den beiden als Solitär angeordneten Gebäuden zu betonen, soll das Parterre als großzügige Rasenfläche mit seitlichen Bestandgehölzen erhalten bleiben. Das Parterre wird lediglich in den Randbereichen von locker stehenden Gehölzen unterschiedlicher Arten gerahmt. Die vier durch das Parterre in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wege werden als Gehwege aufgegriffen.

Hausgärten:

Bereiche, in denen die gebäudenahen Freiflächen einer intensiveren Nutzung durch die künftigen Bewohner unterliegen, sollen den Anforderungen an die Erholungsfunktionen gerecht werden.

Hausgärten sind von dem Straßenraum und den straßenbegleitenden Grünflächen durch ein kniehohes Rabattengeländer abgegrenzt. Dieses befindet sich umlaufend um den sogenannten Gartenweg. Ergänzende Baumpflanzungen für straßenbegleitende Baumalleen werden zwischen Rabattengeländer und Gehweg bzw. Straßenraum positioniert.

Innerhalb des Geländers liegende Flächen werden der gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet. Zugehörig ist dabei ein gebäudeumlaufender Gartenweg mit einer Wegebreite von ca. 1,50 m. Zudem die Ausgestaltung gemeinschaftlicher Treffpunkte in jedem Garten vorgesehen.

Die zwischen Wegefläche und dem Gebäude liegenden Grünflächen mit Sondernutzungsrechten werden durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet. Um ein offenes, grünes Erscheinungsbild zu erhalten, sind partielle Pflanzungen durch Heckenelemente sowie punktuelle Strauchpflanzungen möglich, damit eine erhöhte Aufenthaltsqualität im hausnahen Bereich geschaffen wird.

Die Freibereiche werden mit Ausnahme solcher Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, von sämtlichen Einbauten freigehalten. Aufgrund der funktionalen Umnutzung als Wohnbereich sind Aufenthaltsqualitäten, Fahrradstellplätze und Standorte für Müllplätze vorgesehen.

Die primären Eingangsbereiche zu den Gebäuden erfolgen in der Regel von Norden von der jeweiligen Erschließungsstraße. Zur Betonung der Eingangsbereiche sind Stauden-, Gräser- und Geophytenpflanzungen beidseitig des Hauptzugangs vorgesehen. Weiterhin sind in Nähe des Hauptzugangs die notwendigen Fahrradstellplätze und Müllstellplatzflächen eingeordnet. Die Standorte für Müllanlagen orientieren sich dabei an den Zufahrtsstraßen sowie an den Gebäudezugängen. Beabsichtigt ist eine einheitliche Eingrünung durch Heckenelemente. Ein Zugang zum Straßenraum sowie zum Gebäude ist dabei zu gewähren.

Die weitere Ausgestaltung des Plangebietes wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen. Grundlage dessen ist die bereits erarbeitete gartendenkmalpflegerische Rahmenzielstellung.

Die Sicherstellung der denkmalgerechten Gestaltung der hausnahen Bereiche wird überwiegend über die Festsetzung zu zulässigen Nebenanlagen geregelt. Weitere notwendige Regelungen sollen in der Teilungserklärung bzw. im Kauf- oder Mietvertrag (Hausordnung) erfolgen. Hier wird auf die denkmalpflegerischen Belange der Parkstadt Dösen verwiesen.

Randbereiche:

Entlang der Chemnitzer Straße befinden sich einige Gehölzbestände, die ergänzt werden, um die Anlage von Osten einzufassen und von der Straße optisch zu trennen. In Richtung des südlichen Landschaftsparks soll es zu keiner Begrenzung kommen, lediglich durch den Gehölzbestand erfolgt eine räumliche Akzentuierung. Neupflanzungen werden im südlichen Bereich weitestgehend vermieden, um einer zu starken Verschattung vorzubeugen. Ausstattungselemente, wie der Gedenkstein in der zentralen Achse oder Fahnenmasten an der Chemnitzer Straße werden in die Planung integriert und sollen erhalten bleiben.

Begrünung baulicher Anlagen:

Um Beeinträchtigungen des Charakters der Anlage durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden, werden Tiefgaragen und ein Parkhaus in die Planung integriert. Hierfür kommt es zu Eingriffen in den Gehölzbestand. Die Bereiche der Tiefgaragen eignen sich aus freiraumplanerischer Sicht deshalb, da in den Gehölzbestand nicht tiefgreifend eingegriffen werden muss. Die Tiefgaragendecks nehmen sich gestalterisch stark zurück. Sie werden mit einer 40,0 cm starken Substratschicht, die bündig mit dem anstehenden Boden abschließt, bedeckt und oberirdisch begrünt. Separate Ausgänge werden an den Rändern verortet, wo sie von Gehölzen umgeben sind und sich so gestalterisch zurücknehmen.

Eine weitere Parkmöglichkeit erfolgt durch das Parkdeck im nördlichen Bereich. Neben dem funktionalen Aspekt, um Stellplätze unterzubringen, wirkt es als Sichtbarriere zur nördlich angrenzenden psychiatrischen Klinik. Um das Parkdeck optisch in das Ensemble einzupassen, ist hier eine Dach- und Fassadenbegrünung geplant. Die Nord-Süd-Achsen, die ursprünglich an ihren Enden durch prägende Elemente oder Landschaftsteile charakterisiert waren, wurden im nördlichen Bereich bereits mit dem Bau der psychiatrischen Klinik in den 1990er Jahren und dem Abriss des Wasserturms 2008 unterbrochen. Die Planung des Parkdecks nimmt sich durch die Eingrünung optisch zurück und die Einfahrten werden so geordnet, dass Pflanzungen in den Zufahrtachsen den Blick auffangen sollen.

Planungsansätze außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches

Die gänzlich neu geplanten Bereiche, die westlich und südlich an den denkmalgeschützten Bereich angrenzen, sollen einen Unterschied in dem Sinne aufweisen, dass die unterschiedlichen Entwicklungsstadien des Areals und die Zuordnung zum Gesamtkomplex sichtbar werden, wobei Freibereiche der Baugrundstücke generell intensiver zu begrünen sind.

Außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles werden Bereiche innerhalb derer z. B. Gartenmöbel und/oder Spielgeräte aufgestellt werden können, auf die rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereiche begrenzt. Gleichwohl ist es das Ziel, solche intensiveren Nutzungen in die Nähe der Gebäude einzuordnen.

Im südöstlichen Bereich erfolgt eine Erweiterung um sechs freistehende Wohngebäude in einer freien Anordnung um einen Anger. Das dezentrale Prinzip mit einer offenen Bauweise und den korrespondierenden gebäudenahen Freiräumen wird weiterentwickelt. Die hier verlaufende Anwohnerstraße wird von Bäumen flankiert. Die Weiterführung nach dem Gestaltungsprinzip der historischen Anordnung mit Alleen wird hier bewusst nicht weiter aufgegriffen. Eine Wegeverbindung ermöglicht den direkten Zugang zum Landschaftspark.

Der weiter südlich angrenzende Bereich wird hauptsächlich als offener Bereich gestaltet mit einem hohen Anteil an Freiräumen. Die derzeit mit Obst- und Laubbäumen bestandene Wiesenfläche soll

zukünftig den Bewohnern des Viertels als Gartenland zur Verfügung gestellt werden. Bestandsbäume werden aufgegriffen und eine durchs Grüne verlaufende Wegeverbindung zur weiter westlich angrenzenden Paul-Flechsig-Siedlung geschaffen. Von einer Eingrünung nach Südwesten wird abgesehen. Die Lage am LSG und die angrenzende Streuobstwiese sollen als Potenzial genutzt werden. Weiterhin soll eine Verschattung der Freispielflächen der in diesem Bereich vorgesehenen Kindertagesstätte verhindert werden.

Außerdem werden im gesamten Gebiet drei dezentrale öffentlich zugängliche Spielbereiche geschaffen, um einem Angebot für Spiel und Erholung für Kinder und Jugendliche nachzukommen und hochwertige Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Hinweis zur Darstellung im Masterplan:
Der Erhalt bestehender Altbaumbestände bis zu ihrem natürlichen Abgang ist wegen der dokumentarischen Bedeutung auch im denkmalpflegerischen Interesse, selbst dann, wenn ihre Standorte nicht dem festgelegten Zielraster entsprechen. Das denkmalgerechte Zielraster der Baumalleen bleibt somit bei der Masterplanung hinter dem Baumerhalt zurück. Der Masterplan bildet einen Zwischenstand ab.

9.6 Energiekonzept

Die baulichen Anforderungen sind durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) weitestgehend geregelt. Daher hat die Wahl der Wärmeversorgung den größten Einfluss auf die resultierenden CO2-Emissionen aus Wohngebietes.

Im Rahmen der Erarbeitung des Energiekonzeptes (seecon Ingenieure GmbH: Energiekonzept zum Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“, Januar 2018) wurden die leitungsgebundenen Wärmeversorgungslösungen, Nahwärmeversorgung mit Erzeugung im Quartier und dem Anschluss an das bestehende Heizwerk Dösen der Stadtwerke Leipzig miteinander wirtschaftlich und ökologisch verglichen.

Hierzu wurden im Rahmen der Aufgabenstellung für die möglichen Versorger neben einer Offenlegung der investiven und laufenden Kosten auch die ökologischen Kriterien zu den Energieströmen, dem Primärenergiebedarf und den resultierenden CO2-Emissionen abgefragt. Neben den klassischen Versorgungsvarianten wurden auch innovative Lösungen geprüft und die resultierenden Wärmepreise ermittelt. Die Ermittlung umfasste beispielsweise die zusätzliche Erzeugung von solarer Wärme auf den Dächern der Neubauten in Kombination mit einer Nahwärmeversorgung. Das Energiekonzept liefert im Ergebnis eine Empfehlung für die zukünftige Wärmeversorgung des Areals der „Parkstadt Dösen“.

Für die geplanten Objekte kommen prinzipiell auch Einzelversorgungsvarianten in Frage, also ein Wärmeerzeuger pro Gebäude oder Solar- oder Geothermie. Solarthermie ist im denkmalgeschützten Bereich nicht möglich; außerhalb ist eine entsprechende Versorgung grundsätzlich möglich. Geothermie ist für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude aufgrund zu geringer Vorlauftemperaturen und einem zu hohen Flächenbedarf nicht geeignet. Alle Varianten wurden im Energiekonzept geprüft und ausgewertet. Mit dem benachbarten Heizwerk ist sowohl ökonomisch als auch ökologisch ein geeigneter Wärmeversorger vorhanden (Verwendung regenerativer Energien, kurze Wege – kaum Leitungsverluste).

Es wird von der Projektentwicklerin eine gemeinsame Lösung für alle Objekte bevorzugt. Diese wird den Anforderungen an eine ökologische Versorgung und den Anforderungen des GEG an Neubauten gerecht.

Wärmeversorgung durch die Stadtwerke Leipzig und die Etablierung einer Nahwärmelösung mit BHKW auf Basis von Erdgas sind die zu bevorzugenden Optionen. Es wurden mehrere Versorger angefragt, welche technischen Lösungen sie für das Areal anbieten können. Für die abschließende Entscheidung wird die Bewertung der Kosten unter Einhaltung ökologischer Kriterien (bspw. Anforderungen des GEG) den Ausschlag geben. Im Ergebnis der Bewertung zeigte sich die Versorgung

über das bestehende Heizwerk der Leipziger Stadtwerke als ökologischste Variante, welche ebenfalls Kostensicherheit für die Bewohnerschaft liefert. Der Wärmemix aus Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe und Spitzenlastdeckung aus Erdgas wird , im Vergleich zu den anderen Nahwärmelösungen, einen ca. 15% geringeren spezifischen CO2-Emissionsfaktor aufweisen. Der Primärenergiefaktor wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Energiekonzeptes mit maximal 0,7 angegeben.

Ganzheitlich betrachtet wird durch die Planung die bestehende Gebäudesubstanz „wiederverwendet“ und ein unmittelbar benachbartes und bereits bestehendes Heizwerk mit der Wärmeversorgung des Gebiets in Betracht gezogen. Durch die Verwendung bereits bestehender Strukturen und der hier vorhandenen kurzen Wege können alle anfallenden (Energie-)Kosten, die für die Produktion/Transport/Einbau alternativer Systeme entstehen, eingespart werden. Die Auswahl einer nachhaltigen Wärmeversorgung ist ausschlaggebend für die ökologische und ökonomische Bilanz des gesamten Nutzungszeitraums eines Gebäudes. Im Gegensatz zur Auswahl des Stromversorgers ist die Wahlfreiheit bei der Wärmeversorgung für die Nutzer von Wohngebäuden nach der Erschließung stark eingeschränkt. Eine zentrale Wärmeversorgung bietet die Chance, eine nachhaltige und aufgrund der Skaleneffekte kostengünstige Wärmeversorgung über Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbare Energien zu ermöglichen. Insbesondere in Zeiten des durch die Wärmewende verursachten Strukturwandels ist die Verlegung eines Nahwärmenetzes eine nachhaltige Lösung. Die Wärmeerzeugungstechnologie ist nicht für die gesamte Nutzungsdauer festgelegt, sondern kann in Zukunft durch weitere erneuerbare Energien ergänzt werden. Durch den Anschluss aller Objekte im Planungsgebiet an ein solches Wärmenetz wird eine entsprechend starke Verbesserung der Bilanz wirksam.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft innerhalb der Gemarkung Dösen, ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 52/4 (KFP Dösen),
- im Osten durch den westlichen Fahrbahnrand der Chemnitzer Straße (Flurstück 75), bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 191/4, an der nördlichen und der westlichen Grenze des Flurstücks 191/4 entlang,
- im Süden durch die Flurstücke 191/2, 191/5 und 52/5,
- im Westen durch das Flurstück 234, die Paul-Flechsig Straße (Flurstück 51/11), die Flurstücke 51/70, 51/68, 51/66, 51/56 und 51/64.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 52/7 der Gemarkung Dösen.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, welches sich in zehn Teilbaugebiete gliedert,
- fünf private Grünflächen,
- öffentliche und private Verkehrsflächen sowie
- Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die allgemeinen Wohngebiete gruppieren sich weitestgehend um die zentrale Freifläche und werden von Norden nach Süden in Leserichtung nummeriert. Die einzelnen Teilbaugebiete unterscheiden sich überwiegend durch die räumliche Trennung bzw. aufgrund unterschiedlicher Bautypologien im Maß der Nutzung. Die öffentlichen Verkehrsflächen trennen die jeweiligen Teilbaugebiete voneinander. Die übrigen Straßen und Wege werden je nach Funktion über Geh,- Fahr und/oder Leitungsrechte gesichert. Der ruhende Verkehr soll in einem Parkdeck am nördlichen Rand des Plangebietes und in mehreren Tiefgaragen, davon eine unterhalb der zentralen Grünfläche, untergebracht werden. Die mittig im Gebiet gelegene Grünfläche, sowie weitere dezentral verteilte Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Allgemeines Wohngebiet, Teilbaugebiete

Planzeichnung
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 10 Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 10) unterteilt ist.

Begründung:
Die Teilbaugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem

Wohnen dienen sollen. Diese unterteilen sich in zehn Teilbaugebiete, da diese durch die öffentlichen Verkehrsflächen getrennt bzw. in unterschiedlichen Bereichen bzgl. des Denkmalschutzes liegen. Mit den Baugebieten außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches wird im Maß der baulichen Nutzung anders umgegangen als innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches.

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

Die Einwohnerzahl von Leipzig stieg im September 2017 laut amtlichen Einwohnerregister der Stadt auf 590.337 Einwohner. Die Wanderungsgewinne haben sich im Vergleich zu 2010 verdoppelt. Insbesondere die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen wächst, darunter sind auch viele Familien mit Kindern. 2014 gab es erstmals nach der Wende einen Geburtenüberschuss. Angesichts dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung, die auch die positivste Prognose der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung nicht vorhergesehen hat, ist mit einer weiterwachsenden Nachfrage zu verschiedenen Wohnraumangeboten zu rechnen.

12.1.2 Allgemein zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1
Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Wohngebäude,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

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

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

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

12.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.2
Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Begründung:
Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise unterbringen zu können, um die Wohnanlage bspw. durch eine Verwaltung betreuen zu können. Weiterhin sind auch kleinteilige Gewerbebetriebe bspw. im Dienstleistungssektor vorstellbar.

12.1.4 Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.3
Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,

b) Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

d) Anlagen für Verwaltungen,

e) Gartenbaubetriebe,

f) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:
Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie von § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen sowie dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

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

Weitere der Versorgung dienenden Läden im Plangebiet sind nicht vorgesehen. Der entsprechende Stellplatzbedarf lässt sich nicht mit den Anforderungen an die denkmalgeschützte Situation vereinbaren. Weiterhin lasst dir denkmalgeschützte Bausubstanz eine derartige Nutzung nicht zu.

12.1.5 Zulässigkeit von Läden im WA 7

Teil B: Text, Nr. 1.4
Abweichend zu Nr. 1.3 a) sind im WA 7 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:
Im WA 7 wird durch die Festsetzung gesondert festgesetzt, dass die der Versorgung dienenden Läden bis 800 m ² Verkaufsfläche allgemein zulässig sind. Ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² steht im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch ihn keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Dieser ist von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und erfüllt als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zugunsten der Stärkung und Entwicklung auch angrenzenden des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Chemnitzer Straße/Planstraße B/Planstraße D ist das WA 7 besonders gut erschlossen und damit für die Verortung eines Verbrauchermarkts geeignet. Der Stanort ist zudem prädisziniert, da er da gelegen ist, wo ein neuer Bevölkerungsschwerpunkt mit etwa 1.200 EW entwickelt bzw. wo mit den Geschosswohnungsbauten östlich der Chemnitzer Straße bereits heute die höchste EW-Dichte im Ortsteil besteht.

Im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren wurde für die Umgebung des Plangebietes, insbesondere für die Siedlung Meusdorf, ein Versorgungsdefizit festgestellt. Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung steht daher im Einklang mit den entsprechenden gesamtstädtischen Zielen, da dadurch auch die wohnungsnahe Grundversorgung für die im Umfeld des Plangebiet lebende Bewohnerschaft verbessert werden kann.

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

Im Rahmen des Verfahrens wurden dennoch auch außerhalb des Plangebites Stadtortalternativen untersucht. Im betreffenden Versorgungsraum wurden keine besseren oder gleichermaßen geeignete Flächen gefunden. Standorte, die den Flächenanpruch genügen wurden nicht weiter verfolgt, da diese entwegder für den Ortsteil Meusdorf als Schulfreifläche bzw. mit wichtigen Freizeit- und Erholungsangeboten besetzt sind oder sich in Randlage befinden (Außenbereich) und mit einer höheren Anzahl an Bäumen bestanden sind bzw. als Landwirtschaftsfläche genutzt werden.

Im Übrigen sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 6 und WA 8 bis WA 9 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden als unzulässig festgesetzt, sodass die Ansiedlung weiterer solcher Einzelhandelsnutzungen nicht zu erwarten ist.

12.2 Grundflächenzahl und Grundfläche

Teil B: Text, Nr. 2.1
Für die WA 1 und WA 7 bis WA 10 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Für das WA 1 wird zusätzlich für oberirdische Gebäude eine maximale Grundfläche (GR) von jeweils 450 m² festgesetzt.

Für das WA 8 und das WA 9 wird zusätzlich für Gebäude eine maximale Grundfläche (GR) von jeweils 300 m² festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.2
Für die WA 2 bis WA 6 entspricht die zulässige Größe der Grundfläche dem Flächeninhalt der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.3
Die gemäß Nr. 2.2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Gemeinschaftstiefgaragen um bis zu dem Flächeninhalt der jeweils zu diesem Zweck festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTg) überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.4
Für das WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.5
Die zulässigen Größen der Grundflächen für das in der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässige Gemeinschaftsparkdeck (GPd) und die unterhalb der privaten Grünfläche pG 1 zulässige Gemeinschaftstiefgarage entsprechen dem Flächeninhalt der jeweils zu diesem Zweck festgesetzten Fläche.
[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

Begründung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder die

Festsetzung einer Größe der Grundfläche (GR), die gleich der Flächeninhalte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen und das Parkdeck geregelt sind und der Zahl der Vollgeschosse, bestimmt.

Trotz der stark bindenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen als einer eng an die bestehenden oder geplanten Gebäudegrundflächen orientierte Festsetzung, erfordert die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschosszahl- oder Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR).

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Regelungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 2 bis WA 6)

Für die in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 gelegenen Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung als absoluter Flächenwert festgesetzt, wobei sich die Größe der zulässigen Grundfläche unmittelbar aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden können. Bauliche Anlagen können hierbei sowohl unterhalb wie auch oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden und z. B. Bestandteil der Tiefgarage sein.

Die Größe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der bereits vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung und soweit die baulichen Anlagen noch nicht vorhanden sind an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sowie des denkmalpflegerischen Rahmenkonzepts. Dadurch wird sichergestellt, dass das historische Denkmalensemble in seiner Eigenart erhalten bleibt. Eine weitere Bebauung über das zulässige Maß hinaus würde nicht dem Solitärcharakter des Gebietes entsprechen.

Die Möglichkeit einer absoluten Maßfestsetzung zur Größe der Grundfläche anstelle der relativen Maßfestsetzung zur Grundflächenzahl wird gewählt, da auf dieser Grundlage die angestrebte Sicherung der städtebaulichen Figur und das harmonische Einfügen zusätzlicher Baukörper besser umgesetzt werden kann, als dies bei der abstrakteren Festsetzung einer auf eine maßgebliche Grundstücksfläche bezogenen Festsetzung (GRZ) der Fall wäre – insbesondere deshalb, weil es aufgrund der Abgrenzung der Baugebiete nur bedingt möglich ist, die maßgebliche Grundstücksfläche exakt zu bestimmen. Letztlich würde die Kontrolle im Vollzug des Bebauungsplanes erschwert.

Auch bei einer Teilung der Grundstücke, z. B. im Zuge von Grundstücksverkäufen, werfen die getroffenen Festsetzungen keine Schwierigkeiten auf, weil die jeweiligen Bezugsflächen zur Ermittlung der zulässigen GR, nämlich die nach Teilung noch zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche bzw. Fläche für Tiefgaragen, weiterhin die Bezugsgröße bilden.

Die Baufenster sind so gewählt, dass der denkmalgeschützte Bestand gesichert werden kann. Für den Fall eines Brandfalls und dem sich daraus ergebenden Neubaubedarf entsprechen die Baufenster ebenfalls, da sich der zukünftige Neubau an den gegebenen städtebaulichen Gegebenheiten und der heute vorhandenen Kubatur orientiert. Heute im Detail unterschiedlich große, jedoch sich gleichende Gebäude werden mit gleichen Baufenstern versehen. Bspw. wird bei den Baufenstern B 20 und B 21 eine einheitliche Größe gewählt. Zudem wird geregelt, dass der nördliche Gebäudeteil sich dem südlichen Gebäudeteil auch zukünftig unterordnet.

Geplante Tiefgaragen gehen über die durch Baugrenzen definierten Baufenster hinaus. Diese werden daher durch Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTg) definiert.

Regelungen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 1 und WA 7 bis WA 10)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 bis WA 10 wird, im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6, als flächenbezogenes Maß der baulichen Nutzung eine max. zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt. Diese Bereiche liegen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches. Hier sollen je Baufenster jeweils ein bzw. drei Gebäude errichtet werden.

Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Um für die Baugebiete WA 1, WA 8 und WA 9 trotz der großen Baufenster nur eine ortsverträgliche Bebauungsgröße zuzulassen wird zusätzlich zur relativen GRZ auch die absolute Grundfläche der einzelnen Gebäude begrenzt. Im WA 1 sind daher nur Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als jeweils 450 m² und im WA 8 und im WA 9 nur Gebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als jeweils 300 m² zulässig.

Die absolute Grundfläche bestimmt nicht den Überbauungsgrad eines Grundstücks, sondern nur die Größe der Grundfläche der Baukörper. Solange die GRZ von 0,4 eingehalten wird, sind innerhalb eines Baufensters auch mehrere Gebäude mit der festgesetzten GR zulässig. Gemäß Masterplan könnten jeweils drei Gebäude in einem Baufenster untergebracht werden.

Aus dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs ergibt sich die Notwendigkeit, die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Teilbaugebiet WA 7 geringfügig zu überschreiten.

Die GRZ des Hauptbaukörpers selbst liegt bei 0,36.

Um dem notwendigen Stellplatzbedarf eines geplanten Nahversorgers gerecht zu werden, sind eine oberirdische Stellplatzanlage und entsprechende Zufahrten zur Anlieferung notwendig.

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

- der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden soll und somit eine solche Nutzung außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches verortet wird und
- eine Reduzierung der GRZ zur Folge hätte, dass die zweckentsprechende Grundstücksnutzung als Nahversorgungsanlage wesentlich erschwert werden würde.

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

Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 8 bis WA 10 war bis zu der mit diesem Bebauungsplan angestrebten Entwicklung Teil des versiegelten Betriebshofs des östlich gelegenen Heizwerkes. Mit der hier angestrebten baulichen Entwicklung wird der Bereich umfassend verändert, dennoch soll trotz der beabsichtigten Neubebauung der Anteil unversiegelter Flächen gegenüber dem Bestand zunehmen.

12.3 Höhe baulicher Anlagen

Planzeichnung
Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Planzeichnung
Gemäß Planeinschrieb ist eine maximale Höhe der Traufhöhe, die Firsthöhe bzw. der Oberkante baulicher Anlagen in m über Bezugshöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen zwischen den äußeren

Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:
Mit den Höhenvorgaben soll der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprochen und die Ergänzung durch Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie des Ensembles bei Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz bewirkt werden.

Die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude spiegeln die derzeitige Situation plus einen Spielraum für notwendige bauliche Sanierungsarbeiten wieder.

Bei bestehenden Gebäudekomplexen, die in einem Baufenster geregelt werden und unterschiedlich hohe Einzelbaukörper beinhalten (z.B. B 20, B 21), orientiert sich die Angabe der Höhenfestsetzung (Traufhöhe und Firsthöhe) an dem höchsten Gebäudeteil. Die Geschossigkeit wird in dem Fall über ein Höchstmaß geregelt.

Neubauten innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches orientieren sich an der nächstgelegenen bzw. im räumlichen Zusammenhang stehenden denkmalgeschützten Bebauung und deren Trauf- und Firsthöhe. Die Geschossigkeit der Neubauten ist in der Regel um ein Geschoss gegenüber dem Bestand erhöht. Dies begründet sich aus der unterschiedlichen lichten Raumhöhe. Durch die ehemalige Bestandsnutzung als Krankenhaus waren höhere Räume erforderlich als es für eine Wohnnutzung erforderlich ist. Neubauten benötigen geringere Raumhöhen und können somit bei gleichen Trauf- und Firsthöhen ab einer gewissen Geschossigkeit ein Geschoss mehr beinhalten.

Die Neubauten außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- im WA 1 mit maximal vier Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von 15,5 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im WA 1 orientiert sich an der Höhe der Traufhöhe des im WA 2 gelegenen, östlichen denkmalgeschützten Bestandsgebäudes. Demnach wird ein harmonisches Gegenüber erzeugt.

- im WA 7 mit minimal einem bis maximal drei Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von 13,0 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im WA 7 soll die Errichtung eines Nahversorgers in Kombination mit Wohnungen in den Obergeschossen ermöglichen.

- im WA 8 und WA 9 mit maximal drei Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von 11,0 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten soll die Errichtung von kleinen Stadtvillen ermöglichen.

- im WA 10 mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von 7,0 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten soll die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Die Reduzierung auf maximal 2 Geschosse stellt gleichzeitig einen verträglichen Übergang in die Landschaft dar.

Zur Unterbringung der aus der angestrebten Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes resultierenden notwendigen Stellplätze soll im Abstand von 3,0 m zum nördlich angrenzenden Gelände der KFP Dösen ein überdachtes Parkdeck mit drei Parkebenen entstehen. Die Höhe wird zeichnerisch auf 7,5 m festgesetzt. Die Regelung sichert die Einhaltung der Abstandsfläche zur nördlich gelegenen Forensik. Um die benötigten drei Geschosse unterzubringen, wird das unterste Geschoss als Souterrain ausgebildet.

12.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles orientieren sich die festgesetzten Baufenster sehr eng am historischen Gebäudebestand und bilden diesen in seinen Grundflächen ab bzw. definieren in ihren Abmessungen die nach dem Masterplan dort beabsichtigten Bauvorhaben. Die Bezeichnung der einzelnen Baufenster wurde zur besseren Verständlichkeit aus der Gebäudebezeichnung der Masterplanung und der weiteren Gutachten übernommen.

Regelungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 2 bis WA 6)

Das Baufenster N 4 des angestrebten Neuvorhabens entspricht in seiner Abmessung der der historischen Vorbilder (A 2 und B 2). Das Baufenster entspricht in seiner Lage der strengen Regelmäßigkeit der historischen Gesamtanlage. Der heutige nicht unter Denkmalschutz stehende Bestand an diesem Standort war eine Ergänzung zum historischen Bestand. Eine Nachnutzung des Bestandskomplexes ist nicht vorgesehen. Die Baufenster N 5 und N 6 entsprechen in ihren Abmessungen dem Baufenster B 27, orientieren sich in ihrer Ausrichtung an dem Baufenster B 28 und führen das System von Solitären entlang der Chemnitzer Straße fort.

Die Baufenster der angestrebten Neuvorhaben (N 7, N 8, N 9, N 10, N 11 und N 12) entsprechen in ihren Abmessungen denen der historischen Vorbilder (A 7 und B 7). Die Baufenster entsprechen in ihrer Lage der strengen Regelmäßigkeit der historischen Gesamtanlage. In Übereinstimmung mit dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept werden hierbei auch einige der vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand nicht bestätigt und im Zuge der Umsetzung der Planung beseitigt. Dies gilt insbesondere für den Gebäudekomplex im Baufenster B 24/25.

Um das städtebaulich wirksame Raster der Bebauung klar herausarbeiten zu können, wurden die Baugrenzen in möglichst geringem Abstand um die Gebäude gezogen. Hierbei konnten einzelne Bauteile, wie Freitreppen, Eingangsportale etc. teilweise nicht berücksichtigt werden, da dies zu erheblichen Abweichungen innerhalb des regelmäßigen Rasters der Gebäudeanordnung führen könnte. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 besteht jedoch die Möglichkeit, dass innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage die festgesetzten Baugrenzen durch vortretende Bauteile im geringfügigen Maß überschritten werden dürfen. Dies betrifft die Gebäudeteile, die mit dem denkmalgeschützten Objekt einen historischen Sachzusammenhang bilden. Damit ist gewährleistet, dass die Bauteile, die mit dem denkmalgeschützten Objekt eine Sachgesamtheit bilden bzw. selbst dem Denkmalschutz unterliegen, auch weiterhin erhalten und genutzt werden können.

Für die außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles gelegenen Baugebiete wurde eine flächenbezogene Festsetzung gewählt.

Regelungen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches (WA 1 und WA 7 bis WA 10)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sollen Stadtvillen errichtet werden, deren genaue Anordnung flexibel gehalten werden soll. Das Baufenster wahrt einen Abstand zu den westlich angrenzenden Kleingärten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 7 soll die Errichtung eines Nahversorgers ermöglicht werden. Daher wurde die Tiefe des Baufensters entsprechend gewählt. Zudem soll die Möglichkeit bestehen den eingeschossigen Nahversorger in Teilen durch weitere zwei Geschosse aufzustocken.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 8 und WA 9 sollen kleine Stadtvillen errichtet werden, die sich um einen Anger gruppieren. Hier wird bewusst eine Bebauung angestrebt, die von der orthogonalen Ausrichtung der Bebauung im übrigen Plangebiet abweicht.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 10 soll die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht werden. Das gewählte Baufenster sichert einen verträglichen Standort im Plangebiet in Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm der Chemnitzer Straße. Weiterhin können die Flächenanforderungen einer Kita für 120 Kinder gewährleistet werden.

Die im Masterplan abgebildeten Gebäudekubaturen der Baugebiete WA 1 und WA 7 bis WA 10 entsprechen einer städtebaulichen Idee, bilden jedoch keine konkrete Architektur ab.

Teil B: Text, Nr. 2.6
Für die WA 2 bis WA 6 ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben.
[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

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

12.5 Abweichende Bauweise

Teil B: Text, Nr. 3
Im WA 2 vor der nördlichen Baugrenze des Baufensters B29/B30 beträgt die Abstandsflächentiefe 1,0 m.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

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

Die Abweichung betrifft die nördlich einzuhaltenden Abstandsfläche der baulichen Anlage (B29/B30) zum nördlich angrenzenden dreigeschossigen Parkdeck. Bei einer Gebäudehöhe (B29/B30) von max. 9,5 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 3,8 m betragen. Die erforderliche Abstandsfläche vor dem Parkhaus beträgt 3,0 m, insgesamt wäre somit ein Abstand zwischen Parkdeck und B29/B30 von min. 6,8 m einzuhalten. Dieser bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstand kann aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht eingehalten werden, jedoch verbleibt ein tatsächlicher Abstand zwischen den Gebäuden von min. 4,00 m. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes müssen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Hierzu wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt: Bei der betreffenden baulichen Anlage handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Um die Errichtung des Parkdecks zu ermöglichen, werden Teile der vorhandenen Bausubstanz abgebrochen. Eine weitere Reduzierung der vorhandenen Gebäudesubstanz würde jedoch zu Eingriffen in die Bausubstanz führen, die aus denkmalpflegerischen Aspekten nicht befürwortet werden kann. Zur Konversion des Gebäudebestands ist daher die Festsetzung einer vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe notwendig.

Eine Reduzierung der funktional erforderlichen Tiefe des Parkhauses hingegen würde zur Reduzierung der Stellplätze führen wodurch die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden könnten. Weiterhin wäre die gewünschte Abschirmung zur nördlich gelegenen Forensik im betreffenden Teilbereich nicht gewährleistet.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO sind derartige abweichende Maße der Abstandsflächentiefen zulässig, soweit dies u. a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erfor-

derlich ist und eine ausreichende Belichtung zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Die Gebäude sind für die Feuerwehr gut erreichbar.

Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in dem betroffenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden können. Eine gute und ausreichende Belichtung des Gebäudes bleibt gewährleistet, da es sich um die Schmalseite (8,0 m) im Norden des Gebäudes handelt und die Räume über die Ost- und Westseite zusätzlich belichtet werden. Der nördliche Giebel des Haus B29/30 wird als Brandwand ausgeführt. Somit wird auch den Anforderungen an den Brandschutz entsprochen.

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

13. Tiefgaragen, Parkdeck und Stellplätze

Planzeichnung
In der Planzeichnung werden oberirdische Stellplätze und Garagen als Nebenanlagen, die Tiefgaragen und das Parkdeck als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Begründung:
Da die Tiefgargen und das Parkdeck eine bestimmte Größenordnung erreichen und überwiegend mehreren Gebäuden dienlich sind, werden diese als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die oberirdischen Stellplätze und die Fläche für Garagen sind überwiegend einem Gebäude im Sinne einer Nebenanlage zugeordnet.

Die Tiefgaragen und das Parkdeck dienen neben dem Abstellen der PKW zugleich auch dem witterungsgeschützten Abstellen von Fahrrädern.

Teil B: Text, Nr. 4.1
Stellplätze, Garagen, ein Parkdeck und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 4.2
Die Oberkante von Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m unter der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage.
[§ 9 Abs. 3 BauGB]

Begründung Tiefgaragen:

Im Rahmen des Vorentwurf ´s wurden hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs 2 grundsätzlich unterschiedliche Lösungen betrachtet. Zum einen dessen Unterbringung weitgehend in Tiefgaragen und Parkpaletten und zum anderen innerhalb des vorhandenen Straßenraums sowie in kleineren dezentralen Carportanlagen auf den jeweiligen Grundstücken. Mit der Planung wird der Focus auf die konzentrierte Unterbringung der Stellplätz in Tiefgaragen und einem Parkdeck gelegt.

Im denkmalgeschützten Bereich werden unter der Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes des Gartendenkmals sowie außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten vier Flächen könnten insgesamt bis zu ca. 200 PKW-Stellplätze sowie einen noch nicht abschließend zu quantifizierende Zahl an Fahrradstellplätzen in den geplanten Tiefgaragen realisiert werden.

Die überwiegende Anzahl der Tiefgaragenplätze werden im südlichen Teil des Plangebietes zur Unterbringung der aus der Wohnnutzung resultierenden notwendigen Stellplätze eingeordnet, da hier,

anders als im nördlichen Teil des Plangebiets die Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkdecks oder Parkhauses aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht nicht bestehen.

Das zentrale Bauwerk ist hierbei die geplante Tiefgarage unter der zentralen Grünfläche mit insgesamt 150 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen über die beiden Erschließungsschleifen (Planstraße A und B). Somit kann gewährleistet werden, dass die Tiefgarage sowohl von den Bewohnern des nördlichen als auch des südlichen Plangebietes genutzt werden kann, ohne unnötigen Durchfahrtsverkehr innerhalb des Plangebietes zu erzeugen. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Vorkehrungen zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes getroffen.

Mit der Regelung zur Höhenlage der Tiefgaragen soll der heutige ebene Geländeverlauf erhalten werden und eine unterirdische Unterbringung der Tiefgaragen gesichert werden. Ein Hochparterre oder künstliche Hügel bspw. sollen im Plangebiet vermieden werden. Teile der Zu- und Ausfahrten können von der Regelung abweichen.

Die Ausführungsdetails und die exakte Lage der vier nicht überdachten Tiefgaragenausgänge und erforderliche Lüftungsanlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde anzustimmen.

Begründung Parkdeck:
Zur Unterbringung der aus der angestrebten Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes resultierenden notwendigen Stellplätze soll im Abstand von 3,0 m zum nördlich angrenzenden Gelände der KFP Dösen ein überdachtes Parkdeck mit drei Parkebenen entstehen. Insgesamt sollen in dem max. 235 m langen Bauwerk bis zu 300 PKW-Stellplätze untergebracht werden. Die Erschließung des Parkdecks erfolgt über die nördliche Erschließungsschleife über jeweils eine Ein- und Ausfahrt an der östlichen und westlichen Stirnseite des Bauwerks.

Neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Gebäude und der damit angestrebten Freihaltung der Straßenräume von parkenden Autos soll vor allem eine optische Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Kliniknutzung erfolgen. Letztlich soll so ein störungsfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen gewährleistet werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Lärmgutachten zur Anordnung des Parkdecks durch das Ingenieurbüro Dr. Kiebs (Gutachten Nr. 5210914) erarbeitet, welches u. a. die Auswirkungen aus der Nutzung des Parkhauses auf die angrenzende Kliniknutzung untersuchte. Im Ergebnis des Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass bei entsprechender Ausführung des Parkhauses mit geschlossener Nord- und Südfassade und der geplanten Ein- und Ausfahrt auf der Ost- und Westseite des Gebäudes die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Krankenhausgebiet nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) 45 (dB(A) Tagwert, 35 dB(A) Nachtwert) sicher eingehalten werden können.

Die Nutzung des Parkdecks erfolgt ausschließlich durch die Anwohner. Ein Grundstücksnachbar hat die Errichtung notwendiger Stellplätze und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Die Bewohner der nahegelegenen Wohnhäuser werden Aufgrund der Lage Ihren eigenen Stellplatz im Parkhaus besitzen. Entferntere Wohnhäuser, die eher einen Stellplatz in der Tiefgarage des Parterres nutzen sind wiederum weniger beeinträchtigt. Zudem ist davon auszugehen, dass es aufgrund der definierten Zuordung der Stellplätze zu den Nutzern keinen Park-Such-Verkehr geben wird.

Im Hinblick auf die sicherheitstechnischen Anforderungen des KFP Dösen haben Abstimmungen stattgefunden. Entsprechende konstruktive Maßnahmen, die ein Übersteigen der Zaunanlage oder die Kontaktaufnahme mit Patienten des KFP Dösen verhindern, werden im Zuge der Realisierung des Parkdecks umgesetzt.

Begründung oberirdische Stellplätze:
Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde die vorgeschlagenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dezentralen Tiefgaragen und einem Parkdeck am nördlichen Rand des Plangebiets eindeutigen befürwortet.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen, hier insbesondere die des Gartendenkmals, werden daher Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen und einem Parkdeck getroffen.

Dennoch werden im geringen Maße oberirdische Stellplatzflächen festgesetzt: am westlichen Rand des Plangebietes für etwa 20 Stellplätze, im WA 7 für etwa 50 Stellplätze für den Nahversorger, im WA 8 und 9 für etwa 24 Stellplätze und im WA 10 für etwa 6 Stellplätze für die Kita. Diese Flächen schaffen notwendige Angebote für den zu erwartenden Besucherverkehr in den geplanten Wohngebieten bzw. dienen z. B. der Deckung des aus den geplanten Nutzungen resultierenden Bedarfs.

Begründung Garage:
Im Bereich der ehemaligen Kegelbahn ist die Unterbringung einer „Hausverwaltung der Parkstadt Dösen“ vorgesehen. Um die erforderlichen Fahrzeuge und Geräte sicher unterstellen zu können, ist die Errichtung einer Garage erforderlich. Der Bebauungsplan erlaubt die Errichtung des Neubaus als Anbau an die bestehende Bebauung oder als eigenständiges Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen.

Private Carports oder Garagen sind im übrigen Denkmalbereich nicht zulässig.

14. Verkehrsflächen

Planzeichnung
Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:
Entsprechend der Masterplanung werden zur Sicherung der Erschließung des Gebietes vier Straßenabschnitte (Planstraßen A, B, C und D) festgesetzt. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straßen.

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A und B stellen die Haupterschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Sie bestehen gemäß Erschließungskonzept aus der Fahrbahn (5,5 m) und beidseitig begleitenden Fußwegen (1,75 m). Die Bruttobreite der Verkehrsfläche beträgt 9,5 m inkl. Rückenstützen, um die technisch notwendigen Bestandteile realisieren zu können.

Eine Aufweitung der Fahrbahnbreite ginge zu Lasten der ohnehin schmalen Gehwege, da die äußeren Grenzen der festgesetzten Verkehrsflächen aufgrund des Baumbestandes und denkmalpflegerischer Vorgaben nicht „verhandelbar“ sind. Eine lichte Durchfahrtsbreite von 3,55 für die Fahrzeuge der Müllentsorgung ist gegeben. Zu Gewähleistung der lichten Durchfahrtsbreite bleiben die Bereiche über dem Bord frei von sonstigen straßenbegleitenden Einbauten.
Die zu erwartenden Fahrbahnbreiten ermöglichen hingegen keine ungehinderte Durchfahrt für die derzeit eingesetzten Bustypen der LVB. Aufgrund der Schleppkurven werden selbst für den kleinsten Bustyp (O 520 (cito), Länge 10 m) in den Kurvenbereichen neben der Fahrbahn auch die Gehwegbereiche beansprucht.
Die beiden Verkehrsschleifen werden durch eine Straße (Planstraße C) im Westen miteinander verbunden. Diese besteht gemäß Erschließungskonzept aus der Fahrbahn (5,5 m) und einem einseitig begleitenden Fußweg (1,75 m).

Die Planstraße D wiederum im Südosten erschließt die Neubauten im WA 8, WA 9 und WA 10 und wird mit einer Breite von insgesamt 8,75 m (einschließlich Bankett) ausgeführt. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,5 m und der einseitig begleitende Gehweg 2,5 m.

Die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an der Chemnitzer Straße definiert nicht nur den neuen Gehweg in der Breite von 2,5 m sondern auch Teile der bestehenden Straßenfläche. Nördlich der Zufahrt zum Haus B19 in Höhe einer zukünftigen neuen Querungshilfe zur

stadteinwärtigen Bushaltestelle besteht beispielsweise der Bedarf die bestehende Straßenfläche geringfügig zu verbreitern. Daher ist in dem Bereich die notwendige öffentliche Straßenverkehrsfläche größer als nur die 2,5m Gehweg. Daher schwankt die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches, da sie nicht nur den 2,5m breiten Gehweg sondern auch die bestehende Straßenfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Projektentwicklerin. Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt durch den Eigentümer und wird vertraglich geregelt. Nach Herstellung der Straßen und Abnahme durch die Stadt Leipzig gehen diese in die Baulast der Stadt Leipzig über.

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen auch private Straßenflächen der Erschließung des Gebietes. Diese werden gemäß Kapitel 15 der Begründung über Geh,- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

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

Teil B: Text, Nr. 5
Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
GF mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit
GL mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
L mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
G mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung aller Verkehrsanlagen, der drei festgesetzten Spielplatzflächen sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen die dafür notwendigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die mit GFL-Rechten belegten Straßen erschließen das Parkdeck im Norden und sollen als private Straßen ausgeführt werden. Die Bruttobreite der Straßenstiche im WA 2 liegt bei 7,25 m Breite. In den Flächen sind keine Wendemöglichkeiten vorgesehen, da eine Befahrung durch die Stadtreinigung nicht beabsichtigt ist. Die Abholung des Mülls ist an den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen.

Weiterhin wird die Erschließung des Hauses N 5 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

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

- Geh- und Fahrrechte (GF)

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung des Baufensters B 19 und N 5.

- Geh- und Leitungsrechte (GL)

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Gemäß Kap. 9.3 der Begründung wird das Gebiet über diese Trassen für die Medien Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser ver- und entsorgt.

- Gehrechte (G)

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Gebiete. Gehwege im Gebiet werden in einer Bruttobreite von 3,0 m ausgeführt.

Weiterhin werden die Grünflächen pG 3.1 bis pG 3.3 mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt, um die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Um den Brandschutz der baulichen Anlagen am zentralen Parterre zu gewährleisten, besteht die Notwendigkeit, die Wege entlang des Parterres für eine Befahrung durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Daher werden Teile der Wege in einer Bruttobreite von 3,5 m ausgeführt. Eine Aufnahme von Rechten zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist nicht erforderlich, da durch § 55 Abs. 1 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) die Rechte u. a. für das Betreten und Befahren durch Einsatzkräfte im Einsatzfall bereits ausreichend geregelt sind.

Auf allen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist auch die Befahrung durch den Radverkehr erlaubt.

- Leitungsrechte (L)

Die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes und der umliegenden Gebiete. Gemäß Kap. 9.3 der Begründung wird das Gebiet über diese Trassen für die Medien ver- und entsorgt.

Südlich des WA 7 verläuft ein Leitungsrecht, welches eine geplante Fernwärmetrasse sichert.

16. Wasserflächen

Planzeichnung
In der Planzeichnung sind Wasserflächen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]

Begründung:

Derzeit verläuft ein Entwässerungsgraben der Chemnitzer Straße durch die Baugebiete WA 6 und WA 7. Dieser soll nach Süden verlegt werden, um die Baugebiete effizient nutzen zu können. Für die Umverlegung wird eine Wasserfläche festgesetzt.

17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Areals als Wohngebiet ist die Verträglichkeit gegenüber dem Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Immissionssituation des Luftschadstoffes Stickstoffdioxid nachzuweisen. Ziel ist es das Wohlbefinden der Bewohner zu sichern. Für das Areal des Bebauungsplangebietes „Parkstadt Dösen“ wurde zum einen ein Schallgutachten erarbeitet, welches die jeweiligen vorhandenen Lärmquellen untersuchte und entsprechende Maßnahmen definiert um eine Verträglichkeit gewährleisten zu können. Weiterhin wurde eine Immissionsprognose für Stickstoffdioxid erarbeitet, welche ebenfalls entsprechende Maßnahmen definiert.

17.1 Schutz vor Verkehrslärm

Teil B: Text, Nr. 6.1

In den durch Schrägschraffur (\\\\\\) an Baugrenzen festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

Bereich	*Raumarten der Aufenthaltsräume*		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume[a] und ähnliches*
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	*40*	*35*	*30*

[a] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums (Sg) zu seiner Grundfläche (SG) einen von 0,8 abweichenden Wert für Sg/SG aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der mit nachfolgender Gleichung (Gleichung 33 aus DIN 4109-2) ermittelte Korrekturwert KAL zu addieren:

*KAL = 10 * lg (Sg/0,8 * SG) in dB*

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Für das Areal des Bebauungsplangebietes „Parkstadt Dösen“ wurden in einem Schallgutachten die Lärmpegelbereiche LPB nach DIN 4109 ermittelt. An einigen Fassaden nahe der Chemnitzer Straße tritt der Lärmpegelbereich LPB III auf. Hier ist es geboten, einen Einzelnachweis nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 zu führen. Für die betroffenen Fassaden werden die o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Falle von Wohnräumen (Standardraum, 25 % Fensterflächenanteil) wären dann Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Maßnahmen an betroffenen Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind entsprechend mit dem Denkmalschutz im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten, ist es erforderlich, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das ist insbesondere dann erforderlich, wenn der Außengeräuschpegel nachts ≥ 50 dB(A) beträgt.

Besonders schutzbedürftige Räume, Terrassen, Balkone etc. sollten alternativ für diese Häuser auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Für alle übrigen Fassaden ist kein passiver Schallschutz erforderlich.

17.2 Schutz vor Emissionen bestehender gewerblicher Nutzungen (Heizwerk)

Gewerbelärm

Generell ist zu bemerken, dass aufgrund der ehemaligen hohen Schutzdürftigkeit des Areals Parkkrankenhaus eine relativ konfliktfreie Situation vorliegt. In Krankenhausgebieten bestand eine höhere Schutzbedürftigkeit als in Wohngebieten. Das betraf auch die Begrenzung der Geräuschemissionen des Heizwerkes am Standort Chemnitzer Straße 50. Mehrere bauliche Maßnahmen wurden zur Schallabstrahlung bereits getroffen.

Vor 8 Jahren wurde für den Grundlastbetrieb des Heizwerkes eine Wärmepumpenanlage im Zusammenspiel mit einem BHKW eingebaut. Dabei werden 8 Ventilatoren betrieben. Diese Anlagen sind außerhalb des Gebäudes an der Westseite, also dem Plangebiet zugewandt, positioniert.

Hinsichtlich der im Süden des Bebauungsplangebietes „Parkstadt Dösen“ vorgesehenen Wohnhäuser wurde in dem Schallgutachten eine deutliche Überschreitung der Immisionsrichtwerte im Nachtzeitraum ermittelt. Eine Verträglichkeit zwischen den Nutzungen kann daher nicht ohne erhebliche und umfassende Veränderungen an der Wärmeerzeugungsanlage erreicht werden.

Luftschadstoffe

In unmittelbarer Nähe des Heizwerkes können Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ als Stundenmittel nicht ausgeschlossen werden. Ermittelt wurde ein Maximalwert von 207 µg/m³ am Neubau Haus 18.

Teil B: Text, Nr. 6.2.1
Im WA 8 und WA 9 ist eine Wohnnutzung unzulässig bis Lärmminderungs-, Schallschutzmaßnahmen und die Erhöhung des Abgasschornsteins des BHKW am Heizwerk auf dem Flurstück 191/14, Gemarkung Dösen) durchgeführt wurden. Es ist nachzuweisen, dass die im Bereich des WA 8 und WA 9 durch das Heizwerk einwirkenden Immissionen der TA Luft und Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6.2.2
Mit Umsetzung der Maßnahmen nach Nr. 6.2.1 sind Nutzungen nach Nr. 1.1 und 1.2 zulässig.
[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Begründung:
Der Projektentwickler verfolgt die Realisierung des WA 8 und WA9 als einen Bauabschnitt.

Die Nutzungsaufnahme im WA 8 bis WA 9 ist also erst zulässig, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffe am östlich angrenzenden Heizwerk sichergestellt ist, dass die für die beiden Baugebiete erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Nach ersten Prüfungen bedarf es dazu einer Erhöhung des bestehenden Schornsteins des BHKW auf 18,40 m über Flur sowie 19,20 m über Flur für den Schornstein des Heizkessels. Dann kann das Abgas beschleunigt in die Atmosphäre getragen werden und es stellt sich ein besserer Verdünnungseffekt, gerade in Quellnähe (WA 8 und WA 9), ein. Mittlerweile sind die entsprechenden Änderung umgesetzt.

Es ist absehbar, dass auch die noch offenen Umbauten und Änderungen am Heizwerk umgesetzt werden. Zwischen der Stadtwerke Leipzig GmbH als Eigentümerin des Heizwerkes und dem Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen ist bereits ein Vertrag vereinbart, der die o.g. Umbaumaßnahmen regelt. Zudem wird diese Vereinbarung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert und in das Grundbuch des betroffenen Flurstückes eingetragen. Der schallschutztechnische Umbau des Heizwerkes ist vor Innutzungnahme der Neubauten geplant.

Eine Wohnnutzung im betroffenen Gebiet ist somit erst zulässig, wenn durch einen schallschutztechnischen Umbau des Heizwerks gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Daher sind die Veränderungen an der Anlage so vorzunehmen, dass bei Volllastbetrieb die energetische Summe aller Geräuschquellen des Wärmeerzeugers im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort von höchstens 40 dB(A) bewirkt. Der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts entspricht dem allgemeinen Wohngebiet, in dem Wohnen ohne gesundheitsschädigende Wirkungen ebenfalls möglich ist.

Von einer Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls kann abgesehen werden, da der Aufwand des Umbaus der Emissionsquelle geringer ist und sich der Eigentümer und Betreiber des Heizwerkes bereits dazu bereit erklärt hat. Zudem kann ein Eingriff in die Landschaft und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

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

18.1 Befestigung von Oberflächen

Teil B: Text, Nr. 7.1.1
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken und von Stellplätzen außerhalb von Baugrundstücken sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung verflogt einen naturschutzfachlichen Aspekt und keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers weitestgehend innerhalb dieser Flächen soll der Abfluss verringert werden. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Oberflächenwasser das nicht versickern kann, wird durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückgehalten oder über geeignete Maßnahmen verdunstet. Damit wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Flächen wie öffentliche Straßenflächen oder private Nachbarflächen gelangt.

Festsetzungen für helle Oberflächenbefestigungen werden nicht getroffen, um denkmalpflegerische Vorgaben umsetzen zu können. Zudem spielt aufgrund des auch zukünftig dichten Baumbestandes die Aufheizung versiegelter Flächen nur eine untergeordnete Rolle für lokalklimatische Auswirkungen.

Teil B: Text, Nr. 7.1.2
Befestigungen für z. B. Wege, Müllplatz, Fahrradstellplatz und Terrasse sind auf maximal 12 % der

Baugrundstücksfläche zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Mit der Festsetzung der zulässigen Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 12 % wird die maximale Versiegelung beschränkt. Somit ist sichergestellt, dass die verbleibenden Flächen als Vegetationsflächen angelegt werden und den stark durchgrünten Charakter des Wohngebiets sichern. Weiterhin werden die natürlichen Funktionen wie Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung, Verdunstung, klimatische Ausgleichsfunktionen, Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten und entwickelt.

18.2 Überdeckung und Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen

Teil B: Text, Nr. 7.2.1
Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens mit einer 40 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht der Tiefgaragen darf die natürliche Höhe der Geländeoberfläche, gemessen an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage, nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung der Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen durch eine ebenerdige, mindestens 40,0 cm mächtige, durchwurzelbare Substratschicht sichert die Begrünung der Tiefgaragen, sodass sich diese Flächen in das Stadtlandschaftsbild und das denkmalgeschützte Ensemble einfügen und als Grünflächen wahrgenommen werden, da diese bündig mit dem anstehenden Boden abschließen. Teile der Zu- und Ausfahrten, welche nicht überdacht und somit nicht mit einer Substratschicht überdeckt werden können, können von der Regelung abweichen. Zudem können so die durch die Tiefgaragen beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes teilweise wiederhergestellt werden. Die festgesetzte ebenerdige Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragen mit einer mindestens 40,0 cm mächtigen Bodenschicht ermöglicht die Begrünung der Flächen entsprechend den Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielkonzeption.

Teil B: Text, Nr. 7.2.2
Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, mit Ausnahme auf den mit Gehrechten zu belastenden Flächen, eine Frischwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Die im Bereich des Parterre bestehende magere Frischwiese unterliegt als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG) einem besonderem Schutz. Gesetzlich geschützte Biotope dürfen weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden, wenn sie nicht durch verbindlich festgesetzte konkrete Flächen und Maßnahmen ausgeglichen werden können. Mit dem Bau der Tiefgarage im Bereich der Frischwiese ist eine Zerstörung unumgänglich. Allerdings kann die Zerstörung der Frischwiese durch die Neuanlage ausgeglichen werden. Mit der Überdeckung der Tiefgarage mit 40,0 cm durchwurzelbarem Substrat (siehe TF 7.2.1) werden Standortbedingungen geschaffen, die für die Anlage und den dauerhaften Bestand einer Frischwiese geeignet sind.

Die Gehölzreihen am Parterre befinden sich außerhalb der unterbauten Fläche. Die jeweils festgesetzten Gehölzbepflanzungen werden außerhalb der von Tiefgaragen unterbauten Flächen umgesetzt. Dies entspricht auch der denkmalpflegerischen Zielstellung, die ost-westverlaufende Mittelachse des Parterres frei zu halten.

Die räumliche Ausdehnung der herzustellenden Frischwiese entspricht der bestehenden. Für die Neuanlage der Wiesen greifen verschiedene Methoden ineinander. Es erfolgt die Einsaat einer entsprechenden Mischung von Wiesensamen. Weiterhin wird, um den wertvollen Diasporenvorrat der

bestehenden Wiese für die Neuanlage zu nutzen, Mähgut abgetragen und daraus Samen gewonnen, die lagerungsfähig sind und somit auch zum Zeitpunkt der Neuanlage zur Verfügung stehen. Zudem werden Teilbereiche als Soden abgetragen, die das vollständige Wurzelgeflecht und die Pflanzen einschließlich bereits gebildeter Samen enthalten. Diese Soden sind sachgerecht zu lagern und werden nach Fertigstellung des Planums der zukünftigen Frischwiese, wieder aufgebracht. Ausgehend von diesen Soden wachsen die darin enthaltenen Pflanzen weiter, breiten sich in die Wiese aus und enthaltenen zudem Samen, die sich ebenfalls verbreiten.

Die Festsetzung der extensiven Pflege, beinhaltet die zweimalige Mahd der Frischwiese im Jahr (Mitte September bis Ende Mai). Die Mahd erfolgt jeweils nach der Samenreife, um die Ausbreitung der Samen und damit den Erhalt der derzeitigen geschützten Artenzusammensetzung zu gewährleisten.

Es werden keine weiteren Nutzungen in der Wiesenfläche eingeordnet, wie z. B. Spielflächen, um den Bewohnern des Viertels das Parterre als Freianlage der Ruhe und Entspannung zur Verfügung zu stellen. Die Begehbarkeit durch die Allgemeinheit ist ebenfalls auf die querenden Wege begrenzt. Dies ermöglicht die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt des geschützten Biotops „magere Frischwiese“ und entspricht zudem der historisch belegten Nutzung. Spielflächen werden dezentral angeordnet (pG 3.1 bis 3.3).

Die querenden Wege sind von der Festsetzung ausgenommen. Diese sind bereits vorhanden und bleiben erhalten. Teile der Zu- und Ausfahrten, welche nicht überdacht und somit nicht mit einer Substratschicht überdeckt werden können, können ebenfalls von der Regelung abweichen.

19. Grünordnerische Festsetzung

19.1 Pflanzenqualität

Teil B: Text, Nr. 8.1
Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A *Straßenbäume*	*StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm* *Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe* *(Lichtraumprofil)*
Pflanzklasse B *Bäume auf privaten Grundstücken*	*StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm*
Pflanzklasse C *Sträucher*	*Pflanzgröße 60-80 cm,* *mindestens zwei Sträucher pro m²*

**StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe*

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

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

19.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Teil B: Text, Nr. 8.2.1
In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, in folgender Mindestanzahl dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen:

PF 1: 14 Bäume

PF 2: 6 Bäume

PF 4: 2 Bäume

PF 5: 18 Bäume

PF 6: 4 Bäume

PF 7: 7 Bäume

PF 8: 7 Bäume

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Teil B: Text, Nr. 8.2.2
In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu unterpflanzen, wobei die Strauchgruppen mindestens 50 % der jeweiligen Fläche PF einnehmen müssen (ein Strauch pro m²).
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:
Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind als Baum-Strauch-Gruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruppen entlang der Chemnitzer Straße (PF 1, PF 2, PF 4, PF 5 und PF 6) stellen bereits jetzt eine deutlich Zäsur zur Straße dar, die erhalten und gesichert wird. Im Bereich des Nahversorgers ist ein Eingriff in den Gehölzbestand (PF 5 und PF 6) für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze unvermeidlich.

Die Baumgruppe südlich des Bestandsgebäudes C 1 ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen und entspricht hinsichtlich der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation. Sie wird mit der Pflanzfestsetzung PF 7 und PF 8 gesichert.

Die genannten Bestände sind zum Teil überaltert und von Totholz durchsetzt. Mit dem Zulassen von Durchforstungsmaßnahmen und dem Entfernen von Bäumen wird der Gehölzbestand aufgelockert, sodass die verbleibenden Bäume bessere Wuchsbedingungen erhalten. Zudem werden die Baumgruppen mit Sträuchern unterpflanzt, sodass eine blickdichte Abschirmung zur Chemnitzer Straße geschaffen wird. Dies entspricht auch den denkmalpflegerischen Zielen.

Weiterhin werden durch die Unterpflanzung artenschutzrechtliche Ziele verfolgt. Innerhalb der gebäudenahen Flächen im denkmalgeschützten Bereich sind zum Teil strauchartige Bestände (Jungwuchs) entstanden, die als Bruthabitat für gebüschbewohnende Vogelarten dienen. Diese werden bei Wiederherstellung der Gärten teilweise entfernt und werden innerhalb der Pflanzflächen ersetzt. Da die Sträucher innerhalb der Flächen freiwachsend sind, ist die Anpflanzung von einem Strauch pro m² ausreichend,

Die festgesetzte Mindestanzahl der Bäume je Fläche ist am Bestand orientiert, wobei vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm in einem Meter Höhe als Referenz dienen.

19.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Teil B: Text, Nr. 8.3
Die Pflanzfläche PF 3 ist dauerhaft als Zierbepflanzung oder Rasenfläche zu entwickeln. Vitale Laubbäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm in einem Meter Höhe sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Ziel ist die Entwicklung einer repräsentativen Pflanzfläche, die zwischen der ursprünglichen Funktion der Hervorhebung des Eingangs und der aktuellen untergeordneten Funktion vermittelt. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung und Pflege des Areals ist auch die ehemals repräsentative Pflanzfläche am Eingang an der Chemnitzer Straße stark verwachsen. Die ursprünglichen Gestaltungsabsichten sind nicht mehr erkennbar. Um diese wieder zu entwickeln, ist es notwendig Nadelgehölze und nicht vitale Laubgehölze zu entnehmen. Vorhandene vitale Laubbäume werden erhalten und in die Neugestaltung der Pflanzfläche integriert. Die Pflanzfläche soll entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung als Schmuckpflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden den Blick von der Chemnitzer Straße auf das Eingangsgebäude unterstreichen.

19.4 Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 2 bis WA 6

Teil B: Text, Nr. 8.4.1
a) Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm sind, wenn sie nicht dem Brandschutz entgegenstehen, zu erhalten und bei Abgang gemäß Beiplan, in dem Anzahl, Art und Standort der Bäume festgesetzt sind, mit Bäumen der Pflanzklasse A zu ersetzen.

b) Alleebäume sind mit Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen zu unterpflanzen..

c) Baumerhalt innerhalb der Gehölzgruppen gemäß Nr. 8.2.1 ist nicht auf diese Festsetzung anrechenbar.

Teil B: Text, Nr. 8.4.2
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Häuser A 2, A 4, A 5, A 6 sowie B 2, B 4, B 5, B 6 sind jeweils vier, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Häuser A 8 und B 8 sind jeweils zwei Schwarzkiefern der Pflanzklasse B gemäß Beiplan zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Schwarzkiefern der Pflanzklasse B zu ersetzen.

Teil B: Text, Nr. 8.4.3
Mindestens 3 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Straucharten, die für die Entstehungszeit der denkmalgeschützten Anlage typisch sind (Pflanzklasse C) zu bepflanzen. Vorhandene Sträucher, die der Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.

Teil B: Text, Nr. 8.4.4
Mindestens 1,5 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks sind als Pflanzflächen für Stauden und Gräser anzulegen. Je m² Pflanzfläche sind drei Stauden oder drei Gräserpflanzen zu pflanzen.

Teil B: Text, Nr. 8.4.5
Die verbleibenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sind als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen anzulegen und pflegen.

Teil B: Text, Nr. 8.4.6
Im WA 6 sind entlang der Wasserfläche sechs heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]

Begründung:
Zu 8.4.1) Die Standorte der straßenbegleitenden Bäume, die den historischen Teil des Plangebietes in hohem Maß prägen, befinden sich in den gebäudenahen Freiflächen und werden über die Festsetzung gefasst und gesichert. Ziel ist der Erhalt der vorhandenen, vitalen Laubbäume und die dauerhafte Wiederherstellung bzw. Neuformulierung der ursprünglichen Gestaltungsidee der alleebegleiteten Straßenachsen, wobei zukünftig die massive Verschattung der Gebäude und der gebäudenahen Freiflächen vermieden werden soll und jeder Baum ausreichend Platz für seine optimale Entwicklung erhält, was im Bestand nicht mehr gegeben ist. Zudem sind die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (Stadtreinigung) und die damit verbundenen größeren Verkehrsbreiten und Wenderadien zu berücksichtigen sowie der Brandschutz, für den entsprechende Freihalteräume im hausnahen Bereich und Sicherheitsstandards für die Verlegung von Leitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom und Fernwärme) mit heute deutlich größeren Abständen zu Leitungen und Schächten als zur Entstehungszeit der Anlage vorzuhalten sind.

Vordringliches Ziel der Festsetzung ist der Erhalt des Baumbestands. Da es jedoch absehbar ist, dass es aus Gründen der Planung, der Verkehrssicherheit und der Überalterung des Baumbestandes zum Verlust von Bäumen kommen wird, wird ein Baumbestandsentwicklungskonzept in Form des Ziel-Rasters erstellt. Auf Grundlage der historischen Gestaltungsidee wird ein Ziel-Raster der Alleebäume entwickelt, welches die historische Gestaltungsidee (Alleen einer Baumart) aufnimmt und mit den aktuellen Erfordernissen vereint: Langfristig wird jeder Gebäudekomplex von einem Allee-Baumraster umfasst, wobei der Abstand zwischen den Alleebäumen weiterhin zwischen 11,0 m und 15,0 m betragen soll.

In den Nord-Süd-Alleen ist dieses Prinzip umsetzbar. In Abschnitten, in denen sich ein geringerer Baumabstand im Bestand bewährt hat, werden die vorhandenen Baumstandorte in das Ziel-Raster übernommen (z. B. Abschnitte der Alleen aus Amerikanischen Roteichen und aus Rotbuchen). Dies erfolgt, um den vorhanden Rhythmus der Baumabstände zu erhalten und um die Realisierung späterer Ersatzpflanzungen zu erleichtern. In den west-ost-verlaufenden Alleen orientieren sich die festgesetzten Baumstandorte an vorhandenen Bäumen, aber auch an ehemaligen Baumstandorten. Zudem wird die aktuelle Vitalität der Bäume berücksichtigt. Dadurch variieren die Abstände zwischen den Bäumen. Die Alleen bleiben jedoch als durchgehende Baumreihen erhalten und erlebbar. Der denkmalkonstituierende Charakter der Alleen wird somit langfristig erhalten und gesichert. Hinsichtlich der „Eckbäume“, die gestalterisch von besonderer Bedeutung sind, weil sie Teil der Nord-Süd-Alleen und zugleich Teil der Ost-West-Alleen sind, können vollständig idealtypisch festgesetzt werden. Dazu wurde zum Teil die Verkehrsplanung angepasst. Somit vereint das Ziel-Raster die historisch belegte gestalterische Idee der artgleichen Alleen mit den aktuellen Anforderungen an die Erschließung und gesunde Wohnverhältnisse.

Dieses Ziel-Raster stellt die Grundlage für Neupflanzungen und Nachpflanzungen der Alleen dar und wird als Beiplan in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zunächst erfolgt die Umsetzung des Ziel-Rasters in den Bereichen, in denen derzeit keine Alleebäume vorhanden sind – wie im nordöstlichen Bereich – unmittelbar bei Herstellung der neuen Straßen. Diese Baumpflanzungen sind zu dokumentieren und werden auf spätere Verluste von Alleebäumen angerechnet. Im Bereich bestehender Alleen erfolgt die Umsetzung des Ziel-Rasters sukzessive, wenn Alleebäume nicht erhalten werden können und zu ersetzen sind. Das Ziel-Raster stellt den langfristigen Zustand der Alleebäume dar. Den Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplans, wenn vitalitäts- und bebauungsplanbedingte Verluste durch Nachpflanzungen entsprechend des Ziel-Rasters umgesetzt sind, stellt der Plan 5 dar.

Das folgende Beispiel soll die Vorgehensweise verdeutlichen: Am Bestandsgebäude Haus A4 befinden sich derzeit innerhalb der Freianlagen 13 Alleebäume (fünf davon mit schlechter Vitalität) und sieben weitere Bäume (drei davon mit schlechter Vitalität) im hausnahen Bereich. Bei Umsetzung der Planung gehen hier keine Bäume durch konkurrierende Festsetzungen des Bebauungsplans

(Baufenster, Verkehrsflächen) verloren. Dennoch sind die Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherung zu entfernen sind, durch Neuanpflanzungen entsprechend des Zielrasters zu ersetzen. In diesem Beispiel sind dies: sechs Alleebäume und zwei Kiefern. Zwei weitere Kiefern im hausnahmen Bereich sind erst bei Abgang der noch vorhandenen Gehölze im hausnahen Bereich anzupflanzen.

Von den vorhandenen insgesamt 226 Alleebäumen weisen 81 Bäume eine schlechte bzw. sehr schlechte Vitalität auf, aus Gründen der Verkehrssicherheit müssten diese Bäume bei jedweder Nutzung des Gebietes entfernt werden. Nur 145 der vorhandenen Alleebäume verfügen über eine gute Vitalität. 28 dieser vitalen Alleebäume gehen aufgrund konkurrierender Festsetzungen des Bebauungsplans verloren, 117 bleiben erhalten. Das Ziel-Raster umfasst insgesamt 254 Bäume. Zudem wird die Anpflanzung von insgesamt 36 Nadelgehölzen in den hausnahen Bereichen festgesetzt. In Summe sind somit 290 Bäume für den denkmalgeschützten Bereich festgesetzt (ausgenommen das Parterre und die flächigen Gehölzbestände). Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entsprechend des Ziel-Rasters können die bebauungsplanbedingten Baumverluste vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Defizit von Bäumen, für die keine Standorte für Neuanpflanzungen im Plangebiet vorhanden sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Bäume mit schlechter bzw. sehr schlechter Vitalität, die bei jedweder Nutzung des Gebiets aus Gründen der Verkehrssichert zu entfernen wären. Aus ökologischer Sicht ist dieser Verlust erheblich und wird im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und schlägt sich im Wertverlust im Schutzgut Flora/Fauna nieder. Dieser Eingriff wird in erster Linie durch die Aufwertung des Landschaftsbildes kompensiert.

Die Koordination der Baumbestandsentwicklung innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs ist im Verlauf der Entwicklung des Plangebietes durch eine regelmäßige Dokumentation zu begleiten, um die Nachvollziehbarkeit der Umsetzung der Festsetzung zu gewährleisten. Die sukzessive Umsetzung des Ziel-Rasters und die Dokumentation werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Da die Alleebäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, sind Maßnahmen zum Schutz vor Überfahren nicht erforderlich. Um die Erlebbarkeit der Alleen zu sichern und die Zugehörigkeit zum öffentlichen Raum zu unterstreichen, sind die Alleebäume mit Rasen und/oder artenreichen Wiesen zu unterpflanzen. Die Anlage artenreicher Wiesen dient der Förderung der Artenvielfalt im Gebiet und setzt eine Maßnahme um, die im Artenvielfaltskonzept entwickelt wurde. Der dem Gebäude zugewandte Gartenbereich wird durch eine niedrige Hecke optisch wahrnehmbar abgegrenzt.

zu 8.4.2) Im Rahmen der Erarbeitung des denkmalpflegerischen Zielkonzepts wurde herausgefunden, dass ursprünglich in den hausnahen Bereichen jeweils zwei Schwarzkiefern an den Giebelseiten standen. Diese Gehölze erreichen Höhen von 25 m und mehr und bilden sehr große tiefausladende Kronen aus, die ein Betreten der hausnahen Bereiche fast unmöglich machen und erhebliche Verschattungen verursachen. Deshalb wurden die noch vorhandenen Schwarzkiefer stark aufgeastet und tragen jetzt nur noch eingeschränkt zur Gestaltung der hausnahmen Bereiche bei. Dennoch wird an der ursprünglichen Gestaltungsabsicht, die hausnahen Bereiche durch Schwarzkiefern zu aktzentuieren, festgehalten. Insgesamt werden bei Umsetzung der Festsetzung 36 Schwarzkiefern angepflanzt.

Zu 8.4.3) Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzklasse C auf mindestens 3 % der Grundstücksfläche erfolgt mit dem Ziel, die hausnahen Bereiche durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Zudem können so technische Einrichtungen wie Fahrradständer und Müllplätze optisch abgeschirmt werden.

Empfehlungen für heimische, standortgerechte Sträucher sowie Straucharten, die für die Entstehungszeit der Anlage typisch sind, befinden sich in Anhang II Pflanzempfehlungen. Heimische Straucharten, die auch in der Entstehungszeit der Gesamtanlage als Ziersträucher verwendet wurden, sind in den Pflanzempfehlungen besonders hervorgehoben und sollen verstärkt Verwendung

finden, da diese Straucharten denkmalpflegerische und naturschutzfachliche Zielstellungen vereinen. Die Anrechenbarkeit von vorhandenen Sträuchern, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen. Angaben zur Pflege der Vegetationsflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Artenvielfaltskonzept (Steckbrief Pflege – Hausgarten) enthalten.

Zu 8.4.4) Die Festsetzung zur Anlage von Pflanzflächen für Stauden und Gräser auf mindestens 1,5 % der Grundstücksfläche sichert die Schaffung von Strukturelementen, die das Gebiet optisch entsprechend der denkmalgerechten Freianlagenplanung gestalten und einen abwechslungsreichen und hochwertigen Erholungsraum schaffen. Um dichte und optisch ansprechende Pflanzflächen zu schaffen, sind drei Stauden bzw. drei Graspflanzen je m² anzupflanzen.

Zu 8.4.5) Die Festsetzung zur Anlage von Rasen und/oder artenreichen Wiesen auf den verbleibenden Flächen dient dem Erreichen der denkmalpflegerischen Ziele, hier der Umsetzung der ursprünglichen Gestaltungsidee. Rasenflächen nahmen in den historisch belegten Planungen den größten Teil der hausnahen Bereiche ein. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, Teilflächen als artenreiche Wiesen anzulegen und zu pflegen, um die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Zu 8.4.6) Nach der Umverlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens soll dieser wieder von Gehölzen begleitet werden, die in lockeren Gruppen entlang des Gewässers angeordnet werden. Diese deutlich wahrnehmbare Gehölzzäsur strukturiert das Plangebiet im südlichen Bereich.

Bei allen Maßnahmen im Plangebiet sind selbstverständlich die verbindlichen Regelungen zum Baum- und Bodenschutz der DIN 18920 sowie der RAS LPH4 einzuhalten. Da sich diese Re-gelungen als Stand der Technik verstehen, werden sie nicht gesondert festgesetzt. Die Sicherung der Durchsetzung der DIN 18920 sowie der Einsatz einer ökologischen Baubetreuung und einer fünfjährigen Pflege- und Entwicklungszeit für Neupflanzungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Teil B: Text, Nr. 8.4.7
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Gesamtheit von baulichen Anlagen freizugalten und gemäß den Festsetzungen Nr. 8.4.1 bis Nr. 8.4.6 zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

a) bauliche Anlagen nach Festsetzung Nr. 2.6

b) Anlagen der Abfallentsorgung angrenzend an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche,

c) nicht überdachte Fahrradabstellanlagen,

d) Briefkastenanlagen,

e) Zuwegungen,

f) Bänke,

g) Treppen und

h) die der Ver- und Entsorgung des Grundstücks dienenden Anlagen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Das Plangebiet und insbesondere der dem Denkmalschutz unterliegende Bereich ist dadurch gekennzeichnet, dass die die Gebäude umgebenden Freiflächen nahezu vollständig von baulichen Anlagen freigehalten sind. Dies ist in erster Linie der einstmaligen Krankenhausnutzung zuzuschreiben, welche z. B. Garagen, Abfallbehälter, Briefkastenanlagen, Spielgeräte, Gartenhäuschen, Fahrradabstellanlagen etc. im Grunde an einer zentralen Stelle vorsah oder nicht erforderte.

Mit der angestrebten Nutzungsänderung und einer damit einhergehenden intensiveren Nutzung des Gebietes sind notwendigerweise verschiedene Nebenanlagen erforderlich und zweckmäßigerweise dezentral im Gebiet unterzubringen.

Mit den auf die denkmalpflegerische Rahmenzielstellung abgestimmten Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, sowohl den parkartigen Charakter der Anlage und die sich aufgrund der Pavillonbauweise um jedes einzelne Haus herumziehenden Freiflächen (Hausgärten) erlebbar zu gestalten, aber auch den künftigen Anforderungen der Wohnnutzungen (Zulässigkeit von Terrassen) zu entsprechen.

Bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen wird ausdrücklich auf die Inhalte der denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung hingewiesen.

Anlagen der Abfallentsorgung, nicht überdachte Fahrradstellplätze und Briefkastenanlagen können gruppiert um die Hauszugänge untergebracht werden, wobei auf eine harmonische und dezente Einordnung dieser Anlagen in den umgebenden Kontext zu achten ist.

Zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke besteht die Notwendigkeit, technische Anlagen in den Baugebieten unterzubringen. Dies betrifft beispielsweise Rigolen zur Versickerung von Regenwasser, die Hausanschlüsse selbst oder die Aufstellung von Trafokästen, um das neue Stromnetz effizient verteilen zu können. Da die Verortung zum derzeitigen Planungsstadium flexibel gehalten werden soll wurde die textliche Regelung gewählt.

Bestehende Anlagen wie bspw. Fahnenmasten oder das historische Eingangstor südlich des Gebäudes B19 haben Bestandsrecht und brauchen nicht gesondert geregelt zu werden. Zudem entsprechen sie der Eigenart des Gebietes als denkmalgeschütztes Areal.

19.5 Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10

Teil B: Text, Nr. 8.5.1
Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 und WA 7 bis WA 10 wird festgesetzt:

a) Je angefangene 300 m² Fläche des jeweiligen Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, sowie Bäume, die gemäß Nr. 8.5.2 angepflanzt werden, werden auf die Festsetzung angerechnet. Baumanpflanzungen für Stellplätze gemäß Nr. 8.7.1 und Baumerhalt innerhalb der Gehölzgruppen gemäß Nr. 8.2.1 sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar.

b) Mindestens 7 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen.

c) Die Anpflanzungen gemäß Nr. 8.5.1 a) und b) sind für das WA 8 an den westlichen und für das WA 10 an den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zu verorten.

d) Im WA 7 sind abweichend zu Nr. 8.5.1 a) 22 Bäume zu pflanzen, davon sind 4 Bäume gem. Beiplan und 5 Bäume an der nördlichen Seite der Wasserfläche zu pflanzen. Baumanpflanzungen für Stellplätze gemäß Nr. 8.7.1 sind auf diese Festsetzung anrechenbar. Anpflanzungen gemäß 8.5.1 b) vorzugsweise an der nördlichen Seite der Wasserfläche zu verorten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

e) Im WA 8 und WA 10 ist eine Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten. Bestehende Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch einen Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen. Zudem ist die artenreiche Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:
zu a und b) Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16,0 bis18,0 cm je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche und die Anlage von Strauchgruppen auf mindestens 7% der Grundstücksfläche. Damit

wird der Anteil der mit Strauchgruppen zu begrünende Anteil der Baugrundstücke gegenüber den im denkmalgeschützten Berich liegenden mehr als verdoppelt. Angesichts der geringeren städtebaulichen Vorgaben und fehlenden denkmalpflegerischen Restiktionen ist dies angemessen. Zugleich wird so auch die Inanspruchnahme der teilweise unversiegelten Böden für eine Neubauung ausgeglichen und Lebensräume für strauchbewohnende Tierarten geschaffen. Für die an das Denkmal angrenzenden Gebiete wird eine vergleichbare Durchgrünung angestrebt. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Da mit der Festsetzung zur Verwendung von heimischen Laubbäumen Bäume zu verwenden sind, die große Kronen ausbilden, wird die Mindestdichte als ausreichend angesehen.

Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der neuen Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO_2 binden.

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

Zudem tragen auch die festgesetzten Strauchanpflanzungen zur Strukturierung des neuen Wohngebietes bei und vermitteln zur angrenzenden offenen Landschaft.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Im Artenvielfaltskonzept sind Maßnahmen enthalten, die der Förderung der Artenvielfalt dienen. Dazu zählt zum Beispiel die Anlage von Blüstreifen und Gras-Kraut-Säumen.

Zu c) Aufgrund der Lage der Baugebiete WA 8 und WA 10 auf einer Anhöhe sollen diese im Sinne einer Ortsrandeingrünung bepflanzt werden. Zudem ist eine Teilverschattung der Freispielflächen der geplanten Kindertagesstätte sinnvoll. Zugleich ist die Eingrünung ein Angebot zur Naturerfahrung.

Zu d) Mit Unterbringung eines Nahversorgers an dem vorgesehenen Standort besteht Aufgrund des Flächenbedarfs (Verkaufsfläche Hauptbaukörper und erforderliche Stellplätze) begrenzter Raum für Anpflanzungen. Neben den o.g. Flächennutzungen ist auf dem Grundstück auch eine bestehende Gehölzfläche an der Chemnitzer Straße zu erhalten. Der am Ende zur Verfügung stehende Freiraum ist den vier straßenbegleitenden und fünf grabenbegleitenden Anpflanzungen vorbehalten.

Nach der Umverlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens soll dieser wieder von Gehölzen begleitet werden, die in lockeren Gruppen entlang des Gewässers angeordnet werden. Diese deutlich wahrnehmbare Gehölzzäsur strukturiert das Plangebiet im südlichen Bereich. Die Beschränkung auf die Nordseite des Grabens resultiert auf dem südlich verlaufenden Leitungsrecht. Hier ist eine Fernwärmetrasse vorgesehen, welche nicht bepflanzt werden darf. Die Festsetzung unterstützt diese Situation.

Bei Umsetzung der Planungsabsicht einen Nahversorger mit seinen derforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück unterzubringen, können Aufgrund des Flächenbedarfs die Anzupflanzenden Bäume nach TF Nr. 8.7.1 angerechnet werden. Sollte jedoch kein Nachversorger an dem Standort entstehen, sondern eine andere Nutzung gem. zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes sind gem. TF Nr. 8.5.1 d) 13 Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Damit bleibt der beabsichtigte Duchgrünungsgrad unabhängig der zukünftigen Nutzung erhalten.

Zu e) Die überwiegend außerhalb des Plangebiets befindliche Streuobstwiese wird durch die Festsetzung in ihrer vollständigen Größe auch innerhalb des Plangebiets dauerhaft erhalten. Somit wird

die Teilzerstörung des gesetzlich geschützten Biotops „Streuobstwiese“ vermieden und können wertvolle Lebensräume der heimischen Tierwelt erhalten werden. Angaben zur Pflege der Streuobstwiese enthält das Artenvielfaltskonzept (Steckbrief „Pflege – Streuobstwiese“), die in den städtebaulichen Vertrag einfließen.

Teil B: Text, Nr. 8.5.2
Entlang der Planstraße D sind Bäume der Pflanzklasse A gemäß Beiplan anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Pflanzklasse A zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

An der neu herzustellenden südlichen Zufahrt, die sich außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs befindet, werden straßenbegleitende Baumanpflanzungen festgesetzt. Die neue Zufahrt bildet die östliche Fortsetzung der bereits vorhandenen und baumbegleiteten Erschließung. Mit der festgesetzten Baumanpflanzung wird die historische Gestaltungsidee der Allee unmittelbar fortgesetzt. Der neue Straßenabschnitt fügt sich somit an den historischen Bereich an.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume, die zur Begrünung und Gestaltung der Straßenräume beitragen, sind dem Beiplan zu entnehmen. Aufgrund der hohen gestalterischen Bedeutung dieser Bäume für den öffentlichen Bereich, wird die Pflanzklasse A festgesetzt. Diese, den Straßenraum prägenden Bäume können selbstverständlich auf die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke angerechnet werden.

Teil B: Text, Nr. 8.5.3
In den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis 10 sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen angrenzenden Erschließungsflächen und der nächstliegenden festgesetzten Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) in ihrer Gesamtheit gemäß den Festsetzungen Nr. 8.5.1 und Nr. 8.5.2 zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

a) Zuwegungen,

b) Fahrradstellplätze und

c) Flächen für Stellplätze gemäß Festsetzung in der Planzeichnung.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Die Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie ein gemeinsames straßenräumliches Erscheinungsbild.

19.6 Private Grünflächen

Planzeichnung
In der Planzeichnung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 8.6.1
Für die private Grünfläche „Park“ pG 1 gilt:

a) Gehölze sind gemäß Beiplan zu erhalten bzw. anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten zu pflegen und bei nach Abgang entsprechend Beiplan zu ersetzen.

b) Es sind vier nicht überdachte Tiefgaragenausgänge auf insgesamt maximal 120 m² zulässig.

c) Notwendige Lüftungsanlagen sind innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung der privaten Grünfläche pG1 sichert das für das Gesamtensemble aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutsame Parterre als zentralen Freiraum. Durch die Zweckbestimmung „Park“

wird der Charakter der Grünfläche bestimmt. Die Zugänglichkeit beschränkt sich auf die mit Gehrechten zu belastenden Flächen (Wege), die den bereits vorhandenen Wegeverbindungen entsprechen. Damit ist die öffentliche Zugänglichkeit der Grünfläche gesichert. Der Park soll in erster Linie der ruhigen Erholung dienen. Zum Spazieren und Verweilen laden auch die angrenzenden Wege, die von Kfz-Verkehr freigehalten sind, ein.

Der zentrale, freie Teil der Grünfläche pG1 ist als Fläche zur Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zur Parknutzung. Die Tiefgarage wird ebenerdig und erhält eine mindestens 40,0 cm starke Überdeckung mit Substrat. Erforderliche Lüftungsöffnungen werden an den querenden Wegen angeordnet.

Ein Teil der Grünfläche ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (hier: magere Frischwiese). Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung Errichtung einer Tiefgarage und zur Zweckbestimmung Park. Das gesetzlich geschützte Biotop deckt sich in etwa mit der Fläche der Tiefgarage und kann nach Errichtung der Tiefgarage auf ihr wiederhergestellt und dauerhaft erhalten werden. Die geplanten Zufahrten und Ausgänge befinden sich außerhalb des Biotops. Die geplante Durchwegung ist schon jetzt vorhanden und liegt damit ebenfalls außerhalb des geschützten Biotops. Notwendige Lüftungsöffnungen der Tiefgarage greifen nur punktuell in die Biotopfläche ein.

Die zentrale Grünfläche, das Parterre, ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als grundlegende Struktur des gesamten denkmalgeschützten Ensembles zu erhalten. Die langgestreckte Wiesenfläche verbindet das Eingangsgebäude mit dem Veranstaltungsgebäude und wird beidseits von Gehölzreihen begleitet, die sich aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzen.

Zu a) Die ursprüngliche Gehölzbepflanzung ist zum Teil erhalten und wird entsprechend der historisch belegten Bepflanzung ergänzt, was in der denkmalpflegerischen Zielstellung detailliert ausgearbeitet wird. Durch den Bau der Tiefgarage unter der Wiesenfläche gehen an den Rändern Bäume verloren, die zum Teil der ursprünglichen Gestaltung zuzurechnen sind, zum Teil später nachgepflanzt wurden. Raumbildende Gehölze werden erhalten, wobei der Bestand durch Entfernen von Gehölzen, die nicht der historischen Bepflanzung entsprechen, aufgelockert wird. Die Beurteilung, welche Bäume dem historischen Bestand angehören, erfolgte im Rahmen der Ausarbeitungen zur denkmalpflegerischen Zielstellung. Für die Gestaltung bedeutsame Gehölze, die durch den Bau der Tiefgarage verloren gehen, werden durch diese Festsetzung innerhalb des Gehölzstreifens ersetzt.

Die Gestaltung der inneren Wiesenfläche mit Wegen erfolgt entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung. Maßnahmen zur Pflege der Wiese (gesetzlich geschütztes Biotop, magere Frischwiese) wie die zwei malige Mahd im Jahr Ende Mai und ab September und die mosaikartige Staffelmahd enthält das Artenvielfaltskonzept.

Zu b) Die Tiefgaragenausgänge werden aus denkmalpflegerischen Gründen innerhalb der Gehölzstreifen eingeordnet, wobei Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden werden. Damit wird das Ziel, den Blick über das Parterre freizuhalten, erreicht.

Zu d) Lüftungsanlagen der Tiefgarage sind aus technischen Gründen unverzichtbar und somit notwendig. Ziel ist es, diese ebenfalls vorrangig an den Randbereichen unterzubringen und sie nur dezent in Erscheinung treten zu lassen.

Planzeichnung
In der Planzeichnung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmungen „Streubstwiese“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 8.6.2
Für die private Grünfläche „Streuobstwiese“ pG 2 gilt:

a) Innerhalb der privaten Grünfläche pG 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m² Grünfläche ist ein Obstbaum, Hochstamm, mit einem Stammumfang

von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch einen Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten. Baumanpflanzungen für Stellplätze gemäß Nr. 8.7.1 sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar. Zudem wird auf der gesamten Fläche eine artenreiche Wiese angesät, die extensiv gepflegt wirdb) Innerhalb der privaten Grünfläche pG 2 sind auf insgesamt 200 m² Grünfläche standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB]

Begründung:
Die Grünfläche pG 2 setzt die außerhalb des Plangebiets westlich angrenzende Streuobstwiese fort. Durch Aneinanderreihung der drei privaten Grünflächen pG 2, pG 3.2 und pG 3.3 am westlichen Rand wird die vorhandene Grünzäsur zur Bebauung an der westlich angrenzenden Paul-Flechsig-Straße dauerhaft erhalten.

Die derzeit mit einigen Obst- und Laubbäumen bestandene Wiesenfläche soll zur einer Streuobstwiese entwickelt werden.. Dabei sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume zu erhalten und zu ergänzen, so dass eine für Streuobstwiesen typische Anzahl von einem Obstbaum je 100 m² erreicht wird. Für Anpflanzungen sind Obstbaum-Hochstämme zu verwenden, damit sich langfristig Höhlen in den Bäumen entwicklen, die eine großen Anteil am ökologischen Wert von Streuobstwiesen ausmachen. Zudem trägt die Ansaat und die extensive Pflege einer artenreichen Wiese unter den Obstbäumen zur Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt im Plangebiet bei.

Die festgesetzten Strauchanpflanzungen können an den Rändern angelegt werden, um Abschirmungen zu den angrenzenden Flächen zu schaffen. Zudem kompensieren die Strauchanpflanzungen den Verlust von Gehölzflächen im Plangebiet.

Maßnahmen zur Pflege der Streuobstwiese wie erforderliche Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen, die zwei malige Staffelmahd im Jahr und kurz geschnittene Rasenflächen um die Baumscheiben enthält das Artenvielfaltskonzept (Steckbrief „Pflege – Streuobstwiese“). Zudem sind Maßnahmen zur Förderung von Grünspecht (Belassen und Ablegen von Todholz, Störstellen zur Förderung von Ameisen, Pflanzungen von Pappeln und Weiden) und Zwergfledermaus (Pflanzung heimischer Stauden zur Förderung von Nachtfaltern) vorgesehen.

<u>Planzeichnung</u>
In der Planzeichnung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

<u>Teil B: Text, Nr. 8.6.3</u>
Für die privaten Grünflächen „Spielplatz“ pG 3.1, pG 3.2 und pG 3.3 gilt:

a) In den privaten Grünflächen pG 3.1, pG 3.2 und pG 3.3 sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen, die der für die jeweilige pG festgesetzten Qualität entsprechen. Vorhandene Bäume, die die festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

pG 3.1: 8 Laubbäume der Pflanzklasse A gemäß Beiplan
pG 3.2: 7 Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B)
pG 3.3: 6 Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B)

b) Entlang der jeweiligen Grenzen der privaten Grünflächen pG 3.1, pG 3.2 und pG 3.3 sind mit Ausnahme der Zugänge standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen. Die bepflanzten Flächen müssen wenigstens 10 % der Fläche der jeweiligen privaten Grünfläche einnehmen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB]

Begründung:
Mit den privaten Grünflächen pG 3.1, pG 3.2 und pG 3.3 werden über die Festsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ drei private Grünflächen vorgehalten, die im gesamten Plangebiet dezentral verteilt sind. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Spielflächen für die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers sowie der Allgemeinheit gewährleistet. Die Spielplätze sind Teil des Baugebietes und damit nicht einzelnen Häusern zugewiesen. Durch die eigenständige Festsetzung einer Grünfläche, stehen die Spielplätze pG 3.1-3.3 allen offen (im Gegensatz zu dem Spielplatz/der Freispielfläche des Kindergartens im WA 10 als Teil des Baugebietes). Die Lage der Spielplätze an den Kreuzungspunkten öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Verkehrsflächen unterstützt die öffentliche Zugänglichkeit und Erreichbarkeit.

Zur Gewährleistung der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit werden die private Grünflächen „Spielplatz“ mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet entsteht ein erheblicher Bedarf an öffentlich zugänglichen Spielflächen im Plangebiet. Mit der Schaffung von ca. 600 Wohneinheiten kann von einem Zuzug von ca. 1.140 Einwohnern mit etwa 80 Kindern (0 bis 7 Jahre) gerechnet werden. Da die drei Spielflächen durch den Betreiber der Wohnanlage hergestellt und unterhalten werden, erfolgt die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die öffentliche Zugänglichkeit bleibt durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit gewahrt.

Für die Herstellung der privaten Grünflächen pG 3.1 bis pG 3.3 werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand als Gärten bzw. Ziergrün genutzt werden. Die vorhanden Obst- und Laubbäume dieser Fläche sind zu erhalten, um auch bei der zukünftigen Nutzung als Spielflächen ausreichend Schatten zu bieten. Die Festsetzung der Anzahl Laub- bzw. Obstbäume je Fläche erfolgt mit dem Ziel, für ein ausgewogenes Verhältnis von Beschattung und Besonnung zu sorgen. Bei der Bepflanzung mit Sträuchern, die Strukturierung und Abschirmung schaffen, können zusätzlich zu den in der Pflanzliste genannten Arten auch solche mit besonderem Duft- und Blühaspekt verwendet werden, um den Kindern vielfältige Sinneseindrücke zu ermöglichen. Geeignete Arten werden im Anhang vorgeschlagen.

Auch Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt werden in den Spielbereichen umgesetzt, zum Beispiel für die Nachtigall durch Ausbildung der Hecken mit zum Teil dornigen bzw. immergrünen Gehölzen, dem Belassen von Laubstreu und Todholz in den Hecken und der Ausbildung eines Heckensaumes mit krautigen Wildpflanzen, wie im Artenvielfaltskonzept verankert. Weiterhin sind hier auch Maßnahmen zur Pflege (Steckbrief „Pflege – Spielfläche“) dargestellt. Die Sicherung dieser und weitere Maßnahmen des Artenvielfaltskonzepts erfolgt durch Übernahme in den städtebaulichen Vertrag.

Die für die pG 3.1 festgesetzten Anpflanzungen sind Teil der Alleebepflanzung. Deshalb sind die Standorte der anzupflanzenden Bäume im Beiplan festgesetzt. Die Alleebaumanpflanzung an der Südseite von pG 3.1 wird durch einen weiteren Baum im östlichen Anschluss fortgesetzt, dessen Standort sich allerdings innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Hauses B 27 befindet.

19.7 Begrünung von Stellplatzanlagen, Dächern und Fassaden

Teil B: Text, Nr. 8.7.1 (Begrünung von Stellplatzanlagen)
Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen. Die offene Bodenfläche ist mit standortgerechten Bodendeckern oder Wildblumen/-stauden zu bepflanzen und vor Überfahren zu schützen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Die zu pflanzenden Bäume sind daher so anzuordnen, dass eine möglichst umfassende Verschattung der Stellplatzflächen erfolgt. Daher sind die Bäume auch in direkter Lage an den Stellplätzen zu pflanzen. Mit der Regelung, dass der Baum in einem Abstand von max. 2m Entfernung gepflanzt werden soll gewährleistet die Verschattung der Stellplätze durch die Krone des Baumes. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung. Zudem soll mit Anlage von standortgerechten Bodendeckern oder Wildblumen/-stauden die Artenvielfalt erhalten und verbessert werden. Für die Baumscheibenbegrünung wird der „Kleiner Leitfaden für die ökologische Bepflanzung von Baumscheiben“ der Stadt Leipzig empfohlen.

Teil B: Text, Nr. 8.7.2 (Dachbegrünung)
Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:
Begrünte Dächer der Neubauten und des Parkdecks verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Der quantitative Beitrag ist abhängig von der Art des Gründaches und dessen Rückhaltekapazität (z.B. Gründach oder blaugrünes Dach). In Abstimmung mit den LWW ist ein Abflussbeiwert von 0,5 zu Grunde gelegt worden. In der Gegenüberstellung zu einem Abflussbeiwert von 0,9 welche für ein unbegrüntes Dach angenommen wird, beträgt die Abflussreduzierung ca. 3 % für das Gesamtgebiet. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum. Mit der Festsetzung von einer Mindestsubstratstärke von 12,0 cm kann den Zielen der Stadt entsprochen werden, die eigens entwickelte Pflanzmischung zur Förderung von Gründächern einzusetzen.

Weitere Maßnahmen zur mosaikartigen Gestaltung (differenzierte Substrathöhen, vegetationsfreie Flächen, Ast- und Steinhaufen) und Pflege (Staffelmahd, selektiver Rückschnitt) von Dachbegrünungen enthält das Artenvielfaltskonzept (Steckbrief „Pflege – Dachbegrünung“).

Teil B: Text, Nr. 8.7.3 (Fassadenbegrünung)
Die nach Süden exponierte Fassade des Gemeinschaftsparkdecks (GPd) ist auf mindestens 70 % der Gesamtlänge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 8.7.4 (Fassadenbegrünung)

In den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 sind fensterlose Fassadenteile > 30 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand: entsprechend der Kletterpflanzenart). Die Pflanzfläche pro Pflanze muss mindestens 1 m² betragen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Die Festsetzung zur Begrünung der nach Süden exponierten Fassade des Parkdecks erfolgt in erster Linie aus landschaftsgestalterischen Gründen. Mit der festgesetzten Fassadenbegrünung findet der

angrenzende denkmalgeschützte Bereich einen grünen Abschluss, die nachteiligen optischen Wirkungen des Parkdecks können durch die Fassadenbegrünung gemindert werden. Die intensive Fassadenbegrünung überdeckt den technischen Charakter des Parkdecks.

Die fensterlosen Fassadenabschnitte der außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches entstehenden Neubauten, die eine Fläche größer 30 m² aufweisen sollen ebenfalls begrünt werden. Dadurch kann im Plangebiet ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren geleistet werden.

20. Örtliche Bauvorschriften

Teil B: Text, Nr. 9.1
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind Hauptanlagen nur mit Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Umsetzung der Masterplanung. Die Dachform der Bestandbauten selbst bleibt über den Denkmalschutz erhalten. Die Bedachungsart- und Farbigkeit wird entsprechend dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept – Gebäude im Genehmigungsverfahren geregelt.

Teil B: Text, Nr. 9.2
In den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 sind Hauptanlagen nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern bis 15° zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Umsetzung der Masterplanung. Eine andere Dachform soll auf die unterschiedlichen Bauzeiten und Situationen hinweisen. Die Dachform bildet zudem die Grundlage, Dachbegrünungen realisieren zu können.

Teil B: Text, Nr. 9.3
Solaranlagen und technische Aufbauten sind in den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 zulässig, soweit sie in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden.

Im WA 7 dürfen technische Aufbauten ausnahmsweise eine Höhe bis max. 2,6 m über der Dachoberkante aufweisen, wenn sie mit einem Abstand von min. 1,5 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden und diese aufgrund ihrer Anzahl, Größe und Form nicht verunstaltend wirken.

Begründung:
Die Festsetzung regelt das stadträumliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen und technische Aufbauten vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Die Dachflächenaußenkante ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und die durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird. Die Kombination von Solaranlagen bzw. technische Aufbauten mit einer Dachbegrünung ist möglich.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere für die erforderlichen technischen Anlagen, die für den im WA 7 zulässigen Nahversorger zwingend erforderlich sind und entsprechenden technischen Parametern entsprechen müssen, die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Flachdächer/flach geneigten Dächer außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches, da innerhalb davon denkmalpflegerische Belange der Errichtung von Solaranlagen grundsätzlich entgegenstehen.

Gleichwohl können auch innerhalb des denkmal-geschützten Bereichs (WA 2 bis WA 6) Solaranlagen zugelassen werden, soweit hierfür die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Teil B: Text, Nr. 9.4
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind Einfriedungen, angrenzend an Erschließungsanlagen , bis zu einer Höhe von max. 0,40 m über Geländeoberfläche zulässig. Anlagen der Abfallentsorgung sind durch eine mindestens 1,20 m über Geländeoberfläche hohe Hecke einzugrünen. Im Baugebiet WA 4 ist die Errichtung eines Eingangstores angrenzend an die nördliche Fassade des Haus B 19 zulässig.

Begründung:
Die Höhe der Einfriedung sichert im Denkmalbereich das historische Bild und setzt die Ziele der denkmalpflegerischen Konzeption um.

Zur Wiederherstellung des historischen Zustandes am Haus B 19 ist die Errichtung eines Eingangstores auf der Nordseite des Gebäudes beabsichtigt. Auf der Südseite des Hauses besteht das historische Eingangstor.

Die Einfriedung der Abfallbehälter soll verhindern, dass die Behälter im öffentlichen Raum nicht präsent sind.

Die Regelungen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches unterstützen die stadträumliche Kontinuität, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie ein gemeinsames straßenräumliches Erscheinungsbild.

Teil B: Text, Nr. 9.5
In den Baugebieten WA 1 und WA 7 bis WA 10 sind Einfriedungen, angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche oder mit Gehrechten belastete Fläche, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

Begründung:
Die Regelungen außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches unterstützen die stadträumliche Kontinuität, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie ein gemeinsames straßenräumliches Erscheinungsbild.

Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

21. Nachrichtliche Übernahme

In der Planzeichnung sind der Bereich, der gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz unterliegt gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 21 SächsNatSchG durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

22. Flächenbilanz des Plangebietes

Art	Fläche	Anteil
Wohngebiet WA 1 bis WA 10	113.168 m²	78 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	31.368 m²	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	83.723 m²	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	15.439 m²	11 %
Grünflächen pG 1 bis pG 3.3.	16.187 m²	11 %
Gesamtfläche des Plangebietes	146.681 m²	100 %

23. Kosten für die Stadt Leipzig

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten. Die Herstellung der zukünftigen Erschließungsanlagen werden neben Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Daher sind Maßnahmen der Stadt Leipzig zur Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

- Archäologie

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabensbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Wüstung [D-04210-01]) Falls neue Eingriffe in tiefgründig ungestörte Bereich erfolgen, müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

- Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 13.05.2019 mitgeteilt:

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [9] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [10] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 — 132 StrlSchG [9] / §§ 153 - 158 StrlSchV [10]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemit-telte Radon-222-Aktivitétskonzentration in der Luft von 300 Bq/m3 für Aufenthalts-räume und Arbeitsplätze in lnnenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

- Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

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

- Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkungen des Tagebaugebietes Espenhain und unterliegt mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen und der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige (Stand: IV / 2012) Grundwasserstand liegt bei +120 m NHN bis +123 m NHN

- Grundwassermessstellen (GWM)

Sind im Ausbaubereich Grundwassermessstellen (GWM) vorhanden, sind diese zu erhalten bzw. vor Zerstörung zu schützen. Ist ein Rückbau von GWM erforderlich, ist ein entsprechender Antrag beim Amt für Umweltschutz (untere Wasserbehörde) zu stellen.

- Altlasten/Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich innerhalb des angefragten Trassenabschnitts bei allen Varianten kein im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierter Standort.

Die Landesdirektion, Fachreferat 43 L „Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser“ hat mit Stellungnahme vom 13.06.2019 mitgeteilt:

Südlich am angefragten Planungsbereich befinden sich angrenzend die Altlastenstandorte Grube Chemnitzer Straße/Krankenhaus (Altlastenkennziffer 65330251) und Ablagerungen Chemnitzer Straße/Kninkenhaus Altlastenkennziffer 65330254). Es liegen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor. Der aktuelle Handlungsbedarf ist „Erkunden“

Zuständige Bodenschutzbehörde für die altlastverdächtigen Flächen in Eigentum der Stadt Leipzig ist die Landesdirektion Sachsen.

Bezüge auf das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der vorliegenden Planunterlage sind auf das nunmehr geltende Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) umzustellen.

Werden bei der weiteren Vorbereitung und bei der Durchführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen festgestellt, die aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung der betreffenden Flächen und den angrenzenden Altlastenstandorten nicht ausgeschlossen werden können, ist das Amt für Umweltschutz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise zu informieren.

Durch entsprechend auf den Zweck/Nutzen des Vorhabens abgestimmte Maßnahmen (möglichst geringfügige Eingriffe in den Boden, Einsatz von zum Wiedereinbau zugelassenem/geeignetem Aushubmaterial...) ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen auf den genutzten Grundstücken entstehen. Auf die Einhaltung der Regelungen des BBodSchG in Verbindung mit der BBodSchV wird hingewiesen.

- Bergbauliche Anlagen

Im Umfeld des Plangebietes hat es über Jahrhunderte hinweg durchgeführte bergbauliche Arbeiten gegeben. Da das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue nicht auszuschließen sei, sind alle Bauugruben auf Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen und ggf. das Oberbergamt in Kenntis zu setzen.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Espenhain“.

- Entwässerungsgraben

Die Landesdirektion, Fachreferat 43 42 L „Oberflächenwasser, Hochwasserschutz“ hat mit Stellungnahme vom 13.06.2019 mitgeteilt, dass die Verlegung des Grabens mit dem Eigentümer vertraglich zu regeln ist.

- weiterführende Baugrunduntersuchungen

Im Rahmen der weiteren Planung der einzelnen'Bauwerke, sollten die Baugrundverhältnisse nochmals orts- und vorhabenskonkret überprüft und bei Bedarf um weitere Aufschlüsse ergänzt werden. Aufgrund der umfangreichen geplanten Baumaßnahmen, tw. in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung wird ein bauzeitliches Monitoring besonders gefährdeter Bauwerke empfohlen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Baumarten:

lateinischer Name	**deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Nadelgehölze für hausnahe Bereiche:

lateinischer Name	**deutscher Name**
Pinus mugo 'Mops'	Zwerg-Kiefer ‚Mops‘ (1 m)
Pinus mugo mughus	Krummholzkiefer (1,5 m)
Pinus mugo 'Varella'	Bergkiefer ‘Varella’ (1 m)
Pinus pumila 'Nana'	Zwerg-Zirbelkiefer (1,5m)

lateinischer Name	**deutscher Name**
Pinus strobus 'macophin'	Zwerg-Seidenkiefer (2,5m)
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer (25 m)

Sträucher:

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

lateinischer Name	**deutscher Name**	
Salix viminalis	Korbweide	X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

X: zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet

E: Straucharten, die in der Entstehungszeit der denkmalgeschützten Anlage verwendet wurden

In den Baugebieten WA 2- WA 6 ist zudem die Verwendung folgende Arten möglich (Straucharten, die in der Entstehungszeit verwendet wurden): Forsythie (Forsythia), Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris), Johannisbeere (Ribes), Pfeifenstrauch (Philadelphus), Rosen, Runzliger Schneeball (Viburnum rhytidophyllum), Schneebeere (Symphoricarpos albus), Sommerflieder (Buddleja), Spierstrauch (Spirea), Wacholder (Juniperus).

Zudem sind folgende Ergänzungen an Spielplätzen möglich: Sommerflieder (Buddleja davidii), Kornelkirsche (Cornus mas), Flieder (Syringa vulgaris)

Kletterpflanzen:

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

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Meusdorf und liegt ca. 1,0 km südlich der historischen Ortsmitte von Probstheida, westlich der Chemnitzer Straße. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 14,6 ha.

Planungsanlass bildet die Absicht der jetzigen Eigentümerin der Flächen das Areal insgesamt zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Die Maßnahmen sollen u. a. aus folgenden Punkten bestehen:

- Sanierung und Nutzungsänderung der größtenteils denkmalgeschützten Gebäude,
- städtebaulich behutsame Nachverdichtung durch Neubauvorhaben,
- Nutzungsanreicherung des Quartiers mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KiTa) sowie der Nahversorgung,
- funktionale Neuordnung (u. a. der Verkehrsorganisation) sowie
- freiräumliche Aufwertung.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Rahmen für den Neuordnungsbedarf im Bebauungsplangebiet für die angestrebten Nutzungen mit den erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen planungsrechtlich gesetzt werden soll. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei Erhalt eines größeren, zentral im Plangebiet gelegenen Grünraums und des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sowie die Sicherung der geordneten Erschließung. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes siehe Kap. 3.

Der Bebauungsplan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** (siehe Kap. 7) aufgestellt.

Wesentliche Planinhalte sind insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Stellplätzen und Verkehrsflächen, zum Schallschutz und zur Gründordnung. Weiteres dazu siehe unten sowie Kap. 10 ff.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurde die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Im Plangebiet werden den Planungszielen entsprechend allgemeine Wohngebiete, private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes und Kap. 10 bis 21 dieser Begründung). Innerhalb der Wohngebiete werden überbaubare Grundstücksflächen, ergänzt durch Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, vorwiegend erfolgen die Festsetzungen bestandsorientiert. Teilweise sind durch den Bebauungsplan bedingte Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes zu erwarten. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Verkehrsflächen soweit diese Festsetzungen außerhalb des Bestandes erfolgen. Die Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes betreffen hauptsächlich die Belange von Pflanzen, Tieren und Menschen. Näheres dazu siehe Kap. 7 (Umweltbericht).
- Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte überwiegend auf bereits beeinträchtigten Böden. Zugleich erfolgen umfassende Entsiegelungs-maßnahmen durch

Rückbau von Straßen und sonstigen versiegelten Flächen. Es erfolgen Festsetzungen zur Anlage einer offenen Wasserfläche (Entwässerungs-graben), zur Reduzierung der maximalen Befestigungen auf den Baugrundstücken, zur versickerungsfähigen Ausführung der Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie der Feuerwehraufstellflächen.

- Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die neben der Flächensicherung für private Grünflächen (Gesamtgröße ca. 1,6 ha) auf die Durchgrünung der Baugebiete, der Begrünung der (unterirdischen) Stellplatzanlagen und Dächer der Neubauten sowie auf den Erhalt und die Anpflanzungen von Bäumen abzielen. Für den Baumerhalt und die Ausstattung und Pflege der Grünflächen sind im Städtebaulichen Vertrag Maßnahmen und Regelungen enthalten, die die grünordnerischen Festsetzungen ergänzen.
- Die Festsetzungen zum Erhalt von Alleen und Gehölzgruppen dienen auch den im Gebiet vorkommenden Tieren. Im Städtebaulichen Vertrag werden zudem CEF-Maßnahmen gesichert und durch ein ergänzendes Artenvielfaltkonzept die Voraussetzungen zum Erhalt der Arten und ihrer Lebensgrundlagen geschaffen.
- Die Belange der Denkmalpflege werden durch Festsetzungen gestützt, welche auf den Zielaussagen der Denkmalpflegerischen Zielkonzeption beruhen.
- Für das allgemeine Wohngebiet wird im Wesentlichen festgesetzt, dass dort wohnaffine Nutzungen zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, welche weiteren Nutzungen dort in untergeordnetem Umfang zulässig sind. Siehe dazu Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 1 ff. des Bebauungsplanes sowie auch Kap. 12.1 dieser Begründung. Mittels dieser Festsetzungen sollen Lärmstörungen vermieden werden.

Die **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.
- Mit den folgenden wesentlichen Themen der Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:
  - Durch Änderungen an der Planung konnte die Zahl der Bäume verringert werden, die aufgrund von entgegenstehenden Festsetzungen des B-Planes zu fällen wären (z.B. durch den Wegfall zweier Tiefgaragen) sowie ein anteilig größerer Erhalt bestehender Biotope durch Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
  - Der Investor hat sich bereit erklärt und im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, für den Verlust von Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung einen Pauschalbetrag an die Stadt zu zahlen, die damit Baumpflanzungen im Stadtgebiet durchführt.
  - Die vorhandene Streuobstwiese westlich des WA 8 und WA 10 bleibt erhalten. Weiterhin wurde auf der Fläche pG 2 eine Streuobstwiese festgesetzt.
  - Für die Population des Neuntöters, der Zauneidechse und der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde im Bereich Stahmeln ein Ersatzhabitat geschaffen und über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Umsiedlung der Zauneidechse erfolge im 3. und 4. Quartal 2020.
  - Die grünorderischen Festsetzungen für Freiflächen oder Baumscheiben wurden im Hinblick auf Insektenlebensräume dahingehend geändert, so dass nun explizit auch artenreiche

Wiesen anzulegen sind. Weiterhin wurde der mit Sträuchern zu bepflanzende Flächenanteil in den nicht unter Denkmalschutz stehenden Baugebieten von 3 auf 7 % erhöht.

- Es wurde ein Artenvielfaltskonzept mit den Umweltverbänden erarbeitet. Dieses enthält zahlreiche Pflegemaßnahmen und Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen bzw. der Ausgestaltung von Flächen, die in ihrer Detaillierung den Rahmen planungsrecht-licher Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB erweitert. Das Artenvielfalt-konzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
- Die maximal zulässige Stellplatzanzahl für Wohnnutzungen wurde auf maximal 550 Stellplätze begrenzt.
- Es wird öffentliche Ladepunkte auf dem Parkplatz des Einzelhandels an der Chemnitzer Str. geben. Weiterhin sind im Stromnetz mind. 4 Schnellladestationen berücksichtigt.
- Nach Prüfung sind keine Maßnahmen zur Verkehrsregelung auf der Chemnitzer Straße erforderlich, die in bestehende Verkehrsabläufe eingreifen oder zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit führen würden. Ebenso sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, die die Erreichbarkeit der an der Paul-Flechsig-Straße gelegenen Wohnnutzungen verbessern bzw. im Havariefall ermöglichen.
- Die freie Zugänglichkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit ist durch entsprechende Festsetzungen für die Erschließungsanlagen (als Öffentliche Verkehrsfläche bzw. als mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche) gesichert.
- Die Fernwärmeversorgung des Wohngebietes Paul-Flechsig-Straße ist gewährleistet.
- Die Gebäude entlang des Parkhauses sind durch das blickdichte Parkhaus gegen Blendung geschützt.

- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** wurde wie folgt umgegangen:
  - Die Energieversorgung des KFP Dösen ist sichergestellt. Etwaige Maßnahmen zur Umverlegung von Anlagen wurden bereits vorgenommen.
  - Der Bitte des Landesamtes für Archäologie Sachsen um Aufnahme konkret benannter Auflagen, Gründe und Hinweise wurde entsprochen (siehe Anhang I: Hinweise).
  - Die Hinweise der Leipziger Wasserwerke zur Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen wurden in der Begründung und den weiterführenden Erschließungsplanungen berücksichtigt.
  - Die Landesdirektion Sachsen gab den Hinweis, dass hinsichtlich der beiden Altablagerungen in der Nähe des Plangebietes der Handlungsbedarf zu aktualisieren ist. Mit Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie wurden Hinweise zum Radonschutz und Ingenieurgeologie/Baugrund gegeben. Diese wurden im Kap. 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Anhang I Hinweise ergänzt bzw. aktualisiert.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Kapitel 8 dieser Begründung zu entnehmen.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte, nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, aus den folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung.

- Bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.