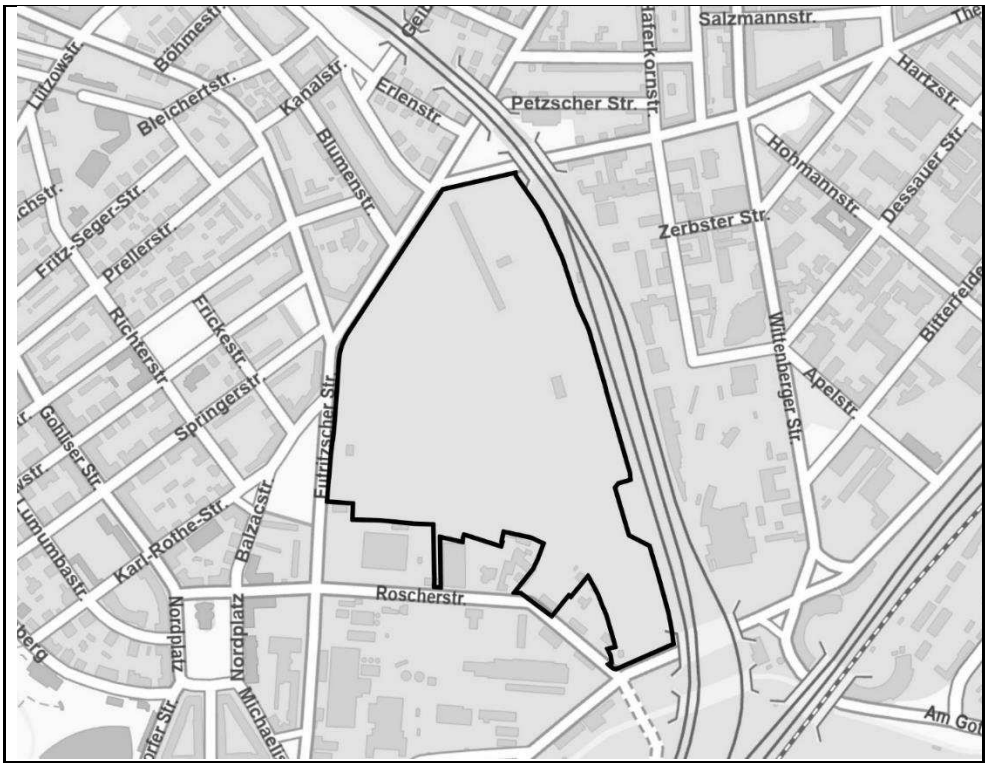
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Nord

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung, Regionalplanung, Entwicklungsplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

31.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG
(Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB) **6**

A. EINLEITUNG **15**

1. Lage und Größe des Plangebietes 15
2. Planungsanlass und Planerfordernis 15
3. Ziele und Zwecke der Planung 16
4. Verfahrensdurchführung 18

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG **19**

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 19
5.1 Topografie 19
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 19
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 20
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 20
5.5 Soziale Infrastruktur 20
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur 20
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen 21
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 21
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 21
6.1.1 Raumordnung: Landesentwicklungsplan und Regionalplanung 21
6.1.2 Flächennutzungsplan 23
6.1.3 Landschaftsplan 24
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben; Fachplanungsvorbehalt 25
6.2 Sonstige Planungen 26
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 26
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 27
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen 27
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 29
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum, Mobilitätsstrategie 2030 29
6.2.6 Strategische Konzepte Klimaschutz und Klimaanpassung 29
6.2.7 Masterplan 30
7. Umweltbericht 31
7.0 Zusammenfassung 31
7.1 Einleitung 32
7.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes 32
7.3 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung 33
7.3.1 Fläche 34
7.3.2 Boden und Grundwasser 36
7.3.3 Oberflächenwasser 37
7.3.4 Luft und Klima 38

7.3.5 Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege und Grünordnung 39
7.3.6 Menschen und Gesundheit 54
7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 57
7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen 58
7.3.9 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen 58
7.3.10 Ziele des Umweltschutzes der Stadt Leipzig 60
7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 60
7.4.1 Fläche 61
7.4.2 Boden und Grundwasser 61
7.4.3 Niederschlagswasser 69
7.4.4 Oberirdische Gewässer 71
7.4.5 Luft 72
7.4.6 Klima 73
7.4.7 Pflanzen 75
7.4.8 Tiere 79
7.4.9 Biologische Vielfalt 86
7.4.10 Landschaft 90
7.4.11 Erholungspotential 91
7.4.12 Verkehrslärm 91
7.4.13 Gewerbelärm 92
7.4.14 Freizeitlärm/Sportlärm/Veranstaltungslärm 93
7.4.15 Luftqualität 94
7.4.16 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 95
7.4.17 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen 96
7.5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 96
7.6 Referenzliste der Quellen 97
8. Ergebnisse der Beteiligungen 99
9. Städtebauliches Konzept 100
9.1 Gliederung des Gebietes 101
9.2 Nutzungskonzept 101
9.3 Erschließungskonzept 103
9.4 Grünordnerisches Konzept 104
9.5 Klimaschutz und Klimavorsorge 105

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 106

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 106
11. Gliederung des Plangebiets 109
12. Baugebiete. Begründung der einzelnen Festsetzungen 110
12.1 Art der baulichen Nutzung 110
12.1.1 Urbanes Gebiet 110
12.1.2 Kerngebiet 119
12.1.3 Sozialer Wohnungsbau 120
12.1.4 Sondergebiete „Kultur“ 121
12.2 Maß der baulichen Nutzung 123
12.2.1 Zulässige Grundfläche 123

12.2.2. Zulässige Geschossfläche 125
12.2.3 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse 126
12.2.4 Anzahl der Vollgeschosse. Höhe von Gebäuden 126
12.2.5 Zusammenfassende Tabelle 133
12.3 Überbaubare Grundstücksflächen. Durchgänge. Tiefe der Abstandsflächen. Verschattung. Bauweise 135
12.3.1 Vor- und Zurücktreten hinter festgesetzte Baugrenzen und Baulinien 135
12.3.2 Durchgänge in die Blockinnenhöfe. Einfahrtsbereich in das Kerngebiet 136
12.3.3 Tiefe der Abstandsflächen. Verschattung. Bauweise 137
13. Flächen für Gemeinbedarf. Einfriedungen 141
14. Verkehrsflächen 142
14.1 Das Mobilitätskonzept 143
14.2 Straßenverkehrsflächen 145
14.3 Verkehrsberuhigte Bereiche 146
14.4 Fußgängerbereiche / Fußgängerzonen 147
14.5 Fuß- und Radwege 147
14.6 Radschnellverbindung (Halle - Leipzig) 147
14.7 Zuwegung Regenrückhaltebecken. Unterbauung von Verkehrsflächen 148
14.8 Abfallentsorgung 149
15. Grünflächen 150
16. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 152
16.1 Niederschlagswassermanagement 152
16.2 Bewässerung der Grünanlagen im Plangebiet 154
16.3 Artenschutz 155
16.3.1 Insekten 156
16.3.2 Avifauna 156
16.3.3 Fledermäuse 157
16.3.4 Reptilien 158
16.3.5 Durchführungsvorschrift zu den Festsetzungen für den Artenschutz 159
17. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 159
18. Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe 163
19. Nutzung erneuerbarer Energien 163
20. Grünordnerische Festsetzungen 164
20.1 Anpflanzung von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ 164
20.2 Baumpflanzungen in bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 166
20.3 Begrünung nicht überbauter Flächen. Befestigung von Wegen 167
20.4 Dachbegrünung 170
20.5 Fassadenbegrünung 171
20.6 Erhaltungspflicht 171
20.7 Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen 171
21. Sonstige Festsetzungen, Fachplanungsvorbehalt der DB AG 172
22. Örtliche Bauvorschriften 173
22.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie von Einfriedungen 174

22.2 Örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Anzahl der notwendigen Stellplätze 174
23. Kennzeichnung: Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen 176
24. Begründung der Nebenzeichnungen zu Teil A: Planzeichnung 177
24.1 Begründung der Nebenzeichnung 1 zu Teil A: Planzeichnung: Art der baulichen Nutzung 177
24.2 Begründung der Nebenzeichnung 2 zu Teil A: Planzeichnung: Baumpflanzungen in Verkehrsflächen. Fachplanungsvorbehalt der DB AG 178
24.3 Begründung der Nebenzeichnung 3 zu Teil A: Planzeichnung: Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie sonstige Rechte. Rückkaufrecht der DB AG. Zaun zur Bahnanlage 178

Anhang I: Städtebauliche Kalkulation
II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag (separates Dokument)

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich nördlich der Leipziger Innenstadt und des Kraftwerkes „Nord“ der Stadtwerke Leipzig GmbH. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 25 ha.

Planungsanlass ist insbesondere, dass das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs für seine ursprünglichen Zwecke nicht mehr benötigt wird. Auf dem Gelände soll ein neues Stadtquartier entstehen. Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses B-Planes ergibt sich daraus, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung hergestellt werden musste. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind

a) Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Stadtquartiers

b) Bauplanungsrechtliche Umsetzung des für das Plangebiet beschlossenen Masterplanes

c) Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen/ Konfliktminimierung

d) Anteiliger sozialer Wohnungsbau

e) Sicherung von Flächen für Einrichtungen und Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

f) Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf

g) Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Natur und Landschaft

h) Sicherung von Grünflächen und einer umfangreichen Durchgrünung des Gebietes

i) Klärung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes

j) Sicherung von Flächen für die Radschnellverbindung Halle-Leipzig.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken des B-Planes siehe Kap. 3.

Der B-Plan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** aufgestellt. Siehe Kap. 4 zur Verfahrensdurchführung und Kap. 7 zum Umweltbericht.

Wesentliche Planinhalte sind insbesondere Festsetzungen zu Baugebieten und zu Flächen für den Gemeinbedarf, zu öffentlichen Grünflächen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen. Weiteres dazu siehe unten sowie Abschnitt C. mit den Kap. 10 ff.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.

Als Ausgangszustand (= „derzeitiger Umweltzustand“ im Sinne von Anlage 1 Nr. 2 Buchst. a) BauGB) wurde der im Jahre 2016 vorhandene Zustand vor der Beräumung des Geländes angesetzt. In den Folgejahren wurden auf dem Gelände bereits diverse Maßnahmen und Handlungen vorgenommen, die sich insbesondere auf den Vegetationsbestand auswirkten. Zudem wurden bereits Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ergriffen und umgesetzt.

Im B-Plan wurden (insbesondere zur Berücksichtigung der Umweltbelange) unter anderem festgesetzt:

- die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen – siehe dazu vor allem Teil B: Text Nrn. 1.1 mit Nebenzeichnung 1 und 1.2.2 des B-Planes sowie Kap. 12.1 dieser Begründung,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, namentlich zum Niederschlagswassermanagement und zum Artenschutz – siehe Teil B: Text Nrn. 6 und 10.3.6 des B-Planes sowie Kap. 14 und 20.3 (zu Nr. 10.3.6) dieser Begründung,
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, namentlich Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vor Verkehrslärm an Gebäuden – siehe Teil B: Text Nr. 7 des B-Planes sowie Kap. 17 dieser Begründung,
- Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien – siehe Teil B: Text Nr. 9 des B-Planes sowie Kap. 19 dieser Begründung,
- Grünflächen – siehe Teil A: Planzeichnung – und darauf bezogene grünordnerische Festsetzungen – siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 10.1 des B-Planes sowie Kap. 20.1 dieser Begründung,
- Baumpflanzungen in bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen – siehe Teil B: Text Nr. 10.1 und Nebenzeichnung 2 des B-Planes sowie Kap. 20.2 dieser Begründung,
- die Begrünung nicht überbauter Flächen – siehe Teil B: Text Nr. 10.3 des B-Planes sowie Kap. 20.3 dieser Begründung,
- Dach- und Fassadenbegrünung – siehe Teil B: Text Nrn. 10.4 und 10.5 des B-Planes sowie Kap. 20.4 und 20.5 dieser Begründung.

Die **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

Die während der **frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf** des B-Planes eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den TöB sowie die in weiteren Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurden ausgewertet und für die Entwurfsplanung und die Umweltprüfung sowie die Begründung zum B-Plan-Entwurf (samt Umweltbericht) mit zugrunde gelegt.

Die während der **Beteiligungen zum Entwurf des B-Planes** und seiner Begründung sowie der weiteren ausgelegten Unterlagen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Überprüfung der Planinhalte und der Umweltprüfung sowie die Überarbeitung der Begründung zum B-Plan sowie für die 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 abschließenden Abwägungsentscheidung vorgelegt. Näheres siehe nachfolgend sowie Anhang II: „Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag“.

Aus der **Öffentlichkeit** (ohne Naturschutz- und Umweltverbände; siehe dazu den nächsten Gliederungspunkt) gingen im Rahmen Beteiligung **zum Entwurf** des B-Planes vier Stellungnahmen ein. Mit den folgenden wesentlichen Inhalten[1] der eingegangenen Stellungnahmen wurde wie folgt umgegangen:

- Es wurde mitgeteilt, dass die Stellplatzsituation kritisch gesehen werde. Die Quoten, die für die Stellplatzsituation angesprochen worden seien, würden nicht stimmen. Touristen, Familienmitglieder und Berufstätigen seien nicht erfasst. Das Wachstum an Kfz in Leipzig werde ignoriert.

  Die Sachlage wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis dessen sind die zum Stellplatzbedarf vorgenommenen Ermittlungen tragfähig. In Kap. 9.3 und 22.2 dieser Begründung wurden darauf bezogene Darlegungen eingefügt.

- Es wurde mitgeteilt, dass der Fahrradschnellweg kritisch gesehen werde, da „*Kinder dort schnell mal unter die Räder kommen*“.

  Im Ergebnis der dazu nochmals erfolgten Prüfung ist eine besondere Gefährdung der Kinder oder von Erwachsenen nicht zu erwarten. In Kap. 14.6 dieser Begründung wurden entsprechende Darlegungen eingefügt.

- Angeregt wurde, einen ausreichenden Abstand der Bebauung im Baugebiet MU 23 zum Wohngebäude Roscherstraße 35/37 einzuhalten und gebietsprägende, industriekulturelle Bauten, wie den südlich der Roscherstraße vorhandenen ehem. Gasometer, städtebaulich nicht mit einem Parkhaus zu überprägen.

  Dies wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis dessen sind beide Aspekte bereits in der Planung berücksichtigt. In Kap. 12.3.3 der Begründung wurden darauf bezogene Darlegungen ergänzt.

- Es wurden Maßnahmen zur Fassadenbegrünung des Parkhauses angeregt.

  Dies war bereits in der Planung im Teil B: Text Nr. 10.5 berücksichtigt. Die konkrete Umsetzung ist allerdings von der Ausgestaltung des konkreten Bauvorhabens abhängig und deshalb nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Näheres siehe Teil B: Text Nr. 10.5 und Kap. 20.5 dieser Begründung.

- Es wurde angeregt, an dem Parkhaus Vorkehrungen zum Immissionsschutz (v.a. Abgase und Lärm) zu treffen.

  Dies war bereits insoweit berücksichtigt, dass im Rahmen der Befassung mit den Fragen des Immissionsschutzes auch geklärt wurde, was dazu im B-Plan selbst zu regeln und was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und rechtlich gesichert sowie im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens faktisch umgesetzt werden kann und insofern nicht Gegenstand dieses Planverfahrens ist. Näheres siehe Kap. 17 dieser Begründung.

- Es wurde angeregt, die Traufhöhe im Baugebiet MU 23 auf unter 12 Meter zu reduzieren und dafür z.B. Tiefgaragen anzulegen oder den Parkplatzschlüssel zu überprüfen.

[1] Als für diese Zusammenfassung „nicht wesentliche Inhalte“ werden grundsätzlich solche Inhalte eingestuft, die nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind, sondern sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes beziehen, die inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind, die Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren sind, oder deren Realisierung dieser B-Plan nicht entgegensteht. Auf diese nicht wesentlichen Inhalte wird hier nicht eingegangen. Die hier nicht genannten Inhalte und der Umgang damit sind aber aus dem Anhang II: „Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag“ dieser Begründung zu ersehen.

Im Ergebnis der dazu durchgeführten Prüfung soll es bei der festgesetzten maximalen Höhe von 22 m bleiben, da Anhaltspunkte dafür, dass dies städtebaulich nicht vertretbar wäre oder gar zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde, nicht vorliegen. Näheres dazu siehe Kap. 12.3.3 dieser Begründung.

- In einer Petition nach § 12 SächsGemO[2] wurde gefordert: „*eine weitestgehend CO2-freie autarke Energieversorgung – insbesondere im Wärmebereich!* Die dort *benötigte Wärme […] sollte so wie im neuen Hamburger Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder zu 90%(!) aus regenerativ im Wohngebiet erzeugter Wärme beruhen (vor allem durch Wärmepumpen, […] deren Strombedarf dafür von dort installierten Auf-Dach-Photovoltaikanlagen gedeckt werden sollte).*“

  Die Forderung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, da die angesprochenen energietechnischen Lösungen mangels Rechtsgrundlage nicht im B-Plan festsetzbar und insofern nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Allerdings wurde im Rahmen der Projektentwicklung für das neue Stadtquartier ein Energiekonzept erstellt. Dieses Energiekonzept nennt Anteile für die Strom- und Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien. Näheres siehe Kap. 7.3.4 und 7.4.6 sowie auch 9.3 und 9.5 dieser Begründung.

- Es wurde angeregt, eine am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes zu entlassen, um diese als Austauschfläche für Flächen, die für den „Quartiersweg“ zur Roscherstraße benötigt werden, verwenden zu können.

  Dem wurde gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend geändert. Näheres dazu siehe vor allem in den Kap. 4, 8 und 10 dieser Begründung.

Von den **Naturschutz- und Umweltverbänden**[3] gingen **zum Entwurf** des B-Planes vier Stellungnahmen ein. An einem zusätzlich angebotenen Gespräch nahmen zwei der Umweltverbände teil. Mit den folgenden wesentlichen Inhalten der eingegangenen Stellungnahmen bzw. Ergebnissen des Gespräches wurde wie folgt umgegangen:

- Es wurden Heckenpflanzungen mit Saumstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets als Abgrenzung zur Bahntrasse sowie am südlichen Rand des Plangebietes angeregt.

  Dem wurde nicht entsprochen, da die Flächen für andere Zwecke benötigt werden. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-5.1.

- Zu der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche G1 wurden Anregungen zu ihrer Bepflanzung und Gestaltung als Biotop sowie zu ihrer Pflege und Nutzung gegeben.

  Dem wurde nicht entsprochen. Die konkrete, an ihre Habitatfunktion und die dort gewollte Nutzung angepasste Ausgestaltung der Fläche soll der Ausführungsplanung bzw. ihrer Umsetzung überlassen bleiben. Zudem stehen die Festsetzungen in Verbindung mit der im Plangebiet gelegenen planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Bau des City-Tunnels und sind notwendig, weil diese Maßnahmenfläche durch den B-Plan überplant wird. Die Art der Pflege ist mangels Ermächtigungsgrundlage nicht festsetzbar. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-5.3.

---

2 Sächsische Gemeindeordnung – Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen

3 Diese wurden sowohl als Teil der Öffentlichkeit nach § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligt, als auch, soweit landesweit anerkannte Naturschutzvereinigung, gemäß § 33 Abs. 2 Satz 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

- Es wurde zum Regenwasserkonzept mitgeteilt, dass als Klimaanpassungsmaßnahme und zur Steigerung der Wohnqualität zusätzlich zu den geplanten Speicher- und Versickerungselementen (Flutmulde, Rigolensysteme, Dächer, unterirdisch) auch freie Wasserfreiflächen geschaffen werden könnten.

  Dies führte nicht zur Änderung von Planinhalten, da die Anregungen im Rahmen der für die jeweiligen Flächen getroffenen Festsetzungen umsetzbar sind. Die Festsetzungen stehen dem nicht entgegen und besonderer Festsetzungen bedarf es dafür nicht.

- Zum „Urban Gardening“ wurde angeregt, dass die Möglichkeit zur Anlage von Gemeinschaftsgärten in Block-Innenhöfen bei der Planung berücksichtigt werden sollte.

  Auch dies führte nicht zur Änderung von Planinhalten, da im Rahmen der getroffenen Festsetzungen umsetzbar.

- Zur Nutzung erneuerbarer Energien wurde angeregt, dass neben der Festsetzung, Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaik und Solarthermie-Anlagen nutzbar zu machen, auch Balkon- und Fassaden-Photovoltaik ermöglicht werden sollten, soweit dadurch kein Flächenkonflikt zur Fassadenbegrünung entsteht.

  Auch dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen umsetzbar. Näheres zu den 3 letztgenannten Punkten siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-5.4.

- Zum Flächenverbrauchs für die Parkhäuser im südlichen Teil des Plangebiets (MU 19 und MU 23) wurde angeregt, diesen zu reduzieren, indem durch mehr in die Höhe und/oder Tiefe bauen ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht wird.

  Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine höhere Bebauung ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt. Dem Bauen in die Tiefe steht der B-Plan grundsätzlich nicht entgegen. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-5.5.

- Zum Artenschutz wurden Bedenken hinsichtlich des korrekten Umganges mit dem Thema geäußert.

  Da die artenschutzrechtlichen Verbote allein auf die Verwirklichungshandlung selbst bezogen sind, sind diese Aspekte grundsätzlich nicht Gegenstand des Planverfahrens. Im vorliegenden Fall tritt hinzu, dass die von den Umweltverbänden angesprochenen Vorgänge unabhängig von diesem B-Plan-Verfahren und im Vorfeld dazu stattgefunden haben. Dennoch wurde das Thema „Artenschutz“ als Tatsachenmaterial betrachtet, das in die Planinhalte eingegangen und damit berücksichtigt ist. Der Artenschutzfachbeitrag stellt dabei ausführlich die Erfassungen und den Zustand im Jahr 2016 sowie die seitdem erfolgten Entwicklungen und Maßnahmen dar. Ausgehend davon werden diejenigen Handlungserfordernisse abgeleitet, die sich als Folge der Umsetzung des B-Planes ergeben. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-6.1 ff sowie unter II-7-10 ff und II-8.

- Auch zur Eingriffsregelung wurden Bedenken hinsichtlich des korrekten Umganges mit dem Thema geäußert.

  Ein unkorrekter Umgang mit der Eingriffsregelung liegt nicht vor. Die von den Umweltverbänden angesprochenen Eingriffe haben unabhängig von diesem B-Plan-Verfahren und im Vorfeld dazu stattgefunden. Diese Eingriffe sind somit getrennt von dem Planverfahren zu sehen und grundsätzlich nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Dennoch wurde das Thema "Eingriffsregelung" betrachtet, ist in die Planinhalte eingegangen und damit berücksichtigt. Für die Eingriffsregelung wurden im Übrigen als Ausgangszustand die vorhande-

nen Vegetations- und Nutzungsstrukturen 2016, d.h. der Zustand vor Beräumung der Fläche, eingestellt. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-6.7 ff sowie unter II-7-20 und II-8.

- Es wurden verschiedene Anmerkungen zum Grünordnungsplan (GOP) gegeben.

  Die vorgebrachten Aspekte waren bereits berücksichtigt oder wurden durch nochmalige Prüfung berücksichtigt. Änderungen von Inhalten des B-Planes oder seiner Begründung ergaben sich daraus nicht. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-7.1 ff.

- Angeregt wurde, den Anteil an dornigen und beerentragenden Sträuchern von 10 % auf 30 % zu erhöhen.

  Dem wurde nicht gefolgt. Die Vorgabe von mindestens 10 % dornentragenden und/oder beerentragenden Sträuchern (siehe Teil B: Text Nr. 10.1.1 b) des B-Planes) ist nach Einschätzung des erfahrenen Fachgutachters hinreichend. Das mit der Festsetzung angestrebte Ziel kann auch durch 10 % dornentragende und/oder beerentragende Sträuchern in Verbindung mit den sonstigen Pflanzungen erreicht werden. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-7.6.

- Es wurde mitgeteilt, dass die Mindestgröße der Baumscheiben für Straßenbäume 16 Kubikmeter betragen solle, besser seien jedoch zusammenhängende, wegebegleitende Flächen als Mulden mit heimischer Regio-Untersaat.

  Dem wurde nicht gefolgt, da dies so nicht erforderlich und auch städtebaulich nicht begründbar wäre. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-7.7.

- Für die Fläche G1 „Naturpark“ wurde davon ausgegangen, dass es aufgrund der dichten Bebauung und des Nutzungsdruckes ohne weitere lenkende/schützende Maßnahmen keine erfolgreiche Besiedelung durch die Zielarten geben werde.

  Dies ist der Stadt bewusst und bereits berücksichtigt. Die Fläche wird im Rahmen der Umsetzung entsprechend entwickelt werden. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-7.9.

- Für einen Teil des Radschnellweges wurde vorgeschlagen, diesen auf einem Damm mit Rohrdurchlassen für Kleintiere oder über ein flaches Brückenbauwerk zu führen, so dass ein Artenaustausch möglich ist.

  Dies führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung der konkreten Maßnahme. Einer darauf bezogenen Festsetzung des B-Planes bedarf es nicht. Dieser Sachverhalt ist folglich nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

- Es wurde vorgetragen, dass Insektennisthilfen auf Gründächern meist nur häufige, ungefährdete Hohlraumbesiedler fördern. Stattdessen sollte die Anlage von Rohbodenstandorten und krautreichen Wiesen beim Schutz von Wildbienen mehr Gewicht bekommen.

  Die Anregungen werden bei der Umsetzung und Gestaltung der blütenreichen Wiesen berücksichtigt. Einer darauf bezogenen Festsetzung des B-Planes bedarf es nicht. Dieser Sachverhalt ist insofern nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

- Es wurde angeregt, das Aufstellen von Honigbienenvölkern im gesamten Plangebiet im städtebaulichen Vertrag zu untersagen und eine (Wild-)Insektenförderung multifunktional durch erprobtes Sandlinsensubstrat festzusetzen bzw. zu erwirken.

Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags wird die (Nicht-)Ansiedlung von Bienenvölkern in den Baugebieten eruiert; gegebenenfalls werden geeignete Bestimmungen aufgenommen werden. Innerhalb der (zukünftig) öffentlichen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, hat die Stadt es auch ohne Festsetzung des B-Planes oder Regelungen des städtebaulichen Vertrages in der Hand, das Aufstellen von Bienenkästen nicht zuzulassen. Das Aufstellen von Bienenkästen kann durch die daraus folgende Ansiedlung von zahlreichen Bienen dazu führen, dass „Wild-Insekten“ – darunter auch Wild-Bienen – verdrängt werden und dass das allgemein drohende Insektensterben verstärkt wird. Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages kann und soll dem entgegengewirkt werden.

- Da das Ziel, im Zuge von übergeordneten Planungen auch Flächen bzw. Korridore für den Biotopverbund auszuweisen, an verschiedenen Stellen definiert und festgelegt ist (z.B. Biotopverbundkonzept des Freistaats Sachsen), wurde es für erforderlich angesehen, dass auch im Plangebiet geeignete Wanderkorridore vorgesehen und festgelegt sowie mit linearen Landschaftsstrukturen bepflanzt werden.

  Dem wurde nicht gefolgt. Aus dem genannten Ziel ergibt sich kein Erfordernis, dies zwingend auch in jedem B-Plan bzw. konkret in diesen B-Plan umzusetzen. Im vorliegenden B-Plan ist die Entwicklung eines solchen Biotopverbundes bzw. die Ausweisung von dem dienenden Flächen bzw. Korridore auch nicht Ziel der Stadt. Das Plangebiet ist allseitig von intensiven Siedlungsnutzungen und (überwiegend übergeordneten und damit breiten) Verkehrsflächen umgeben. Flächen bzw. Korridoren, die dem Biotopverbund dienen sollen, würden geeignete Anbindungen an weitere Teile eines Biotopverbundsystems fehlen. Mit der Planung werden aber dennoch Grünstrukturen und Grünflächen und damit auch verbundfähige Strukturen geschaffen. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-7.25.

- Angeregt wurde mehr Teilversiegelung auf Straßen und Plätzen, etwa durch Verwendung von mehr Rasengittersteinen und wasserdurchlässigen Belägen.

  Dem wurde nicht gefolgt, da aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (z. T. auch schwere LKW) nicht sinnvoll und mit Blick auf die vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der B-Plan steht dem aber nicht entgegen. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter II-8.8.

Von 19 **Trägern öffentlicher Belange** gingen Stellungsnahmen **zum Entwurf des B-Planes** ein. Mit den folgenden wesentlichen Inhalten der Stellungnahmen wurde wie folgt umgegangen:

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Anmerkungen zu im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom.

  Die Leitungen bleiben erhalten. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-1.

- Das Eisenbahn-Bundesamt teilte mit, dass Einwendungen und/oder Bedenken grundsätzlicher Art unter im Einzelnen genannten Bedingungen nicht erhoben werden. Die Bedingungen bezogen sich insbesondere auf vorhandene Bahnbetriebsanlagen und ihren rechtlichen Status, auf Lärmschutzmaßnahmen und auf ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Bahn.

  Alle genannten Aspekte sind berücksichtigt. Das Städtebauprojekt, der B-Plan und die weiteren untersetzenden Planungen wurden in enger Abstimmung mit der DB AG – als Betreiberin der Eisenbahnbetriebsanlagen – entwickelt. Die bahntechnischen und bahnrechtlichen Belange sind insofern in die Planungen eingeflossen. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-2.

- Die Evangelisch-Lutherische Michaelis-Friedens-Kirchgemeinde teilte ihr Interesse mit, die beiden sonstigen Sondergebiete „Kultur“ mit anderen Partnern gemeinsam aktiv zu gestalten, und untersetzte dies. Zudem wurden Anmerkungen und Erwartungen an ein bürgerschaftliches Beteiligungsverfahren geäußert.

  Beides ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Entscheidungen über die konkreten Nutzungen und Nutzer in den beiden Sondergebieten „Kultur“ sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit auch nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Auch die genannten Aspekte eines bürgerschaftliches Beteiligungsverfahrens sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da nicht formeller Bestandteil der gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren, sondern darüber hinausgehende informelle Beteiligungsverfahren/-prozesse/-formate. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-3.

- Die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) äußerten Hinweise und Anforderungen/Bedingungen zur wasserwirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes bzw. zu der konkreten Erschließungsplanung für das dem B-Plan zugrundeliegende Städtebauprojekt. Abschließend wurde mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung/Annahme, dass die Hinweise und Anforderungen zur wasserwirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes bei der weiteren Planung und Realisierung berücksichtigt werden, dem Entwurf des B-Planes zugestimmt werde.

  Die von den KWL genannten Aspekte waren nicht Gegenstand des Planverfahrens, waren bereits berücksichtigt oder sie wurden berücksichtigt. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-4.

- Die Landesdirektion Sachsen (LDS), Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde teilte in seiner raumordnerischen Stellungnahme mit, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung stehe. Aus den Fachreferaten 35 „Baurecht“ und 42 „Oberflächenwasser, Hochwasserschutz“ wurden ergänzende Hinweise gegeben.

  Den Hinweisen wurde durch redaktionelle Präzisierungen im B-Plan sowie durch Änderungen/Ergänzungen in dieser Begründung zum B-Plan entsprochen. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-5.

- Die Netz Leipzig GmbH gab Hinweise zu grünordnerischen Festsetzungen.

  Die in den Hinweisen angesprochenen Aspekte waren in der Planung bereits berücksichtigt. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-6.

- Die Polizeidirektion Leipzig gab Hinweise zur Verkehrserschließung.

  Die genannten Aspekte waren nicht Gegenstand des Planverfahrens, waren bereits berücksichtigt oder sie wurden berücksichtigt. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-7.

- Die Stadtreinigung Leipzig gab ihre Zustimmung mit Maßgaben zur Abstimmung und Dimensionierung von Wendeanlagen und Fuß- und Radwegen.

  Die Maßgaben waren bereits berücksichtigt. Näheres siehe im Abwägungsvorschlag (Anhang II) unter I-8.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anhang II) zu entnehmen.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte, nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem B-Plan in der vorliegenden Form können die dem B-Plan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht bzw. dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des B-Planes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre insoweit das Erreichen der dem B-Plan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke bzw. ihre dauerhafte bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage gestellt.

Zu einzelnen anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, siehe oben sowie die Ergebnisse der Beteiligungen und den Abwägungsvorschlag (Anhang II).

Anhaltspunkte dafür, dass dem B-Plan 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.

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Leipziger Innenstadt und des Kraftwerkes „Nord“ der Stadtwerke Leipzig GmbH im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Nord. Es wird umgrenzt von:

Richtung	
Westen	Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße
Norden	Theresienstraße
Osten	Bahngelände
Süden	Berliner Straße / Roscherstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 25 Hektar.

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

2. Planungsanlass und Planerfordernis

Das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs der Deutschen Bahn wurde für seine ursprünglichen Zwecke nicht mehr benötigt. Die innerstädtische Fläche steht damit offen für neue Nutzungen. Auf der Fläche des ehemaligen Freiladebahnhofs befanden sich zunächst noch Bahngebäude. Einige davon wurden unter Denkmalschutz gestellt, die übrigen wurden abgerissen. Die Fläche wurde nach dem Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn für private Investitionen zugänglich. Auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs soll ein neues Stadtquartier entstehen. Die Stadt Leipzig und der Eigentümer der Fläche haben sich das gemeinsame Ziel gesetzt, das bisher überwiegend brachliegende Gelände zu einem gemischten, attraktiven, grünen Stadtteil mit innerstädtischer Dichte zu entwickeln. Geplant sind Wohnungen, Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel sowie soziale Einrichtungen wie zwei Kindertagesstätten und ein Schulstandort; des Weiteren Flächen für Kultur, Sport und Bewegung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren angepasst werden.

Das **Planungserfordernis** für diesen B-Plan ergibt sich insbesondere daraus, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung hergestellt werden musste. Die von den Investoren beabsichtige Bebauung war weder auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB noch des § 35 BauGB möglich. Selbst wenn man aus den zunächst noch verbliebenen Bahngebäuden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 34 Abs. 1 BauGB hätte herleiten können, würde sich aus dem dann unterstellten Ortsteil mit ein- bis zweigeschossigen Bahngebäuden mit bahnbezogenen Nutzungszwecken nicht die Zulässigkeit einer regelmäßig fünf- bis siebengeschossigen Wohn- und Gewerbebebauung nach § 34 BauGB ableiten lassen. Dies gilt sowohl für die Art der Nutzung „Wohnen“, die bisher nicht vorhanden war, als auch für das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Auch auf der Rechtsgrundlage des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – kann die beabsichtigte Bebauung nicht verwirklicht werden. Aus alledem folgt, dass über die zukünftige Verwendung der Fläche im beabsichtigten Sinne nicht ohne Bauleitplanung entschieden werden kann. Es besteht also Planungsbedarf.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Diesem B-Plan liegen insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:

k) Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Stadtquartiers

Übergeordnete Zielsetzung der Aufstellung dieses B-Planes ist es, einen geeigneten bauplanungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, um damit die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes zu ermöglichen. Damit soll auch der Innenentwicklung gedient und einem Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen zu Lasten des Freiraumes entgegengewirkt werden.

l) Bauplanungsrechtliche Umsetzung des für das Plangebiet beschlossenen Masterplanes

Um die vielfältigen Anforderungen an den Standort Eutritzscher Freiladebahnhof stadtplanerisch aufzuklären, wurde durch die Investoren in Kooperation mit der Stadt Leipzig eine Städtebauwerkstatt ausgelobt. Der Stadtrat billigte den Siegerentwurf in Form eines Masterplans im März 2019. Dieser Masterplan soll mit diesem B-Plan bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden, um damit den vielfältigen Anforderungen möglichst gerecht zu werden. Näheres zur Städtebauwerkstatt und zum Masterplan siehe Kapitel 7.4.7.5 – Anderweitige Planungsmöglichkeiten.[4]

m) Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen / Konfliktminimierung

Der Bebauungsplan setzt als Hauptnutzung ein in 24 Teil-Baugebiete gegliederte **Urbanes Gebiet** (MU) i. S. des § 6a BauNVO fest. Darin wird mehrgeschossiger Wohnungsbau zugelassen. Im Erdgeschoss des MU sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig, diese sollen zu einer angemessenen Nahversorgung beitragen. Mittels eines festgesetzten **Kerngebiets** soll auch großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Spezielle textliche Festsetzungen sorgen dafür, dass das Wohnen weder von der östlich benachbarten Bahnstrecke noch vom Straßenlärm im Gebiet und an dessen Rand gestört wird.

n) Anteiliger sozialer Wohnungsbau

Durch textliche Festsetzung wird dafür gesorgt, dass jeweils mindestens 30 % der in einem Gebäude für Wohnungen zulässigen Geschossfläche so errichtet werden, dass die betreffenden Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Damit wird dem Beschluss des Stadtrats Nr. IV-A-03785 vom 23.08.2017 Rechnung getragen. Danach soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – auch durch städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten – sichergestellt werden, „*dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau hergestellt werden, 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*.“ Der Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags ist zwischen den Beteiligten vorgesehen.

o) Sicherung von Flächen für Einrichtungen und Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft

Im Plangebiet sollen gemeinwohlorientierte, wohnverträgliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Nutzungen bis hin zu wohnverträglichen Vergnügungsstätten eine großstäd-

[4] Enersyngy GmbH: Masterplan 416 – Eutritzscher Freiladebahnhof, Stand 2019

tische, urbane Atmosphäre herbeiführen. Eigens zugunsten diese ergänzenden Nutzungen werden zwei Sondergebiete mit Bestandsgebäuden festgesetzt. Bei den beiden Bestandgebäuden handelt es sich um eine ehemalige Lagerhalle (derzeit als Studenten-Disco genutzt) und um einen ehemaligen Lokschuppen, der für neue, nicht störende Nutzungen bereitsteht.

p) Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf

Im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplans werden vier Flächen für Gemeinbedarf zeichnerisch festgesetzt und mittels der Legende ihrer besonderen Zweckbestimmung zugeordnet. Es handelt sich um:

- eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen;
- eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Nord-Osten des Plangebiets;
- eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Süd-Westen des Plangebiets;
- eine Gemeinbedarfsfläche für einen „Sportpark“ in der Nähe der Fläche für den Schulstandort.

q) Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich Natur und Landschaft

Die von der gewollten Entwicklung berührten Umweltbelange wurden ermittelt und, soweit erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Damit soll darauf hingewirkt werden, dass die Umweltbelange sachgerecht in der Abwägung berücksichtigt werden.

Soweit erforderlich, wurden geeignete Maßnahmen bzw. Flächen für geeignete Maßnahmen festgelegt, um damit zur Sicherung der Umweltverträglichkeit beizutragen.

r) Sicherung von Grünflächen und einer umfangreichen Durchgrünung des Gebietes

Wegen der angestrebten sehr dichten Bebauung des Gesamtareals sind der Herstellung von Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke im Plangebiet räumliche Grenzen gesetzt. Gerade deswegen wurde das gesamte Begrünungspotenzial innerhalb des Plangebietes, auch mittels Dach- und Fassadenbegrünung, so weit wie möglich ausgeschöpft.
Für folgende Maßnahmen wurden Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzen von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage (textliche Festsetzung Nr. 10.1);
- Anpflanzung von Bäumen innerhalb bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 10.2);
- Begrünung nicht überbauter Flächen. Befestigungen in den Blockinnenhöfen (textliche Festsetzung Nr. 10.3);
- Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10.4);
- Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10.5).

s) Klärung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Norden von bereits ausgebauten Straßen erschlossen, welche alle zum Leipziger Straßenhauptnetz gehören. Die unmittelbar westlich des Plangebiets verlaufenden Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße verbinden die Innenstadt mit den im Norden und Nordwesten des Stadtgebiets gelegenen Stadtteilen. Die Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße sind mit ihren östlichen Randbereichen in das Plangebiet einbezogen. Damit wird dokumentiert, dass das Plangebiet von außen vollständig erschlossen ist.

Zur inneren Erschließung setzt der Bebauungsplan zeichnerisch reguläre Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzonen fest. Außerdem ist am östlichen Rand des südlichen

Abschnitts der öffentlichen Parkanlage ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der zugleich als Bestandteil der Radschnellverbindung Halle - Leipzig dient. Anordnung und Zuordnung der Verkehrsflächen beruhen auf einer technischen Planung in Verbindung einem speziellen Mobilitätskonzept, auf das im Kapitel 14.1 der Begründung näher eingegangen wird.

t) Sicherung von Flächen für die Radschnellverbindung Halle - Leipzig
Im Teil A: Planzeichnung wird die Radschnellverbindung Halle - Leipzig planerisch gesichert. Sie führt – von Süden von der Berliner Straße herkommend und stets von einem benachbarten Fußweg begleitet – zunächst durch die öffentliche Parkanlage nach Norden. Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens der Bahn biegt der Radweg sodann nach Osten ab und verläuft sodann nördlich des Regenrückhaltebeckens parallel zu den Schienen der Bahnstrecke.
Die Gesamtbreite des festgesetzten Wegs ist mit mindestens 4,00 m für den Radweg, 2,50 m für den Fußweg und 50 cm Abstandsgrün zur Bahnstrecke ausreichend. Der Radweg verläuft aufgrund seiner besonderen Funktion ganz am Rande des Plangebietes. Baulich ist eine optische Trennung zwischen dem Radweg und den daran angrenzenden Gehwegen vorgesehen.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-02349, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 08/2016 vom 23.04.2016	07.04.2016
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	19.07.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2021 vom 10.07.2021	20.07.2021 bis 30.08.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie **Unterrichtung der Naturschutzvereinigungen** über die öffentliche Auslegung (§ 33 Abs. 2 Satz 2 SächsNatSchG), mit Schreiben vom	29.07.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 4 BauGB), bekannt gemacht im Elektronischen Amtsblatt Stadt Leipzig Nr. 15/2022 vom 23.07.2022	09.08.2022 bis 19.09.2022
Erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	18.11.2022

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

- **Durchführung von erneuten Beteiligungen zum Entwurf**

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

Beteiligung wegen Herausnahme einer Fläche: Es erfolgte die Herausnahme einer Teilfläche am Rande des Quartierswegs sowie von Teilen der Baugebiete MU 21 und MU 22 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies geschah auf Anregung eines an den Quartiersweg anliegenden Gewerbetriebs, um diesem u.a. eine wirksame Einzäunung seines Betriebsgeländes auch in Richtung des Quartierswegs zu ermöglichen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wäre dies unzulässig (siehe TF 12). Für diese Änderungen des Bebauungsplans wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Eigentümer stimmten zu.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) beschränkt werden konnte (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Beteiligung wegen Anpassung der Planzeichnung an eine amtliche Neuvermessung des Plangebiets: Für das Plangebiet wurde nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine amtliche Vermessung durchgeführt. Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass sich die äußeren Grenzen des Plangebiets und auch einige zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets an den vorhandenen Flurstücksgrenzen ausrichten, musste das Plangebiet an seiner **Ostgrenze** in einzelnen Abschnitten geringfügig an die künftige Grundstücksgrenze der östlich verbleibenden Bahnflächen angepasst werden.

Die Bahn und der Projektträger als Beteiligte und von den Anpassungen Betroffene wurden über diese Grenzkorrekturen schriftlich informiert und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt, so dass die eingeschränkte Beteiligung ausreichend war.

Weitere kleinteilige Änderungen der Planzeichnung sind aus der Anlage zu dieser Begrünung (Abwägungstabellen) ersichtlich. Eine erneute Beteiligung zum Planentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB war zu allen diesen kleinen Änderungen wegen deren Geringfügigkeit nicht erforderlich. In der Sache handelte es sich um redaktionelle zeichnerische Klarstellungen. Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

- **Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Näheres siehe Kap. 6.1.2 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Planungsgebiet liegt zwischen ca. 110 m und 113 m über NHN; es fällt rings zur mittig gelegenen festgesetzten Grünfläche hin ab.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Zum Zeitraum der Planausftsellung handelt es sich bei dem Plangebiet weitgehend um eine bereits beräumte Brachfläche, die Mehrzahl der noch vorhandenen Gebäude steht leer. Im Norden an der Theresienstraße und Delitzscher Straße befinden sich mehrere niedriggeschossige Bauten und Garagen, die quer zum Straßenverlauf entlang der ehemaligen Gleisstränge des Freiladebahnhofs ausgerichtet sind. Hier sind gegenwärtig ein Natursteinhandel und ein Studentenclub ansässig. An der

Eutritzscher Straße 26 befand sich eine mittlerweile aufgegebene Tankstelle. Weiter südlich (Adresse: Eutritzscher Straße 22 d) steht ein zweigeschossiger Gewerbebau.

Im Süden befinden sich schon außerhalb des Plangebiets auf der nördlichen Seite der Roscherstraße drei Autohäuser, eine Kfz-Prüfstelle, eine Kfz-Werkstatt, ein Reifenhandel und zwei Geschosswohnungsbauten im Stadtvillenformat. Südlich der Roscherstraße befindet sich außerdem ein Betriebsgelände der Stadtwerke Leipzig mit dem Kraftwerk Nord.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet ist – außer in einem Wohngebäude an der Roscherstraße (MU 23) – keine Wohnbevölkerung ansässig.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet besteht im Kern aus brachgefallenen Flächen und Anlagen – es handelt sich nicht um Freiflächen mit einer zugewiesenen Nutzung. Weiter südlich des Gebiets (jenseits der Berliner Straße) verlaufen die Parthe und der grüne Promenadenring, der das Zentrum von Leipzig umschließt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der sozialen Infrastruktur.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet selbst weist als Brache im Zustand vor der Entwicklung keinen innergebietlichen Fußgänger- und Fahrradverkehr auf. Die Planung sieht jedoch zahlreiche Fußgängerzonen vor. Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine Radschnellverbindung (Halle – Leipzig) verlaufen – daneben ist ein Weg für Fußgänger vorgesehen. Es ist auch bereits erkennbar, dass das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein wird. Auch die sehr gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes der Stadt Leipzig ist bereits erkennbar.

Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr

Auf der Eutritzscher Straße und der Delitzscher Straße, die als Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet im Westen tangieren, verlaufen die Straßenbahnlinien Nr. 10, 11 und 16. Die barrierefrei ausgebaute Haltestelle Chausseehaus befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets an der Eutritzscher Straße. Laut Planungen der Leipziger Verkehrsbetriebe soll die Haltestelle „Chausseehaus“ im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung nach Süden in die unmittelbare Nähe des neuen Wohnquartiers versetzt werden. Außerdem soll eine neue Haltestelle „Blumenstraße“ eingerichtet werden. Der Vorhabenträger beteiligt sich darüber hinaus an den Kosten der von den Leipziger Verkehrsbetrieben geplanten Verlegung der Haltestelle am Knoten Berliner Straße in Richtung Einmündung Roscherstraße. Damit wird sich die Erreichbarkeit zum Nahverkehr für die südwestlichen und nördlichen Bereiche verbessern. Darüber hinaus befinden sich mehrere weitere Haltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 10 min) vom Plangebiet, mit der Möglichkeit, dort weitere Linien nutzen zu können.
Nachts verläuft die Buslinie N5 vom nördlichen Stadtgebiet kommend über die Haltestelle Chausseehaus, direkt am Plangebiet gelegen, in Richtung Hauptbahnhof.

Erschließung für den motorisierten Verkehr

Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Norden von bereits ausgebauten Straßen erschlossen, welche alle zum Leipziger Straßenhauptnetz gehören. Die unmittelbar westlich des Plangebiets verlaufenden Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße verbinden die Innenstadt mit den im Norden

und Nordwesten des Stadtgebiets gelegenen Stadtteilen.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist mit den üblichen technischen Medien (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Fernsehkabel, Kabel für die Stadtbeleuchtung, Ampelanlagen u. ä.) erschlossen bzw. über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschließbar.

Eine genauere Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Sämtliche Leitungen der öffentlichen Infrastruktur (bis auf die Hausanschlüsse) werden im **öffentlichen** Straßenraum verlegt. Dies muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen straßenbegleitenden Baumreihen sowie anderer unterirdischer Anlagen im Straßenraum (zum Beispiel Müllsammelbehälter) geschehen. Die festgesetzten Straßenbreiten sind dafür ausreichend. Private Verkehrsflächen sind nicht vorhanden, so dass auch keinen Leitungen über privaten Grund verlegt werden müssen. Eine Sicherung der Trassen von Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger durch Grunddienstbarkeiten auf privaten Grundstücken ist daher nicht erforderlich.

Nur im Süden des Plangebiets befinden sich Leitungen der Bahn auf Flächen, die nun als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Die Trassen dieser privaten Leitungen werden durch Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) privatrechtlich gesichert.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht.

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung: Landesentwicklungsplan und Regionalplanung

a) Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Plan ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Der Stadt Leipzig ist im LEP 2013 die Funktion als Oberzentrum zugewiesen (Ziel 1.3.6).

Für das Plangebiet sind die Ziele (Z) des LEP 2013 als verbindliche Vorgaben zu beachten sowie die im LEP 2013 definierten Grundsätze (G) der Raumordnung zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und Ziele des LEP 2013 sind für das Gebiet von Bedeutung:

> *G 2.2.1.1*
> *Die **Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke** soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*
>
> *Z 2.2.1.7*
> ***Brachliegende und brachfallende Bauflächen**, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (...)*
>
> *Z 2.2.1.10*
> *Die Siedlungsentwicklung ist auf die **Verknüpfungspunkte des ÖPNV** zu konzentrieren.*

Um den **Grundsatz Nr. 2.2.1.1** zu verwirklichen, werden im LEP konkrete Handlungsansätze als Ziele formuliert, wie z.B. die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Nutzung von Baulücken zu Zwecken der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan erfüllt diese Zielstellungen: Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus brachliegenden Bahnflächen, die sich zentral im Leipziger Stadtgebiet nördlich der Innenstadt befinden und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Marktfähigkeit des Standorts ist gegeben; gemäß dem integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans kommt den Flächen keine besondere siedlungsklimatische Funktion zu. Damit steht das Planverfahren mit dem **Ziel 2.2.1.7** in voller Übereinstimmung.

Das Plangebiet ist schon heute gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Chausseehaus“, die von drei Straßenbahnlinien und einer Nachtbuslinie bedient wird. Diese Haltestelle soll zugunsten der besseren Erreichbarkeit vom Plangebiet aus nach Süden verlegt werden. Außerdem soll eine neue Haltestelle „Blumenstraße“ eingerichtet werden. Damit wird die Erschließungssituation des Gebiets im Südwesten und Norden verbessert. Somit wird bei der vorliegenden Planung auch das **Ziel 2.2.1.10** beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 416 unterstützt insgesamt das Ziel der Innenentwicklung, da er dazu beiträgt, eine derzeit größtenteils brachliegende Fläche nördlich der Innenstadt zu revitalisieren. Hierbei ist eine Mischung verschiedener städtischer Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und sozialer Einrichtungen vorgesehen. Insgesamt wird durch die Revitalisierung des Standorts auch dazu beigetragen die Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu vermindern (**G 2.2.1.1)**.

Zu beachten ist weiterhin folgender Grundsatz:

> *G 6.3.1*
> *Der Zugang zu gleichwertigen und leistungsfähigen Bildungsangeboten soll überall in zumutbarer Erreichbarkeit gewährleistet werden. Angebote der Kindertagesbetreuung sollen flächendeckend, wohnortnah und bedarfsgerecht vorgehalten werden. Insbesondere bei den Schulen soll eine enge standörtliche Ausrichtung auf die Zentralen Orte nach dem öffentlichen Bedürfnis gesichert bleiben.*

Im Zuge der Entwicklung des Standorts werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung verschiedener Bildungsangebote geschaffen, um auf den in der Stadt Leipzig bereits vorhandenen und mit Verwirklichung dieser Planung weiter steigenden Bedarf nach diesen Einrichtungen zu reagieren. Im Nordosten des Plangebiets ist ein Schulstandort vorgesehen. Im Osten des Plangebiets sowie nördlich der Roscherstraße soll jeweils eine Kindertagesstätte mit zusammen ca. 330 Plätzen entstehen. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, und es sollen im Plangebiet weitere neue Wohnungen geschaffen werden. Dem **Grundsatz Nr. 6.3.1** wird bei der Planung entsprochen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 416 mit den Aussagen des LEP 2013 vereinbar sind. Die zuständige Raumordnungsbehörde (die Landesdirektion Sachsen) hat die Übereinstimmung des Plans mit den Zielen der Raumordnung ausdrücklich bestätigt.

b) Der **Regionalplan Leipzig-Westsachsen** wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021 ist der Plan in Kraft getreten.

Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus diesem Plan wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 416 berücksichtigt:

Z 2.2.1.7

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

Durch die Festsetzung eines vertikal und horizontal gegliederten urbanen Gebiets, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher Grünflächen werden verschiedene Bedürfnisse in Einklang gebracht. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Mischung von verschiedenen städtischen Nutzungen in einer verdichteten, flächeneffizienten Form möglich. Zugleich wird durch die öffentliche Grünfläche das Angebot an öffentlichem Grün im Stadtgebiet erhöht.

G 2.2.2.6

In von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Siedlungen oder Siedlungsteilen, die aufgrund ihres baulichen Zustands, ihrer Lage, mangelnder Verkehrsanbindung sowie der Struktur ihrer Bevölkerung oder ihrer Hochwassergefährdung ungünstige Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt bieten, soll ein Umbau oder Rückbau erfolgen.

Ein Großteil des Plangebiets wurde als Freiladebahnhof genutzt. Bedingt durch geänderte Betriebsabläufe der Deutschen Bahn AG wurde diese Nutzung am Standort aufgegeben. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Umbau des Gebiets geschaffen, um den funktionslos gewordenen Standort zu revitalisieren. Die Planung entspricht somit diesem sonstigen Erfordernis der Raumordnung.

Z 4.1.4.2 und Karte 15

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

Auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofs sollen neben anderen Nutzungen umfangreiche neue Grünflächen entstehen, so dass diesem Ziel entsprochen wird.

Der Bebauungsplan und die Aussagen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen sind miteinander vereinbar.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund des B-Planes ist eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP) erforderlich. Der B-Plan weicht von den Darstellungen des bisher wirksamen FNP ab.
Für das Plangebiet des B-Planes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, die weithin noch vom Zustand als planfestgestellte Bahnfläche überlagert wird. Es handelt sich danach um ein „Potential auf Bahnflächen“, das nach der Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt für eine gewerbliche Nutzung (G) vorgesehen ist.
Abweichend davon ist im B-Plan die besondere Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Weit überwiegend wird das Gebiet als urbanes Gebiet i.S. des § 6a BauGB (MU) festgesetzt.
- Ergänzend wird eine relativ kleine Fläche im Südwesten des Plangebiets als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die Darstellung des FNP wird im **Parallelverfahren** (§ 8 Abs. 3 BauGB) in eine gemischte Baufläche (M) geändert. Zusätzlich werden eine „Grünfläche“ und eine „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand: Januar 2019

Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

6.1.3 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein (durch die Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossener) flächendeckender Landschaftsplan (RB V-1806/13) erarbeitet. Dessen Inhalte sind gemäß § 2 Absatz 4 Satz 6 BauGB für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen. Gemäß § 7 SächsNatSchG i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG, soweit geeignet, als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen und Abweichungen zu begründen.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (IEKO) sind die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes als Grundlage für die Entwicklung grünordnerischer und kompensatorischer Festsetzungen in der Bauleitplanung zusammengeführt. Das IEKO stellt den brachliegenden Planbereich als Grünfläche mit dem Symbol „LB 6“ und als Bereich für „bedeutende Raumnutzungen / Vorhaben“ dar. Demnach sind weiterführende Planungen unter der Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben möglich. Bauliche Vorhaben werden von Kompensationsmöglichkeiten abhängig gemacht. Dem IEKO ist im Einzelnen folgendes zu entnehmen:
Der Standort gehört zum intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima), das durch hohe Tages- und Nachttemperaturen mit geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und reduziertem Luftaustausch gekennzeichnet ist (bioklimatische Belastung). Deshalb sieht das IEKO – ebenso wie das Zielkonzept Klima des Landschaftsplans – die Erhaltung von Flächen mit stadtklimatischer Entlastungsfunktion in der Umgebung vor. Zur Minderung der thermischen Belastung sind Maßnahmen wie die Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Verdunstungsförderung, Regenrückhaltung, Wasserspeicher, Rigolen und weitere Maßnahmen geeignet (und auch im Bebauungsplan vorgesehen).

Der Standort war bis zum Aufstellungsbeschluss – anders als die stabilen angrenzenden Wohngebiete – nur von Zwischennutzungen geprägt. Die Baustruktur (eine Vielzahl von Gebäuden, hoher Anteil versiegelter Flächen und ergänzende Grünstrukturen) sowie die gesamtstädtische Lage wird nach dem IEKO dem teilräumlichen Leitbild 6 des Landschaftsplans *„Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“* (LB 6) zugeordnet. Daher gelten folgende Grundsätze für die Nachnutzung des Areals:

- Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern,
- Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten,
- Straßenbaumpflanzungen,
- Einbeziehung wohnungs- bzw. standortnaher Grünflächen einschließlich Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen,
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Der Bebauungsplan folgt diesen Grundsätzen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, eine große zentrale öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Seit dem Beschluss des Landschaftsplans im Jahr 2013 ist die Einwohnerzahl der Stadt Leipzig stärker als erwartet angestiegen. Mit der neuen Nutzung einhergehend stieg der Bedarf nach Kita- und Schulplätzen sowie nach Wohnraum. Auch dies rechtfertigt die vorliegende Planung. Durch die Planung erhöht sich das wohnungsnahe Grünflächenangebot nördlich der Innenstadt entsprechend dem Bedarf sowohl quantitativ als auch qualitativ.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt; eine strategische Umweltprüfung wird durchgeführt. Hierdurch werden sämtliche Umweltschutzgüter betrachtet; zudem werden die voraussichtlichen Eingriffe und deren Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich erarbeitet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan im Sinne der dargestellten Planungsziele des Landschaftsplanes große öffentliche Parkanlagen festsetzt (ca. 3,4 ha). Nach Abwägung der landschaftsplanerischen Ziele mit den Belangen der Wohnraumbeschaffung und der Infrastrukturbedarfe werden in einem größeren Umfang Baugebiets- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Innerhalb der bebauten Bereiche werden jedoch weitreichende Vorgaben zur Begrünung gemacht. Durch die Verzahnung von öffentlichen Parkanlagen und den bebauten Bereichen in Verbindung mit den grünordnerischen Vorgaben wird das Leitbild der geschlossenen Blockrandbebauung mit innerstädtischen Freiräumen umgesetzt. Die durch die Planung gestatteten Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsraum werden kompensiert.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben; Fachplanungsvorbehalt

Gegenwärtig liegt für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gebiet richtete sich bislang überwiegend nach dem Fachplanungsrecht der Bahn. Danach waren im östlichen Teil bisher nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Bahnbetrieb dienen. Diese Rechtslage endet erst mit der bevorstehenden bzw. alsbald vollzogenen Entlassung der betreffenden Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Danach wird – jedenfalls nach der erfolgten weitgehenden Räumung des Gebiets von baulichen Anlagen – bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. bis zur Planreife gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gelten. Von einem Bebauungszusammenhang kann allenfalls im bebauten Bereich des künftigen MU 23 gesprochen werden. Die dort stehenden Gebäude reichen jedoch nicht für die Annahme eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ i. S. des § 34 BauGB aus.

Der bahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt steht der laufenden Bauleitplanung nicht entgegen; die Bauleitplanung kann abgewogen und beschlossen werden, auch wenn die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Fachplanungsrecht beim Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss noch nicht erfolgt ist. Im Bebauungsplan wird im Teil B: Text Nr. 11 zur Vermeidung widersprüchlicher Festsetzungen festgesetzt, dass innerhalb der Flächen, die in der Nebenzeichnung 2 zu Teil A: Planzeichnung mit der Linie „Fachplanungsvorbehalt der DB AG“ festgesetzt sind, die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans erst mit der Rechtswirksamkeit der förmlichen Entlassung der darin befindlichen Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt in Kraft treten. Darüber hinaus bleibt es den Beteiligten unbenommen, einvernehmlich Regelungen über die Nutzung derjenigen Flächen zu treffen, die von der Bahn nur noch für Leitungsrechte benötigt werden. Ebenso möglich ist (mit Zustimmung der DB AG) die Widmung der vom Fachplanungsvorbehalt betroffenen Flächen für die im B-Plan festgesetzte Nutzung (z. B. als Verkehrsfläche), wenn und soweit die Leitungsrecht der Bahn dadurch nicht beeinträchtigt werden. Wenn und insoweit, wie der Fachplanungsvorbehalt von der Bahn bis auf Weiteres gar nicht aufgegeben wird, weil sie damit vorhandene Leitungsrechte und/oder Fahrrechte absichern möchte, ist die Stadt als Flächeneigentümerin auch nicht gehindert, die betroffenen Flächen für sich herzurichten (z.B. als Grünflächen), solange und soweit die Rechte der Bahn dadurch nicht beeinträchtigt werden (Siehe dazu auch Kapitel 21).

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (RB IV – 1595-09) beschlossen.

Im INSEK wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmenschwerpunkte zu deren Umsetzung. Damit ist das INSEK eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Das Gebiet des ehemaligen Freiladebahnhofs ist eines der im INSEK bezeichneten „Entwicklungsgebiete“. Diese sollen als neue Stadtquartiere im Sinne der nutzungsgemischten europäischen Stadt der kurzen Wege entwickelt werden und besondere Aufgaben im gesamtstädtischen Wachstumsprozess übernehmen. Die Entwicklungsgebiete sollen u.a. energieeffizient und an den Klimawandel angepasst sein. Hierbei sollen innovative, technologieoffene Ver- und Entsorgungslösungen verfolgt werden. Bei Vorliegen entsprechender Förderprogramme sollen 30 Prozent der im Geschosswohnungsbau neu zu schaffenden Wohnflächen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen) sind planungs- und eigentumsrechtlich zu sichern.

Mit der Strategie der doppelten Innenentwicklung soll eine Balance gefunden werden zwischen baulicher Verdichtung und Freiraumentwicklung. Verluste sollen durch neue Qualitäten kompensiert werden. Im Zuge der Innenentwicklung sollen die Lebensqualität in bestehenden Quartieren und die vorhandene biologische Vielfalt erhalten und im Falle von Defiziten verbessert werden.

Der Bebauungsplan trägt zur Realisierung der Stadtentwicklungsstrategie bei. Er unterstützt dabei vor allem die Handlungsschwerpunkte aus dem Zielbild Leipzig 2030: „Bezahlbares Wohnen", „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ sowie „Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“. So legt er die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des im INSEK definierten Entwicklungsgebiets „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße“ hin zu einem nutzungsgemischten Quartier. Die

Festsetzung der öffentlichen Grünflächen ist Teil der im INSEK geplanten Verbindung in Richtung Gohlis und verbessert auch die Grünflächenversorgung der angrenzenden Stadtquartiere. Im Hinblick auf die biologische Vielfalt wird dem im INSEK formulierten Ziel insofern entsprochen, dass die öffentlichen und auch die privaten Grünflächen hinsichtlich der geplanten Grünstrukturen eine große Vielfalt und kleinteilige Differenzierung aufweisen werden, die auch naturnahe Entwicklungen ermöglichen sollen. Hervorzuheben ist insbesondere die große Anzahl zu pflanzender Bäume. Der ruhende Automobilverkehr wird in zwei Parkhäusern konzentriert und in Tiefgaragen untergebracht, um eine autoarme Quartiersentwicklung zu forcieren. Indem die Parkhäuser am Quartiersrand angesiedelt werden (MU 19 und MU 23), wird der Verkehr am Rand „abgefangen“ und somit im übrigen Gebiet reduziert. Auch die Zulassung von Tiefgaragen trägt dazu bei, den ruhenden MIV im Gebiet aus dem öffentlichen Straßenraum zu verlagern.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (RB VI-DS-04512) fortgeschrieben. Das Planwerk ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Der STEP Zentren 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.

Der Geltungsbereich des Plans liegt gegenwärtig außerhalb der im STEP Zentren 2016 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne eines flexiblen Planwerks zur Einzelhandelssteuerung, welches auf die veränderten Anforderungen einer prosperierenden Stadt reagiert, sieht der STEP Zentren 2016 jedoch auch explizit die Möglichkeiten vor, zentrale Versorgungsbereiche in großen Neubauquartieren auszuweisen. Diesem Ansatz folgend wird im westlichen Teil des Quartiers ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, welcher der räumlichen Konzentration der Handelsfunktion dienen soll. Die in diesem Zusammenhang im STEP Zentren konzeptionell hinterlegten Anforderungen (städtebaulich integrierter Standort im verdichteten Stadtraum, gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an den Umweltverbund, Lage außerhalb des Kerneinzugsbereichs benachbarter Zentren sowie tragfähiger Kerneinzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern in der kompakten Stadt) werden dabei absehbar vom Planvorhaben erfüllt.

Die Ausweisung eines eigenständigen Nahversorgungszentrums gemäß STEP Zentren 2016 (D-Zentrum) wird parallel zum Planverfahren durchgeführt. Die Zielstellung besteht darin, eine diesbezügliche inhaltliche Konsistenz zwischen informeller und formeller Planung herzustellen und den potenziellen Widerspruch zum Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (sog. „Integrationsgebot“) und zum Ziel Z 2.3.2.4 des Regionalplans Leipzig-Westsachsen aufzulösen.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Der *Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung* (STEP W+S) legt in seinem **Teilplan Wohnungsbau 2010** (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden *Standorte des Wohnungsneubaus* fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan Wohnungsbau trifft jedoch keine Aussagen zum Plangebiet, da es 2010/2011 noch nicht als Wohnbaustandort diskutiert wurde. Gegenwärtig wird der Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen entwickelt, der dem Teilplan Wohnungsbau 2010 nachfolgen soll.

Das *Wohnungspolitische Konzept*, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF-002) 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 und Erhalt bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung kooperativer Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sieht das wohnungspolitische Konzept insbesondere vor, dass für den Geschosswohnungsbau Flächen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt und eine Kombination mit anderen Nutzungen angestrebt werden soll.[5] Mit Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts wurden die im Teilplan Wohnungsbau des STEP W+S formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet mehrerer Haltestellen des ÖPNV. Insofern gilt der Standort als gut erschlossen. Das Wohnungspolitische Konzept befindet sich in der Fortschreibung.

Im ***Fachkonzept Wohnen*** des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2030 ist der ehemalige Freiladebahnhof Eutritzscher Straße als „*Erweiterungsgebiet I: Innere Stadt: Sozial- und nutzungsstrukturell gemischt entwickeln“* dargestellt. Als Handlungsansätze sind u.a. die differenzierte Erweiterung des Wohnungsbestandes und die Bebauung in angemessener Dichte und sozialer und nutzungsstruktureller Mischung formuliert. Instrument zur Umsetzung insbesondere der sozialen Mischung im Baugebiet ist die Sicherung eines festen Anteils geförderten Wohnungsbaus. Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss VI-A-03785. Danach muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt werden, 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 ist dies die *Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum- FRL gMW vom 29. April 2021*) errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gefasst wurde. Bei Bebauungsplänen, bei denen dieser bereits gefasst wurde, soll im Zuge von Verhandlungen auf die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums hingewirkt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 416 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Stadtquartiers geschaffen, in dem Wohnen mit anderen städtischen Nutzungen wie Bildungseinrichtungen kombiniert wird und das – fußläufig erreichbar – an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung des nach dem Stadtratsbeschluss VI-A-03785 erforderlichen Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Somit steht der Bebauungsplan mit den strategischen Konzepten zum Wohnen im Einklang.

[5] Stadt Leipzig, Wohnungspolitisches Konzept, Fortschreibung 2015, S. 36.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der im Jahr 2005 beschlossene *Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen* (RB IV-330/05) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Konzeption wird als STEP Wirtschaftsflächen gegenwärtig fortgeschrieben.

Der Stadtentwicklungsplan *Gewerbliche Bauflächen* trifft Aussagen zu den im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen an der Roscherstraße. Diese sind der Zielkategorie „Revitalisierung“ zugeordnet, für die eine Sicherung der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Kennzeichnend für diese Flächen ist eine zumeist kleinteilige Bebauung ohne wesentliche Konflikte mit Nutzungen in der Umgebung.[6] Standorte dieser Kategorie eignen sich für klassische gewerbliche Nutzungen wie Handwerk oder Dienstleistungen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird mittels entsprechender Nutzungsvorgaben für die Vorhaben am südlichen Rand des Plangebiets sichergestellt, dass im Hinblick auf die gegenwärtig südlich des Plangebiets ansässigen Nutzungen (vorwiegend Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit dem Automobil wie Autohäuser) keine städtebaulichen Konflikte entstehen. Somit steht der Bebauungsplan auch mit den Aussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen in Einklang.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum, Mobilitätsstrategie 2030

Der Stadtentwicklungsplan *Verkehr und öffentlicher Raum* in der Fassung der ersten Fortschreibung formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Er wurde am 25.02.2015 beschlossen (Beschluss Nr. DS-00523/14-DS-008).

Gemäß den Planungsgrundsätzen des STEP sollen unter anderem die Verkehrsarten des Umweltverbundes besonders gefördert werden. Wohngebiete sollen von den Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs entlastet werden, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern, die Umweltbedingungen zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.[7] Zur Verkehrsvermeidung verfolgt die Stadt Leipzig das Leitbild einer verkehrssparenden und nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“. Hierzu sollen ungenutzte oder untergenutzte Siedlungsflächen reaktiviert werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich an Achsen schienengebundener Verkehrsmittel orientieren. Als eine konkrete Maßnahme soll mittelfristig ein Radweg vom Hauptbahnhof parallel zur Bahnstrecke nach Leipzig-Wahren in Richtung Norden errichtet werden, der durch das östliche Plangebiet führen wird.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein kompaktes Stadtquartier geschaffen, in dem Wohnen und andere städtische Nutzungen miteinander kombiniert werden. Es wird eine innerstädtische Brachfläche wieder nutzbar gemacht, die an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen ist. Die vorhandene Straßenbahn-Haltestelle „Chausseehaus“ (Eutritzscher/Delitzscher Straße) soll näher an das Plangebiet herangerückt und durch eine weitere Haltestelle „Blumenstraße“ ergänzt werden. Durch die Festsetzung von Parkhäusern am südlichen Rand des Plangebiets soll die Verkehrsbelastung durch Kfz in den weiteren Bereichen des Bebauungsplans tendenziell reduziert werden. Durch die Festsetzungen ist weiterhin die Errichtung eines Radweges im Osten des Plangebiets entlang der Bahntrasse planungsrechtlich vorgesehen. (Maßnahme aus „Mobilitätsstrategie 2030 für Leipzig - Rahmenplan zur Umsetzung“ (2020)).

Insgesamt ist der Bebauungsplan mit den Zielen des STEPs Verkehr und öffentlicher Raum vereinbar. Die Ausrichtung der Mobilitätsbetrachtungen in dieser Planung entspricht zudem dem Sinne der Mobilitätsstrategie Leipzig 2030 (2018) und den Zielen des INSEK-Fachkonzeptes Nachhaltige Mobilität (2018).

6.2.6 Strategische Konzepte Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch einen Stadtratsbeschluss in 2019 wird dem Klima-

6 Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung 2005, S. 26.
7 Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum, erste Fortschreibung 2015, S. 11.

schutz sowie dem Schutz der Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels die höchste Priorität eingeräumt. Spätestens für das Jahr 2050 strebt Leipzig den Zustand der Klimaneutralität an. Mit dem Beschluss zur kommunalen Wärmeplanung ist bis 2040 das Ziel einer klimaneutralen Strom- und Wärmeversorgung verbunden. Eine wesentliche Grundlage für den Klimaschutz stellt das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind für die Planung relevant:

- Ziel 2: *„Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen zur Ver- und Entsorgung sowie Finanzierung.“*
- Maßnahme M 3.3 benennt hierfür die Integration und den Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme) im Stadtgebiet: *„…Neben der Erschließung von kommunalen und privaten Dachflächen und der Förderung der Eigenstromnutzung und Direktvermarktung sind zusätzliche Potenziale der Abwärme zu nutzen …“*
- Ziel 3: *„Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur*“.
- Maßnahme M 3.2 benennt hierfür die Transformation der Fernwärmeversorgung – gesamtstädtisch und auf Quartiersebene *„…Auf Quartiersebene sind hierbei auch Nahwärmesysteme anzustreben, um flexibel auf rechtliche und energetische Entwicklungen eingehen zu können. Maßnahmen sind u.a. der Einsatz von innovativen Speicherlösungen (Wärme und Strom), der Einsatz von Nahversorgungslösungen auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbarer Energien...“.*

Weiterhin bedeutsam ist das an den Klimanotstand inhaltlich anknüpfende Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020. Darin werden Maßnahmen herausgestellt, anhand deren Umsetzung die Zielstellung erreicht werden soll. Folgende Maßnahmen werden in der Planung berücksichtigt:

- Dachflächennutzung für erneuerbare Energien
- Dachflächennutzung für Begrünung
- Prüfung von Fernwärmeanschlüssen und Nahwärmelösungen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Quartieres
- Errichtung einer Carsharing-Station
- Maßnahmen zum maximalen Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes
- Erstpflanzungen von Bäumen auf Verkehrsflächen.

Das 2022 beschlossene „Energie- und Klimaschutzprogramm (EKSP) 2030“ (VII-DS-06102 vom 13.10.2022) konkretisiert in Handlungsfeldern weitere Maßnahmen zum Klimaschutz. Das Maßnahmenbündel Klimaschutz in der städtebaulichen Planung enthält dabei Zielstellungen für Energie- und Mobilitätskonzepte.

6.2.7 Masterplan

Der städtebauliche Grundriss des Bebauungsplanentwurfs basiert auf dem vom Stadtrat im März 2019 beschlossenem Masterplan. Der Masterplan selbst ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem verschiedene Bebauungsstrukturen geprüft und abgewogen wurden. Der Masterplan berücksichtigt insbesondere die Lärmsituation, indem u.a. die besonders schutzwürdige Wohnnutzung von den Straßen mit der stärksten Verkehrslärmbelastung abgewandt ist. Durch die Ausbildung von Blöcken mit Innenhöfen entsteht eine Vielzahl von lärmabgewandten Bereichen. Dieser Stadtgrundriss in Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven

Schallschutz gewährleisten im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Diesem Umweltbericht liegen § 2 Abs. 4 und Anlage 1 des BauGB zugrunde. Die nach dieser Anlage erforderlichen Angaben sind wie folgt zusammenzufassen:

Wichtigstes Ziel der Aufstellung dieses Planes ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines konkret geplanten Vorhabens. Dabei handelt es sich um die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres und die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage.

Die **Ausweitung von Siedlungsflächen zu Lasten des Freiraumes (Flächenverbrauch**) ist nicht Ziel und auch nicht Gegenstand der Planung.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zu

- Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Gemeinbedarfsflächen,
- Verkehrsflächen,
- Immissionsschutz,
- öffentlichen und privaten Grünflächen, Grünordnung sowie
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Plan wird **für ein UVP-**pflichtiges **Vorhaben**[8] aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans sowie zu dem geplanten Vorhaben siehe Kap. 7.2 sowie Kap 3, Kap. 9 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Ziele des Umweltschutzes, die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt und die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, liegen vor allem vor zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zum Natur- und Artenschutz. Näheres zu diesen Zielen und der Art ihrer Berücksichtigung siehe Kap. 7.3 und die dort genannten Unterkapitel von Kap. 7.4.

Es sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten**, die in der Abwägung zu berücksichtigen und zu bewältigen wären. Als derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) wurde für die Ermittlungen und Bewertungen der Zustand im Jahre 2016, also vor der Beräumung angesetzt. Näheres siehe Kap. 7.4.

Maßnahmen zur **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** sind notwendig. Näheres siehe Kap. 7.5.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten. Näheres dazu und zu den wichtigsten **Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren** ist nachfolgend jeweils im Zusammenhang mit dem betreffenden Belang angegeben (siehe Kap. 7.4).

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.6 zu entnehmen.

[8] Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden muss.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

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

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

1. Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung), auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
2. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist.
3. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
4. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
5. Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit dies aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich ist.

Die weiteren Angaben der Einleitung nach Anlage 1 Nr. 1 BauGB,

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie
b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung,

sind aus redaktionellen Gründen nachfolgend in den Kap. 7.2 und 7.3 dargestellt, inhaltlich aber dennoch als Teil der Einleitung nach Anlage 1 Nr. 1 BauGB zu verstehen.

7.2 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes

Nach Anlage 1 Nr. 1 Buchst. a) BauGB bedarf es einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Wichtigste Ziele dieses Bauleitplanes sind:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartieres, das sich durch eine innerstädtische Dichte sowie einem Nebeneinander von gemischter Nutzung und Grünflächen auszeichnet
- Vorgesehene Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel sowie soziale Einrichtungen (zwei Kindertagesstätten mit mehr als 330 Plätzen und ein Schulstandort), sonstiges Sondergebiet „Kultur“
- Schaffung einer öffentlichen Parkanlage zur Sicherung der wohnungsnahen Freiraumversorgung

Ein Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen zu Lasten des Freiraumes (siehe dazu auch Kap. 7.3.1) ist nicht Ziel und auch nicht Inhalt der Planung. Es handelt sich um das frühere Betriebsgelände des ehemaligen Freiladebahnhofes West, welches allseits von Siedlungskörper umgeben ist. Seine Beräumung erfolgte ab 2016 zur Vorbereitung der beabsichtigten baulichen Entwicklungen, für die dieser Bebauungsplan aufgestellt wird.

Inhalte des Planes sind vor allem Festsetzungen:

- zu Baugebieten auf einer Fläche von rd. 11,0 ha, Flächen für den Gemeinbedarf von rd. 3,6 ha,
- zur Art der baulichen Nutzung, festgesetzt als Kerngebiet (MK), Urbane Gebiete (MU), Sondergebiete Kultur sowie als Flächen für Gemeinbedarf (hier: Sportanlagen, Kitas und Schulen),
- zum Maß der Nutzung, festgesetzt mittels Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächen (GF), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude (H),
- zu überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien,
- zu Verkehrsflächen, durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie durch Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung v.a. als Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg sowie Radschnellverbindung,
- zur Grünordnung sowie zu öffentlichen Grünflächen insgesamt auf einer Fläche von 3,4 ha, z.B. mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- zum Immissionsschutz,
- zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- zu Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben sind wie folgt zu nennen:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers (MK = 5.480 m², MU = 100.940 m², SO = 4.040 m²), einschließlich Schulstandort (26.060 m²) und Kitas (5.490 m²) sowie Sportpark (4.515 m²)
- Herstellung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (64.350 m²)
- Entwicklung von öffentlichen Grünflächen (37.630 m²)

Der Plan wird für ein **UVP-pflichtiges Vorhaben**[9] nach dem UVPG[10] aufgestellt. Bei dem konkret geplanten Vorhaben zur Umnutzung des „Ehemaligen Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, für das dieser Plan aufgestellt wird, handelt es sich der Art nach um den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ nach Nr. 18.7 Anlage 1 UVPG. Es wird ein Bebauungsplan „mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt […] mehr als 100 000 m²“ aufgestellt, so dass eine UVP-Pflicht besteht. Die **Umweltverträglichkeitsprüfung** wird (gemäß § 50 Abs. 1 UVPG) im Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Über das o.g. Vorhaben hinaus wird der Plan nicht für UVP-pflichtige Vorhaben aufgestellt.

7.3 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Nach Anl. 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB – bedarf es der Darstellung

- der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, und
- der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

[9] Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden muss.
[10] UVP-Gesetz - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es wurde geprüft, ob in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, von der Planung bzw. ihrer Durchführung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Da dies hier der Fall ist, wurde weiter geprüft, wie die Ziele berührt sein können sowie ob und auf welche Art die Ziele im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Nachfolgend werden deshalb dargestellt:

- die Ziele des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, sowie
- die Art, wie diese Ziele (bezogen auf die damit in Verbindung stehenden Umweltbelange) bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

7.3.1 Fläche

Vorbemerkung:

Der **Begriff „Fläche“** wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL[11] [1][12] umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL [1], dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [2]). Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [3] sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie
- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Aufgabe der Umweltprüfung zum Belang „Fläche“ ist vor diesem Hintergrund:

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

- ➢ auf die Ausweitung von Siedlungsflächen
- ➢ in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke

sollen ermittelt, im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden.

Als **Maßstab** wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie verwendet. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- „Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelte Fläche ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“
- „Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs-

[11] Richtlinie 2014/52/EU zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.

[12] Mit „[…]“ ist jeweils die Nummer angegeben, unter der im Kap. „7.6 Referenzliste der Quellen“ die jeweilige Quellenangabe zu finden ist.

und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“

Primär zu beantwortende Frage ist: „Ist bei Durchführung der Planung die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche zu Lasten der Freiraumfläche im o.g. Sinne zu erwarten?“

Ziele des Umweltschutzes:

a) Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden (UVP-ÄndRL [1], Erwägungsgrund 9).

b) Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll begrenzt werden (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [3], S. 155 ff).

c) Freiräume sollen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben. Der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner soll reduziert werden. (ebenda)

d) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (1a Abs. 2 BauGB)

e) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (ebenda)

f) Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind (…) gelenkt werden. (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Grundsatz G 4.1.3.2)

g) Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vermieden werden. (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020 [14], Grundsatz G 4.1.1.1)

h) Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume ist zu erhöhen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch die extensive und nachhaltige Pflege ortsnaher Streuobstwiesen, durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen und die Erhöhung des Waldanteils in Siedlungsnähe verbessert werden. (ebenda, Ziel Z 4.1.1.10)

Art der Berücksichtigung:

Es wurde zunächst geprüft, ob die Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist zwar der Fall, die Ziele wurden aber bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Bei Durchführung der Planung ist keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne zu erwarten. Weiteres siehe Kap. 7.4.1.

Zu den obigen, im Landesentwicklungsplan bzw. im Regionalplan genannten Zielen und Grundsätzen f) bis h) ist zu ergänzen:

Zu f): Dem Grundsatz G 4.1.3.2 des Landesentwicklungsplanes wird entsprochen. Mit dem Plan wird der ehemalige Freiladebahnhof West überplant und für eine neue Nutzung vorbereitet. Der Boden ist im gesamten Plangebiet anthropogen überformt.

Zu g): Dem Grundsatz G 4.1.1.1 des Regionalplanes wird entsprochen. Mit dem Plan wird nicht in schutzbedürftige Landschaftsteile eingegriffen, so dass wertvolle Ökosysteme weder reduziert noch zergliedert werden.

Zu h): Dem Ziel Z 4.1.1.10 des Regionalplanes wird insoweit entsprochen, dass der Plan für ein innerstädtisches Gebiet aufgestellt wird und somit keine Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden.

7.3.2 Boden und Grundwasser

Nachfolgend geht es um die Ziele für

a) **den Boden** im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG[13], also um die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten, sowie

b) **das Grundwasser** im Sinne des § 3 Nr. 3 WHG[14], also das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Boden und auf das Grundwasser bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Nachfolgend wird deshalb auf die Ziele, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, eingegangen.

Für den Boden sind insbesondere folgende Ziele zu nennen:

a) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).

b) Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 4 BBodSchG)

c) Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie Sanierung von Boden und Altlasten (§ 1 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz)

d) natürliche Bodenfunktionen nachhaltig sichern und wiederherstellen natürlich gewachsene Böden als Wert an sich erhalten (G 2.3 der Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig)

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele für die Schutzgüter Boden und Grundwasser wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche, auf der durch die vorangegangenen Nutzungen der natürlich gewachsene Boden vollständig beseitigt ist. Mit dem Vorhaben werden im Bereich der Grünflächen naturnahe Bodenstrukturen wieder hergestellt.
- Der Boden weist auf Teilflächen Altlasten auf, die in Vorbereitung des Vorhabens überwiegend beseitigt werden. Bei den Teilflächen handelt es sich um Altlastverdachtsflächen, auf die in Kap. 7.4.2 im Hinblick auf den erforderlichen Handlungsbedarf näher eingegangen wird.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.2.

Für das Grundwasser sind insbesondere folgende Ziele relevant:

- Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Zunahme der

[13] Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
[14] Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Versiegelung (§ 39 Sächsisches Wassergesetz)

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es werden Maßnahmen z.B. zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser sowie zu Dachbegrünungen getroffen, um den Wasserabfluss zu minimieren.
- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung mit einem im Bestand hohen Versiegelungsgrad. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht durch eine Zunahme der Versiegelung gemindert, da zudem das anfallende Niederschlagswasser versickert und verdunstet werden soll.
- Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Zustände des Grundwasserleiters zu erwarten.
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet wiederverwendet bzw. versickert.
- Die lokale Rückhaltung und Verdunstung wird im Bereich der Grünflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen aktiv gefördert.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.2.

7.3.3 Oberflächenwasser

Nachfolgend geht es um die Ziele für oberirdische Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG[15], also das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser.

Es wurde geprüft, ob auf das Oberflächenwasser bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Denn:

Oberirdische Gewässer im o.g. Sinne sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Folglich können darauf bezogene Ziele insofern nicht berührt werden.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind folgende Gewässer im o.g. Sinne vorhanden: Nördliche Rietzschke, Parthe und Neue Luppe.

Anhaltspunkte dafür, dass auf diese oberirdischen Gewässer bezogene Ziele bei Durchführung der Planung berührt sein könnten, liegen nicht vor. Durch ein gezieltes Regenwassermanagement wird dafür Sorge getragen, dass kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in diese Gewässer abfließt. Inhalt des Bauleitplanes sind auch Festsetzungen zur Versickerung sämtlichen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. Diese Festsetzungen führen dazu, dass keine Umweltauswirkungen auf die oberirdischen Gewässer zu erwarten sind.

Die Durchführung der Planung wird zu einer Erhöhung der schmutzfrachtmäßigen Belastung in der Neuen Luppe (SBW 4), in der verrohrten Nördlichen Rietzschke (SBW 6) sowie in der Parthe (Weinligstraße) führen. Die Schmutzfrachtemissionen aus dem Gesamtsystem des Städtischen Kanalnetzes werden um 0,5 bis 0,6 % durch die Schmutzwassereinleitung erhöht. Das Gesamtsystem kann dies aber mit der Inbetriebnahme der nächsten Ausbaustufe des Klärwerkes Rosental in Summe ausgleichen.

Weiterer Darlegungen bedarf es hier nicht. Siehe aber Kap. 7.4.3.

[15] Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts.

7.3.4 Luft und Klima

Zum Belang „Luft“ werden nachfolgend die Ziele zur Luftreinhaltung und die damit verbundenen Ziele zum Klimaschutz im Sinne von Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen (Klimawandel) betrachtet.

Unter „Klima“ erfolgt die Betrachtung der Ziele zum Schutz des Kleinklimas (örtliches bzw. kleinräumiges Klima, Stadtklima) und die auf die „Anpassung an den Klimawandel“ bezogenen Ziele.

Als **Ziele für die Luft (Luftreinhaltung und Schutz des Klimas)** sind insbesondere zu nennen:

a) Nationales Klimaschutzziel ist, die Treibhausgasemissionen schrittweise zu mindern (§ 3 Abs. 1 KSG[16]).

b) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

c) Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität in städtischen Gebieten, in denen gesetzlichen Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h) BauGB)

d) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB)

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, die hochgradig versiegelt war. Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Durchgrünung des Plangebietes sowie dem Regenwassermanagement wird den Erfordernissen des Klimawandels (vgl. hierzu auch Handlungsfeld 1) entsprochen.
- Es wird über die Ausrichtung der Gebäude eine gute Durchlüftung des Gebietes und damit eine gute Luftqualität im Gebiet gefördert.
- Es wird über eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen dem Klimaschutz Rechnung getragen.
- Es wurde ein Energiekonzept zum Bebauungsplan erarbeitet, dass Mindestanteile für die Strom- und Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien beinhaltet (vgl. auch Zulässigkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen).

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.4.

Als Ziele für das Klima (Kleinklima und Anpassung an den Klimawandel) sind insbesondere zu nennen:

a) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

b) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB)

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung der Ziele bei:

[16] Bundes-Klimaschutzgesetz.

- Es handelt sich um eine Fläche zur Wiedernutzbarmachung, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit den in § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB verfolgten Klimaschutzzielen in besonderem Maße (Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und somit Erhalt von Flächen zur Frischluftproduktion im Stadtrandbereich) entsprochen wird.
- Es ist ein qualifizierter Freianlagenplan (Vorplanung) erarbeitet worden, der sich mit Maßnahmen zur Vermeidung lokaler Überhitzung und Anpassung an Starkregenereignissen auseinandergesetzt hat und dessen Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden sind. Auch damit wird Erfordernisse des Klimawandels Rechnung getragen.
- Es werden Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, zu Baumpflanzungen auf den Platzflächen und in den Straßenräumen sowie zu Grünflächen getroffen, um ein gutes Lokalklima zu fördern.
- Es werden Festsetzungen getroffen, um klimatische Beeinträchtigungen zu vermeiden (Freihaltung von Kaltluftbahnen, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Ausrichtung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung der Aufheizung).
- Es wurde ein Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan mit dem Ziel erarbeitet, ein Stadtquartier mit einer nachhaltigen Mobilität zu entwickeln, die mit einer autoarmen Nutzung einhergeht. Auch damit wird dem Ziel der Klimaneutralität Rechnung getragen.
- Es wird über das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und besonders der Berücksichtigung der vorgesehenen Konzepte für die Bewässerung der Grünflächen auf den Klimawandel reagiert.
- Es wird über die Festsetzung zu Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen ein gutes Klima in den Straßenräumen und auf den Platzflächen gefördert.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.5.

7.3.5 Natur- und Artenschutz, Landschaftspflege und Grünordnung

In diesem Kapitel werden die auf die Belange Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaft bezogenen Ziele behandelt.

Dazu gehören in erster Linie auch

- die übergeordneten Zielsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft
- die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Schutzgebieten, insbesondere
  - der NATURA-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie[17], Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie[18]) und
  - der weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Geschützte Biotope).

7.3.5.1 Übergeordnete Zielsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

Ziele des Umweltschutzes:

Den Schutzgebieten und Schutzobjekte gemäß BNatSchG sowie dem Landschaftsplan und dem Grünordnungsplan liegt als übergeordnetes Ziel der allgemeine Grundsatz gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG zugrunde. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als

[17] Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.
[18] Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen - auch in Verantwortung für die künftigen Generationen - im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der im BNatSchG nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Dies wird durch weitere Ziele und Regelungen ergänzt und untersetzt.

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von dem Vorstehenden sowie den weiteren Zielen und Regelungen wurde zunächst geprüft, ob Ziele im o.g. Sinne von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall. Zu diesen Zielen siehe die Darlegungen in den nachfolgenden Kapiteln.

Darüberhinausgehende Ziele sind nicht vorhanden bzw. nicht berührt.

7.3.5.2 Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete einschließlich Vogelschutzgebiete - SPA-Gebiete)

Ziele des Umweltschutzes:

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ (EU-Meldenr. 4639-451) sowie das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Leipziger Auensystem“ (EU-Meldenr. 4639-301) sind westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 0,8 km bzw. 2,6 km von der Geltungsbereichsgrenze verortet. Hier gelten folgende Erhaltungsziele:

Die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets „Leipziger Auwald“ (SPA-Gebiet) sind insbesondere in § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“ vom 27. Oktober 2006 (SächsABl. SDr. S. S 258) definiert.

Im Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ kommen danach vor:

> Baumfalke (Falco subbuteo), Eisvogel (Alcedo atthis), Flussuferläufer (Actitis hypoleucos), Grauammer (Miliaria calandra), Grauspecht (Picus canus), Halsbandschnäpper (Ficedula albicollis), Heidelerche (Lullula arborea), Kiebitz (Vanellus vanellus), Knäkente (Anas querquedula), Mittelspecht (Dendrocopus medius), Neuntöter (Lanius collurio), Raubwürger (Lanius excubitor), Rohrweihe (Circus aeruginosus), Rotmilan (Milvus milvus), Schwarzmilan (Milvus migrans), Schwarzspecht (Dryocopus martius), Sperbergrasmücke (Sylvia nisoria), Weißstorch (Ciconia ciconia), Wendehals (Jynx torquilla), Wespenbussard (Pernis apivorus), Zwergdommel (Ixobrychus minutus), Zwergschnäpper (Ficedula parva). Vorrangig zu beachten sind Mittelspecht (Dendrocopus medius), Rotmilan (Milvus milvus) und Schwarzmilan (Milvus migrans). Daneben sichert das Gebiet für Baumfalke (Falco subbuteo), Eisvogel (Alcedo atthis), Grauspecht (Picus canus), Kiebitz (Vanellus vanellus), Knäkente (Anas querquedula), Neuntöter (Lanius collurio), Rohrweihe (Circus aeruginosus), Schwarzspecht (Dryocopus martius) und Wespenbussard (Pernis apivorus) einen repräsentativen Mindestbestand im Freistaat Sachsen.

Die Schutzziele des FFH-Gebiets „Leipziger Auensystem sind in § 3 der Verordnung der Landesdirektion Leipzig zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Leipziger Auensystem“ vom 19. Januar 2011 (SächsABl. SDr. S. S 1192) i.V.m. der Anlage dazu definiert.

Im FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ kommen danach insbesondere vor:

> die Lebensräume 3150 Eutrophe Stillgewässer, 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren, 6440 Brenndolden-Auenwiesen, 6510 Flachland-Mäh-

wiesen, 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder, 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder, 91F0 Hartholzauenwälder vor. Insbesondere wurden die Arten Fischotter (Lutra lutra), Großes Mausohr (Myotis myotis), Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus), Bitterling (Rhodeus sericeus amarus), Kammmolch (Triturus cristatus), Rotbauchunke (Bombina bombina), Grüne Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea teleius), Kleiner Maivogel (Euphydryas maturna), Eremit (Osmoderma eremita) aufgefunden.

Hinsichtlich der Einzelheiten zu Vorkommen und Schutzziele wird auf die jeweiligen Schutzverordnungen verwiesen.

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von dem Vorstehenden sowie den weiteren Zielen und Regelungen wurde geprüft, ob Ziele im o.g. Sinne von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Denn:

Vom Plangebiet ausgehend sind unter Zugrundelegung der vorhandenen und hier herangezogenen Untersuchungen und (Plan-)Unterlagen keine Wirkungen auf ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) zu erwarten.

Zur Begründung sind folgende Wirkfaktoren/-beziehungen hervorzuheben:

Es sind weder baubedingte, anlagenbedingte oder betriebsbedingte noch sonstige erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete bzw. auf die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile zu erwarten (auch nicht in Summation mit anderen Wirkquellen). Es sind keine Wirkungen ersichtlich, welche sich auf den jeweiligen Erhaltungszustand, die Funktionen etc. erheblich auswirken könnten.

Das Plangebiet liegt in erheblicher Entfernung zu den jeweiligen Gebieten. Dementsprechend erfolgen durch das Vorhaben bzw. durch die Umsetzung des Bebauungsplans weder ein direkter Flächenentzug noch Flächenumwandlungen, Nutzungsänderungen oder Zerschneidungen von Natura-2000-Lebensräumen. Ein quantitativer oder qualitativer Verlust entsprechender Flächen und/oder Lebensräume bzw. Lebensraumtypen erfolgt nicht. Auch strukturell wertvolle Flächen im Umfeld der Schutzgebiete werden unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets nicht beansprucht. Das Plangebiet wird mit Ausnahme im Osten – wo es allerdings an eine Bahnstrecke grenzt, an die sich weitere Bebauung anschließt – von dichter Bebauung umgeben. Demnach sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu verzeichnen.

Mit Umsetzung des Vorhabens und der damit einhergehenden Versiegelung von Bodenflächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser in den zu versiegelnden Bereichen zunächst reduziert. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung [6] geht jedoch davon aus, dass das Niederschlagswasser überwiegend gesammelt und beispielsweise über Versickerungsanlagen versickert wird. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz erfolgt nicht. Entsprechende Festsetzungen, die dies auch umsetzen sollen, werden auch aufgenommen. Darüber hinaus weist auch die Machbarkeitsstudie [29] keine Beeinträchtigung der Grundwassermächtigkeit aus. Insgesamt ist daher auch keine erhebliche Veränderung des Grundwasserregimes, aber auch auf Oberflächengewässer, zu erwarten. Insofern sind auch keine Auswirkungen auf die standörtlichen Gegebenheiten in den Schutzgebieten zu erwarten.

Auch betriebsbedingte Auswirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnten, sind nicht zu erwarten. So überwindet der Wirkradius stofflicher und nichtstofflicher Wirkfaktoren, welche bei einer Umsetzung des Plans zu erwarten wären, die Distanzen nicht. Die dazwischenliegende Bebauung wirkt beispielsweise für Schallimmissionen als Barriere. Die diesbezüglich erstellten Gutachten zum Schallschutz [7] und zum Bioklima [8] weisen bereits für die unmittelbar an das

Plangebiet angrenzenden Flächen keine erhebliche Belastung aus. Insofern treten auch weiter entfernt keinerlei negativen Einflüsse auf. Aufgrund dieser Barrierewirkung sind auch optische Auswirkungen ausgeschlossen

Gleiches gilt mit Blick auf baubedingte Wirkfaktoren. Es erfolgt weder eine direkte Flächeninanspruchnahme, noch können erhebliche akustische, optische oder sonstige Wirkungen aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung der dazwischenliegenden weitläufigen Bebauung auftreten.

Auch Summationswirkungen mit anderen Vorhaben, Planungen oder Bestandsnutzungen, welche zu erheblichen Auswirkungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna nur gering war. Relevante Wechselbeziehungen oder Ähnliches, die durch die Realisierung der Planung vereitelt werden könnten, sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

Fazit: Insgesamt können im Ergebnis erhebliche Beeinträchtigungen der vorgenannten NATURA-2000-Gebiete bzw. in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen sicher ausgeschlossen werden.

7.3.5.3 Sonstige Gebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Geschützte Biotope, Lebensstätten und Biotope sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es hier nicht.

7.3.5.4 Artenschutz

Ziele des Umweltschutzes:

Für die Bebauungsplanung von Bedeutung sind vor allem die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, namentlich die darin genannten artenschutzrechtlichen Verbote.

Es handelt sich dabei um Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote, die allein auf die Verwirklichungshandlung selbst bezogen sind. Für die Bebauungsplanung haben sie nur mittelbare Bedeutung. Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung kann den verbotenen Eingriff darstellen.

Für die Bauleitplanung ist aber von Bedeutung, ob bei seiner Verwirklichung ein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, der die Vollzugsunfähigkeit dieses Bebauungsplanes zur Folge hätte, vorliegen würde. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (siehe auch die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes[19] [9]).

Anzumerken ist im Hinblick auf die vorliegende Planung, dass Belange des Artenschutzes bereits im Vorfeld der Beräumung und Sanierung bzw. begleitend zu diesen Maßnahmen untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind. vgl. hierzu Ausführungen unter Kap. 7.4.8.4.

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von der Verwirklichung der Planung selbst berührt werden können und ob diese einen unüberwindlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände darstellen können. Ergebnis dessen ist:

[19] Vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –.

Es liegt **kein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**, der die Vollzugsunfähigkeit dieses Bebauungsplanes zur Folge hätte, vor.

Zur Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, wurden im Rahmen des Planverfahrens die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten und ihre Lebensräume sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit ermittelt und bewertet [10][20].

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung waren insbesondere folgende Arten und Artengruppen:

- Fledermäuse,
- Zauneidechsen und
- Brutvögel.

Die artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich indes nicht nur auf die Darstellung der unmittelbar planinduzierten Wirkungen. Sie bzw. der ihr zugrundeliegende Artenschutzfachbeitrag nimmt auch die Wirkungen bereits vorgelagerter Handlungen und Maßnahmen in den Blick. Nach 2016, dem Jahr, in dem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, erfolgten nämlich bereits einige Maßnahmen auf dem Gelände, welche jedoch nicht unmittelbare Folge der Umsetzung der planerischen Festsetzungen sind. Obwohl mithin die genannten, in der Vergangenheit liegenden Maßnahmen und deren Folgen nicht planinduziert waren und sind, erfolgt dennoch zur besseren Nachvollziehbarkeit der Situation eine deskriptive Betrachtung der Handlungen und Prozesse im Vorfeld der Planung. Neben der Betrachtung der planbedingten Auswirkungen und deren Bewältigung, werden mithin bereits durchgeführte kompensatorische Maßnahmen beschrieben, aber auch mögliche Maßnahmen abgeleitet, die günstige Bedingungen für diverse Arten, vor allem Brutvogelarten, bei der Umsetzung der Planung unterstützen werden.

Derzeit sind im Plangebiet im Wesentlichen lediglich Fledermäuse und Brutvögel in und an den denkmalgeschützten Gebäuden zu erwarten. Ergänzend sind an diesen Gebäuden auch künstliche Fledermausquartiere und Nistplätze für Brutvögel angebracht worden.

Alle noch vorhandenen Gebäude bieten ein Potenzial als Tagesquartier für *Fledermäuse*. In Bezug auf *Brutvögel* ist eine Eignung als Bruthabitat festzustellen. Daher geht eine Umnutzung bzw. Sanierung der Gebäude mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einher, die allerdings durch entsprechende Maßnahmen bewältigt werden können.

Die sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befindende Fläche gilt mit Abschluss der Umsiedlung in 2021 als zauneidechsenfrei. Im Osten des Plangebietes ist allerdings eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch die Deutsche Bahn AG hergestellt worden. Es sind hier Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgt sowie Offenlandflächen angelegt worden. Infolge der damit einhergehenden umfangsreichen Bodenarbeiten auf den Flächen sind diese zunächst vollständig als Lebensraum für Zauneidechsen entwertet worden. Derzeit wird eingeschätzt, dass die Fläche strukturarm ist und keine weiteren Habitatelemente aufweist. Es wird davon ausgegangen, dass sie ganzjährige Lebensraumansprüche für Zauneidechsen nicht erfüllt. Vorsorglich werden jedoch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, vgl. hierzu auch Kap. 7.3.5.7 Buchst. b).

Die Untersuchungen über Heuschreckenpopulationen ergab keine Betroffenheit streng geschützter Arten. Jedoch wurden Vorkommen der *Blauflügeligen Ödlandschrecke* und der *Blauflügeligen Sandschrecke* nachgewiesen. Diese beiden Arten zählen zu den besonders geschützten Arten. Sie sind in die Eingriffsbetrachtungen eingestellt worden.

[20] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, seecon Ingenieure GmbH, Stand 30.03.2022.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Im Zuge einer in 2022 vorsorglich durchgeführten Nachkontrolle des Plangebietes[21] insbesondere auf Vorkommen von Zauneidechsen und Brutvögel konnte einerseits bestätigt werden, dass die Vorhabenfläche zauneidechsenfrei ist und andererseits weiterhin Brutvögel des Offenlandes mit steppenartigem Charakter vorkommen. Es wurden allerdings keine neuen Arten nachgewiesen. Insofern sind die Arten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bereits betrachtet und im Maßnahmenkonzept berücksichtigt bzw. ergänzt worden.

Es kann festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Betroffenheiten im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verzeichnen sind.

7.3.5.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [4][22] der Stadt Leipzig werden die für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Sie sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen. (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG[23]).

Art der Berücksichtigung:

Es wurde geprüft, ob die o.g. Darstellungen des Landschaftsplanes von der Planung berührt werden. Dies ist der Fall.

Deshalb wurde weiter geprüft, welche der Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Ergebnis dessen ist:

Folgende im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dargestellte

- Integrierte landschaftsräumliche Leitbilder (LB) und
- Vorschläge (für die Flächennutzung, für die verschiedenen Umweltbelange, für die Beurteilung bedeutender Raumnutzungen und für Räume für Kompensationsmaßnahmen)

sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

Das Plangebiet ist dem Leitbild 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ zuzuordnen, mit folgender Zielsetzung:

> Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten Innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt

Art der Berücksichtigung:

Es wurde geprüft, ob Ziele des Landschaftsplanes bzw. des Integrierten Entwicklungskonzeptes von der Planung berührt werden. Ergebnis dessen ist:

- Das Vorhaben ist nach Art und Umfang vertretbar. In der Gegenüberstellung zum Ausgangszustand 2016 verbleibt mit dem Plan kein Kompensationsdefizit. Landschaftsplanerische Vorgaben wurden berücksichtigt.

---

21 Ökologicon Büro für Ökologie und Geoinformation, Faunistische Erfassungen am Eutritzscher Freiladebahnhof in Leipzig, Artengruppe Vögel, Zauneidechsen, Stand Oktober 2022
22 Stadt Leipzig, Landschaftsplan, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
23 Sächsisches Naturschutzgesetz

- Die Grünverbindung entlang der Bahntrasse wird durch Festsetzung des Naturparks (Grünfläche G1) und Baumpflanzungen in den Straßenräumen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleistet.
- In die Alleen in den angrenzenden Straßen (Roscherstraße, Eutritzscher Straße, Delitzscher Straße und Theresienstraße) wird mit dem Plan nicht eingegriffen.
- Mit dem Natur-/Stadtteilpark, den Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen werden vielfältige Lebensräume entwickelt.
- Mit dem Natur-/Stadtteilpark wird dem Ziel zur Entwicklung von öffentlichen Grün- und Erholungsflächen entsprochen.

7.3.5.6 Grünordnungsplan

Ziele des Umweltschutzes:

Im Grünordnungsplan werden die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt (§ 11 BNatSchG[24] i.V.m. § 7 SächsNatSchG[25]). Sie sind zwar, mangels förmlicher Festlegung, formell nicht unter die „festgelegten Ziele des Umweltschutzes“ zu fassen. Sie werden aber in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Abweichungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan begründet (siehe nachfolgend).

Art der Berücksichtigung:

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan [5] [26] erstellt (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG). Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die wesentlichen **Inhalte des Grünordnungsplanes werden wie folgt berücksichtigt**:

- **Entwicklung von Grün- und Freiflächen mit einer hohen Aufenthalts-, Gebrauchs- und Gestaltungsqualität**

Art der Berücksichtigung:

Festsetzungen zu Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie ergänzenden grünordnerischen Maßnahmen für diese Grünflächen

- **Berücksichtigung stadtökologischer Funktionen, insbesondere Verschattung öffentlicher Plätze zur Minderung der Erwärmung des Quartiers und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität**

Art der Berücksichtigung:

Festsetzungen von Baumpflanzungen auf Platzflächen, in den Innenhöfen sowie entlang der Straßen

- **Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der Hausbewohner, einem hohen Baumanteil, klimaverbessernder Funktionen sowie dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser**

Art der Berücksichtigung:

[24] Bundesnaturschutzgesetz
[25] Sächsisches Naturschutzgesetz
[26] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR, Stand Februar 2022.

Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Innenhöfe sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

- **Begrünung von Dachflächen zur Minderung einer Aufheizung des Quartiers und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Art der Berücksichtigung:

Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung von Dachflächen

- **Berücksichtigung von Maßnahmen für den besonderen Artenschutz**

Art der Berücksichtigung:

Übernahme von Maßnahmen für den Artenschutz als Festsetzungen

Abweichungen vom Grünordnungsplan bzw. von den darin konkretisierten Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen nicht vor.

Weitere Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Böschungsbereich zur Berliner Straße ist eine Baumreihe bestehend aus sechs Platanen vorhanden. Diese sind im Rahmen des bereits vor Jahren durchgeführten Brückenabrisses an der Berliner Straße als Ersatzmaßnahme angepflanzt worden. Die gesamte Kompensationsmaßnahme umfasste 24 Baumpflanzungen nördlich und südlich der Berliner Straße.

Im Zuge des Knotenausbaus Berliner Straße/Roscher Straße erfolgt auch eine Inanspruchnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Böschung einschließlich der sechs Platanen. Die Notwendigkeit für diesen Knotenausbau ergibt sich aus dem infolge der Umsetzung der Bebauungsplans Nr. 416 sowie des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 323.2 prognostizierten höheren Verkehrsaufkommens. Seitens der Stadt Leipzig ist mit den Vorhabenträgern bereits eine Vereinbarung zur Kostenübernahme unterzeichnet worden, die gleichfalls einen notwendigen Ersatz der Platanen beinhaltet.

Die Standorte für die sechs Bäume nördlich der Berliner Straße waren im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 323.2 noch nördlich der dortigen Verkehrsfläche vorgesehen. Durch den im Bebauungsplan Nr. 416 an dieser Stelle vorgesehenen Stadtbalkon und den vorhandenen Leitungsbestand sind Baumpflanzungen hier jedoch nicht möglich. In der Planung der Freianlagen zum B-Plan 323.2 sind die sechs Bäume deshalb nun auf der zwischen Berliner Straße und Parthe liegenden Grünfläche verortet.

Insoweit sind die Platanen nicht Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen dieses Bebauungsplans.

7.3.5.7 Eingriffsregelung

Ziele des Umweltschutzes:

Nach § 13 ff. BNatSchG[27] gilt:

- **Erhebliche Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft **sind vorrangig zu vermeiden**.

  Der Verursacher eines Eingriffs[28] ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

[27] Bundesnaturschutzgesetz.
[28] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG).

- **Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind** durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld **zu kompensieren**.

  Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und damit dem Beginn der notwendigen Beseitigung von Kontaminationen noch dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterlag. Von daher waren bis zur Entlassung der Flächen aus dem Eisenbahnrecht, die auf Antrag der Bahn erteilt wurde, jegliche Nutzungsänderungen in diesem Rahmen seitens der Bahn möglich und zulässig.

Unabhängig davon wird in die Gegenüberstellung des Bestandswertes zum Planungswert als Ausgangszustand die vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen 2016, d.h. der Zustand vor Beräumung der Fläche, eingestellt, um zu prüfen, inwieweit der mit dem städtebaulichen Entwicklungsziel verfolgte, ökologische/stadtökologische Ansatz mit der Umsetzung im Bebauungsplan erreicht werden konnte.

Art der Berücksichtigung:

a) Vermeidung oder Verringerung von Eingriffen

Soweit dies unter Berücksichtigung der planerischen Ziele des städtebaulichen Konzeptes bzw. des Bebauungsplanes möglich war, wurde insbesondere der Umfang der infolge des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe verringert (vgl. dazu die Ausführungen unter Kap. 7.4 und im Teil C).

b) Ausgleich von Eingriffen

Für diesen Bebauungsplan ist eine **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (**als Bestandteil des Grünordnungsplanes [5]) mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Leipziger Bewertungsmodell [11] vorgenommen. Der Ausgangswert bemisst sich nach der Flächennutzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan. Der Beschluss wurde im April 2016 gefasst. In den Folgejahren wurden, wie vorangegangen ausgeführt, durch den vorhergehenden Investor auf dem Gelände bereits diverse Maßnahmen und Handlungen vorgenommen, die sich insbesondere auf den Vegetationsbestand auswirkten. Zudem wurden bereits Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ergriffen und umgesetzt.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und der anschließenden Durchführung des Bebauungsplans stellt sich die Situation mithin nicht mehr so dar, wie sie im Jahre 2016 zum Zeitpunkt des

Aufstellungsbeschlusses anzutreffen war. Obwohl mithin die genannten, mehrere Jahre in der Vergangenheit liegenden Maßnahmen und deren Folgen nicht unmittelbar planinduziert waren und sind, wird dennoch der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als maßgeblicher, insbesondere für die Bilanzierung des Ausgangswertes im Zuge der Eingriffsbewertung, zugrunde gelegt. Auf diese Art und Weise wird damit durch die hiesige Planung letztlich eine Kompensation für solche Eingriffe erfolgen, die sich nicht als unmittelbare Folge der Realisierung der Planung selbst darstellen, sondern im Vorfeld derselben durchgeführt wurden und daher nicht notwendigerweise Gegenstand der entsprechenden Betrachtung sein mussten. Die zwischenzeitlich in Vorbereitung der Altlastensanierung auf den künftig neu zu bebauenden Flächen durchgeführten Abbrucharbeiten und insbesondere die Entfernung der Vegetation durch den vorhergehenden Investor wurden daher als baubedingte Wirkungen in die Bewertungen mit eingestellt.

Dennoch wird der Bilanzierung dieser frühe Bestandswert zugrunde gelegt. Ziel der Bilanzierung ist es, in erster Linie zu überprüfen, ob das mit dem Bebauungsplan städtebauliche gewollte Konzept tatsächlich mit einem ökologisch höheren Neuwert im Vergleich zum Ausgangswert 2016 verbunden ist.

Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme[29] bilden den zugrunde zulegenden Ausgangszustand ab, der als Bestandswert in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt wurde. Den Planungszustand geben die Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Im Osten des Plangebietes befinden sich planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau des City-Tunnels Leipzig[30]. Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich hergestellt worden. In die Ermittlung des Bestandswertes wird der gemäß Planfeststellung ermittelte ökologische Wert dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme eingestellt. Zur Kompensation des mit der Überplanung dieser Flächen verbundenen Eingriffs wird der Naturpark entwickelt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden sowohl in der Bestands- als auch der Planbewertung diese Flächen gesondert dargestellt.

Aus dem Planungsziel ergibt sich, dass der gesamte Geltungsbereich als Eingriffsfläche anzusetzen ist. Damit verbunden sind Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Mit dem grünordnerischen Konzept werden diese Eingriffe innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit einer neuen ökologischen Qualität wiederhergestellt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden somit vollständig kompensiert. Insbesondere für das Schutzgut Boden kann auch festgestellt werden, dass der Boden durch die stattgefundenen und noch stattfindenden Altlasten- und Kontaminationsbeseitigungen im Hinblick auf die nachhaltige Nutzungsfähigkeit wiederhergestellt wird.

Die Bilanzierung wurde für die Schutzgüter gemäß den Bewertungsschemen nach dem Leipziger Modell differenziert vorgenommen. In der Bilanzierung wird, wie ausgeführt, im Hinblick auf den Ausgangswert auf die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung in 2016[31] sowie hinsichtlich des Planwertes auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt. Weitere Ausführungen dazu sind dem Grünordnungsplan [5] zu entnehmen. Es wird als Fazit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das rechnerisch ermittelte Ergebnis wie folgt wiedergegeben.

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein Aufwertungspotenzial von **ca. 2,88 Mio.** Punkten erzielt werden kann.

Gesamtwertzahl Bestand	4,00 Mio. Punkte

[29] Bestandserfassung Biotoptypen, Myotis Burkhard Lehmann, Stand: 04.01.2017.
[30] Citytunnel (TL) Einbindung Nord und Knoten Halle/Leipzig, Tangierende Maßnahmen CTL, BA 2, Bereich Haltepunkt Theresienstraße“ - AZ 52101 Pap 1/165/07 vom 17.09.2008.
[31] Bestandserfassung Biotoptypen, Myotis Burkhard Lehmann, Stand: 04.01.2017.

Gesamtwertzahl Bebauungsplan Nr. 416	6,88 Mio. Punkte
Aufwertungspotenzial	**2,88 Mio. Punkte**

Das Ergebnis der Gegenüberstellung weist einen erheblichen Biotopwertüberschuss auf. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass es sich aufgrund der vorangegangenen Nutzung um einen erheblich nachteilig überprägten Standort handelt. Zum anderen werden flächenkonkret grünordnerische Maßnahmen mit einer großen ökologischen Wirksamkeit im Bebauungsplan festgesetzt. Diese grünordnerischen Maßnahmen leiten sich aus dem von der Stadt und dem Investor gemeinsam gewollten städtebaulichen Konzept her, das mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt wird. Insofern ist die ökologische Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand Teil der städtebaulichen Zielsetzung.

In Bezug auf Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen sind weitere Aspekte zu folgenden Eingriffen zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden:

- Eingriffe in den Lebensraum von Heuschrecken
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der DB AG
- Nachweis der Kompensation notwendiger Baumpflanzungen

Heuschrecken:

In die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen sind auch Heuschrecken einzustellen. Alle anderen im Plangebiet 2016 nachgewiesenen Tierarten waren im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandeln und somit nicht Gegenstand der Eingriffsregelung.

Insbesondere der Lebensraumverlust für die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Blauflügelige Sandschrecke ist nachfolgend stellvertretend für weitere vorkommende thermophile Insektenarten und -gruppen (vgl. hierzu auch [16]) zu bewerten. Beide Arten sind gemäß BNatSchG besonders geschützt und werden daher im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB betrachtet. Vorkommen im Plangebiet waren nach [16] lokal begrenzt im Bereich von Schotterflächen oder in frisch überbauten (aufgeschütteten) Bereichen bis hin zu teilversiegelten Flächen nachgewiesen. Beide Arten gehören zu den typischen xerothermen Rohbodenbesiedlern. Der Lebensraum ist im Zuge der bereits erfolgten vorgelagerten Maßnahmen (Beräumen, Beseitigen Vegetation) vollständig entwertet worden.

Vermeidung / Verminderung des Eingriffs:

Der Eingriff, der mit der Beseitigung des Lebensraumes einherging, war jedoch im Sinne von § 15 BNatSchG nicht zu vermeiden. Die Notwendigkeit für diese Maßnahmen ist bereits ausgeführt worden. Auch Minderungsmaßnahmen waren nicht umzusetzen. Eine Minderung von Eingriffen kann im Allgemeinen durch einen Abtrag der obersten Bodenschicht und ein Aufbringen an anderer Stelle herbeigeführt werden. Das war in Bezug auf das Plangebiet nicht möglich, da es sich um kontaminierten Boden handelte, der gemäß gesetzlicher Vorgaben einer Entsorgung zuzuführen war und ist. Ein Verbringen der obersten Bodenschicht an anderer Stelle war somit unzulässig.

Auch ein Erhalt habitatgeeigneter Sukzessionsflächen war aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung der für einen Bodenaustausch vorgesehenen Flächen nicht möglich. Zudem ist auf das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel zur Entwicklung eines neuen innenstadtnahen Stadtquartieres zu verweisen. Auch wenn großzügige Grünflächen entwickelt werden, würde, wie nachfolgend noch dargestellt wird, eine Habitatabgrenzung zu einer isolierten Lage einer Habitatfläche führen, deren dauerhafter Erhalt mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar wäre.

Ermittlung des Eingriffsumfangs

Wie vorangehend ausgeführt, war der Eingriff nicht zu vermeiden und nicht zu mindern. Es ist demnach ein vollständiger Verlust der Habitatflächen für thermophile Insektenarten und -gruppen festzustellen. Bezugnehmend auf die Biotopkartierung und -bewertung in [5] sind als Habitatflächen die im Jahr 2016 vorkommenden trockenen Ruderalfluren (ca. 1,5 ha) und zumindest teilweise die Rohbodenflächen (ca. 0,25 ha) anzusetzen. Es kann den Faunistischen Sonderuntersuchungen [32] keine über diese worst case-Annahme hinausgehende Einschätzung der Habitatfläche entnommen werden. Der Eingriffsumfang wird daher mit einem Flächenverlust von ca. 1,75 ha ermittelt.

Kompensation

Eine Kompensation im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Die Arten haben folgende Lebensraumansprüche an ein Habitat [12]:

> Mindestgröße 3.000 m² für eine dauerhafte Besiedlung, ganztags besonnt, mageres Substrat aus bestenfalls mineralstoffarmem Sand mit einer niedrigen, lückigen Vegetation (Deckungsgrad 5 – 60 %), ohne Störung (durch Hunde, spielende Kinder usw.)

Der Nutzungsdruck im Plangebiet schließt die Einordnung von Flächen mit diesen Habitatansprüchen überwiegend aus. Die im Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze verbleibenden Splitterflächen, die der Sukzession überlassen werden sollen, weisen eine Habitateignung auf. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bahnflächen kann sich ein Habitat ausbilden.

Gleichartige Lebensraumansprüche werden auf den begrünten Dachflächen angelegt, sofern diese nur extensiv begrünt werden. Allerdings ist eine natürliche Besiedlung kaum wahrscheinlich, da die Dachflächen durch die beiden Arten nicht eigenständig erreicht werden können. Ein Verbringen von Lebensformen der Art wäre allenfalls (zufällig) mit dem aufzubringenden Substrat möglich. Im Allgemeinen werden im Boden vorhandene Lebensformen über Abtrag und Ablagerung verbreitet. Das ist für die vorliegende Planung aufgrund der Belastungen des Bodens nicht möglich. Der Oberboden wurde abgetragen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Die Herstellung des Substrats für die Dachbegrünung, insbesondere das Durchmischen, mindert jedoch die Überlebenschancen von Entwicklungsformen (Larven, Eier) im zu verwendenden Erdstoff. Es kann demnach nur eine Verbreitung durch Vögel angenommen werden.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet im Stadtzentrum von Leipzig befindet und daher von Stadtquartieren bzw. Gewerbegebieten umgeben wird. Es besteht keine Anbindung an den freien Landschaftsraum bzw. große zusammenhängende Grünflächen. Somit stehen auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die durch aufwertende Maßnahmen als Ersatzlebensraum entwickelt werden könnten. Eine eingriffsnahe Kompensation kann nicht erbracht werden.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der hier zu betrachtenden Heuschreckenarten ist festzustellen, dass diese in etwa vergleichbar sind mit denen von Zauneidechsen (offene Bodenflächen, lückige Vegetation). Für im Plangebiet vorhandene Zauneidechsen ist im Vorfeld der Umsiedlung ein Ersatzlebensraum in Hohenprießnitz mit einer Flächengröße von ca. 2 ha hergerichtet worden. Mit den angelegten Strukturen (Gehölzanpflanzungen, Offenland, Offenbodenflächen, Totholzaufschichtungen) sind auch sehr gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Heuschrecken und hier insbesondere der beiden zu betrachtenden Arten geschaffen worden. Der Eingriff in die Habitatfläche (1,75 ha) wird somit vollständig kompensiert.

[32] Myotis, Büro für Landschaftsökologie: „Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, Faunistische Sonderuntersuchungen (FSU), Teil 4: Heuschrecken (Orthoptera), Halle (Saale), 2016.

Die Ersatzmaßnahme in Hohenprießnitz (Gemarkung Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstück 155/27) ist, wie dargestellt, bereits hergestellt. Im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der dauerhafte Erhalt der Fläche zu sichern. Unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB soll diese Sicherung durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger erfolgen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bereits für die Stadt Leipzig eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für diese Fläche im Grundbuch eingetragen ist.

Bewertung:

Im Ergebnis der Betrachtungen ist festzustellen, dass eine Vermeidung oder Verminderung für diesen Eingriff mit den dargelegten Einschränkungen (kein Umsiedeln oder Verbringen von Lebensformen) nicht möglich ist. Die Lage des Vorhabengebietes im Stadtzentrum von Leipzig stellt keinen arttypischen Lebensraum für Heuschrecken dar. Ein Vorkommen war aufgrund der Nutzungsaufgabe der Flächen sowie der damit einhergehenden Ablagerungen standortfremden Materials möglich. Das Vorhabengebiet wird von intensiv baulich genutzten Flächen umgeben, ohne Anbindung an offene Landschaften. Es ist daher anzunehmen, dass die Heuschrecken mit den Erdstoffablagerungen in das Plangebiet eingebracht worden sind. Die nach Nutzungsaufgabe bis 2016 vorherrschenden Bedingungen erfüllten als Sekundärstandort die Lebensraumansprüche der Arten in ausreichendem Umfang. Jedoch ist diese Zeitspanne als Zwischenschritt im Hinblick auf eine Nachnutzung des Standortes zu sehen. Die Größe und die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet bedingten eine planerische Vorbereitung für die Nachnutzung der Fläche.

Um Ersatzhabitate für die beiden Heuschreckenarten im Plangebiet nachzuweisen, wären Flächen im Plangebiet abzugrenzen, dauerhaft zu pflegen und insbesondere vor Störungen zu schützen (z.B. Einzäunung). Das ist mit dem gründordnerischen Ziel zur Schaffung von wohnortnahen Erholungsfunktionen, denen vorliegend ein Vorrang eingeräumt wird, nicht vereinbar. Mit dem Naturpark wird eine relativ störungsarme Grünfläche entwickelt. Die hier geplanten, ggf. extensiv zu pflegenden Wiesen weisen eine Lebensraumeignung für verschiedene Heuschreckenarten auf. Hinsichtlich der Lebensraumansprüche der beiden hier zu betrachtenden Arten (Besonnung, großflächig magerer Boden mit lückiger Vegetation) können diese vor dem Hintergrund der Kompensation für die DB-Ausgleichsfläche nicht nachgewiesen.

Ein öffentliches Interesse ist nicht allein mit einer Nachnutzung des Standortes zu begründen. Vielmehr ergibt sich dieses Interesse aus der zwingend notwendigen Altlastenbeseitigung. Die mit den Altablagerungen verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind auch ohne eine baulich Nachnutzung des Standortes zwingend notwendig zu beseitigen. Bereits darin drückt sich ein überwiegendes öffentliches Interesse aus. Insofern wurde im Rahmen der Bewertung der entgegenstehenden Belange dem öffentlichen Interesse zur Nachnutzung des Plangebietes als Stadtquartier ein Vorrang eingeräumt und im Zuge der Abfall- und Altlastenbeseitigung der Lebensraum für die Heuschrecken beseitigt.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Lebensraum der Heuschrecken wurde daher eine Ersatzmaßnahme in Hohenprießnitz umgesetzt. Es wurden bei der Strukturierung der Fläche die Lebensraumansprüche der beiden Heuschreckenarten berücksichtigt. Es erfolgt insofern eine **vollständige und gleichartige Kompensation** des Eingriffs in Bezug auf besonders geschützte Heuschreckenarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der DB AG

Als Eingriff ist weiterhin die Inanspruchnahme der DB-Fläche[33] zu berücksichtigen. Diese erstreckt sich im Südosten entlang der Geltungsbereichsgrenze und umfasst eine Fläche von 11.800 m². Entwicklungsziel für diese Fläche ist ein Offenland. Damit verbunden war die Revitalisierung von Bodenflächen. Mit einer sich bildenden Vegetationsdecke soll der Boden gelockert und durchlüftet sowie durch Anreicherung organischen Materials Voraussetzungen für eine Humifizierung des Bodens geschaffen werden. Mit Gehölzanpflanzungen soll ein abwechslungsreicher Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel geschaffen werden. Gleichzeitig waren damit positive Effekte für das Stadt-/Landschaftsbild verbunden. Gemäß Maßnahmeblatt sind zur Erreichung des Entwicklungszieles innerhalb der Fläche 45 Bäume sowie 5.900 m² pflegeextensive flächenhafte Gehölzstrukturen anzupflanzen. Im Hinblick auf die Eingriffsbewertung werden die im Rahmen der Planfeststellung zugrunde gelegten Ansätze berücksichtigt. Da diese gleichfalls auf dem Leipziger Modell beruhen, ist insofern die Vergleichbarkeit der Gegenüberstellung gegeben.

Zur Kompensation wird die Entwicklung des Naturparks (Teilfläche G1 des Bebauungsplans) diesem Eingriff zugeordnet. Auch wenn die Fläche des Naturparks etwas kleiner ist, wird mit dem Entwicklungsziel für den Naturpark ein gleichwertiger Ersatz für die Eingriffe in die planfestgestellte Fläche erbracht. Der Naturpark umfasst eine Fläche von ca. 6.302 m². Es sind 4.050 m² Gehölzinseln mit einem höhendifferenzierten Artenspektrum sowie 150 Bäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als blütenreiche Wiese anzulegen. Ergänzend werden innerhalb der Wiesenfläche 5 Zauneidechsen-Habitate angelegt.

Die mit der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme verfolgten Funktionen werden wie folgt mit den Festsetzungen zum Naturpark erreicht:

- Gestaltung der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und gehölzfreien Flächen;
- Höhendifferenzierte Artenauswahl bei Bäumen und Sträuchern, um eine gute Eignung als Lebensraum für Brutvögel zu fördern;
- Festsetzung zur Berücksichtigung beeren- und dornentragender Gehölze im Hinblick auf die Eignung als Nahrungs- bzw. Bruthabitat für ausgewählte Vogelarten und damit im Hinblick auf die Vielfalt;
- Anlage von Gehölzinseln, um im Hinblick auf die Vielfalt einen hohen Anteil an Saumstrukturen zu schaffen;
- Entwicklung von Wiesenflächen mit einem extensiven Pflegeregime, dass den Nutzungsansprüchen insbesondere von Insekten entspricht;
- Förderung der Besiedlung durch Insekten mit den in den Zauneidechsenhabitaten einzubringenden Strukturen, hier insbesondere Sandlinsen und Totholz.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen zum Naturpark auf eine vielfältige und strukturreiche Grünfläche abstellen, die die Lebensraumansprüche von Brutvögeln und Insekten im besonderen Maße erfüllt. Mit den darüber hinaus anzulegenden Zauneidechsenhabitaten wird nicht nur die Ansiedlung dieser Art sondern auch weiterer Insektenarten gefördert werden. Auch wenn die Kompensation quantitativ nicht vollständig nachgewiesen werden kann, werden die ökologischen Funktionen mindestens erreicht. Damit wird ein gleichwertiger Ausgleich für die DB-Ausgleichsfläche erbracht.

[33] DB Netz AG: City-Tunnel Leipzig (CTL), Einbindung Nord Knoten Halle / Leipzig, Tangierende Maßnahmen zum CTL; Bauabschnitt 2, Hp Theresienstraße, Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integrierter UVS, Stand August 2007, Planfeststellungsbeschluss City-Tunnel Leipzig (CTL Einbindung Nord und Knoten Halle/Leipzig vom 17. September 2008, Az. 52101 Pap 1/165/07).

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Bereich des Naturparks keine Flächen für den Aufenthalt oder zum Spielen vorgesehen sind. Insofern werden Störungen und/oder Beunruhigungen von Fauna und Flora vermieden.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich, dass der Eingriff in die planfestgestellte Ausgleichsfläche im Naturpark vollständig kompensiert werden kann. Mit den für den Naturpark planerisch vorgesehenen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass höherwertige Strukturen entstehen werden. Dabei wurde auch berücksichtigt, welche Funktionen den ursprünglichen Strukturen zukam und wie gesichert werden kann, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt gleichwertig wiederhergestellt werden können. Insofern mögen die Maßnahmen zwar nicht gleichartig sein. Sie gewährleisten jedoch, dass kein funktionales oder sonstiges Defizit entsteht. Unter Anwendung des seitens der Stadt Leipzig vorgegebenen Maßstabs, hier des Leipziger Modells [11], ergibt sich dementsprechend auch rechnerisch eine ausgeglichene Bilanz.

Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beginnend im Jahr 2016 wurde innerhalb des Plangebietes eine Baumbestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Durch den vorherigen Investor wurde auf dieser Grundlage mit Schreiben vom 29.01.2019 eine Baumfällgenehmigung beantragt. Im mit Datum vom 07. Februar 2019 ergangenen Bescheid des Amtes für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig wurde als Ersatz beauflagt:

> Ersatzpflanzungen (Bäume, Hecken) mit einem **Wertumfang von 1.155.140,00 €**

Hinsichtlich der Pflanzungen wurde dieser Wertumfang wie folgt bemessen:

> **608** standortgerechte **Laubbäume** der Qualität **Hochstamm/Solitär**, mindestens 4fach verpflanzt, aus extra weitem Stand, **StU 20 – 25 cm**, mit Drahtballen (entspricht 608 Stück der Pflanzklasse **D** gemäß Anlage 3 zu § 10 BSchS[34])
>
> Im Rahmen des Wertumfanges der Ersatzpflanzungen sind Variationen hinsichtlich Stückzahl und Pflanzqualität ausdrücklich möglich.

Der Bebauungsplan trifft daher zu Baumpflanzungen folgende Festsetzungen:

> Festsetzung 10.1.2 zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
> **265 Bäume**, davon 255 Bäume mit **StU 20 – 25 cm**, 10 Bäume mit **StU 30 – 35**
>
> Festsetzung 10.1.3 zu Baumpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Sportpark
> **25 Bäume** mit **StU 20 – 25 cm**
>
> Festsetzung 10.2.1 zu Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen
> **300 Bäume**, davon 270 Bäume mit **StU 20 – 25 cm**, 30 Bäume mit **StU 30 – 35 cm**

Somit werden im öffentlichen Raum insgesamt mindestens 590 Baumpflanzungen festgesetzt. Quantitativ ergibt sich zwar ein Defizit von 27 Bäumen, jedoch sind mind. 40 Bäume mit einer Pflanzqualität, die der Pflanzklasse E gemäß Anlage 4 (alt: Anlage 3) zu § 10 BSchS entspricht, zu pflanzen. Die Ersatzleistung wurde über den Wertumfang, der sich aus dem Eingriffsumfang errechnete, ermittelt. Insofern besteht, wie auch im Bescheid aufgeführt, die Möglichkeit der Variation bezüglich der Anzahl zu pflanzender Bäume und vor allem der Pflanzqualität. Davon wird insbesondere aus gestalterischen Gründen Gebrauch gemacht.

Es ergibt sich somit gemäß Anlage 4 zu § 10 BSchS folgender Wertumfang für die im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzpflanzungen:

[34] Stadt Leipzig: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig (Baumschutzsatzung - BSchS), Beschluss Nr. 580/92 der Ratsversammlung vom 16.10.1992.

550 Bäume, Pflanzklasse D	x	1.900,00 €	1.045.000,00 €
40 Bäume, Pflanzklasse E	x	4.280,00 €	171.200,00 €
		Wertumfang insgesamt:	**1.216.200,00 €**

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen werden im Ergebnis Baumpflanzungen vorgesehen, die denjenigen im Bescheid vom 07.02.2019 gegenüber dem ursprünglichen Investor beauflagten Ersatzpflanzungen entsprechen.

Im Hinblick auf die vorstehende Wertermittlung der der Vorhabenumsetzung zugeordneten Ersatzbaumpflanzungen ist noch darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung des Wertumfanges unter Zugrundelegung eines konservativen Ansatzes lediglich die Festsetzungen zur Anpflanzung auf öffentlichen Flächen (hier Parkanlage und Straßen/Wege/Plätze) berücksichtigt worden sind. Es können (und werden), wie der Freianlagenplanung [17] zu entnehmen ist, weitere Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen (z.B. zwischen Rundweg und Baufeld) sowie in den Freiflächen der Kitas erfolgen. Da der Bebauungsplan weitere Pflanzungen nicht verbietet, aber das erforderliche Mindestmaß festsetzt, finden sich diese Pflanzungen nicht explizit in den Festsetzungen wieder und fließen daher nicht in die vorstehende Berechnung, sondern nur in die verbale Bewertung ein. Insoweit war vorstehend lediglich aufzuzeigen, dass der Belang in ausreichendem Umfang im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurde, was auch der Fall ist. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zur Erfüllung des Ersatzumfanges mindestens notwendigen Baumpflanzungen in öffentlichen Flächen gesichert.

Auch nicht eingeflossen, obwohl auch textlich als Mindestmaß festgesetzt, sind weitere Pflanzungen in den Blockinnenhöfen. Der Ansatz, nur die Baumpflanzungen in öffentlichen Räumen heranzuziehen, ist insbesondere vor dem Hintergrund der Erlebbarkeit gewählt worden. Bei den Blockinnenhöfen handelt es sich nämlich um den Blöcken selbst zugeordnete Flächen. Rechnete man diese noch hinzu, zumal sie nach den Festsetzungen umzusetzen sind, ergäbe sich sogar ein erheblicher Überschuss.

7.3.6 Menschen und Gesundheit

7.3.6.1 Erholungspotential

Ziele des Umweltschutzes:

Nachfolgend geht es um die Ziele für die Erholungsvorsorge im Sinne des § 1 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit dem Landschaftsplan [4], also um die Sicherung des Erholungswertes und der Aufenthaltsqualität in dichtbebauten innerstädtischen Räumen.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch die Durchführung des Bauleitplans, bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Nachfolgend wird deshalb auf die Ziele, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, eingegangen.

a) Entwicklung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung

Art der Berücksichtigung:

Das Ziel wurde bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung des Ziels bei:

- Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen zu öffentlichen Grünflächen, die der wohnortnahen Erholung dienen.

- Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen zu Fußwegen und Freiflächen, die auf der Grundlage der Freianlagenplanung mit einer hohen Aufenthaltsqualität hergestellt werden.
- Es wird im Bebauungsplan der Radschnellweg Halle - Leipzig festgesetzt, der als Verbindung zu Erholungsräumen außerhalb des Stadtgebietes hergestellt werden soll.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.10.

7.3.6.2 Verkehrslärm

Nachfolgend geht es um die Ziele für den Menschen im Sinne des § 1 Abs. 1 BImSchG[35], also um den Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen, hier durch Verkehrslärm. Zum Gewerbe- und zum Freizeit-/Sportlärm siehe die nachfolgenden Kapitel.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Verkehrslärm bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Nachfolgend wird deshalb auf die Ziele, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, eingegangen. Ziel ist die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (§ 50 BImSchG)

Art der Berücksichtigung:

Das Ziel wurde bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung des Ziels bei:

- Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen zu Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausführung der Fenster mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen oder anderer technischer Lösungen sowie zur Ausrichtung von Räumen getroffen, sofern diese zu bestimmten, lärmintensiven öffentlichen Straßen bzw. der Bahnstrecke ausgerichtet sind.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.11.

7.3.6.3 Gewerbelärm

Nachfolgend geht es um die Ziele für den Menschen im Sinne des § 1 Abs. 1 BImSchG, also um den Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen, hier durch Gewerbelärm.

Zum Verkehrs- und zum Freizeit-/Sportlärm siehe vorangegangene bzw. nachfolgende Kapitel.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Gewerbelärm, bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Nachfolgend wird deshalb auf das Ziel „Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (§ 50 BImSchG)“ eingegangen.

Art der Berücksichtigung:

Das Ziel wurde bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung des Ziels bei:

[35] Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Es sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einhaltung von Orientierungswerten hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet notwendig.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.12.

7.3.6.4 Freizeitlärm/Sportlärm

Nachfolgend geht es um den Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen, hier durch Freizeitlärm/Sportlärm.

Zum Verkehrs- und zum Gewerbelärm siehe vorangegangene Kapitel.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Freizeit- bzw. Sportlärm, bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Nachfolgend wird deshalb auf das Ziel „Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (§ 50 BImSchG)“ eingegangen.

Art der Berücksichtigung:

Das Ziel wurde bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan wie folgt zur Umsetzung des Ziels bei:

- Es sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einhaltung von Orientierungswerten hinsichtlich einer Sport- und Freizeitnutzung im Plangebiet notwendig.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.12.

7.3.6.5 Luftqualität

In diesem Kapitel geht es um Ziele, die auf die Luftqualität im Plangebiet (hinsichtlich Immissionen, die im Plangebiet wirken) und deren Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bezogen sind. Zu den auf die Luftreinhaltung (hinsichtlich Emissionen) bezogenen und den damit verbundenen Zielen zum Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen siehe Kap. 7.3.4.

Relevante Ziele für diesen Belang sind:

a) Nationales Klimaschutzziel ist, die Treibhausgasemissionen schrittweise zu mindern (§ 3 Abs. 1 KSG[36)].

b) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

c) Maßstäbe im Hinblick auf die Gesundheitsvorsorge und das Wohlbefinden sind die Qualitätsziele und -standards[37] in Bezug auf die Luftbelastung, z.B. für NO_2 und PM_{10} der Stadt Leipzig.

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele für diesen Belang wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele bei:

- Es werden Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, zu Baumpflanzungen auf den Platzflächen, zur Begrünung von Blockinnenbereichen und zu Grünflächen getroffen, um eine gesunde Luftqualität im Plangebiet zu erhalten.

[36] Bundes-Klimaschutzgesetz.

[37] Stadt Leipzig: Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig, Beschlüsse des Stadtrates vom 20.06.1996 (Beschluss-Nr. II-561/96) sowie 18.06.2003 (Beschluss Nr. II-1356/03)).

- Es wird mit dem durchgehenden Grünzug eine gute Durchlüftung des Stadtquartieres und der umgebenden Siedlungskörper gefördert.
- Des Weiteren werden mit einem Energie- und Mobilitätskonzept Maßnahmen umgesetzt, die positive Auswirkungen auf die Luftqualität haben werden, in dem z.B. ein autoarmes Stadtquartier angestrebt wird.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Näheres dazu siehe Kap. 7.4.5.

7.3.6.6 Kleinklima und Anpassung an den Klimawandel

Hier geht es um die Ziele zum Schutz des Kleinklimas (örtliches bzw. kleinräumiges Klima, Stadtklima) einschließlich der auf das Kleinklima bezogenen Ziele zur Anpassung an den Klimawandel.

Ziele des Umweltschutzes:

b) Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

c) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

Die Ziele für diesen Belang wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele bei durch:

- Festsetzung eines Grünzuges zur Durchlüftung des Gebietes
- Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen im versiegelten Bereich, von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Blockinnenhofbegrünungen zur Ausbildung eines guten Stadtklimas
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung im Hinblick auf Speicherung und Verwendung sowie Rückhaltung bei Starkregenereignissen
- Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien

7.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes:

Hier geht es ausschließlich um Ziele, die auf umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bezogen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) BauGB). Dabei handelt es sich um solche Auswirkungen, die über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einwirken. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Ziele, die auf das Überplanen eines Kulturgutes (z.B. eines Denkmals) oder eines sonstigen Sachgutes derart, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem weiteren unveränderten Bestand des Kulturgutes oder des sonstigen Sachgutes entgegenstehen, fallen nicht darunter und werden deshalb hier nicht betrachtet.

Art der Berücksichtigung:

Es wurde geprüft, ob auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bezogene Ziele durch umweltbezogene Auswirkungen von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Im Plangebiet befinden sich zwar Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung umweltbezogene Auswirkungen auf diese Gebäude folgen können, liegen jedoch nicht vor.

Auch in Bezug auf denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld des Plangebietes sind keine Anhaltpunkte auf umweltbezogene Auswirkungen zu verzeichnen.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Es wurde geprüft, ob aus Wechselwirkungen zwischen den Belangen umweltbezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Die Inhalte dieses Bauleitplanes berühren keine über die vorgenannten Einzelbetrachtungen hinausgehenden Ziele. Weiterer Darlegungen bedarf es hier nicht. Siehe aber Kap. 7.4.16.

7.3.9 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Ziele des Umweltschutzes:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [2], S. 40)

- Vorhaben,
  - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
  - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
  - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
  - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die
  - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
  - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [13] bzw. der StörfallVO[38] des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering, dass mit dem Eintreten nicht rechnen muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

[38] Störfall-Verordnung – Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV).

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen – z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL [1], S. 2, Erwägungsgrund (15) – für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Art der Berücksichtigung:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde geprüft, ob die hier zu betrachtenden Auswirkungen zu erwarten sind. Ergebnis dessen ist:

Im vorliegenden Fall sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Hinreichend konkretisierte bzw. detaillierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt nämlich die Art der baulichen Nutzung generell und nicht etwa bezogen auf ein konkretes Vorhaben fest (Angebotsbebauungsplan). Es ist auch derzeit kein konkretisiertes Vorhaben, welches über diese generelle Festsetzung realisiert werden soll, hinreichend bekannt.

Einschätzungen über die Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben sind daher anhand konkretisierter Vorhaben nicht möglich. Dennoch kann man aufgrund der Festsetzungen und dem aus diesen ableitbaren Nutzungsspektrum folgern, dass Auswirkungen im vorgenannten Sinne nicht zu erwarten sind.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsbereiche von Störfallbetrieben liegen zwar mit dem Heizkraftwerk Nord der Stadtwerke Leipzig GmbH vor. Dabei handelt es sich um einen Betriebsbereich gemäß § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der unteren Klasse, welcher den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 105 m, der für den Betriebsbereich in einem Gutachten eines Sachverständigen gemäß § 29b BImSchG ermittelt wurde. Es sind also keine weiteren Vorkehrungen zur Störfallvorsorge erforderlich.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Der südlichste Teil des Plangebietes zwischen Berliner und Roscher Straße befindet sich zwar teilweise in einem nach § 72 Absatz 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Parthe. Grundlage für die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes ist ein im Hochwasserschutzkonzept (HWSK) Parthe (2004) ermitteltes einhundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100), bezogen auf den IST-Zustand (den zum Zeitpunkt der Berechnungen vorgefundenen Zustand). Nachteilige Auswirkungen sind hier aber nicht zu erwarten.

Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Der dort befindliche Teil des Vorhabens befindet sich nicht im Abflussbereich der Parthe, so dass eine nachteilige Veränderung der Hochwasserstände nicht zu erwarten ist. Jedoch ist darauf zu achten, dass mögliche Hochwasserschäden durch Planung von Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Die Risiken durch Hochwasser und Überflutung wurden auch ausführlich beim Umweltbelang Wasser behandelt und festgestellt, dass bei Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Risiken im und außerhalb des Plangebietes bestehen.

7.3.10 Ziele des Umweltschutzes der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat Ziele des Umweltschutzes – außer im Landschaftsplan; dazu siehe oben – vor allem in folgenden Fachplänen und -konzepten festgelegt (chronologische Aufzählung):

a) Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (2003)
b) Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig 2014 – 2020 (2014)
c) Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK, 2018)
d) Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig – Fortschreibung 2018 (2019)
e) Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig, 2. Fortschreibung (Stufe 3), Entwurf vom 23.06.2021
f) Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020 vom 30.10.2019 (VI -A-07961).

Art der Berücksichtigung:

Die in den oben genannten Fachplänen und -konzepten der Stadt enthaltenen Ziele des Umweltschutzes wurden daraufhin geprüft, inwieweit sie für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind. Soweit sie von Bedeutung sind, wurden sie bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und entweder mit dem Plan umgesetzt oder für die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung mit zugrunde gelegt (siehe auch oben und Kap. 7.4).

7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dazu legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich aber nur auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gehörenden Angaben des Umweltberichtes ergeben sich aus Anl. 1 Nr. 2 BauGB.

Zur Umsetzung dessen werden nachfolgend insbesondere dargelegt:

- die aufgrund einer überschlägigen Prüfung getroffene Einschätzung,
  - auf welchen Flächen die dort vorhandenen Umweltmerkmale bei Durchführung der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können und
  - auf welche Umweltbelange die Durchführung der Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- die auf Grundlage dieser Einschätzung erfolgte Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, sowie, soweit erforderlich,
- die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Dabei werden – soweit erforderlich – differenziert betrachtet:

- baubedingte Auswirkungen, die nur vorübergehend während der Bauphase zu erwarten sind,
- anlagebedingte Auswirkungen, die dauerhaft durch die Existenz des realisierten Vorhabens zu erwarten sind, sowie
- betriebsbedingte Auswirkungen, die dauerhaft oder wiederkehrend durch die Nutzung des realisierten Vorhabens zu erwarten sind.

7.4.1 Fläche

Vorbemerkung:

Die Vorbemerkung zu Kap. 7.3.1 gilt hier entsprechend.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung ist **keine Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche** im o.g. Sinne (siehe Vorbemerkung zu Kap. 7.3.1) zu erwarten.

Denn:

- Es handelt sich insgesamt um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient der Wiedernutzbarmachung von bereits erheblich versiegelten und in der Vergangenheit intensiv genutzten Flächen innerhalb des Siedlungskörpers.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Folglich sind keine Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ im o.g. Sinne zu erwarten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass es weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu nicht bedarf.

7.4.2 Boden und Grundwasser

In diesem Kapitel geht es um die Auswirkungen

a) auf den Boden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG[39], also um die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten, sowie

b) auf das Grundwasser im Sinne des § 3 Nr. 3 WHG[40], also das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht.

Zu den Auswirkungen auf Gewässer siehe das nachfolgende Kapitel.

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen** auf Boden und Grundwasser zu erwarten. Denn:

Boden

Es handelt sich bei dem Plangebiet um den ehemaligen Freiladebahnhof, also um eine Fläche, die jahrzehntelang gewerblichen Nutzungen unterlag. Diese Nutzung ging einher mit einer vollständigen Überprägung des Bodens. Die oberste Bodenschicht besteht, so ist es den Altlastenuntersuchungen[41] und Gefährdungsabschätzungen[42] zu entnehmen, im Wesentlichen aus einem bis zu 4,4 m mächtigen, aufgefüllten Material aus Bauschutt, Kies und umgelagertem Geschiebelehm. Unterhalb der Auffüllung bilden im Mittel ca. 30 m mächtigen Sedimente des Oligozäns bis Pleistozäns die hydrogeologisch relevanten grundwasserführenden Schichten.

[39] Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
[40] Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
[41] Ergebnisbericht Altlastenvoruntersuchung zum Untergrund des Freiladebahnhofs Leipzig, FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH Stand: 16.12.2016
[42] Gefährdungsabschätzung gem. BBodSchG, ARGOLON GmbH, Stand: 29.03.2021

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist das Plangebiet (Gesamtgelände) als ehemaliger Freiladebahnhof unter der AKZ 65062426 erfasst. Auf dem Gelände gibt es eine Reihe von Verdachtsflächen. Insgesamt weist das SALKA 26 Teilflächen aus.

Über die bereits genannten Altlastenerkundungen und Gefährdungseinschätzungen sind aktuelle Bewertungen zur Belastung des Bodens vorgenommen worden. Demnach ist innerhalb des Plangebietes keine flächenhafte und keine tiefgründige Belastung des Bodens mit Altlasten vorhanden. Verunreinigungen sind innerhalb der anthropogen aufgefüllten obersten Bodenschicht und auf die nutzungsbedingten Altlastenflächen beschränkt. Im unter den Auffüllungen vorhandenen, gewachsenen Untergrund sind keine Belastungen festgestellt worden. Eine Ausnahme bildet der Bereich der ehemaligen Kesselwagenreinigung, in dem die Belastungen bis in den gewachsenen Boden reichen.

In die Gefährdungsabschätzung sind die im SALKA verzeichneten Flächen eingestellt worden. Es handelt sich dabei um Flächen, bei denen in der Vergangenheit mit Kraftstoffen, Ölen und Schmiermitteln umgegangen wurde (u. a. Garagen, Heizöllager, Betankung, Lackiererei). Die Gefährdungsabschätzung weist im Ergebnis in einigen Bereichen zwar Kontaminationen durch Blei, PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole) sowie Pflanzenschutzmittel aus, stellt in der Bewertung jedoch fest, dass diese aufgrund ihrer Höhe und Ausdehnung keine schwerwiegenden Kontaminationen und somit kein Schadstoffpotential für eine Verfrachtung darstellen. Eine Gefährdung ist daher anhand der aktuellen Nutzung und Schadstoffsituation nicht gegeben. Lediglich die MKW-Gehalte im Bereich einer ehemaligen Kesselwagenwäsche wurden als Gefährdung für den Menschen durch direkten Kontakt in Bezug auf aktuelle Bautätigkeiten und in Bezug auf eine Verfrachtung über den Sickerwasserpfad eingeordnet.

Diese Kontaminationen wurden in dem nach Westen ausgerichteten Teil der ehemaligen Kesselwagenreinigung zu etwa 60% bis in eine Tiefe von 2-3 m, wie auch die weiteren Bodenbelastungen im Rahmen vorbereitender Maßnahmen, fachgerecht abgetragen und entsorgt. Das erfolgt auf der Grundlage von Entsorgungskonzepten ([14] [15] [16]). Dazu ist folgendes auszuführen:

- Rückbau Gebäude

  Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude sowie der weiterhin genutzten Gebäude an der Roscherstraße sind die Gebäude ober- und unterirdisch zurückgebaut worden. Diese Maßnahme ist bereits abgeschlossen.

- Bereiche mit einem erhöhten Schadstoffgehalt

  Auf der Grundlage der Altlastenvoruntersuchung sind Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten abgegrenzt worden.

  Seit Februar 2021 werden diese sogenannten „Kontaminationsflächen“ beseitigt. Die zwischengelagerten Aushubmassen werden beprobt, die Ergebnisse zu den entsorgten Mengen inkl. der Massen aus den Kontaminationsflächen werden regelmäßig dokumentiert und an die untere Abfallbehörde überliefert. Böden mit Belastungsklassen ab DK0 und größer werden derzeit bereits entfernt.

- Böden mit hohen MKW-Kontaminationen

  Innerhalb der ehemaligen Kesselwagenwäsche sind hohe Kontaminationen insbesondere bezüglich MKW nachgewiesen (Einstufung >Z2). Die Kontaminationen werden mindestens

bis 5,0 m unter GOK abgetragen[43] und auf vollversiegelten Flächen (ehemaliger Metallhandel) zwischengelagert und die abfallrechtliche Dokumentation durchgeführt.

- Umgang mit tieferliegenden Kontaminationen

  Eine Entsorgung erfolgt, mit Ausnahme der Kontamination im Bereich der ehemaligen Kesselwagenwäsche, erst im Zuge der Herstellung der Baugrube bzw. der Kampfmittelerkundung.

- Beprobung bei derzeit parallellaufenden Maßnahmen (in situ-Beprobung)

  Für alle verbleibenden Flächen erfolgt eine Beprobung in einem Raster von 10 x 10 m, die Untersuchungsergebnisse werden dokumentiert und der Abfall-/Bodenschutzbehörde übergeben.

- Beprobung gemäß Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden und Bauschutt bei unspezifischem Verdacht

  Bei organoleptischen bzw. analytischen Auffälligkeiten werden diese Bereiche auf Zwischenlagerflächen als Haufwerke bis zur Klärung der Deklaration gelagert, der Entsorgungsweg wird im Ergebnis der Untersuchungsergebnisse festgelegt.

Es ist aber davon auszugehen, dass bei der eigentlichen Umsetzung der Planung kontaminierte Böden nicht mehr bzw. allenfalls in sehr geringem Umfang noch vorhanden sein werden.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da

- überwiegend kein natürlich gewachsener Boden in der oberen Bodenschicht im Plangebiet ansteht,
- im Zuge der Abfallbeseitigung, der Kampfmittelberäumung sowie aus versickerungstechnischen Gründen ein vollständiger Bodenabtrag im Bereich der künftigen Neubebauung erfolgt, die überwiegend zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen sein wird und
- eine fachgutachterliche Baubegleitung für Teilflächen auf der Grundlage von Gefährdungseinschätzungen und mit einem abgestimmten Handlungsbedarf vorgesehen ist.

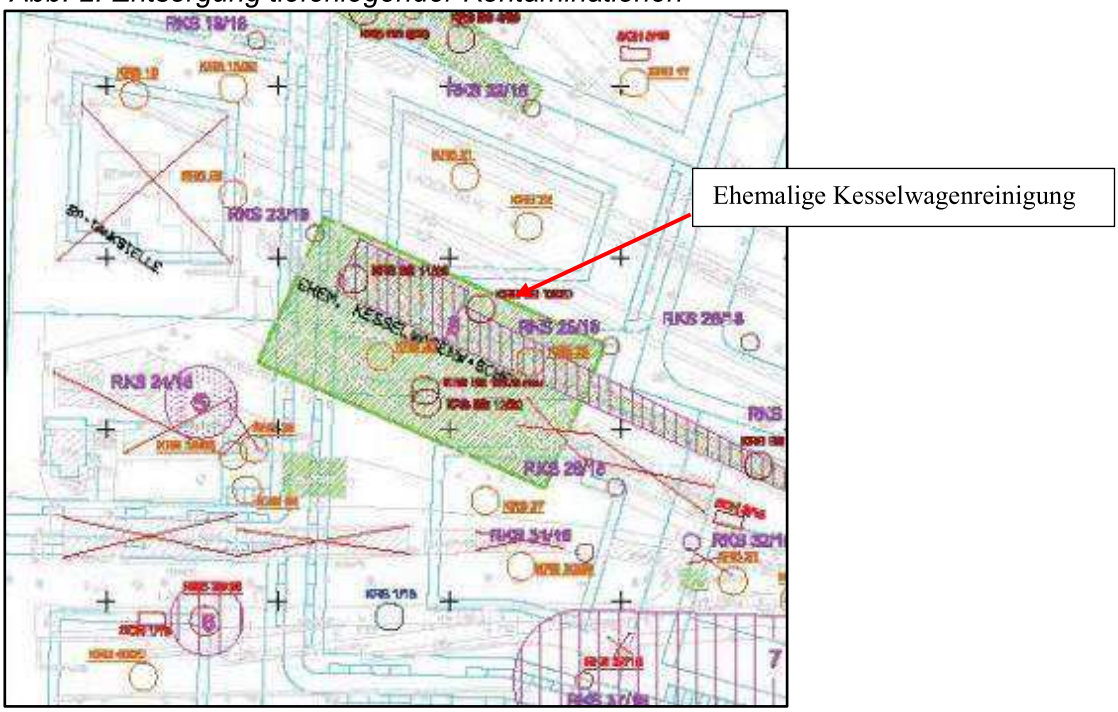
Mit der Errichtung der Hochbauten sowie der Herstellung der Verkehrsanlagen sind baubedingte Wirkungen zu vernachlässigen. Wie bereits ausgeführt, ist der Boden zu diesem Zeitpunkt bereits überwiegend abgetragen bzw. ausgetauscht.

Ausgenommen von dieser Einschätzung sind Bereiche mit tieferliegenden Kontaminationen, deren Entsorgung erst im Zuge der Herstellung der Baugruben bzw. der Kampfmittelerkundung erfolgt. Gemäß Entsorgungskonzept für stark kontaminierte Flächen mit Einstufungen >Z2 [16][44] wurde eine Fläche mit einer Kontamination, die tiefer liegt als 2,5 m, abgegrenzt (Abb. 2).

[43] Argolon GmbH: Konzept Umgang mit tiefen Kontaminationen im Bereich der Kesselwagenwäsche (Kontaminationsfläche 8), Stand: 19.01.2022

[44] Argolon GmbH: Konzept Entsorgung stark kontaminierte Flächen mit Einstufungen >Z2 auf dem Gelände des ehem. Freiladebahnhofes Leipzig – Eutritzsch, Stand 07.04.2021

Abb. 2: Entsorgung tieferliegender Kontaminationen



Quelle: Argolon [16]

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich für die nachfolgend aufgeführten Teilflächen folgender Handlungsbedarf[45]:

1. „Ehemaliger Autowasch- und Pflegedienst Handrik/ALV 344“ (Teilfläche 19, Flurstück 2733/47):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

2. Ehemalige Farbenfabrik/ALV 351“ (Teilfläche 26, Flurstück 2733/47):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht und BTEX
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

3. „Neue Tankstelle“ (Teilfläche 6, Flurstück 2733/46):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

4. „Alte Tankstelle/Kfz-Rampe“ (Teilfläche 7, Flurstück 2733/46, 2733/47):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht und BTEX
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

5. „Wagenreparaturwerkstatt/ALV 330“ (Teilfläche 10, Flurstück 2733/47):
   - im Zuge der Bauausführung wird durch das Ausheben der Baugruben der Baufelder 16 und 26 die lokal begrenzte und oberflächennahe Kontamination beseitigt
   - abfallrechtliche Untersuchung des Aushubmaterials

[45] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Auszug aus Stellungnahme vom 09.12.2021

- keine weiteren Maßnahmen vor der Bauausführung
- Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

6. „Ölraum Stellwerk B27/ALV 332“ (Teilfläche 11, Flurstück 2733/62):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

7. „Kleinlokschuppen/Fasslager/ALV“ (Teilfläche 12, Flurstück 2733/63):
   - im Zuge der Bauausführung wird durch das Ausheben der Baugrube des Baufeldes 9 die lokal begrenzte und oberflächennahe Kontamination beseitigt
   - keine weiteren Maßnahmen vor der Bauausführung
   - abfallrechtliche Untersuchung des Aushubmaterials
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

8. „Lokstandplätze/ALV 334“ (Teilfläche 13, 2733/63):
   - im Zuge der Bauausführung wird durch das Ausheben der Baugrube des Baufeldes 10 die lokal begrenzte und oberflächennahe Kontamination beseitigt
   - keine weiteren Maßnahmen vor der Bauausführung
   - abfallrechtliche Untersuchung des Aushubmaterials
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

9. „Lokstandplatz Gleis 90/ALV 336“ (Teilfläche 15, Flurstück 2733/62):
   - fachgutachterliche Baubegleitung
   - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht
   - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

10. „Ehemalige Werkstätten DR/Ladestr. 9/10/BK 2/93“ (Teilfläche 16, Flurstück 2733/47):
    - im Zuge der Bauausführung wird durch das Ausheben der Baugrube der Baufelder 2 und 18 sowie der Straße die lokal begrenzte Kontamination beseitigt
    - keine weiteren Maßnahmen vor der Bauausführung
    - abfallrechtliche Untersuchung des Aushubmaterials
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

11. „Ehemalige Werkstatt Kbw/ALV 343“ (Teilfläche 18, Flurstück 2733/47):
    - im Zuge der Bauausführung wird durch das Ausheben der Baugrube des Baufeldes Schulstandort lokal begrenzte und oberflächennahe Kontamination beseitigt
    - keine weiteren Maßnahmen vor der Bauausführung
    - abfallrechtliche Untersuchung des Aushubmaterials
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

12. „Aromatic GmbH“ (Teilfläche 21, Flurstück 2733/47):
    - zunächst Volumenräumung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst
    - nach Abschluss der Volumenräumung im Bereich der geplanten Freiflächen Oberboden gemäß Anhang 1 der BBodSchV im Raster repräsentativ beproben
    - Raster 50 x 50 (pro Raster 8 Einzelproben für eine Mischprobe), Analyse auf MKW, PAK, LHKW, Schwermetalle und BTEX
    - im Bereich der geplanten Parkfläche sind die Proben gemäß BBodSchV und Geländemodell aus einer Tiefe von 0 – 10 cm zu entnehmen
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

13. „Ehemaliger Autoservice Ritsche/ALV 347“ (Teilfläche 22, Flurstück 2733/47):
    - fachgutachterliche Baubegleitung
    - Mindestuntersuchungsprogramm der LAGA für Boden bzw. Bauschutt bei unspezifischem Verdacht
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

14. „Ehemalige Unterstellhalle Kbw/ALV 348“ (Teilfläche 23, Flurstück 2733/47):

- zunächst Volumenräumung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst
- nach Abschluss der Volumenräumung im Bereich der geplanten Freiflächen Oberboden gemäß Anhang 1 der BBodSchV im Raster repräsentativ beproben
- Raster 50 x 50 (pro Raster 8 Einzelproben für eine Mischprobe), Analyse auf MKW, PAK, LHKW, Schwermetalle und BTEX
- im Bereich des geplanten Schulstandorts sind die Proben gemäß BBodSchV und Geländemodell aus einer Tiefe von 0 – 35 cm zu entnehmen
- Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

15. „Waschplatz DR/ALV 349“ (Teilfläche 24, Flurstück 2733/46):
    - zunächst Volumenräumung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst
    - nach Abschluss der Volumenräumung im Bereich der geplanten Freiflächen Oberboden gemäß Anhang 1 der BBodSchV im Raster repräsentativ beproben
    - Raster 50 x 50 (pro Raster 8 Einzelproben für eine Mischprobe), Analyse auf MKW, PAK, LHKW, Schwermetalle und BTEX (eine Analyse nach BBodSchV Anhang II Tab. 1.4 Boden-Mensch wäre aufgrund der fehlenden Parameter wie MKW, PAK, LHKW und BTEX nicht ausreichend)
    - im Bereich des geplanten Schulstandorts sind die Proben gemäß BBodSchV und Geländemodell aus einer Tiefe von 0 – 35 cm zu entnehmen
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen

16. „Ehemalige Lackiererei“ (Teilfläche 25, Flurstück 2733/47):
    - zunächst Volumenräumung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst
    - nach Abschluss der Volumenräumung im Bereich der geplanten Freiflächen Oberboden gemäß Anhang 1 der BBodSchV im Raster repräsentativ beproben
    - Raster 50 x 50 (pro Raster 8 Einzelproben für eine Mischprobe), Analyse auf MKW, PAK, LHKW, Schwermetalle und BTEX
    - im Bereich des geplanten Schulstandorts sind die Proben gemäß BBodSchV und Geländemodell aus einer Tiefe von 0 – 35 cm zu entnehmen
    - Erstellung eines Abschlussberichtes zu den baubegleitenden Untersuchungen.

Bei der Beseitigung von Kontaminationen im Bereich der *ehemaligen Kesselwagenwäsche* (vgl. Abb. 1) wurde im September 2021 das Grundwasser erreicht. Aufgrund der organoleptischen Auffälligkeiten und der analysierten Gehalte (deutliche MKW-Belastung nachgewiesen) fanden am 11.10.2021 Abstimmungen mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig statt, um insbesondere den weiteren Umgang mit den tieferreichenden Kontaminationen bis in die gesättigte Bodenzone abzuklären. Für die Feststellung der Ausdehnung wurden nach Abstimmung mit den Projektbeteiligten sechs ergänzende RKS bis max. 10 m Tiefe mit schichtenbezogenen Probenahmen und Analysen auf MKW, BTEX, Phenolindex, LHKW und PAK im Feststoff und im Eluat durchgeführt. Das Beprobungsregime wurde in Abstimmung mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig festgelegt.

Westlich und südlich der Baugrube der Kontaminationsfläche 8 wurden geringe und lokal begrenzte Belastungen für MKW nachgewiesen. Eine Entfernung dieser Bereiche vor der eigentlichen Bautätigkeit wurde nicht als notwendig erachtet.

Im östlichen Bereich wurden hohe Kontaminationen für PAK und MKW analysiert, die sowohl horizontal als auch vertikal in östliche Richtung nicht abgegrenzt werden können. In diesem Bereich wurde im September 2021 auch das Grundwasser entnommen; im Dezember 2021 wurde ein undichter Tank gefunden. Die Belastungen in dem Bereich sind voraussichtlich auf den Tank zurückzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass die Schadstellen in der Außenhülle des Tanks dazu führten, dass kontaminiertes Material aus dem Tank in die umlagernden Bodenschichten gelangt und sukzessive versickert ist. Im Zuge der weiterführenden Sanierungsarbeiten wurden bislang insgesamt drei Tanks entdeckt, von denen zwei bereits geborgen sind.

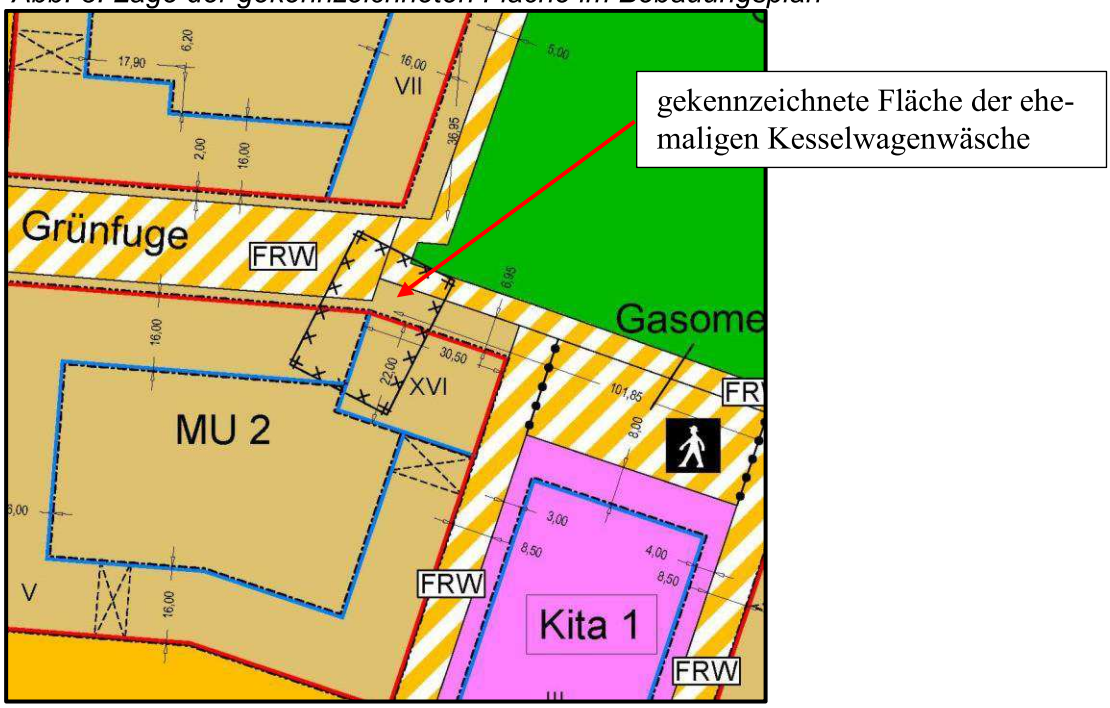
Für das Grundwasser konnte anhand der Untersuchung von FCB Espenhain in 2018 nachgewiesen werden, dass sich die nachgewiesenen Kontaminationen der Kontaminationsfläche 8 innerhalb des Grundwassers nicht ausgebreitet haben. Eine hydraulische Sanierung mittels Grundwasserreinigung wird daher anhand der lokalen Begrenztheit der Kontamination als nicht notwendig erachtet.

Für diese Fläche ergibt sich gemäß [17] daher folgender Handlungsbedarf:

- fachgutachterliche Baubegleitung bei Aushub der Baugrube
- Erweiterung der Baugrube in östliche Richtung, um organoleptisch auffällige Bereiche zu erfassen bzw. bis zum Wasseranschnitt
- Entsorgung des Tankes
- Aushub des kontaminierten Bodens bzw. Bodenaustausch
- Erstellung eines Abschlussberichtes zu den fachgutachterlichen Untersuchungen

Diese Fläche wird im Bebauungsplan als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet.

Abb. 3: Lage der gekennzeichneten Fläche im Bebauungsplan



Mit den vorgenannten Handlungsfeldern werden flächenkonkret Maßnahmen aufgeführt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und demnach **baubedingte Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden**. Das betrifft jedoch nur die mit einem Bodenabtrag verbundenen Schadstoffbelastungen. Belastungen, die einer abfallrechtlichen Untersuchung bedürfen, verbleiben im Plangebiet.

Auch **anlagebedingte Auswirkungen** sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet in Baugebiete und Verkehrsflächen sowie Grünflächen gegliedert. Im Hinblick auf die zulässigen Versiegelungen innerhalb der Baugebiete werden auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen. Bei Durchführung des Bebauungsplans ist ein im Vergleich zum Bestand nahezu gleichbleibend hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Zum Zeitpunkt 2016 waren ca. 17,9 ha (72 %) des Plangebietes versiegelt. Mit Planaufstellung werden, einschließlich der zulässig zu unterbauenden Flächen, 73 % des Plangebietes versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen, insbesondere innerhalb der Grünflächen, können Standorte für Pflanzen sein sowie Funktionen im Hinblick auf den Wasserhaushalt (Versickerung, Verdunstung, Puffer- und Filterfunktion) ausüben.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Standortes, die sich insbesondere aus Versiegelungsgrad und Kontaminationen ergibt, ist im Hinblick auf den Boden nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen mit der Umsetzung der Planung auszugehen. Vielmehr sind in Bezug auf den Boden positive Effekte zu erwarten. Mit dem Abtrag der Auffüllungen geht eine Beseitigung von belastetem Boden einher. Der im Bereich der Grünflächen aufzufüllende Boden wird den technischen Standards entsprechen und folglich unbelastet sein. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Grünflächen und unversiegelten Spielflächen für Kinder ein Bodenauftrag erfolgen muss, der gemäß § 12 der Bundesbodenschutzverordnung die darin festgelegten Vorsorgewerte einhält.

Die bei einem **ordnungsgemäßen Betrieb** eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt können vielfältig sein, sind aber, da diese sich z.B. nach der Art und Menge der Emissionen bemessen, für das vorliegende Planverfahren in Bezug auf den Boden nicht relevant. Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres vorbereitet, das neben Kern- und Urbanen Gebieten und Sondergebieten Kultur auch einen Schulstandort, Kitas und Grünflächen umfassen wird. Diese Nutzungen sind nicht mit Wirkungen verbunden, die betriebsbedingt hervorgerufen werden und zudem auf den Boden wirken.

Grundwasser

Im Hinblick auf Belastungen des Grundwassers sind Kontaminationen im Bereich des östlichen Anstroms erfasst worden. Diese sind jedoch auf einen Eintrag außerhalb des Plangebietes zurückzuführen. Die Belastung wurde bereits als tolerabel eingestuft.

Aus den Untersuchungen hat sich weiterhin ergeben, dass innerhalb der Fläche eines Autowasch- und Pflegedienstes eine lokale Kontamination mit leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen besteht. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 ist die Konzentration gesunken, so dass nicht von einer kontinuierlichen Nachlieferung ausgegangen wird.

Die Grundwasserströmrichtung erfolgt von Ost nach West. Der Grundwasserflurabstand wird in Abhängigkeit von der Mächtigkeit des Auffüllungshorizontes mit ca. 4,5 bis 5,5 m angegeben. Das Grundwasser stand bei den Untersuchungen bei +106,20 … 106,40 m NHN im Osten sowie + 105,6 m NHN im Westen an und somit fast durchgängig 5,0 m unter Geländeoberkante (Stand vor der Beräumung nach 2016). Die Mächtigkeit des Hauptgrundwasserleiters beträgt ca. 20 m.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Wasserdargebot [18] wurden Schwankungen des Grundwasserspiegels innerhalb eines Jahres bei unter einem Meter ermittelt. Es wurde in dieser Untersuchung auf der Grundlage vorliegender Daten festgestellt, dass kein negativer Trend in Bezug auf die Mächtigkeit des Grundwasserköpers durch die Trockenjahre 2018 – 2020 erkennbar ist. Gemäß WRRL[46] ist der Grundsatz zu beachten, jegliche Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers auszuschließen. Auch wenn sich die vorangegangenen Trockenjahre bislang nicht negativ ausgewirkt haben, sind Grundwasserentnahmen auszuschließen, die zu einer Verringerung des Grundwasserkörpers führen.

Ziel der Betrachtungen zum Wasserdargebot war es daher, zu prüfen, ob sich aus einer notwendigen Bewässerung der Grünflächen Auswirkungen auf den Grundwasserleiter ergeben. Dem Wasserbedarf zur Bewässerung der Grünflächen wurde daher das Dargebot aus Niederschlag und Grundwasser gegenübergestellt. Im Ergebnis wurde eine maximale Grundwasserentnahme von 400 m³/d als worst-case-Annahme, vorausgesetzt es werden alle öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit Grundwasser bewässert, ermittelt. Diese würde zu einer lokalen Grundwasserabsenkung um 30 cm im Umfeld eines zu errichtenden Brunnens und um 10 cm in einem Umkreis von 250 m um den

[46] Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik -Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Brunnen führen. Im Gutachten wird geschlussfolgert, dass aufgrund der Mächtigkeit des Grundwasserleiters diese Absenkung zu vernachlässigen ist. Es wurde festgestellt, dass eine ausgeglichene Bilanz zwischen Grundwasserentnahme und Wasserdargebot möglich ist. Sofern sich die Bilanz künftig hin zu einer geringeren Entnahme von Grundwasser entwickeln müsste, wäre eine Umsetzung der planerischen Vorgaben dennoch möglich, da – beispielsweise – eine Bewässerung der öffentlichen Grünflächen dann auch mit Trinkwasser erfolgen könnte.

Es wurde weiterhin auch untersucht, ob sich aus der Wasserentnahme aus dem Grundwasser Auswirkungen auf eine außerhalb des Plangebietes bestehenden Grundwasserbelastung ergeben. Es wurde festgestellt, dass weiterhin ein ausreichender Sicherheitsabstand zu dieser Altlast besteht. Demnach sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Untersuchungen weiter zu vertiefen.

Im Hinblick auf den mengenmäßig schlechten Zustand des Grundwasserleiters im Allgemeinen wird darüber hinaus jedoch die Nutzung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zur Bewässerung empfohlen.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.3 Niederschlagswasser

In diesem Kapitel geht es um den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Es wird dabei differenziert, inwieweit die Planung Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss hat und ob weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss

Als Starkregen bezeichnet man Regenereignisse, bei denen in kurzer Zeit besonders viel Niederschlag fällt. Im Gegensatz zu Dauerregen tritt er meist lokal begrenzt auf. Er entsteht typischerweise in Verbindung mit Gewittern im Sommerhalbjahr. Das Ergebnis sind hohe Aufkommen an Niederschlagswasser und lokalen Überflutungen. Für eine Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf eine Vorbelastung wurde die Starkregengefahrenkarte [19] herangezogen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte sind bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen die Unterführungen der Bahntrasse (Theresienstraße, Berliner Straße) betroffen, die sich jedoch außerhalb des Plangebietes befinden. Innerhalb des Plangebietes werden nur kleine Teilflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Bahngleise. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sanierung der Fläche nicht nur die Gleisanlagen, Verkehrsflächen und Gebäude beräumt worden sind, sondern auch die oberen Bodenschichten abgetragen werden. Im Zuge der Neubebauung erfolgt zudem ein Bodenauftrag sowie eine Geländemodellierung. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser auch bei einem 100-jährlichen Regenereignis im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern (*vgl. auch nachfolgende Ausführungen zum Entwässerungskonzept*).

Entwässerungskonzept

Hintergrund für die nachfolgenden Darlegungen sind die Bestrebungen der Stadt Leipzig im Hinblick auf die Entwicklung bzw. Erhaltung einer sogenannten „Schwammstadt“. Darunter ist der Ansatz zu verstehe, anfallendes Regenwasser in Städten lokal aufzunehmen und zu speichern. Ein Ableiten soll möglichst vermieden, zumindest aber minimiert werden. Ziel ist es, Überflutungen bei Starkregenereignissen zu vermieden, das Stadtklima zu verbessern und die Gesundheit von Grünflächen und insbesondere von Stadtbäumen zu fördern.

Ein Erschließungskonzept und hier insbesondere zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser stellt keinen Umweltbelang dar, es ist Teil des planerischen Konzeptes und Grundlage für die Festsetzungen zum Niederschlagswassermanagement im Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall sind damit jedoch Auswirkungen auf den Belang Wasser dahingehend verbunden, dass der Ansatz der Schwammstadt in größtmöglichen Umfang entsprochen werden soll. Insofern stellt das Erschließungskonzept keine rein technische Planung dar, sondern berücksichtigt in hohem Maße Belange des Umweltschutzes. Weitere Ausführungen zum Entwässerungskonzept siehe Kap. 9.3 und 16.1.

Als Fazit zum Entwässerungskonzept [6] bleibt festzuhalten:

Durch ein gezieltes Regenwassermanagement wird dafür gesorgt, dass kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet abfließt. Dass dies im gesamten Plangebiet möglich ist, wurde gutachterlich ermittelt und geprüft. Der Bebauungsplan sieht in der Folge dafür einschlägige textliche Festsetzungen vor, die – beispielsweise – verbindlich vorsehen, dass auf den Baugrundstücken durch Dachbegrünung mit Retentionsspeicher, Zisternen, ebenerdige offene Mulden, Mulden mit Rigolen, Baumrigolen, Versickerungsanlagen, unterirdische Speicheranlagen das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst bewältigt werden muss. Der Anteil der Dachbegrünung ist ebenfalls hoch (mind. 70 %). Dabei schließt der Bebauungsplan auch eine Nutzung des anfallenden Wassers zu Brauchzwecken (etwa für Toilettenspülungen etc.) und zur Bewässerung nicht aus. Auch dies ist daher möglich. Die jeweils konkretisierte Wahl der Mittel, die Lage und die Dimensionierung der Anlagen zum Niederschlagsmanagement sollten allerdings der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Dadurch kann für die einzelnen sich in Größe und Nutzung unterscheidenden Baugebiete gesondert eine jeweils optimierte Lösung umgesetzt werden, die auch den Unterschieden in den jeweiligen Baugebieten gerechter wird als jeweils starre einheitliche Vorgaben im Rahmen der Planung, die im Übrigen auch eine Angebotsplanung darstellt. Mit den jeweiligen Festsetzungen wird aber andererseits sichergestellt, dass sich Bauherren an diese Vorgaben zu halten haben und entsprechende Vorkehrungen und Anlagen umsetzen sind. Damit ist gewährleistet, dass ein Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nicht stattfindet. Es handelt sich also um ein abflussloses Stadtquartier.

Art der Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen zur vollständigen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers
- Begrenzung der versiegelbaren Flächen durch Ausweisung eines Grünzuges
- Festsetzung u.a. von Dachbegrünungen, Retentionsspeicher, Zisternen, Versickerungsanlagen für Neubauten zur Niederschlagswasserzwischenspeicherung und Versickerung
- Festsetzung einer Flutmulde für ein Starkregenereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

Hochwasserschutz

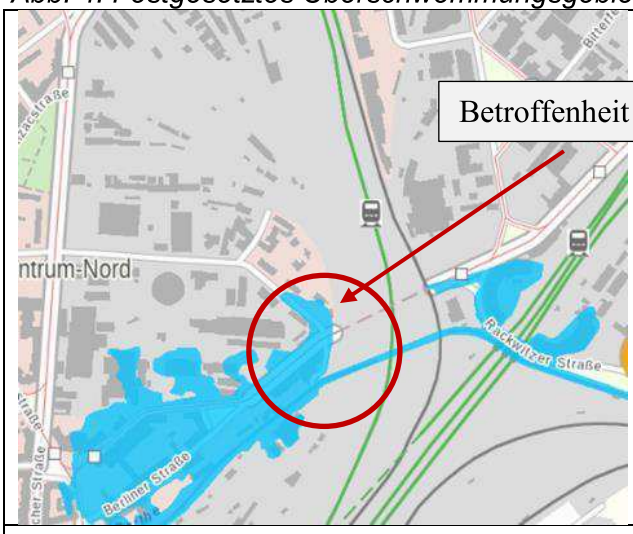
Südlich des Plangebietes fließt die Parthe, die als Gewässer I. Ordnung gemäß § 30 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)[47] gilt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 90 m.

Nach dem Hochwasserereignis im August 2002 sind Hochwasserschutzkonzepte u.a. für die Parthe erarbeitet worden. Auf der Grundlage von hydraulischen Berechnungen der Wasserspiegellagen für die maßgeblichen Hochwasserereignisse kann die Ausdehnung und Intensität von Überschwemmungen eingeschätzt werden.

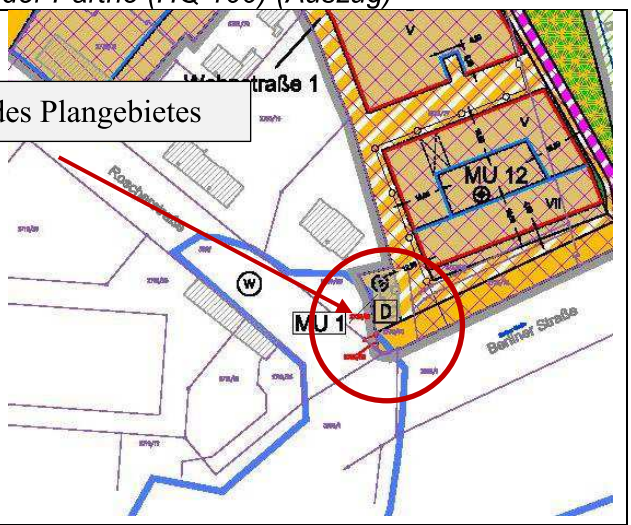
Durch die untere Wasserbehörde ist gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG ein Überschwemmungsgebiet durch Rechtsverordnung festgesetzt. In Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, § 78 Abs. 3 WHG.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet überwiegend *außerhalb* der Geltungsbereichsgrenze verläuft. In der Planzeichnung ist die genaue Abgrenzung dargestellt. Daraus ergibt sich, dass es eine geringfügige Überschneidung mit dem Geltungsbereich lediglich im MU 1 und dort auch außerhalb des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes gibt. Es ist demnach keine Betroffenheit bei Hochwasserereignissen zu erwarten.

Abb. 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Parthe (HQ 100) (Auszug)



Auszug Festsetzung
(Quelle: www.Sachsen.de/Umwelt)



Auszug Bebauungsplan

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keiner Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.4 Oberirdische Gewässer

In diesem Kapitel geht es ausschließlich um die Auswirkungen auf oberirdische Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG, also auf das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus

[47] Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287).

Quellen wild abfließende Wasser. Zu den Auswirkungen auf das Grundwasser siehe das vorherige Kap. 7.4.2.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten. Es befinden sich weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend Oberflächengewässer.

7.4.5 Luft

In diesem Kapitel geht es allein um Emissionen und daraus resultierende Veränderungen der lufthygienischen Situation, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können. Zu daraus und zu aus vorhandenen Quellen zu erwartende lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen siehe unten Kap. 7.4.15 „Luftqualität“.

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist jedoch mit Verkehr in Form von PKW- und LKW-Verkehr durch diverse Nutzergruppen verbunden. Gemäß der Verkehrsprognose[48] wird von einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 5.850 Kfz ausgegangen, 2.925 Kfz fahren in das Gebiet und 2.925 Kfz fahren aus dem Gebiet heraus.

Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung des Verkehrs sind zwar Auswirkungen durch Emissionen des Verkehrs auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen zu erwarten, die zu einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung an der dortigen Bestandsbebauung führen werden.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird auch auf den angrenzenden Straßen (Theresienstraße, Delitzscher Straße, Eutritzscher Straße, Roscherstraße und Berliner Straße) nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung der lufthygienischen Situation führen. Das Verkehrsgutachten geht von folgender Verkehrsverteilung aus (Ein-/Ausfahrten):

Anbindung Nord (Theresienstraße)	18 %/18 %
Anbindung West (Delitzscher Straße)	0 %/18 %
Anbindung West (Eutritzscher Straße)	39 %/23 %
Anbindung Süd (Roscherstraße)	43 %/41 %

Die in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Fahrzeugbewegungen sind in die bioklimatische und lufthygienische Bewertung eingegangen [20]. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Bewertung von der Annahme ausgegangen ist, dass ein Verkehrsaufkommen von 10.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu erwarten sind.

Gemäß 39. BImSchV sind folgende lufthygienische Grenzwerte für die verkehrsrelevanten Luftschadstoffe einzuhalten:

NO_2	40 µg/m³ Jahresmittelwert
PM10	40 µg/m³ Jahresmittelwert

Für den Prognosenullfall werden im Gutachten folgende Werte ermittelt:

NO_2	34 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert in unmittelbarer Quellnähe (Straße) 24 – 26 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert im Gebäudenahbereich

[48] Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 416, brenner Bernard Ingenieure GmbH, Stand 15.02 2022.

PM10 30 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert in unmittelbarer Quellnähe (Straße)
< 26 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert im Gebäudenahbereich

Im Ergebnis der Berechnungen für den Prognoseplanfall ergeben sich folgende Werte:

NO_2 26 - 28 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert im Gebäudenahbereich

PM10 24 - 26 µg/m³ Jahresmittelwert als Maximalwert im Gebäudenahbereich

Aufgrund der sich nur geringfügig ändernden Verkehrszahlen ergeben sich in Quellnähe keine Änderungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall.

Im Ergebnis der Bewertung wird festgestellt:

„Die höchsten Immissionsbelastungen sind sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall im Nahbereich der das Plangebiet umgebenden stärker befahrenen Hauptstraßen zu erwarten. An den für die Beurteilung relevanten gebäudenahen Bereichen werden allerdings weder im Prognosenullfall, noch im Prognoseplanfall die Grenzwerte für das Jahresmittel von NO_2 und PM_{10} erreicht oder überschritten. Des Weiteren ist auch eine Einhaltung der Kurzzeitwerte sichergestellt.“

Innerhalb des Plangebietes liegen die Immissionskonzentrationen in der Fläche nur geringfügig über den Werten der für das (Luftschadstoff-)Prognosejahr 2025 angesetzten städtischen Hintergrundbelastung.

Die Zielwerte der Stadt Leipzig für die Belastung der Außenluft insbesondere mit Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid, die für die jahreszeitliche Belastung mit PM_{10} in Höhe von maximal 20 µg/m³ angegeben werden, werden im Jahr 2025 in der Fläche voraussichtlich noch geringfügig überschritten.

Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zu erwarten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.6 Klima

In diesem Kapitel geht es um Wirkungen auf das Stadtklima.

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Für das Stadtgebiet von Leipzig liegt eine flächendeckende Bewertung der stadtklimatischen Situation vor. [49] [21] Demnach wird das Plangebiet aufgrund der Lage im Stadtzentrum durch ein Stadtklima geprägt. Die dichte Bebauung in städtischen Räumen, vor allem auch bei geringer Durchgrünung und Durchlüftung, fördert durch eine stärkere Aufheizung am Tag und geringere Abkühlung in der Nacht die Bildung von Wärmeinseln, insbesondere bei sommerlichen Strahlungswetter. Die erhöhte Rauigkeit der städtischen Bebauung führt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten und zur Verschlechterung des Luftaustausches. Diese allgemeine Einschätzung spiegelt sich auch in der Klimaanalysekarte Tag bzw. Nacht [21] wider, in denen das Plangebiet überwiegend als intensiver städtischer Überwärmungsbereich gekennzeichnet ist. Eine Differenzierung dieser Einschätzung erfolgt methodisch in dieser Darstellung zwischen den vormals bebauten Flächen und den ehemaligen Gleistrassen im Plangebiet. Für beide Nutzungen wird jedoch eine starke Wärmebelastung tags von mehr als 35 °C (Basis: wolkenloser Sommertag, 14:00 Uhr) angegeben. Für den

[49] Stadt Leipzig: Klimaanalyse, Stand 2019.

Nachtzeitraum werden die bebauten Flächen mit einem erhöhten Risiko für Tropennächte, d.h. Temperaturen nachts von 19 bis 20 °C beurteilt. Die ehemaligen Gleistrassen hingegen werden mit einer geringen bis mittleren Wirksamkeit im Hinblick auf eine Kaltluftlieferung eingeschätzt.

Eine Kaltluftbahn verläuft im Osten des Plangebietes von Nord/Nordost nach Süd/Südwest entlang der Hauptgleistrasse der Bahn in Richtung Hauptbahnhof.

Gemäß Planungshinweiskarte wird das Plangebiet überwiegend den Räumen mit einer hohen bis sehr hohen klimaökologischen Funktion zugeordnet. Planungsziel für die Flächen ist es, die bereitgestellten Ökosystemdienstleistungen durch Vernetzung und Durchströmbarkeit zu erhalten.

Der Bebauungsplan setzt einen durchgehenden Grünzug zwischen Delitzscher Straße und Berliner Straße fest. Innerhalb dieses Grünzuges werden keine Hochbauten errichtet, so dass die vorhandene Kaltluftbahn nicht beeinträchtigt wird.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bereits vorgeprägtes Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad, das nachgenutzt werden soll. Die schon früher versiegelten Flächen bleiben, im Wesentlichen an gleicher Stelle, versiegelte Flächen mit nahezu gleichem Versiegelungsgrad. Insofern liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen vor.

Die klimatische-lufthygienische Situation innerhalb des neuen Stadtquartieres wird allgemein als unbedenklich eingeschätzt [20]. Bereits bei der Quartiersentwicklung wurde eine klimaverträgliche Gestaltung berücksichtigt. Der Luftaustausch ist zwar in den Innenhöfen und hinter der Riegelbebauung an der Delitzscher Straße eingeschränkt, kann aber durch Gebäudedurchlässe verbessert werden. Durch Modifikationen (Winkelanpassungen der Gebäudekörper untereinander, Öffnung von Teil-Baugebieten) sind weitere Maßnahmen zur klimaökologischen Optimierung berücksichtigt.

Auch aus der vorliegenden Strömungsanalyse[50], die zwei Blockinnenhöfe (hier MU 5 und MU 7) beispielhaft betrachtete, geht hervor, dass ein Luftaustausch in den Innenhöfen gegeben ist. Beide Innenhöfe liegen quer zur Hauptwindrichtung (SW-Windrichtung). Die Anordnung der Durchgänge hat nur einen geringen Einfluss auf das Durchströmungsverhalten. Das Strömungsverhalten wird im MU 7 durch den Hochpunkt gefördert, da der Wind in den Innenhof umgelenkt wird. Eine Begrünung in den Innenhöfen mindert die Geschwindigkeit des Luftaustausches im bodennahen Bereich. Als Fazit ist jedoch festzustellen, dass mit der gewählten Anordnung und Dimensionierung der Durchgänge eine gute Durchlüftung der Blockinnenhöfe gewährleistet werden kann. Vgl. hierzu auch Ausführungen zu Festsetzung 3.2.1 (Durchgänge in die Blockinnenhöfe). Die Ausbildung des Klimas in den Blockinnenhöfen wird darüber hinaus von der Anordnung der Begrünung in den Innenhöfen beeinflusst[51]. Einer Hitzeentwicklung in den Blockinnenhöfen kann zum einen durch die Verschattung sonnenexponierter Oberflächen bzw. Fassaden und zum anderen durch die Nutzung von Verdunstungskälte entgegengewirkt werden. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Anordnung der Baumstandorte in den Blockinnenhöfen. Dabei sollte aber die Belüftung im Bodenbereich durch die Ausbildung der Flächen unter den Bäumen nicht zu stark behindert werden. Die Ausbildung einer Baumscheibe innerhalb versiegelter Flächen hat demnach keine Auswirkungen auf die klimatische Situation in den Blockinnenhöfen.

Insofern werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu mindern oder auszugleichen:

- Verschattung von Straßen, Wegen und Plätzen durch Baumpflanzungen

[50] maende innovation: Strömungsanalyse Durchgänge / Belüftung Innenhof (MU 05 und MU 07), Stand 14.02.2022.
[51] Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie: Klimatische Auswirkungen von Versiegelungen und Begrünungen in Innenhöfen, Stand 31.03.2022.

- Verschattung sonnenexponierter Fassadenflächen mit Bäumen (Straßenflächen, Plätze, Innenhöfe)
- Optimierung der Innenhöfe durch hohen Grünanteil
- Festsetzung für Dachbegrünungen zur Minderung der Erwärmung
- Festsetzungen zur semidezentralen Versickerung von Regenwasser zur Minderung der Ableitung
- Begrenzung der versiegelbaren Flächen durch Festsetzung von Grundflächenzahlen

Im Ergebnis der Untersuchungen und Maßnahmen wird festgestellt, dass sich die thermische Situation insbesondere an heißen Tagen gegenüber der Ist-Situation (sonnenexponierte Brachfläche) verbessert. Insgesamt wird das thermische Niveau geringer sein, was auch in der angrenzenden Gohliser Bebauung zu spüren sein wird. [52] [20]

Des Weiteren ist bei der Durchführung des Bebauungsplans das Ziel zu berücksichtigen, dass Leipzig bis 2050 klimaneutral zu entwickeln ist. Das spiegelt sich auch in den Grundsätzen für die Quartiersentwicklung wider. Dem Energiekonzept [53] [22] ist zu entnehmen, dass die im Stadtquartier notwendige Energie zu einem hohen Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugt werden kann. Zu nennen sind beispielsweise Geothermie, Wärmepumpen, Photovoltaik auf den Dachflächen oder Nutzung der Abwasserwärme. Auch der Grundsatz nach einem fahrzeugarmen Stadtquartier sowie die Berücksichtigung von Stellplätzen für E-Mobilität ordnet sich dem unter. Insofern wird mit einem umfangreichen Maßnahmepaket einer klimaneutralen Stadtentwicklung im Plangebiet Rechnung getragen. Im Hinblick auf diese im Gutachten aufgeführten Empfehlungen wird im Bebauungsplan die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen festgesetzt (vgl. Festsetzung 9).

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.7 Pflanzen

Es sind erhebliche **Umweltauswirkungen** zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Weitere Ermittlungen und Darlegungen sind deshalb wie nachfolgend angegeben erforderlich.

- Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen
- Erfassung des vorhandenen Baumbestandes
- Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Erfassung des Eingriffsumfanges

7.4.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Freiladebahnhof, dessen Nutzung seit langem aufgegeben ist. Im Hinblick auf den Belang sind die Kartierungen bereits im Jahr 2016 durchgeführt worden. Es wurde somit die Ist-Situation vor beginnenden unvermeidbaren Eingriffen im Sinne von §§ 14 – 18 BNatSchG zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan dokumentiert. Im

[52] Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie: Bioklimatische und lufthygienische Bewertung des Planentwurfs, Stand 08.07.2019.
[53] Tilia GmbH: Aktualisierung des Energiekonzeptes für das Quartier Eutritzscher Freiladebahnhof (Leipzig 416), Stand Februar 2022.

Zuge der ab 2017 stattgefundenen Maßnahmen und Handlungen, die im Vorfeld der hiesigen Planung erfolgten, sind die Vegetationsstrukturen nahezu vollständig entfernt worden. Insofern könnte im Hinblick auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Ausgangszustand wie derzeit vorgefunden, beschrieben werden. Dieser Ansatz wird – wie bereits dargelegt – nicht verfolgt, sondern auch die bereits erfolgten Eingriffe im vorliegenden Bebauungsplan bewertet.

Aufgrund der Vornutzung wurde das Plangebiet durch Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrs- und Lagerflächen sowie auch Ablagerungen geprägt. Auf den brachgefallenen Flächen hatte eine Sukzession eingesetzt. Eine Besiedlung mit Pflanzen hatte bis 2016 auch auf Flächen eingesetzt, auf denen unter einer Spreuschicht Versiegelungen und Schuttablagerungen vorhanden waren.

Für den Belang Pflanzen sind folgende Flächen hervorzuheben:

- Ruderalflächen unterschiedlicher Ausprägung auf einer Fläche von insgesamt 2,8 ha,
- Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte im Osten des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 1,3 ha,
- Baumreihe nördlich des bestehenden Gewerbes,
- Einzelbäume und Baumgruppen auf einer Fläche von ca. 1,1 ha.

Die Ergebnisse der Kartierungen sind in einer Bestandserfassung [23] sowie in einem Baumkataster [24] dargestellt worden bzw. in den Grünordnungsplan [5] eingeflossen. Auf der Grundlage des Baumkatasters ist eine Baumfällgenehmigung durch das Amt für Stadtgrün vom 07.02.2019 mit Auflagen zu Ersatzbaumpflanzungen erteilt worden, die insbesondere im Hinblick auf das Kompensationserfordernis in die Betrachtungen eingestellt wird.

Im Bestandsplan [5] ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Ausgleichsfläche gekennzeichnet, die zwischenzeitlich auch durch die DB Netze hergestellt worden ist. Diese steht im Zusammenhang mit dem Bau des City-Tunnels Leipzig. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden die mit der Ausgleichsmaßnahme angestrebten Entwicklungsziele funktionsgleich in das Freianlagenkonzept für das neue Stadtquartier integriert (vgl. hierzu auch Kap. 7.3.5.4)

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebietes im Bereich der Böschung an der Berliner Straße 6 Baumersatzpflanzungen erfolgt sind. Im Zuge des Knotenausbaus Berliner Straße/Roscherstraße werden diese Bäume entnommen. Die Kompensation ist in dem dem Knotenausbau zugrundeliegenden Bebauungsplan geregelt.

7.4.7.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist zunächst festzustellen, dass Teile des Plangebietes weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen würden. Somit wäre eine Weiternutzung für Bahnzwecke ohne Durchführung des Bebauungsplans jederzeit möglich gewesen. Diese Weiternutzung wäre gleichfalls, zumindest für Teilflächen mit einer Beseitigung der Vegetation verbunden gewesen, da vor dem Hintergrund des Bodenschutzes eine Beseitigung der Kontaminationen und Ablagerungen damit einhergegangen wäre. Inwieweit eine vollständige Beseitigung der Bodenkontaminationen notwendig gewesen wäre, kann nicht abgeschätzt werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem verfolgten Nutzungszweck, der lediglich bei sensiblen Nutzungen zwingend ist.

Eine weiterandauernde Verbrachung der Fläche hätte zu einer zunehmenden Ausbreitung von Gehölzen und einem Zurückdrängen von Offenlandarten (krautige und Grasarten) geführt.

7.4.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist festzustellen, dass, wie bereits ausgeführt, nach 2016 bereits diverse Handlungen und Maßnahmen (etwa Rückbau, Beräumungen usw.) durchgeführt wurden. Diese werden zum Zeitpunkt der

Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans weitestgehend abgeschlossen sein. Im Ergebnis dieser Maßnahmen sind mit Ausnahmen der denkmalgeschützten Bebauung alle Flächen beräumt und vorhandene Vegetation nahezu vollständig beseitigt.

Aus der Komplexität des Vorhabens, aber besonders auch aus der Vorprägung des Vorhabenstandortes ergibt sich, dass diese **baubedingten Wirkungen** den gesamten Vorhabenstandort und damit auch vollständig die Vegetationsstrukturen betreffen.

In Bezug auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind folgende Eingriffe zu verzeichnen:

- Verlust von ca. 2,5 ha Gehölzfläche (Gebüsche, Gehölze, Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen),
- Verlust von 2,8 ha Ruderalflur,
- Überplanung DB-Ausgleichsfläche (1,4 ha).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Vorhabenfläche vegetationsfrei ist.

Anlagebedingt lässt der Bebauungsplan eine Inanspruchnahme von rd. 15,0 ha Bodenfläche zu.

Die Vegetationsstruktur wird sich im Vergleich zur Ausgangssituation 2016 mit Umsetzung des Bebauungsplans ändern.

Im Bebauungsplan wird, wie unter Kap. 7.4.6.5 ausgeführt, eine grüne Achse von Nord nach Süd zwischen der Berliner Straße im Süden und der Delitzscher Straße im Norden festgesetzt. Mit dieser grünen Achse werden verschiedene Funktionen und Nutzungen verknüpft, so dass sie gemäß Grünordnungsplan [5] in Teilbereiche untergliedert wird. Die nachfolgenden Angaben sind daher dem Grünordnungsplan entnommen. Im Bebauungsplan werden als Mindeststandard 265 Baumpflanzungen in den Grünflächen festgesetzt, die sich aus der Summe der in den Grünflächen (hier: Teilflächen G2 bis G4) zu pflanzenden Bäume ergibt.

Es werden weiterhin für Teilflächen auf der Grundlage eines Freianlagenplans im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen getroffen. Im Einzelnen werden festgesetzt:

- 300 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
- Begrünung von mindestens 75 % der Blockinnenhöfe
- Begrünung von mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche
- Begrünung der Gebäudefassaden

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um Mindestfestsetzungen handelt, um das städtebauliche Konzept in Bezug auf die Grünordnung umzusetzen. Weitere Anpflanzungen bleiben nach dem Bebauungsplan möglich. Der Grünordnungsplan und die Freianlagenplanung stellen insbesondere hinsichtlich der Anzahl zu pflanzender Bäume darüberhinausgehende Pflanzungen dar.

7.4.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Durchführung des Bebauungsplans ist, wie bereits ausgeführt, in Bezug auf den Belang nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmekonzept leitet sich zunächst aus dem städtebaulichen Konzept her. Dieses städtebauliche Konzept ist in einem iterativen Prozess zwischen Verwaltung und Vorhabenträger sowie im Rahmen der Städtebauwerkstatt erarbeitet worden. Jedoch sind mit der Umsetzung dieser Maßnahmen durchaus positive Auswirkungen auf die Umweltbelange abzuleiten und gewollt.

Folgende **Maßnahmen** sind zu nennen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Festsetzung zu Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche
  Grünfläche G2 Zentraler Quartiersplatz 10 Bäume
  Grünfläche G3 Quartierspark 155 Bäume
  Grünfläche G4 Sportpark 100 Bäume
- Festsetzung zu Baumpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche Sportpark: 25 Bäume
- Festsetzung zu Entwicklungszielen für die öffentliche Grünfläche G1 (Naturpark)
  Gehölzinseln 4.050 m²
  Baumpflanzungen 150 Bäume
  blütenreiche Wiese
- Festsetzungen zu Mindestbepflanzungen nicht bebauter Grundstücksflächen/Innenhöfe
  Begrünung 75 %, davon ein Baum je 150 m² sowie 18 % Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und Stauden
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen (300 Bäume)
- Festsetzungen zu Dachbegrünungen
  Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen
- Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen

Überwachungsmaßnahmen sind nicht geplant. Näheres siehe Kap. 7.5.

7.4.7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die getroffene Wahl sind zu nennen:

Das grünordnerische Konzept orientiert sich an der Freianlagenplanung[54] zugrunde, die aufbauend auf den Ergebnissen der mehrphasigen Städtebauwerkstatt erarbeitet wurde. Insbesondere in der genannten Städtebauwerkstatt sind verschiedene Ansätze zur Entwicklung der Vorhabenfläche untersucht worden. Der Siegerentwurf ist in den Masterplan[55] eingeflossen, dem der Stadtrat im März 2019 zugestimmt hat. Insofern wurden bereits wesentliche „Leitplanken“ für die in Betracht kommenden Möglichkeiten gesetzt. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass das grünordnerische Konzept auch Rücksicht auf die weiteren, vor allem umweltbezogenen Ziele, die mit der Planung verfolgt werden, und die hierfür wiederum vorgesehenen Maßnahmen und avisierte Anlagen, aber auch auf bestehende fachplanerische Ausgangslagen Rücksicht nehmen muss. Auch diese limitieren die Varianz der möglichen Alternativen, zumal die Belange in Einklang gebracht werden müssen.

Planungsalternativen im Hinblick auf die konkreten Festsetzungen bestehen insofern, dass beispielsweise Festsetzungen zur Mindestzahl von Baumpflanzungen je Straßenabschnitt getroffen werden. Vor dem Hintergrund des zum Verfahren gehörenden Grünordnungsplans, der diesbezüglich weiter differenziert, wurde in den Festsetzungsinhalt ein Mindeststandard festlegt, der ausreichend ist, die mit dem städtebaulichen Konzept angestrebten städtebaulichen und ökologischen Funktionen zu erreichen.

7.4.7.6 Technische Verfahren, aufgetretene Schwierigkeiten

Technische Verfahren kamen nicht zu Anwendung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7.4.7.7 Bewertung der Auswirkungen

Mit den bereits seit 2016 durchgeführten Handlungen und Maßnahmen sind **erhebliche Eingriffe** in Bezug auf den Belang Pflanzen erfolgt. So sind Gehölzflächen in unterschiedlicher Ausprägung

[54] Atelier LOIDL: Freianlagenplanung, Vorplanung, Stand Februar 2022
[55] Enersyngy GmbH: Masterplan 416 – Eutritzscher Freiladebahnhof, Stand 2019

und Ruderalflächen beseitigt worden. Der ökologische Wert dieser Biotope besteht in ihrer sukzessiven Entwicklung und der daraus bedingten zum Teil kleinräumigen Differenzierung der Artenzusammensetzung. Zudem sind vielfältige Übergangsbereiche wertgebend.

Mit der Durchführung des Plans werden umfangreiche und vielgestaltige grünordnerische Maßnahmen insbesondere zu Baum- und Strauchpflanzungen, aber auch zu Wiesenflächen festgesetzt. Im Vergleich zu den im Jahr 2016 vorhandenen Vegetationsstrukturen werden diese mit Ausnahme des Naturparks zunächst auch vor dem Hintergrund der künftigen Nutzung der Grünflächen konzipiert. Dennoch sind ökologische Aspekte dahingehend berücksichtigt worden, sich zum einen die Strauchflächen in Gehölzinseln gliedern. Zum anderen wird die Nutzungs- und Pflegeintensität mit der Einordnung von Wiesenflächen gemindert, um so auch eine Lebensraumeignung für Insekten zu erzielen. Auch die zahlreichen Baumpflanzungen führen beispielsweise durch Verschattung zu einer differenzierten Ausprägung der Pflanzengesellschaften im Kronenbereich. Für den Naturpark ist festzustellen, dass das Entwicklungsziel in einer naturnahen Ausgestaltung dieser Grünfläche besteht. Im Ergebnis ergeben sich aus den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen **positive Auswirkungen** auf den Belang.

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes (ca. 3,36 Mio Biotopwertpunke) zum Planwert (ca. 3,40 Mio. Biotopwertpunkte) ergibt sich eine vollständige Kompensation der ermittelten erheblichen Eingriffe (vgl. hierzu auch Kap. 7.3.5.7 Buchst. b)). Es sind demnach **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten, die in die Abwägung einzustellen wären.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.8 Tiere

Bei der Durchführung der Planung sind voraussichtlich erhebliche **Umweltauswirkungen** auf Tiere zu erwarten, zumindest nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassungen der vorkommenden Arten und Artengruppen bereits 2016 und in den Folgejahren im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgten. Im Zuge der ab 2017 begonnenen Maßnahmen zu Abriss und Rückbau sowie zur Beseitigung von Bodenkontaminationen sind die Lebensstätten mit Ausnahme der zu erhaltenen denkmalgeschützten Bebauung beseitigt worden. Die damit einhergehenden Störungen und Betroffenheiten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG, die sich aus den bereits durchgeführten Maßnahmen auf der Vorhabenfläche ergeben haben, sind jedoch nicht Gegenstand der Umweltprüfung, zumal diese sich bereits mehrere Jahre vorher zugetragen haben und damit nicht Folge der Umsetzung der planerischen Festsetzungen sind. Weitere Ausführungen sind diesbezüglich auch auf Kap. 16.3 zu entnehmen.

Für national geschützte Arten, die in die Eingriffsbetrachtungen einzustellen sind, gelten die Ausführungen in Kap. 7.4.7.2 analog.

Weitere Ermittlungen und Darlegungen sind deshalb erforderlich. Dabei geht es um faunistische Untersuchungen zu den Arten bzw. Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Heuschrecken.

7.4.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Wie bereits unter 7.4.7.1 zu Pflanzen ausgeführt, wird gleichlautend auch für den Belang Tiere der Ausgangszustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan beschrieben. Dieser Ausgangszustand ist durch Kartierungen im Jahr 2016 sowie in den Folgejahren im Zuge der ökologischen Bauüberwachung dokumentiert.

Ausgangssituation

Es wurden Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und Heuschrecken durchgeführt[56].

- Brutvögel

Bei den Brutvogelkartierungen im Jahr 2016 konnten insgesamt 33 Vogelarten nachgewiesen werden. Darunter 20 Brutvogelarten, 9 Nahrungsgäste und 4 Arten die als Durchzügler oder überfliegend dokumentiert wurden. Von den erfassten Brutvögeln gelten Neuntöter als im Anhang 1 der VSRL[57] und Steinschmätzer, der in Sachsen vom Ausstreben bedroht ist, als wertgebende Brutvogelarten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Steinschmätzer im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf einer Bauschutthalde der Bahn nachgewiesen wurde. Dieser Bereich war Gegenstand einer Planfeststellung im Zusammenhang mit dem Bau der ICE-Trasse und wurde zwischenzeitlich als Ausgleichsfläche hergestellt.

Im Zuge der ökologischen Baubegleitung bei den Abrissarbeiten der Gebäude beginnend 2017 konnten keine weiteren Arten nachgewiesen werden. Im Rahmen der Gehölzfällungen sind Kontrollen von Baumhöhlen durchgeführt worden. Ein Nutzungsnachweis oder das Auffinden von Nestspuren von Höhlenbrütern konnte dabei nicht festgestellt werden.

Zum Erhalt der räumlichen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während des Abrisses wurden Nistkästen wie folgt angebracht:

- 30 Nistkästen Hausrotschwanz
- 5 Koloniekästen à 3 Quartiere für Haussperling
- 1 Doppelnest Rauchschwalbe

Auf der Grundlage eines Umhängekonzeptes sind die im Plangebiet nicht mehr möglichen Nistkästen an Gebäuden auf südlich gelegenen Flächen angebracht worden.

Auch für Höhlenbrüter sind Ersatzniststätten an Bäume und Masten aufgehängt worden:

- 12 Starenkästen mit einer Fluglochweite von 45 mm (6 BP Star)
- 24 Nistkästen mit einer Fluglochweite von 32 mm (3 BP Gartenrotschwanz, 9 BP Blaumeise)

Aufgrund der sukzessiven vollständigen Entnahme der Gehölze im Plangebiet konnten diese Ersatzniststätten jedoch nicht vollständig aufrechterhalten werden.

Im Hinblick auf den Neuntöter ist als FCS-Maßnahme auf einer Fläche in Hohenprießnitz ein Ersatzhabitat hergerichtet worden.

- Fledermäuse

Bei den Erfassungen 2016 konnten insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen werden. Es sind im Vorhabengebiet Vorkommen von *Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Mopsfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus* erfasst. Fledermäuse nutzten das Plangebiet jedoch nur als Sommerlebensraum bzw. Jagdrevier. Des Weiteren sind bei den Untersuchungen Überflüge erfasst worden. Die Besatzkontrollen der Gehölzbestände erbrachten keine positiven Nachweise. In der Bewertung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse stellt das Fachgutachten fest, dass, da kein Besatz von Gehölzen durch Fledermäuse in den Jahren seit 2016 bis zur Beseitigung zu keinem Zeitpunkt nachgewiesen werden konnte, die Gehölzstrukturen zu keiner Zeit eine hervorgehobene Bedeutung mit Quartiersstrukturen für Fledermausarten hatten.

[56] Myotis Büro für Landschaftsökologie: Faunistische Sonderuntersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und Heuschrecken, Stand 04.01.2017.

[57] VSRL - Richtlinie 2009/147/EG, RL über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie, VSchRL).

Auch die Gebäudekontrollen 2016 zeigten keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse hinwiesen. Lediglich in einem Garagenkomplex ist Fledermauskot festgestellt worden, der aber auf eine zurückliegende Besiedelung hindeutete. Im Zuge der Abrissarbeiten wurden die Kontrollen der Gebäude in den Folgejahren fortgesetzt. Ein Fledermausbesatz konnte dabei zu keinem Zeitpunkt festgestellt werden. Lediglich in drei Gebäuden wurde eine vereinzelte Nutzung als Tagequartier verzeichnet. Zum Erhalt der Funktionalität der Quartiere im räumlichen Zusammenhang wurden Quartierskästen im Verhältnis 1 : 2 an einem denkmalgeschütztem Bestandsgebäude (Gebäude 72a) angebracht.

- Zauneidechsen

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen einer Präsenzprüfung Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Auf der Grundlage einer Habitateinschätzung und der Sichtbeobachtungen wurde ein Bestand von 250 Individuen eingeschätzt. Eine Habitateignung war insbesondere entlang der ehemaligen Gleise gegeben.

In Folge unterschiedlicher Maßnahmen, veranlasst durch den vorherigen Investor, zu Beginn des Jahres 2019 waren Eingriffe in den Lebensraum der Zauneidechsen zu verzeichnen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig wurde ein Bescheid mit dem Ziel einer Notumsiedlung von Zauneidechsen erlassen. Auf dieser Grundlage sind von 2019 bis 2021 Zauneidechsen abgesammelt worden. Diese wurden auf eine hierfür geeignete Fläche in Hohenprießnitz umgesiedelt.

Dem Abschlussbericht zum Abfang der Zauneidechsen[58] ist zu entnehmen, dass in den Abfangjahren 2019 bis 2021 insgesamt 222 Individuen umgesiedelt wurden und die Fläche als zauneidechsenfrei gilt. Das Abfangergebnis entsprach der fachgutachterlichen Einschätzung von 2016.

- Heuschrecken

Im Plangebiet wurden 13 Heuschreckenarten nachgewiesen. Sämtliche Arten sind im Raum Leipzig bekannt und sind mindestens häufig. Das angetroffene Artenspektrum spiegelt die Vegetationsstruktur des Plangebietes wider. Es konnten lediglich zwei Heuschreckenarten festgestellt werden, die durch Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt eingeordnet werden (Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke). Eine Berücksichtigung dieser beiden Arten erfolgt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Vorschriften im Zuge der Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs.

Derzeitige Situation

Dem Artenschutzfachbeitrag [10] sind die nachfolgenden Ergebnisse im Hinblick auf die Einschätzung der Lebensraumeignung des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt entnommen. Zur Kontrolle sind 2022 vorsorgliche Begehungen erfolgt. Auch diese Ergebnisse[59] werden nachfolgend ergänzend dargestellt.

- Brutvögel

Eine Lebensraumeignung innerhalb des Vorhabengebietes ist im Hinblick auf Brut- und Fortpflanzungsstätten an den verbliebenden denkmalgeschützten Gebäuden gegeben. Es sind daher weiterhin Vorkommen von *Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling und Ringeltaube* zu verzeichnen. Diese Vorkommen sind bei den Erfassungen 2022 bestätigt worden.

---

[58] Ökologicon Büro für Ökologie und Geoinformation, „Jahresabschlussbericht 2021 - Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen (Lacerta agilis) - Eutritzscher Freiladebahnhof“, Leipzig, 2021.

[59] Ökologicon Büro für Ökologie und Geoinformation, Faunistische Erfassungen am Eutritzscher Freiladebahnhof in Leipzig, Artengruppen: Vögel, Zauneidechsen, Stand Oktober 2022

Des Weiteren sind im Plangebiet nachgewiesen worden: *Mauersegler, Bachstelze, Dorngrasmücke, Neuntöter und Steinschmätzer*. Weitere Arten sind als Nahrungsgäste erfasst bzw. haben ihre Brut- und Fortpflanzungsstätte in unmittelbar angrenzenden Strukturen. Das angetroffene Artenspektrum bestätigte die Ergebnisse von 2016. Im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie werden Neuntöter und Steinschmätzer aufgeführt.

- Fledermäuse

Es sind auch für Fledermäuse nur noch die denkmalgeschützten Gebäude als potenzielle Quartiere verblieben. Es wird eingeschätzt, dass diese Gebäude als Tagesquartiere genutzt werden. Am Gebäude 72a sind Quartierkästen angebracht worden, die als Ersatz für die mit dem Gebäudeabriss verbunden Zerstörungen von Tagesquartieren dienen.

- Zauneidechsen

Die Vorhabenfläche gilt nach einem in den Jahren 2019 - 2021 durchgeführten Umsiedeln als *zauneidechsenfrei*.[60]

Ausgenommen von dieser Einschätzung wird die im Osten gelegene Fläche, die sich noch im Eigentum der DB AG befindet. Im Zuge der Umsetzung der hier planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme haben aber vielfältige Bodenarbeiten stattgefunden, die zeitweise zu einer vollständigen Entwertung der Fläche als Zauneidechsenlebensraum führten. Infolge der Herstellung der Maßnahmefläche und aufgrund der räumlichen Nähe zur angrenzenden Gleisanlage sowie der fehlenden Abgrenzung durch einen Reptilienschutzzaun kann eine Anwesenheit von einzelnen Individuen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Erfassungen 2022 bestätigten die vollständige Zauneidechsenfreiheit des Plangebietes.

- Heuschrecken

Das Plangebiet weist, da geeignete Vegetationsstrukturen fehlen, gegenwärtig keine Lebensraumqualitäten für Heuschrecken auf.

7.4.8.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist zunächst festzustellen, dass das Plangebiet dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen würde. Somit wäre eine Weiternutzung für Bahnzwecke ohne Durchführung des Bebauungsplans jederzeit möglich gewesen. Diese Weiternutzung wäre, zumindest für Teilflächen mit einer Beseitigung der Vegetation verbunden gewesen, da vor dem Hintergrund des Bodenschutzes eine Beseitigung der Kontaminationen und Ablagerungen damit einhergegangen wäre. Inwieweit eine vollständige Beseitigung der Bodenkontaminationen notwendig gewesen wäre, kann nicht abgeschätzt werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem verfolgten Nutzungszweck, der lediglich bei sensiblen Nutzungen zwingend ist.

Eine weiter andauernde Verbrachung der Fläche hätte zu einer zunehmenden Ausbreitung von Gehölzen im Plangebiet geführt. Das wäre mit einer Zunahme von Arten verbunden gewesen, die Gehölze als Lebensraum bevorzugen. Arten des Offenlandes und der Ruderalstandorte (Heuschrecken, Zauneidechsen) wären hingegen zunehmend und kontinuierlich zurückgedrängt worden.

7.4.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage der nachfolgenden Prognose zu Wirkungen auf im Plangebiet vorkommende Tiere stellt unter Berücksichtigung der einleitenden Ausführungen in Kap.7.4.8 die Bestandseinschätzung in Kap. 7.4.8.1 dar.

[60] Ökologicon Büro für Ökologie und Geoinformation: Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen, Abschlussbericht 2019 – 2021, Stand September 2021.

Im Hinblick auf Tiere sind **baubedingte Wirkungen** zum einen durch eine vorübergehende Inanspruchnahme des Lebensraumes und zum anderen durch Emissionen (Licht, Schall) bzw. die allgemeine Bautätigkeit (visuelle Störungen) zu verzeichnen.

Im Hinblick auf den vorliegenden Plan ist zwischen den bereits erfolgten Handlungen und Maßnahmen und den planinduzierten zu differenzieren. Die Eingriffe, die in den Lebensraum, wie er sich im Jahr 2016 darstellte und bereits vorgenommen worden sind, wurden unter Pkt. 7.4.8.1 dargelegt. Zusammenfassend kann diesbezüglich festgestellt, dass durch den Gebäudeabriss und die Beseitigung der Vegetationsstrukturen eine vollständige Entwertung des Plangebietes als Lebensraum für Gehölzbrüter, Fledermäuse, Zauneidechsen und Heuschrecken erfolgte. In Bezug auf Quartiersstrukturen an und in Gebäuden sind diese mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude für Gebäudebrüter und Fledermäuse gleichfalls bereits beseitigt.

Eine Inanspruchnahme von Lebensräumen wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erfolgen. Überwiegend stellt sich die Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt als offene Bodenfläche dar, die keine Eignung als Lebensraum beispielsweise für Bodenbrüter oder Zauneidechsen aufweist. Lediglich bei der Entnahme der Anpflanzungen im Bereich der DB-Ausgleichsfläche sind Störungen und hier insbesondere in Bezug auf Zauneidechsen nicht auszuschließen. Auswirkungen sind darüber hinaus zu erwarten, sofern der noch vorhandene Gebäudebestand saniert wird. Betroffen könnten dann Fledermäuse und Gebäudebrüter einschließlich der an diesen Gebäuden bereits angebrachten Ersatzniststätten bzw. -quartiere sein.

Eine Störung durch die allgemeine Bautätigkeit wird in Bezug auf Vögel zu verzeichnen sein. Einerseits gehen von der Bautätigkeit Scheuchwirkungen aus, andererseits können beispielsweise bei einer Unterbrechung der Bautätigkeit Gebäudebrüter offene Fassaden als Niststätte nutzen.

Durch Flächenbeanspruchungen sind **anlagebedingt** im Allgemeinen auch Verluste von Lebensräumen zu erwarten. Das ist vorliegend nicht der Fall, da infolge der Kontaminationsbeseitigungen und Kampfmittelberäumung und weiterer bereits durchgeführter Handlungen von einer freien Fläche mit sehr eingeschränkten Lebensraumstrukturen auszugehen ist. Ausgenommen von dieser Einschätzung wird der nördliche Teil der DB-Ausgleichsfläche, der im Zuge der Bebauung als Lebensraum dauerhaft verlorengeht.

Im Ergebnis der Erfassungen 2022 ist festzustellen, dass die temporär überwiegend von Bewuchs freigestellten Flächen durch an diese temporär auftretenden Strukturen angepasste Brutvögel aufgesucht wurden. Es handelt sich dabei jedoch um Arten, die jährlich neue Nester nicht am gleichen Ort bauen. Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfasst einzelne Objekte und Strukturen, weswegen er erlischt, wenn diese nicht erneut genutzt werden. Dies gilt insbesondere für den Steinschmätzer, der auf der Fläche zwar im Jahr 2022 angetroffen wurde. Der Steinschmätzer ist jedoch ein Zugvogel, der sich nach Rückkehr jeweils neue Brutstätten aussucht, und zwar in offenem, bevorzugt steinigem Gelände. Das Plangelände eignete sich im Jahr 2022 nur aufgrund der zuvor stattgefundenen Bodenarbeiten (vor der Bebauung) als Suchfläche. Der mögliche Wegfall dieser Suchfläche durch Planierung außerhalb der Brutzeit und der endgültige Wegfall durch spätere Bebauung stellen jedoch keine Eingriffe i.S. des § 44 BNatSchG dar, weil allenfalls nur ein abstraktes Flächenpotential beseitigt wird. Es erfolgt aber kein Eingriff in Fortpflanzungs- und Ruhestätten selbst. Eine – allerdings unter Berücksichtigung der Bedeutung der Planung (dazu etwa unter 2., 3., 9., 12.1.3) mit Blick auf überwiegende öffentliche Interessen sogar begründbare – Ausnahmegenehmigung ist daher hierfür nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Fläche nur aufgrund der im Vorfeld stattgefundenen Bodenarbeiten zu einer möglichen Suchfläche wurde. Der im Jahr 2022 angetroffene Zustand ist daher von vornherein ohnehin nur von zufälliger, temporärer Natur. Dies gilt gerade auch für den Fall der Nichtumsetzung des Bebauungsplans. Aufgrund zu erwartender, auftretender Sukzessionsvegetation (welche sich auch

schon ursprünglich auf den Flächen vor den Bodenarbeiten entwickelt hatte, weswegen der Steinschmätzer auf den Flächen zuvor nicht angetroffen wurde), ist davon auszugehen, dass die Fläche auch ohne Realisierung des Bebauungsplans schon zeitnah ohnehin nicht mehr als geeignete Habitatfläche in Betracht käme.

Die Möglichkeit, dass auf der Zulassungsebene bzw. im Zusammenhang mit Verwirklichungshandlungen spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen sind und auch Genehmigungen eingeholt werden müssen, bleibt davon unberührt. Ob im Zusammenhang mit Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Zulassung erforderlich ist, wird jeweils im Rahmen der vereinbarten ökologischen Baubegleitung geprüft und ggf. abgesichert. Ein unabwendbarer Verstoß gegen die Zugriffsverbote durch Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

Darüber hinaus gehende anlage- und **betriebsbedingte Wirkungen** sind nicht zu erwarten.

7.4.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

In den vorstehenden Kap. 7.4.8.1 und 7.4.8.3 ist hinsichtlich des Zeitpunktes des Eintretens von Umweltauswirkungen auf Tiere differenziert worden.

Im Hinblick auf bereits durchgeführte Handlungen sind bereits Maßnahmen zum Erhalt der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) und FCS-Maßnahmen umgesetzt worden, vgl. hierzu Kap. 7.4.8.1.

Innerhalb des Plangebietes sind CEF-Maßnahmen an den noch vorhandenen Gebäuden zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen umgesetzt worden, deren Erhalt über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden:

- Erhalt der an Bestandsgebäuden angebrachten Nistkästen für Vögel
- Erhalt der an Bestandsgebäuden angebrachten Ersatzquartiere für Fledermäuse

Des Weiteren sind mit der Durchführung des Bebauungsplans Maßnahmen für den besonderen Artenschutz zu beachten, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aus dem Artenschutzfachbeitrag [10] entnommen sind. Diese umfassen Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen zum einen während der Bauphase und zum anderen die Schaffung von Ersatzlebensräumen.

Folgende Maßnahmen sind zu nennen:

- Bauzeitliche Einschränkung für Sanierung und Gebäudeabriss der Bestandsgebäude;
- Kontrolle der Bestandsgebäude vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten;
- Bauzeitliche Einschränkung während der Jagdzeit der Fledermäuse;
- Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen an Fassaden und Gerüsten;
- Anbringen von Nistkästen und Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse an neu zu errichtenden Gebäuden oder Bäumen;
- Schaffung von Zauneidechsen-Ersatzlebensräumen im Naturpark.

Mit der Umsetzung der sehr umfangreichen und qualitativ hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen entstehen entsprechende weitreichende Strukturen, welche wiederum Funktionen als Habitate für diverse Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten, Zauneidechsen etc.) übernehmen und dazu beitragen werden, günstige Bedingungen für ein breit gefächertes Artenspektrum zu implementieren. Siehe dazu auch Kap. 7.4.7.4.

Im Besonderen sind folgende Maßnahmen, die eine Wiederansiedlung von Tieren fördern, ohne explizit den Artenschutzfestsetzungen zugeordnet zu werden, zu nennen:

- Anlage von blütenreichen Wiesen im Grünzug;
- Fassadenbegrünung;
- Dachbegrünung;
- Höhendifferenzierte Bepflanzung im Naturpark einschließlich der Verwendung dornen- und beerentragender Sträucher.

Zudem werden im Rahmen eines begleitenden städtebaulichen Vertrags zusätzliche, vorsorglich ergänzende Maßnahmen (zusätzlich etwa zu bereits durchgeführten Maßnahmen in Hohenprießnitz) zur Entwicklung einer Fläche auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Portitz, Flurstück 197/8 durchgeführt. Diese beinhalten

- Aufwertung der Flächen für Zauneidechsen und
- Aufwertung der Flächen durch Schaffung von Strukturen für Vogelarten, insbesondere den Neuntöter.

Überwachungsmaßnahmen sind wie folgt geplant:

- **ökologische Baubegleitung** bei allen Arbeiten auf der Vorhabenfläche

  Insbesondere umfasst diese die Kontrolle der bauzeitlichen Einschränkungen, Kontrollen der neu in Anspruch zunehmenden Flächen vor einem Baubeginn, regelmäßige Kontrollen von Rohbauten, insbesondere wenn die Bautätigkeit über einen längeren Zeitraum unterbrochen ist, sowie Vorgaben bei einem unvermeidbaren Umhängen vorhandener Ersatzquartiere.

  Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4.8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen grundsätzlich keine anderen Planungsmöglichkeiten. Das Plangebiet stellt inzwischen eine mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bebauung vollständige beräumte Fläche dar.

Belange des besonderen Artenschutzes sind in Vorbereitung bzw. während der Durchführung der bereits vorgenommenen Arbeiten im Plangebiet (Baufeldberäumung, Altlastensanierung usw.) berücksichtigt worden. Die durchgeführten Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag [10] sowie im Abschlussbericht zur Zauneidechsenumsiedlung[61] dokumentiert.

Es wird im Hinblick auf das umzusetzende städtebauliche Konzept auf die Ausführungen unter Kap. 7.4.7.6 verwiesen.

7.4.8.6 Technische Verfahren, aufgetretene Schwierigkeiten

Technische Verfahren kamen nicht zu Anwendung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7.4.8.7 Bewertung der Auswirkungen

Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass aufgrund **im Vorfeld** der Planung stattgefundenen Maßnahmen, welche durch den vorherigen Investor bereits veranlasst wurden und zum Teil ohne die erforderlichen Zulassungsakte stattfanden, diverse ursprünglich im Jahr 2016 noch vorhandene Strukturen entfernt worden sind (etwa diverse Gehölzstrukturen Ende 2018/Anfang 2019), welche sich seinerzeit auf die artenbezogene Situation **erheblich** ausgewirkt haben. Es ist festzustellen, dass diese Auswirkungen auch noch andauern. Diese nicht planinduzierten Vorgänge,

[61] Ökologicon Büro für Ökologie und Geoinformation: Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen, Abschlussbericht 2019 – 2021, Stand September 2021

welche mehrere Jahre im Vorfeld der hiesigen Planung stattfanden, können dem derzeitigen Eigentümer, den **keine Verantwortlichkeit** hierfür trifft, rechtlich nicht zugerechnet werden, vgl. hierzu auch Kap. 16.3.

Im Hinblick auf die planindizierten Auswirkungen ist festzustellen, dass **erhebliche Auswirkungen** auf den Belang vorrangig durch baubedingte Wirkungen zu erwarten. Mit dem dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenkonzept zum Schutz der Tiere können diese erheblichen Auswirkungen **vollständig vermieden** werden.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.9 Biologische Vielfalt

In diesem Kapitel geht es die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt oder Biodiversität. Dies steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Biodiversität umfasst drei Ebenen:

1. die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften),
2. die Artenvielfalt und
3. die genetische Vielfalt.[62]

Biologische Vielfalt steht als Sammelbegriff für die Vielzahl der Arten, die genetischen Besonderheiten innerhalb der Arten und die Vielfalt der Lebensgemeinschaften. Somit bedeutet biologische Vielfalt mehr als nur Artenvielfalt. Bei der Erhaltung der biologischen Vielfalt geht es zwar um mehr als den Schutz von Arten. Auf der Ebene des Bebauungsplans mit seinem sehr begrenzten Geltungsbereich kann dieser Belang aber nur auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und hier insbesondere der Ergebnisse der Bestandserfassungen zu Pflanzen und Tiere beurteilt werden. Aussagen über die Vielfalt von Ökosystemen sind dementsprechend auf der Ebene des Bebauungsplans auch nur insoweit zu erwarten, als dies auf dieser Grundlage überhaupt möglich ist. Gleiches gilt für die genetische Vielfalt. Darüberhinausgehende entsprechende Untersuchungen würden den Untersuchungsrahmen des Bebauungsplans deutlich sprengen. Auf der Ebene des Bebauungsplans steht die Artenvielfalt im Vordergrund.

Hinsichtlich der Artenvielfalt sind **Umweltauswirkungen** zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen, von daher sind weitere Ermittlungen und Darlegungen wie vorstehend angegeben erforderlich.

7.4.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Hinblick auf **Pflanzen** und ggf. abiotische Komponenten stellte sich das Plangebiet, den Ausgangszustand 2016 zugrunde legend, als relativ artenarme Brachfläche dar, die typische Strukturen, die zu erwarten waren, aufwies[63]. Es sind im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen acht *Biotoptypen* abgegrenzt worden, die 58 Teilflächen einnahmen. Die mit Vegetation bestandenen Flächen nahmen ca. 5,3 ha bzw. 22 % des Plangebietes ein.

Folgende Biotoptypen wurden abgegrenzt:

[62] vgl. ww.bfn.de/begriffserlaeuterungen, abgerufen am 07.12.2021
[63] Myotis Burkhard Lehmann: Bestandserfassung Biotoptypen, Stand 04.01.2017

Biotoptyp	Anzahl Teilflächen
Gebüsch frischer Standorte	1
Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	18
Hecken und Gehölze mit nicht autochthonen Gehölzen	1
Allee und Baumreihe	1
Einzelbaum, Baumgruppe	17
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	5
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	14
Sonstige (öffentliche) Grünfläche	1

Aus der Auflistung wird ersichtlich, dass Ruderalfluren und Gebüsche mit jeweils 19 Teilflächen den Bestand dominieren. Hinsichtlich der Flächenanteile absolut nehmen Ruderalfluren ca. 2,8 ha ein, Gebüsche 1,3 ha.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Baumbestand als Baumgruppen erfasst wurde und beispielsweise in die Bilanzierung eingegangen ist. Ergänzend ist der Baumbestand jedoch auch in einem Baumkataster dargestellt worden.

Die verbliebenden Flächen stellten versiegelte, teilversiegelte oder offene vegetationslose Flächen und die DB-Ausgleichsfläche dar.

Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen sind wertgebenden *Pflanzenarten* für die Biotoptypen kartiert, aber keine vollständige Vegetationsaufnahme erfolgt. Daraus ergibt sich folgende Einschätzung:

- Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte
  Holunder, Roter Hartriegel, Hunds-Rose, Flieder sowie Sämlinge vorhandener Bäume, insbesondere des Götterbaums.
- Einzelbäume, Baumgruppen
  heimischen Arten: Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feldahorn, Hänge-Birke, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eingriffliger Weißdorn, Winter-Linde, Salweide, Kiefer

  Obstbäume: Kirsche, Apfel, Birne

  nicht heimische Arten: Götterbaum, Robinie, Hybrid-Pappel, Traubenkirsche
- Ruderalfluren
  Magerwiesen-Magerite, Beifuß, Feld-Klee, Johanniskraut, Zottige Wicke, Rainfarn, Natternkopf, Kanadische Goldrute, Spitz-Wegerich, Wilde Karde, Knaulgras, Gemeiner Wermuth, Lichtnelke, Acker-Filzkraut, Breitblättrige Platterbse und Weichstachlige Wiesenknopf

Es waren keine geschützten Pflanzen oder Biotope vorhanden. Es hatten sich jedoch nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume entwickelt, jedoch fehlte ein Altbaumbestand.

Auch die Artenvielfalt der vorkommenden Tiere war relativ begrenzt; sie entsprach den Vegetationsstrukturen und zeigte die für Brachflächen typischen Arten.

Es sind 20 Vogelarten als Brutvögel im Jahr 2016 und weitere 9 Arten als Nahrungsgäste erfasst worden. Von den für brachgefallene Altstandorte als Leitarten angesehene Brutvogelarten traten

Hausrotschwanz, Haussperling und Steinschmätzer als Brutvögel auf, Straßentaube und Mauersegler jedoch nur als Nahrungsgäste. Das Gebiet wurde von folgenden ubiquitär und euryöken Arten erschlossen: Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchs-, Klapper- und Gartengrasmücke und Grünfink. Es wurden mit Neuntöter und Steinschmätzer zwei wert gebende Arten nachgewiesen.

Im Plangebiet wurden sieben Fledermausarten erfasst, jedoch keine Nutzung als Wochenstuben- oder Winterquartier nachgewiesen.

Mit der Zauneidechse kam auch eine Reptilienart vor. Die Anzahl der im Ergebnis des Abfangens umgesiedelten Individuen entsprach dabei der Potenzialeinschätzung des Fachgutachters.

Es sind 13 Heuschreckenarten im Plangebiet nachgewiesen worden. Alle Arten sind im Raum Leipzig mindestens häufig vorkommend. Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke sind typische Vertreter für Brachflächen mit lockerer Vegetation.

Es waren zudem keine Strukturen vorhanden, die Funktionen im Rahmen eines *Biotopverbundes* ausgeübt haben.

7.4.9.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist zunächst festzustellen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen würde. Somit wäre eine Weiternutzung für Bahnzwecke ohne Durchführung des Bebauungsplans jederzeit möglich gewesen. Diese Weiternutzung wäre, zumindest für Teilflächen mit einer Beseitigung der Vegetation verbunden gewesen, da vor dem Hintergrund des Bodenschutzes eine Beseitigung der Kontaminationen und Ablagerungen damit einhergegangen wäre. Inwieweit eine vollständige Beseitigung der Bodenkontaminationen notwendig gewesen wäre, kann nicht abgeschätzt werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem verfolgten Nutzungszweck, der lediglich bei sensiblen Nutzungen zwingend ist.

Eine weiter andauernde Verbrachung der Fläche hätte zu einer zunehmenden Ausbreitung von Gehölzen im Plangebiet und einem Ausbreiten von Ruderalfluren auf den noch vegetationsfreien Flächen geführt. Im Zuge der sukzessiven Entwicklung hätte sich auch hier ein Verdrängen hin zu einer Gehölzausbreitung fortgesetzt. Das wäre mit einer Zunahme von Arten verbunden gewesen, die Gehölze als Lebensraum bevorzugen. Arten des Offenlandes und der Ruderalstandorte (Heuschrecken, Zauneidechsen) wären hingegen zunehmend und kontinuierlich zurückgedrängt worden.

7.4.9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie bereits ausgeführt, sind nach 2016 bereits diverse Handlungen und Maßnahmen (etwa Rückbau, Beräumungen usw.) durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser Maßnahmen sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bebauung alle Flächen beräumt und vorhandene Vegetation einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere nahezu vollständig beseitigt worden. Damit war einstweilen ein Rückgang der Artenvielfalt verbunden.

Im weiteren Ergebnis der Durchführung der Planung wird das Gebiet jedoch mit neuen Lebensräumen ausgestattet werden. Für die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren bedeutsam ist insbesondere der Naturpark, der auch zur Ansiedlung und zum dauerhaften Verbleib unterschiedlicher Arten geeignet ist. Das Plangebiet wird also nach Vollzug der Planung hinsichtlich der Biodiversität – hier vor allem im Hinblick auf die Artenvielfalt – mindestens gleichwertig, in Teilen auch besser zu beurteilen sein als die Brache des Jahres 2016.

7.4.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Durchführung des Bebauungsplans wird, wie bereits ausgeführt, in Bezug auf den Belang Biodiversität keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen herbeiführen. Im Gegenteil: Mit der Umsetzung der sehr umfangreichen und qualitativ hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen entstehen entsprechende weitreichende Strukturen, welche wiederum Funktionen als Habitate für diverse Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten, Zauneidechsen etc.) übernehmen und dazu beitragen werden, günstige Bedingungen für ein breitgefächertes Artenspektrum zu implementieren.

Insgesamt wird mit den Maßnahmen zugunsten verschiedener Tierarten auch dem Konzept des „Animal-Aided-Design“ entsprochen.

Mit dem Animal-Aided-Design - AAD (animal-aided-design.de) werden die Bedürfnisse von ausgewählten Arten in die Planung integriert. Dies kann – wie hier – mittels Festsetzungen und auch über einen städtebaulichen Vertrag geschehen.

Für das AAD werden sogenannte Schirmarten ausgewählt. Es müssen vorkommende Arten mit Gefährdung bzw. hohem Schutzstatus im und um das Plangebiet gewählt werden. Folgende Arten kommen hier grundsätzlich in Frage:

- Zauneidechse
- Wechselkröte
- Hausrotschwanz
- Mauersegler
- Nachtkerzenschwärmer
- Mopsfledermaus
- Blauflüglige Ödlandschrecke
- Verschiedene Wildbienenarten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen dieses Konzept insbesondere durch die Festlegung und Einrichtung des **Naturparks** um.

Das grünordnerische **Maßnahmenkonzept** umfasst die Entwicklung folgender Biotoptypen:

- Einzelbäume und Baumgruppen
- Höhendifferenzierte Gehölzflächen
- Strauchflächen
- Wiesen
- Rasenflächen
- Dachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen

Neben diesen zu schaffenden Vegetationsstrukturen, die Lebensraumeignungen für Brutvögel und Heuschrecken aufweisen werden, wird eine Wiederansiedlung von gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse durch

- Anbringen künstlicher Niststätten und Quartieren

unterstützt. Auch für Zauneidechsen werden Bereiche für eine Wiederansiedlung vorbereitet:

- Schaffung von Ersatzhabitaten im Naturpark

Überwachungsmaßnahmen sind nicht geplant.

7.4.9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Kap. 7.4.7.5 verwiesen, die gleichfalls für diesen Belang zutreffend sind.

7.4.9.6 Technische Verfahren, aufgetretene Schwierigkeiten

Technische Verfahren kamen nicht zu Anwendung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7.4.9.7 Bewertung der erheblichen Auswirkungen

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden, auf der Grundlage der vorstehend dargelegten Aspekte, die für die Bewertung von Bedeutung sind, wie folgt bewertet:

Mit den bereits seit 2016 durchgeführten Handlungen und Maßnahmen sind **erhebliche Eingriffe** in Bezug auf den Belang erfolgt. So sind Gehölzflächen in unterschiedlicher Ausprägung und Ruderalflächen beseitigt und Gebäude abgerissen worden.

Dies ist jedoch nur ein vorübergehender Zustand. Die Verwirklichung des vielgestaltigen grünordnerischen Konzepts wird im Hinblick auf die biologische Vielfalt mit **positiven Wirkungen** verbunden sein. Die mit der Planung festgesetzten Grünflächen werden mit Ausnahme des Naturparks zunächst auch vor dem Hintergrund der künftigen Nutzung konzipiert. Dennoch sind ökologische Aspekte dahingehend berücksichtigt worden, dass zum einen die Strauchflächen in Gehölzinseln gliedert werden. Zum anderen wird eine Nutzungs- und Pflegeintensität mit der Einordnung von Wiesenflächen für Teilbereiche innerhalb der Grünflächen gemindert, um so auch eine Lebensraumeignung für Insekten zu erzielen. Auch die zahlreichen Baumpflanzungen führen beispielsweise durch Verschattung zu einer differenzierten Ausprägung der Pflanzengesellschaften im Kronenbereich bzw. mit den Kronen für eine Lebensraumeignung beispielsweise für Vögel. Für den Naturpark ist festzustellen, dass das Entwicklungsziel in einer naturnahen Ausgestaltung dieser Grünfläche besteht und somit auch der Förderung der biologischen Vielfalt dient. Mit den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen sind auch differenzierte Voraussetzungen für eine Wiederansiedlung von Tieren gegeben.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass der ökologische Neuwert zumindest hinsichtlich der Biotoptypen den Bestandswert erreicht bzw. überschreitet und somit zu einem **positiven Ergebnis** führt, vgl. hierzu auch Kap. 7.3.5.7 Buchst. b). In diese Einschätzung fließt auch die Eignung der unterschiedlichen Biotoptypen als Lebensraum für Tiere ein. Es sind demnach **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten, die in die Abwägung einzustellen wären.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.10 Landschaft

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Mit der Entwicklung der Fläche zu einem neuen Stadtquartier wird ein brachgefallener Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet erfährt eine Gliederung durch Teilbaugebiete, Erschließungsstraßen und eine weitreichende Durchgrünung. Damit trägt das Plangebiet auch zu einem neuen Stadtbild für die umgebenden Gebiete bei. In Bezug auf die freie Landschaft sind keine

Auswirkungen zu erwarten, da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, der keine Verbindung zur freien Landschaft aufweist.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.11 Erholungspotential

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen auf das Erholungspotential des Plangebietes und seines relevanten Umfeldes für den Menschen eingegangen.

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Es werden mit dem Bebauungsplan keine Erholungsflächen bzw. Flächen mit einem Erholungspotential überplant. Es handelt sich vielmehr um ein ehemaliges Bahnareal, das weder zugänglich war noch ein Erholungspotenzial aufwies.

Mit dem Bebauungsplan werden vielfältige Möglichkeiten für eine Erholungsnutzung geschaffen. In erster Linie ist es das Ziel, den zentralen Grünzug, Plätze und Innenhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Damit geht auch eine öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes einher, die gewollt ist und z.B. durch Wegeanbindungen an benachbarte Flächen gefördert wird. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch der Radschnellweg Halle - Leipzig bzw. die Radwegeverbindung Hauptbahnhof – Gohlis, die im Osten des Plangebietes geplant ist.

Das Freianlagenkonzept beinhaltet verschiedene Elemente in Bezug auf die Erholungsnutzung: Liegewiesen, Spielplätze, Sportangebote usw.

Es kann festgestellt werden, dass die Durchführung des Bebauungsplans mit erheblichen positiven Umweltauswirkungen auch auf das Erholungspotenzial im Plangebiet sowie durch Vernetzungen auch im Umfeld verbunden sein wird. Es werden ca. 6 m² wohnungs- bzw. ca. 7 m² siedlungsnaher Freiraum je Einwohner im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für abwägungserhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vor.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.12 Verkehrslärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen. Zum Gewerbe- und zum Freizeit-/Sportlärm siehe die nachfolgenden Kapitel.

Bei Durchführung der Planung sind **Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Wie bereits unter Kap. 7.3.6.2 ausgeführt, sind schalltechnische Untersuchungen vorgenommen worden. Es wurde eine Schallimmissionsprognose [7] erarbeitet. Die Schallimmissionsprognose hat Schallimmissionsbelastung des Plangebietes durch Straße, Schiene und Straßenbahn untersucht. Demnach grenzen an das Plangebiet folgende Verkehrsarten an:

- Roscherstraße im Süden
- Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße, Straßenbahnlinien 9, 10, 11 und 16 im Westen
- Theresienstraße im Norden und
- Bahnstrecke im Osten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Straßen der Prognosefall des Jahres 2035 und für den Schienenverkehr das Jahr 2030 berücksichtigt.

Die Schallimmissionsprognose [7] kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante straßenbegleitende Bebauung die Orientierungswerte nach DIN 18005, die für Mischgebiete tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) betragen, entlang der genannten Verkehrswege überschritten werden. Es werden teilweise sogar die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (tags/nachts 70 dB(A)/60 dB(A)) überschritten.

Es ist geprüft worden, ob diesen Umweltauswirkungen durch aktive Lärmschutzmaßnehmen entgegengewirkt werden kann. Das ist nicht der Fall. Lärmschutzwände wären ggf. nur in den unteren Geschossen wirksam bzw. in Bezug auf die Bahnstrecke durch eine komplette Einhausung zu erzielen, was sich jedoch aus Kostengründen nicht darstellen lässt.

Insofern ist geprüft worden, inwieweit die Auswirkungen durch passiven Lärmschutz bewältigt werden können. Zum Schutz von Umweltauswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind Maßnahmen an den Gebäuden möglich.

Es werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

- Zum Schutz vor Außenlärm sind an Fassaden mit Ausrichtung zur Eutritzscher Straße, Delitzscher Straße, zu den Schienengleisen der Deutschen Bahn und zur Berliner Straße Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden.
- Zum Schutz vor Außenlärm sind schutzbedürftige Räume, die nur über Fenster zu lärmbelasteten Fassadebereichen ausgerichtet sind, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Des Weiteren wird die Anordnung schutzbedürftiger Räume festgesetzt.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.13 Gewerbelärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Gewerbelärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen. Zum Verkehrslärm siehe oben. Zum Freizeit-/Sport-/Veranstaltungslärm siehe das nachfolgende Kapitel.

Bei Durchführung der Planung sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Denn:

Es wurde eine Schallimmissionsprognose [7] erarbeitet, die bestehenden gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets erfasst und diese hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet bewertet. Gewerbliche Nutzungen sind südlich und östlich vorhanden, die Flächen im Westen und Norden werden durch Wohnnutzung geprägt.

Des Weiteren war auch zu prüfen, ob Gewerbelärm aus dem Plangebiet nach außen wirkt und ob eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet selbst Auswirkungen hervorruft.

Im Ergebnis der Berechnungen wird festgestellt, dass das angrenzende Gewerbe nicht zu Konfliktsituationen innerhalb des Plangebietes führt. Auch für die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Hochgarage, Quartiersgarage, Gastronomie) konnten keine Wirkungen nach außen ermittelt werden. Detailbetrachtungen sind jedoch im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Im Hinblick auf das genannte Gewerbe im Plangebiet selbst ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte gegeben sind. Für die Hoch- bzw. Quartiersgarage sind verschiedene Maßnahmen notwendig. Zu nennen sind beispielsweise Anordnung der Ein- und Ausfahrten, absorbierende Ausführung der Ein- und Ausfahrten, Minimierung der offenen Flächen an den Fassadenteilen usw.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist als Lärmquelle die Warenanlieferung ermittelt worden. Aufgrund der geringen Anzahl an Fahrten und einer nicht vorhandenen Vorbelastung an dem Standort, werden die Immissionsrichtwerte mit hoher Sicherheit im Tagzeitraum eingehalten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im MK kein Wohnen und damit keine schutzbedürftige Nutzung vorgesehen und gemäß Festsetzung 1.2.1 im Bebauungsplan auch ausgeschlossen ist.

Hinsichtlich der Außengastronomie sind am Tag keine Konflikte zu erwarten. In der Nachtzeit sind diese wahrscheinlich, sofern Wohnnutzung angrenzt. Auch hier sind Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplans vorzusehen, die Konflikte mindern: z.B. zeitliche Einschränkung des Außenbereichs auf die Tagzeit, abschirmende Maßnahmen auf dem Außenbereich (Überdachung, Paravents), keine schutzbedürftige Nachtnutzung an den dem Außenbereich zugewandten Fassadenseiten. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Es ergibt sich daraus jedoch kein Konfliktpotenzial, dass im Bebauungsplan zu bewältigen wäre, so dass weiterführende Maßnahmen auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren verlagert werden können.

Es kann festgestellt werden, dass eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen haben kann, es sind aber Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen möglich und umzusetzen.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.14 Freizeitlärm/Sportlärm/Veranstaltungslärm

In diesem Kapitel wird auf die Auswirkungen des Freizeit- bzw. Sportlärms auf den Menschen und seine Gesundheit eingegangen. Zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm siehe die vorstehenden Kapitel.

Bei Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose [7] erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan wird im nördlichen Teil die Errichtung eines *Sportparks* planungsrechtlich vorbereitet. Die Berechnung weist an den Immissionsorten für den Tagzeitraum kein Konfliktpotenzial aus. Für den Nachtzeitraum sind bei angrenzender Wohnnutzung auch im Bereich der Delitzscher Straße Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Wird im Plangebiet angrenzend eine Büronutzung vorgesehen, sind schalltechnische Konflikte unwahrscheinlich.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte können durch aktive und passive Maßnahmen bewältigt werden. So ist die Einschränkung der Nutzungszeit nach 22:00 Uhr möglich. Daher wird in der Festsetzung für diese als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Nutzung explizit eine Einfriedung zugelassen. Allerdings können Einschränkungen der Nutzungszeiten nur als Auflagen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Ein passiver Lärmschutz wäre durch entsprechende Maßnahmen an den Außenbauteilen möglich. Der Bebauungsplan trifft dazu jedoch keine Regelungen, da diese Festsetzungen vor dem Hintergrund der Begrenzung der Nutzungszeiten unverhältnismäßig wären.

Im Hinblick auf die Nutzungen im SO *Kultur* ist darauf zu verweisen, dass es derzeit noch kein Konzept für die Nutzung gibt. Es ist daher beispielhaft in der Schallimmissionsprognose eine Nutzung als Tanzlokal und Auswirkungen daraus auf angrenzende Nutzungen geprüft worden. Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwert zeigt, dass sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch für diese Nutzungen sind daher konkrete schalltechnische Anforderungen im Einzelfall im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.15 Luftqualität

Hier geht es um lufthygienische Auswirkungen auf die Menschen sowohl

a) aus vorhandenen Immissionen, die aus bestehenden Quellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken, als auch

b) aus zusätzlichen Immissionen, die aus der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Zu den Emissionen, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können, und zu daraus resultierenden Veränderungen der lufthygienischen Situation allgemein (auch außerhalb des Plangebietes) siehe oben Kap. 7.4.5 „Luft“.

Bei der Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

Es sind im Plangebiet keine Quellen vorhanden, die die Luftqualität wesentlich beeinträchtigen. Relevant für die Luftqualität im Plangebiet sind jedoch ggf. die Immissionen, die von den angrenzenden Straßen ausgehen. Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung [8] wird jedoch festgestellt, dass die Grenzwerte für das Jahresmittel von NO_2 und $PM_{10}/PM_{2,5}$ nicht erreicht oder überschritten werden. Auch die Kurzzeitwerte für das jeweilige Stunden- und Tagesmittel der genannten Luftschadstoffe werden sicher eingehalten. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Handbuches für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.1) ist eine Überprüfung der Berechnungen der verkehrsinduzierten Immissionen vorgenommen worden[64]. Die Untersuchung, welche einen worst-case-Ansatz zugrunde legt, gelangt zum Ergebnis, dass sich für die zwei am höchsten belasteten Straßenabschnitte (Bereich in der Eutritzscher Straße, südlich Roscherstraße sowie in der Berliner Straße) ein deutlicher Immissionsanstieg für den NO_2-Jahresmittelwert ergibt. Allerdings ist die Einhaltung des maßgeblichen Grenzwertes von 40 µg/m³ trotzdem gewährleistet. Da die Untersuchung, die am höchsten belasteten Abschnitte innerhalb des Untersuchungsgebietes betrachtet, kann damit auch von einer sicheren Einhaltung des Grenzwertes für das übrige Plangebiet ausgegangen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Heizkraftwerk der Stadtwerke Leipzig. Um die durch das Heizkraftwerk verursachten Immissionskonzentrationen im Plangebiet als Hintergrundbelastung hinreichend zu berücksichtigen, ist in einer gutachterlichen Stellungnahme[65] eine zum Gutachten ergänzende Bewertung vorgenommen worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass, auch wenn die durch das Heizkraftwerk verursachten Immissionskonzentrationen bislang in der Hintergrundbelastung nicht enthalten waren, aus der zusätzlichen Berücksichtigung die NO_2-Jahresmittelwerte sicher

[64] Ingenieurbüro Rau: Stellungnahme zur Ermittlung der Auswirkung des neuen HBEFA 4.1 auf die bisher mit HBEFA 3.3 berechneten Ergebnisse im Rahmen des Projektes „Freilandebahnhof Eutritzscher/Delitzscher Straße“, Stand 10.06.2021

[65] Ingenieurbüro Rau: Stellungnahme zur Einschätzung des möglichen Einflusses des Heizkraftwerkes Leipzig auf das Gebiet des Plans L 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, Stand 10.06.2021

eingehalten werden. Ebenso ist von einer sicheren Unterschreitung der gesetzlich maximal zulässigen Anzahl von 18 Überschreitungen des NO_2-Stundenmittelwertes im Kalenderjahr auszugehen.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.16 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In diesem Kapitel geht es ausschließlich um umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei handelt es sich um solche Auswirkungen, die über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einwirken. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Bei der Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf den Belang zu erwarten.

- Aus der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes sind keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Kulturdenkmale zu erwarten.
- Anhaltspunkte für sonstige im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter, auf die der B-Plan abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen haben könnte, liegen nicht vor.

Das Überplanen eines Kulturgutes (z.B. eines Denkmals) oder eines sonstigen Sachgutes derart, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem weiteren unveränderten Bestand des Kulturgutes oder des sonstigen Sachgutes entgegenstehen, fällt nicht darunter und wird deshalb hier nicht betrachtet.

Im Plangebiet befinden sich u.a. mit Verwaltungsgebäude (Eutritzscher Straße 24), Stellwerk (Roscherstraße 41) und Güterschuppen (Theresienstraße 2) historische Bauten des ehemaligen Freiladebahnhofs, die unter Denkmalschutz stehen. Diese Gebäude werden mit Aufstellung des Bebauungsplans erhalten und durch Festsetzung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung Kultur neuen Nutzungen zugeführt. Daraus ergeben sich keine umweltbezogenen Auswirkungen auf diese Gebäude, die Festsetzung nimmt Bezug auf den Denkmalschutzstatus.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Roscherstraße ein Gasometer sowie ein Wohnhaus (Roscherstraße 35/37), die als Baudenkmale verzeichnet sind. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Kulturgüter zu erwarten. Das ist wie folgt zu begründen:

Das Wohnhaus befindet sich südöstlich des MU 23 in einem Abstand zur Grenze des MU 23 von ca. 23 m. Unter Berücksichtigung der im MU 23 festgesetzten Baugrenzen, innerhalb derer ein Gebäude errichtet werden kann, wird der Abstand ca. 33 m betragen. Der Bebauungsplan lässt ein Gebäude mit einer Höhe der Oberkante von 22,0 m zu. Somit wird ein ausreichender Abstand zum Wohngebäude eingehalten. Auch die Abstandsflächen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans (vgl. Teil B: Text Nr. 3.3.3) bzw. Abstandsflächenregelung des § 6 Abs. 5 Sächsische Bauordnung werden eingehalten. Diese betragen 0,2H, das entspricht 4,4 m bzw. 0,4H und demnach 8,8 m.

Der Gasometer befindet sich in einem Abstand von ca. 135 m südlich des MU 23. In diesem Teilbaugebiet wird die Errichtung eines Parkhauses mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m zugelassen. Unter Berücksichtigung der Höhe des Gasometers von 28 m (Traufe) bzw. ca. 47 m (First) wird er weiterhin als Landmarke wahrgenommen werden. Das Parkhaus wird nicht innerhalb bestehender Sichtachsen in Bezug auf öffentliche Flächen, z.B. an der Eutritzscher Straße, errichtet. Diesbezüglich sind daher keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Blickbeziehung im Bereich der Westfassaden zweier Gebäude der künftigen MU 10 und MU 11 nahezu vollständig und zweier weiterer Gebäude sowie in der künftigen Wohnstraße 1 auf den Gasometer zumindest teilweise mit Errichtung des Parkhauses eingeschränkt. In den Bezug auf den Bebauungsplan sind diese Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Die Wirkung des Gasometers als Landmarke im Stadtbild bleibt erhalten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.4.17 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Bei der Durchführung der Planung sind aus folgenden Gründen **keine Wechselwirkungen zwischen den geprüften Belangen** zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der versiegelten Flächen verbunden. Damit werden insbesondere innerhalb des Grünzuges die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Gleichzeitig werden die Bedingungen zur lokalen Grundwasserneubildung verbessert und ein regulierter Abfluss des Niederschlagswassers gewährleistet. Die beschriebenen Veränderungen führen zu einer Wandlung der Standortverhältnisse und nehmen dadurch Einfluss auf die potenzielle Besiedlung durch Tierarten. Durch Anpflanzungen von Baum- und Straucharten, Entwicklung von Wiesen sowie Dachbegrünungen werden in großem Umfang neue Lebensräume geschaffen. Nicht zuletzt werden durch die Maßnahmen das Mikroklima verbessert und die Auswirkungen extremer Wetterbelastungen reduziert. Insbesondere der Grünzug, der frei von Bebauung bleiben wird, trägt zu Luftaustauschbewegungen im künftigen Quartier bei. Die mit einem neuen Stadtquartier verbundenen Lärmbelastungen durch zunehmenden Straßenverkehr werden vermindert, indem die Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner ausschließlich unterirdisch angeordnet werden. Die geplanten öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen und insbesondere der geplante Radweg Hauptbahnhof - Gohlis schaffen neue Verbindungen im Stadtteil. Die künftigen Platz- und Freiflächen im Quartier dienen der wohnortnahen Erholung. Es haben sich im Rahmen der Analyse keine Anhaltspunkte ergeben, wonach über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus weitere Wechselwirkungen zu betrachten wären.

Es sind auch keine Wechselwirkungen mit Bedeutung für Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG zu erwarten.

Zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird deshalb festgelegt, dass der Belang hinreichend untersucht worden ist und es keine Hinweise zur Notwendigkeit weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf.

7.5 Überwachung erheblicher 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 (siehe Nr. 3. b) der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen kann. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

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 nachteilige Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu Abhilfe ergriffen werden.

Über diese allgemein gültigen Aussagen hinaus, sind Maßnahmen zur Überwachung im Hinblick auf die Belange des Bodens, von Pflanzen und von Tieren notwendig.

- Boden: fachgutachterliche Baubegleitung während der Bauphase (vgl. hierzu Kap. 7.4.2)
- Pflanzen: Anwuchskontrollen durch landschaftsplanerische Bauüberwachung einschließlich Endabnahme der Grünflächen bzw. Pflanzungen nach 5 Jahren
- Tiere: ökologische Baubegleitung während der Bauphase (vgl. hierzu Kap. 7.4.8.4)

7.6 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen die nachfolgend genannten Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde. Allgemeingültige und allgemeinverfügbare Quellen, wie Bundes- und Landesgesetze/-verordnungen usw. – z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – werden hier nicht aufgeführt.

[1] Europäische Union, *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.*

[2] Bundesregierung, *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt,* Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.

[3] Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016,* Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159.

[4] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan,* Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

[5] StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung, *Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 416 "Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße",* Halle, Mai 2022.

[6] PFI Umwelt-Consult Ingenieurgesellschaft mbH, *Gesamtkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung für den Standort des ehemaligen Freiladebahnofs in Leipzig,* Februar 2022.

[7] goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, *Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose,* Februar 2022.

[8] Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, *Leipzig 416 - Ehemaliger Freiladebahnhof Leipzig, Bioklimatische und lufthygienische Bewertung des Planenwurfs,* Essen, 08.07.2019.

[9] Bundesverwaltungsgericht, *Beschluss vom 25.08.1997 – 4 NB 12.97 –.*

[10] seecon Ingenieure GmbH, *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,* 30.03.2022.

[11] Stadt Leipzig, *Leipziger Bewertungsmodell für die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich und Ersatz,* Aktualisierung 2016.

[12] Wallascheck, Dr. M., *Tiergeographische und zoozönologische Untersuchungen an Heuschrecken (Saltatoria) in der Halleschen Kuppenlandschaft,* Articulata-Beih. 6 Seite 1 - 191, 1996.

[13] Europäische Union, *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).*

[14] ARGOLON GmbH, *Gehärdungsabschätzung gem. BBodSchG,* 29.03.2021.

[15] ARGOLON GmbH, *Abfallbewertungs- und Entsorgungskonzept Boden auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes Leipzig - Eutritzsch,* 30.08.2019.

[16] ARGOLON GmbH, *Konzept Entsorgung stark kontaminieter Flächen mit Einstufung >Z2 auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes Leipzig - Eutritzsch,* 07.04.2021.

[17] ARGOLON, *Konzept Umgang mit tiefen Kontaminationen im Bereich der Kesselwagenwäsche (Kont.fläche 8),* 19.01.2022.

[18] DHI WASY GmbH, *Machbarkeitsstudie zur Bewässerungsplanung für das Quartier Leipzig 416, Phase I Ermittlung des Wasserbedarfs und -dargetots Wasserhaushaltsmodellierung und Grundwasserboxmodell,* Juli 2021.

[19] Stadt Leipzig, *Starkregengefahrenkarte,* www.stadt-leipzig.de, Stand 2018.

[20] Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, *Bioklimatische und lufthygienische Bewertung des Planentwurfs,* 08.07.2019.

[21] Stadt Leipzig, *Stadtklimaanalyse Leipzig 2019,* Stand: 05.05.2020.

[22] Tilia GmbH, *Aktualisierung des Energiekonzepts für das Quartier Eutritzscher Freiladebahnhof (Leipzig 416),* Februar 2022.

[23] Myotis Büro für Landschaftsökologie, *Bestandserfassung,* 04.01.2017.

[24] seecon Ingenieure GmbH, *Baumkataster,* Mai 2018.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf dieses B-Planes gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese Stellungnahmen wurden ausgewertet und waren mit Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes dieses B-Planes und seiner Begründung und haben zu einigen Änderungen und Ergänzungen am Plan und an der Begründung geführt.
Im Rahmen der förmlichen Beteiligungen zum Entwurf des B-Planes und seiner Begründung gingen weitere Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls ausgewertet und zusammen mit dem ansonsten vorliegenden Abwägungsmaterial in die Abwägung eingestellt.
Wie in Kap. 4. Verfahren der Begründung dargestellt ist, führte eine Äußerung aus der Öffentlichkeit zu einer Änderung des offengelegten Entwurfs (Herausnahme einer Teilfläche am Rande des Quartierswegs sowie von Teilen der Baugebiete MU 21 und MU 22 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) und damit zu einer eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Im Ergebnis der Abwägung waren weiterhin noch diese Begründung zu ändern und zu ergänzen sowie einzelne redaktionelle Präzisierungen im B-Plan vorzunehmen.

Im Teil A: „Planzeichnung“ der Planurkunde wurden folgende Präzisierungen vorgenommen:

- Für das Plangebiet wurde nach der förmlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine amtliche Vermessung durchgeführt. Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass sich die äußeren Grenzen des Plangebiets und auch einige Festsetzungen innerhalb des Plangebiets an den vorhandenen Flurstücksgrenzen ausrichten, ergaben sich aus der Neuvermessung folgende notwendige Anpassungen der Planzeichnung:
- Das Plangebiet wurde an seiner **Ostgrenze** in einzelnen Abschnitten geringfügig an die künftige Grundstücksgrenze der östlich verbleibenden Bahnflächen angepasst. Dazu zählten (von Nord nach Süd geschildert):

a) Die angrenzende **Quartierstraße 5** wurde an ihrer breitesten Stelle von 11,40 m auf 11,35 m verschmälert. An der schmalsten Stelle verschmälerte sie sich von 9,60 m auf 9,50 m. Der abgestimmte Straßenquerschnitt wird davon nicht berührt. Hierüber wurden die betroffenen städtischen Ämter schriftlich informiert. Andere Behörden sowie die Öffentlichkeit werden von dieser geringfügigen Änderung nicht berührt. Den Belangen wird entsprochen.
b) Auch der **Grenzverlauf auf der Höhe des Regenrückhaltebeckens** der Bahn wurde dem Vermessungsergebnis angepasst: Flächen der parallel zum Regenrückhaltebecken laufenden eingezäunten Zuwegung wurden aus dem Plangebiet (Naturpark) ausgespart. Nördlich der zeichnerisch festgesetzten Zuwegung zum Regenrückhaltebecken fand ein Flächentausch statt. Die Teilfläche G1 im Naturpark neben dem Regenrückhaltebecken wurde damit um 81 m² kleiner.
c) Auf der Grundlage des Vermesserplans ergab sich, dass **südliche Teile von G1 Naturpark** in das künftige Bahngrundstück hineinragen würden. Diese Flächen wurden ausgespart. Die südliche Teilfläche von G1 wurde um 10 m² kleiner.

Die Bahn und der Projektträger als Beteiligte und von den Anpassungen Betroffene wurden über diese Grenzkorrekturen schriftlich informiert und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung nicht berührt, so dass die eingeschränkte Beteiligung ausreichend war.

Schließlich wurde noch folgende Präzisierung vorgenommen.

- Innerhalb des Plangebiets wurde die **Nebenstraße 2** neben dem **Teil-Baugebiet MU 10** im Norden um ca. 0,50 m schmaler festgesetzt, dadurch vergrößert sich das MU 10 dort um ca. 50 m². Diese Anpassung entspricht der mit dem zuständigen Amt der Stadt Leipzig vor der Offen-

lage abgestimmten Verkehrsplanung. Die Nebenstraße 2 soll nur eine Breite von 15,5 m aufweisen. Der verbleibende Streifen von 50 cm Breite kann dem MU 10 zugeschlagen werden. Der Projektträger und die betroffenen städtischen Ämter wurden über diese Änderung der Planzeichnung schriftlich informiert. Andere Behörden sowie die Öffentlichkeit werden von dieser geringfügigen Änderung nicht berührt.

Eine erneute Beteiligung der gesamten Öffentlichkeit zum Planentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB war zu allen diesen Änderungen nicht erforderlich, denn die Grundzüge der Planung wurden davon – auch in der Summe – nicht berührt.

Bei der **Reinzeichnung der Satzungsfassung der Planurkunde** ergab sich, dass die Baugrenze und die Baugebietsgrenze im SO Kultur 2 minimal versetzt neben den Gebäudeaußenkanten gemäß Katasterdarstellung lagen. Die Festsetzung soll nur das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude erfassen. Dementsprechend wurden die Sondergebietsgrenze und die Baugebietsgrenze auf die Katasterdarstellung gelegt.

Weiterhin ergab sich bei der Reinzeichnung, dass am südwestlichen Rand des MU 1 ein Vermessermittelpunkt nicht gefangen wurde. Der Verlauf der Straßenverkehrsfläche und von MU 1 wurde dementsprechend korrigiert. Das MU 1 wurde damit um 2 m² größer.

Schließlich ergab sich bei der Reinzeichnung der Satzungsfassung eine grafische Lücke zwischen MU 23 und der gemäß Straßenplanung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche; diese war nur in der CAD-Datei zu erkennen, nicht aber in der gedruckten Planurkunde. Die zutreffend festgesetzte Baugrenze überdeckte die grafische Lücke im Plan. Die Baugrenze verläuft entlang der Grenze der Straßenverkehrsfläche. Dieser Verlauf ist zutreffend. Die westliche Grenze des MU 23 wurde an die Baugrenze und die Straßenverkehrsfläche angepasst. Das MU 23 wurde damit um 24 m² größer als in der Flächenbilanz der Begrünung in der Offenlagefassung angegeben.

Eine erneute Beteiligung zum Planentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB war auch zu diesen kleinen Änderungen wegen deren Geringfügigkeit nicht erforderlich. In der Sache handelte es sich um redaktionelle zeichnerische Klarstellungen.

Im Teil B Textliche Festsetzungen der Planurkunde wurden folgende Präzisierungen vorgenommen:

- In den textlichen Festsetzungen Nr. 2.2.2 und Nr. 2.2.8 wurde der Begriff der „baulichen Anlagen“ klarstellend durch den Begriff „Gebäude“ ersetzt.
- Der Titel der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurde geändert von „Sonstige Festsetzungen“ in „Fachplanungsvorbehalt der DB AG“. Die Festsetzung selbst blieb unverändert.

Die Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung weiterer Inhalte des B-Planes bestand nicht.

Zu den einzelnen Ergebnissen der Beteiligungen siehe das Kap. „ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)“ am Anfang dieser Begründung sowie den „Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag“, der dieser Begründung als eigenes Dokument beigefügt ist. Die darin enthaltenen Darlegungen sind ausdrücklich Teil dieser Begründung und liegen den Inhalten dieses B-Planes mit zugrunde.

9. Städtebauliches Konzept

Das rund 25 ha große Areal des ehemaligen Freiladebahnhofs soll zum urban gemischten Quartier mit Wohnen in unterschiedlichen Eigentumsformen, kulturellen Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlichen und privaten Freiflächen sowie (das Wohnen nicht störenden) gewerblichen Nutzungen entwickelt werden.

In den allein für das Wohnen bestimmten Abschnitten der 24 Teil-Baugebiete des MU sollen mindestens ca. 2.617 Wohneinheiten (WE) entstehen. Weiterhin sind flexible Abschnitte in den Teil-Baugebieten vorgesehen, die gleichberechtigt für Wohnen und Gewerbe eröffnet sind. Wenn in der flexiblen Zone allein Wohnungen errichtet werden, kommen weitere 158 WE hinzu. Maximal werden also 2.775 WE für ca. 4.718 Bewohner (Belegungsquote 1,7 pro WE) bis zu 4.995 Bewohner (Belegungsquote 1,8 Bewohnern pro WE) entstehen.
Etwa die Hälfte der Flächen wird für öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, soziale und kulturelle Einrichtungen (Kitas, Schulen) benötigt. Die andere Hälfte dient überwiegend dem Wohnen, aber auch zu einem Anteil von ca. 30 % Gewerbe- und Büronutzungen. Es wird eine für innerstädtische Baugebiete vertretbare hohe Dichte mit einer Geschossflächenzahl von im Mittel 3,0 bis über 4,0 angestrebt.

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich gegliedert. Die Teilbereiche sind die durch eine große Grünfläche als Grünzug voneinander getrennt. Beide Teile sollen in Form von Blockrandstrukturen mit großen, begrünten Innenhöfen bebaut werden. In den Baufeldern 10 und 11 ist keine Blockrandbebauung vorgesehen – hier ist zur Ermöglichung experimentellen Wohnens und gemeinschaftlicher Wohnformen eine aufgelockerte Bauweise zulässig. Dieses „neue Wohnen“ soll in individuell darauf zugeschnittenen Gebäuden möglich sein.

Die Baublöcke mit Blockrandbebauung sollen überwiegend Wohnungen beherbergen, die wiederum als Teil-Baugebiete eines urbanen Gebiets festgesetzt werden. Die Erdgeschosse sollen in vielen Bereichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein und auf diese Weise zum urbanen Charakter des Gebiets beitragen. Die gewerbliche Nutzung ist ansonsten hauptsächlich in den westlichen und südlichen Baublöcken konzentriert, während die Wohnnutzung im zentralen Bereich und in den östlichen Blöcken überwiegt. Sowohl im östlichen als auch westlichen Teilbereich des Gebiets ist je eine Kita vorgesehen. Fünf als Denkmale geschützte Anlagen bleiben im Gebiet erhalten - zwei davon sind für kulturelle Einrichtungen vorgesehen.

Der Norden des östlichen Teils ist für den Schulbau vorgesehen; im Süden des westlichen Teils wird ein kleines Zentrum zur Nahversorgung ausgebildet. Einzelheiten ergeben sich aus Teil A: Planzeichnung.

9.2 Nutzungskonzept

Das bisher überwiegend brachliegende Gelände an der Eutritzscher/Delitzscher Straße soll zu einem gemischten, attraktiven, grünen Stadtteil mit innerstädtischer Dichte entwickelt werden. Geplant sind mit 70 % überwiegend Wohnungen, daneben Gastronomie, Einzelhandel sowie kulturelle und soziale Einrichtungen, zwei Kindertagesstätten und ein Schulstandort.

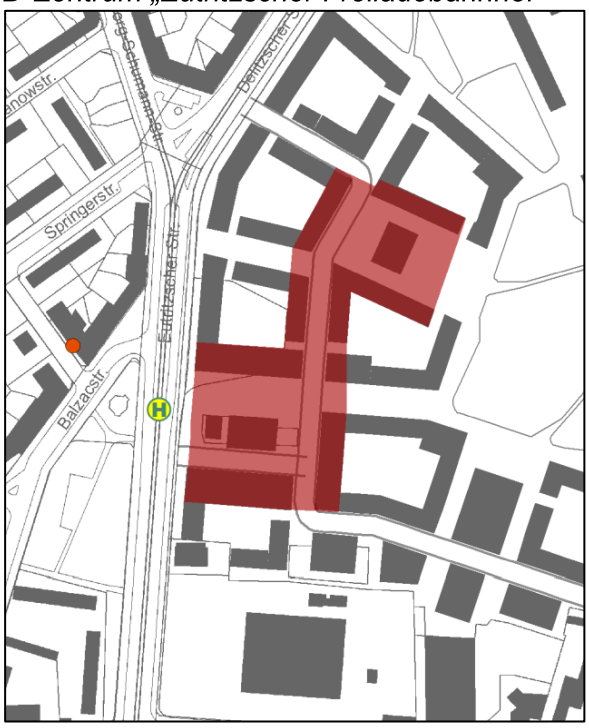
Im Geltungsbereich des Plans werden voraussichtlich ca. 2.617 (ggf. plus 158) Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung geschaffen, von der Einzimmerwohnung bis zur Vier- und Fünfzimmerwohnung. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen. Durch städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass mindestens 30 % der Wohnungen als miet- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen werden.

Die überwiegend festgesetzte Gebietskategorie MU erlaubt die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (z.T. nur in der Erdgeschosszone, aber auch als ganze Gebäude), so dass im Gebiet auch neue Arbeitsplätze entstehen werden. Mittels der Nebenzeich-

nung 1 zum Teil A: Planzeichnung mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen in den Teil-Baugebieten räumlich differenziert und auch geschossweise gegliedert. Rings um die Parkanlage soll überwiegend gewohnt werden. An der Eutritzscher/Delitzscher Straße wird zur Straße hin gewerbliche Nutzung oder Büronutzung angeordnet, damit der Verkehrslärm vom Wohnen ferngehalten wird. Entlang der Quartierstraße im Süden des Plangebiets wird die Nutzung flexibel gehalten – es ist sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässig.

Im südlichen Planbereich wird zudem ein Kerngebiet festgesetzt, innerhalb dessen sich auch großflächiger Einzelhandel ansiedeln kann. Dieses Kerngebiet bildet den südlichen Anker eines zentralen Versorgungsbereiches, der sich im Südwesten des Plangebietes zwischen den platzartigen Erweiterungen um die Teil-Baugebieten MU 24 und MU 18 sowie entlang der Quartierstraße 4 ausbilden soll (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abb.5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum „Eutritzscher Freiladebahnhof“



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungssamt 2022

Die bauliche Masse wird zeichnerisch oder textlich pro Baublock festgelegt durch:

- die individuelle Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ), ergänzt durch individuelle Zuschläge nach § 19 Abs. 4 BauNVO;
- die Festsetzung der maximal zulässigen **Geschossfläche** (GF) mittels Angaben der Quadratmeter als Höchstmaß;
- der Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** als Höchstzahl,
- verbunden mit der Festsetzung der maximal zulässigen **Höhe der Gebäude**, dies alles
- innerhalb einer erweiterten Baukörperfestsetzung mittels **Baulinien und Baugrenzen.**

Die **Gebäudehöhen** werden textlich festgesetzt; sie sind auch mittelbar durch die Festsetzung der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert geregelt. Die festgesetzten Werte werden im nachfolgenden Kapitel 12.2 zum Maß der baulichen Nutzung tabellarisch wiedergegeben. „Teil A: Planzeichnung“ zeigt, dass die Gebäudefronten zur Delitzscher Straße und zu den Wegen im Gebiet durch eine Steigerung der Anzahl der Vollgeschosse auf sieben gegenüber dem „Normalmaß“ von

fünf Geschossen betont werden. Darüber hinaus gibt es drei Eck-Dominanten mit sechzehn Geschossen zum zentralen Stadtteilgrün und eine Eck-Dominante mit zehn Geschossen zur Delitzscher Straße.

In südlicher Nachbarschaft befindet sich westlich des Leipziger Hauptbahnhofes zwischen Parthe und Kurt-Schumacher-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 323.2 „Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich südlich der Parthe“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 323.2 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung auch dieses ehemaligen Bahngeländes geschaffen. Für das innerstädtische Areal wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und verträglichen gewerblichen Nutzungen mit einer innenstadttypischen, kompakten Bebauungsdichte angestrebt.

Insgesamt entsteht hier nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – ganz im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ - ein „menschenfreundliches“ Stadtquartier, in dem z.B. störender Straßenverkehr auf wenige Erschließungsstraßen begrenzt wird. Außerdem wird den ökologischen Anforderungen – begleitet durch das Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung Leipzig (UFZ), im Rahmen des Forschungsprojekts „Leipziger BlauGrün“ – mittels Begrünungsvorschriften und eines speziellen Niederschlagsmanagement Rechnung getragen.

Für die **Anlagensicherheit und die Störfallvorsorge** gilt Folgendes:

In der Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich das Heizkraftwerk Nord der Stadtwerke Leipzig GmbH. Dabei handelt es sich um einen Betriebsbereich gemäß § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der unteren Klasse, welcher den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 105 m, der für den Betriebsbereich in einem Gutachten ermittelt wurde. Es sind also keine weiteren Vorkehrungen zur Störfallvorsorge erforderlich.

9.3 Erschließungskonzept

a) Erschließung durch Straßen, Wege und Plätze

Ein detailliertes Erschließungskonzept im Sinne einer Einordnung der Planung in das öffentliche Straßennetz ist für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen zwar baulich ertüchtigt, planungsrechtlich aber nicht neu geordnet werden. Sie sollen grundsätzlich im vorgefundenen Bestand erhalten bleiben, bei Bedarf jedoch überarbeitet werden. Dabei werden die Umverlegung von Haltestellen, die Neuordnung des Fahrrad- und Fußverkehrs und die Anpassung von Kreuzungen ins Auge gefasst. Das Gebiet wird an das vorhandene Straßennetz durch den Quartiersanschluss an die Roscherstraße (mit einem zusätzlichen Fußweg) und an die Theresienstraße angebunden. Zusätzlich entsteht ein Anschluss des Quartiers an die Eutritzscher Straße am neuen Entreeplatz und an die Delitzscher Straße. Am Ostrand wird die neue breite Radschnellverbindung Halle – Leipzig verlaufen.

Die Stadt Leipzig verfolgt mit der Planung das Ziel, ein autoarmes Quartier zu errichten. Dazu werden zwei Parkhäuser am Quartiersrand und weitere Tiefgaragen errichtet. Die Straßenführung im Plangebiet ist darauf ausgerichtet, reinen Durchgangsverkehr zu verhindern. Die Anfahrt der Kindertagesstätten und auch des Schulgrundstücks ist für Eltern, die ihre Kinder dort mit dem PKW hinbringen und/oder abholen möchten, zielgerichtet möglich.

Aus dem Konzept Durchgangsverkehr zu verhindern, ergibt sich zwar die Notwendigkeit für PKW und Anlieferverkehr zur Kita 2, mit ihrem Fahrzeug am Ende der Zufahrtsstraße zu wenden. Die eigens dafür vorgesehenen Wendehämmer im Süden bzw. im Norden der jeweiligen Zufahrtsstraße bieten jedoch dafür hinreichend Platz. Rückwärtsrangieren ist hier nicht erforderlich. Der konkreten

Planung lagen die Wendehammermaße der Leipziger Stadtreinigung zugrunde.

Im Übrigen soll die Kita 2 hauptsächlich die Bewohner des Gebietes ansprechen. Deshalb sind die Wege aus dem Gebiet zur Kita so geplant, dass ein Kreuzen von Straßen nicht nötig ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass etwa erforderliche Wendevorgänge auch auf dem Grundstück der Kita stattfinden können, da dort die baurechtlich notwendigen Stellplätze eingerichtet werden müssen. Das Ende der Wendestelle muss zugleich als Grundstückszufahrt überfahrbar sein.

Die Einteilung des Straßenraumes erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern ist der Fach- und Ausführungsplanung überlassen. Sämtliche Verkehrsflächen, die im Gebiet als Erschließungswege und Fußwege neu errichtet werden müssen, sind ausreichend dimensioniert, um die zur Erschließung erforderlichen technischen Medien – ggf. neu verlegt – aufzunehmen.

Details wie z.B. Aufstellorte für die Feuerwehr sind in Abhängigkeit von der konkreten Bauausführungsplanung zu klären. Zur gesicherten Erreichbarkeit der Baugebiete MU 12 und MU 1 im Süden des Plangebiets siehe die Ausführungen zu entsprechenden Nachfragen der Polizeidirektion Leipzig in der Auswertungstabelle im Anhang II der Begründung.

Zur Erschließung insgesamt siehe auch die Kapitel 5.6 und 16.1.

b) Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, Ableitung von Abwasser

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser ist durch die öffentlichen Versorgungsträger gesichert (siehe dazu auch das Kapitel 5.7). Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich. Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Das Klärwerk wird dadurch nur unwesentlich belastet.

Die **Fern- und Nahwärmeerschließung** kann auf Grund des vorhandenen Versorgungsnetzes von der vorhandenen Fernwärmetrasse DN 450 im Bereich der Roscherstraße erfolgen. Die vorhandene Fernwärmetrasse DN 450 zwischen den Baufeldern MU 11 und MU 12 bleibt im Bestand; sie verläuft in öffentlichem Straßenland und darf einschließlich Schutzstreifen nicht überbaut werden.

c) Regenwasserbewirtschaftung

Im Geltungsbereich des Plans soll ein spezielles **Regenwasserbewirtschaftungskonzept** verwirklicht werden. Dieses Konzept sieht vor, dass alles Niederschlagswasser bis zu Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit einmalig in 100 Jahren (HQ 100) durch Retention, Nutzung und ggf. Speicherung auf den Baugrundstücken verbleiben soll. Soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist und für über HQ 100 hinausgehende Niederschlagsmengen soll die festgesetzte zentrale Grünfläche (Park) als Flutmulde dienen. Einzelheiten hierzu sind im Kapitel 16.1 dargestellt.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept für das Plangebiet wird in einem gesonderten Grünordnungsplan zusammengefasst.[66].

Im Grünordnungsplan werden gemäß § 11 BNatSchG i. V. m. § 7 SächsNatSchG die für das Plangebiet des Bebauungsplanes konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Plan stellt die Grün- und Freiflächen im Plangebiet mit dem Ziel dar, durch

[66] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“, StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung GbR, Stand März 2022

Begrünungsmaßnahmen und eine gestaltete große Grünfläche (die öffentliche Parkanlage) eine hohe Aufenthalts-, Gebrauchs- und Gestaltungsqualität im Gebiet zu erreichen.

- Dabei werden auch stadtökologische Funktionen berücksichtigt, insbesondere die gezielte Beschattung öffentlicher Plätze durch Bäume. Dies dient der Minderung der Erwärmung des Quartiers und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Straßen werden von Bäumen begleitet. Auch die Innenhöfe in den Baublöcken sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- Die wohnungsnahen Grün- und Freiflächen werden unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der Hausbewohner mit einem hohen Baumanteil ausgestattet und auch mit Sträuchern begrünt. Dies hat klimaverbessernde Funktion; es fördert zugleich die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.
- Die Dachflächen von Flachdächern sollen zur Minderung einer Aufheizung des Quartiers und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser begrünt werden.
- Schließlich wird durch gezielte Maßnahmen – z.B. Offenlandflächen – auch der besondere Artenschutz berücksichtigt.

9.5 Klimaschutz und Klimavorsorge

Der **großräumliche Klimaschutz** und die **Klimavorsorge** können durch den kleinräumlichen Bebauungsplan nur wenig gefördert werden. Das **Kleinklima** wird jedoch durch die festgesetzte Begrünung von Dächern, Fassaden, unterbauten Flächen und von Freiflächen positiv beeinflusst. Das **Schwammstadt-Prinzip** sorgt dafür, dass der Niederschlag im Gebiet verbleibt, indem er aufgefangen und soweit wie möglich zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet wird.

Das Fernwärmenetz der Stadtwerk Leipzig GmbH soll bis in das Plangebiet hinein erweitert werden. Der vom Projektträger beabsichtigte Anschluss der Gebäudeheizungen im Gebiet an dieses Netz sorgt dafür, dass innerhalb des Plangebiets keine klimaschädlichen Stoffe durch die notwendigen Heizungen in die Atmosphäre gelangen. Ein Verbot der Verwendung bestimmter Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist unter diesen Umständen nur zur Verhinderung privater Zusatzheizungen, insbesondere von Kaminanlagen, erforderlich. Dieses Verbot wird im Bebauungsplan festgesetzt.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Das Gebiet wird im Norden von der Theresienstraße begrenzt. Im Osten bildet die Eisenbahnstrecke Leipzig-Halle (Saale) die Grenze des Plangebiets. Im Süd-Osten endet der Geltungsbereich zunächst an der Berliner Straße; im Süd-Westen ragt der Geltungsbereich nur mit zwei Auskragungen (nämlich mit dem Quartiersweg und der Quartierstraße mit dem Parkhaus in MU 23) an die Roscherstraße heran. Im Übrigen liegen Gewerbeflächen an, die ihrerseits an die Roscherstraße angrenzen. Die Westgrenze wird von der Eutritzscher Straße und – weiter nördlich – von der Delitzscher Straße gebildet.

Der Geltungsbereich des Plans umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Leipzig. Er hat eine Größe von rund 25 Hektar.

Übersicht: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kataster-Stand 12/2020)

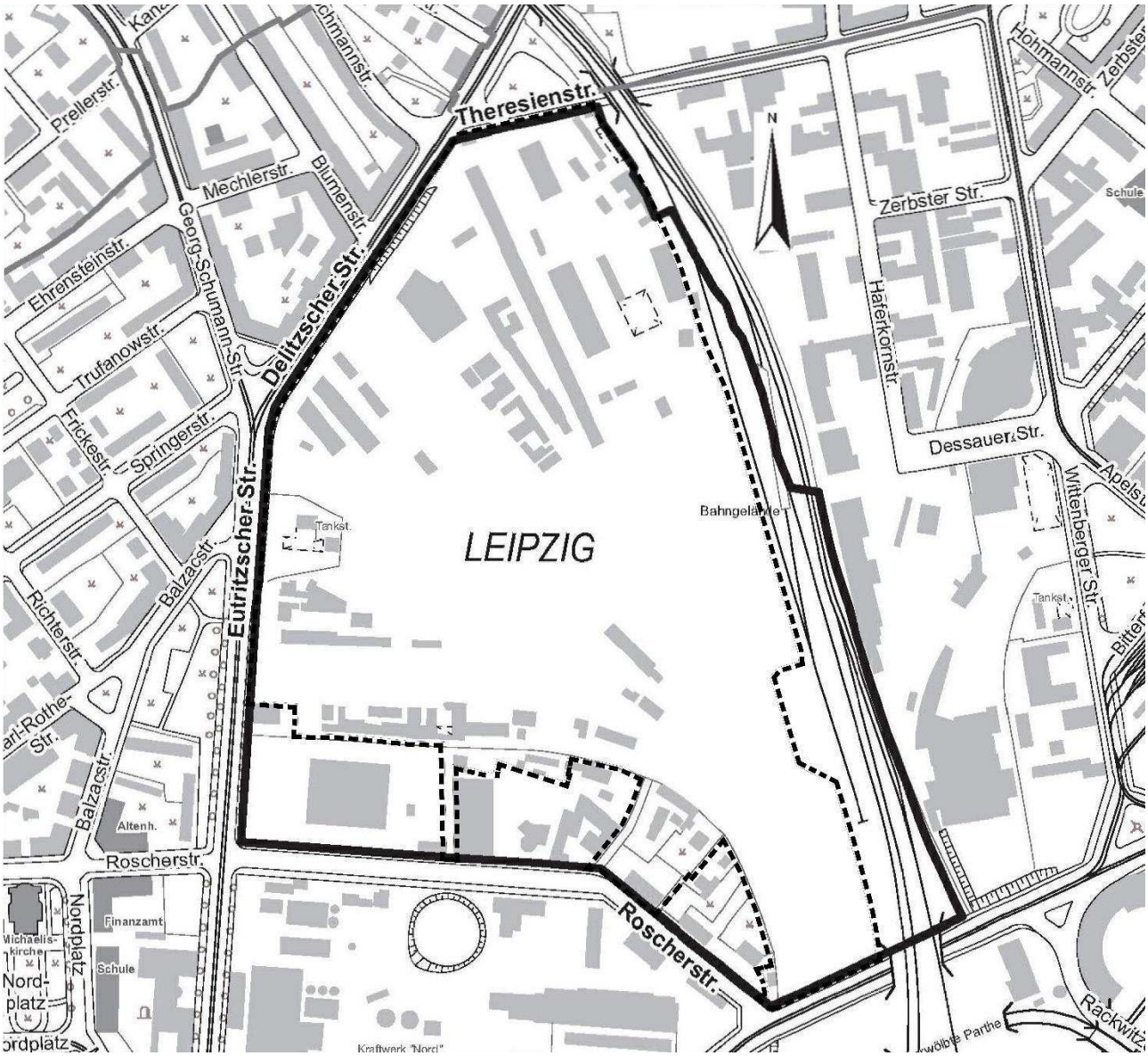
Flurstück-Nr.	Adresse (sofern vorhanden)	Größe in m² (gerundet)
2733/25	Roscherstraße (teilweise)	152
2733/30	Roscherstraße 29	619
2733/47	Delitzscher Straße 2; Eutritzscher Straße 22a,b, d, e; 24 a, b; 26 a, b; Theresienstraße 2, 6, 8 (teilweise)	182.921
2733/15	Eutritzscher Straße 24	1.068
2733/48	ohne	185
2733/45	Roscherstraße	1.214
2733/44	Roscherstraße 29	1.796
2733/50	Roscherstraße (Ecke Berliner Straße)	502
2733/46	Theresienstraße 4	3.042
2733/34	Eutritzscher Straße 22c	1.424
2733/63		21.286
2733/29	Eutritzscher Straße 26	4.548
2733/76		311
2733/77		9.835
2733/78		204
2733/79		933
2733/70	An der Bahnwerkstatt (teilweise)	4
2733/72	Bahngrundstück, in Vermessung (Teil von 2733/72)	13.564
2733/31	Roscherstraße 31	1.858
2733/8	Roscherstraße 33a	1.765
2733/80	Ecke zur Berliner Straße	15
2733/24	Weg zur Roscherstraße (teilweise)	484
	Größe Plangebiet	247.731

Der Aufstellungsbeschluss vom 2. Februar 2016 umfasste eine größere Fläche von ca. 35 ha. Diese wurde umgrenzt

- im Norden von der Theresienstraße,
- im Osten von Gleisanlagen der Deutschen Bahn (unter weitgehender Einbeziehung von Gleisanlagen der Bahn einschließlich des Regenrückhaltebeckens),
- im Süden von der Berliner Straße und der Roscherstraße unter Einbeziehung der an die Roscherstraße angrenzenden Flurstücke Nr. 2733/11, 2733/37 und 2733/38, der Flurstücke 2733/21 und 2733/18, der Flurstücke 2733/70, 2733/14 und 2733/81, Gemarkung Leipzig

- im Westen durch die Eutritzscher Straße (Flurstücke 2733/7, 2733/6 und 2733/4) und die Delitzscher Straße.

Abb.6: Gegenüberstellung Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
schwarze Linie solid = Abgrenzung Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss
schwarze Linie gestrichelt = Abgrenzung Plangebiet in der Satzungsfassung



Quelle: Eigene Darstellung auf der Kartengrundlage des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung

Die Herausnahme der Gleisanlagen der Deutschen Bahn aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte in Abstimmung mit der Deutschen Bahn. Deren Fachplanung genießt hier weiterhin den Vorrang.
Die oben aufgezählten, vom endgültigen Geltungsbereich nicht erfassten Flurstücke an der Roscherstraße sind alle baulich stabil genutzt, eine Neuordnung war und ist hier nicht erforderlich. Auf Wunsch eines Gewerbetreibenden wurde eine kleine Fläche östlich des neuen Quartierswegs aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Damit sollte eine Einfriedung des anliegenden Grundstücks auch zum Quartiersweg hin ermöglicht werden, die sonst durch die textliche Festsetzung Nr. 12 zur (Un-)Zulässigkeit von Einfriedungen verhindert worden wäre.

Für das Plangebiet ist eine neue Vermessung erfolgt. Von der Neuvermessung ist die äußere Grenzziehung für das Plangebiet grundsätzlich nicht betroffen. Nur im Bereich der östlichen Grenze zu den verbleibenden Bahnflächen gab es auf einzelnen Abschnitten geringfügige Anpassungsbedarfe an die künftige Grundstücksgrenze. Mit der nach der Offenlage vorgenommenen Grenzkorrektur wurde den Belangen der DB AG und der Stadt Leipzig – als künftigem Flächeneigentümer der westlichen Teilflächen – entsprochen. Von dieser Anpassung sind die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Die Anpassung konnte nach der öffentlichen Auslegung im Wege einer redaktionellen Berichtigung der Planurkunde vorgenommen werden. Siehe dazu auch das Kapitel 4 der Begründung mit genaueren Angaben.

Der südlichste Teil des Plangebietes zwischen Berliner und Roscher Straße befindet sich teilweise in einem nach § 72 Absatz 2 Satz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgesetzten **Überschwemmungsgebiet der Parthe**. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Grundlage für die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes ist ein im Hochwasserschutzkonzept (HWSK) Parthe (2004) ermitteltes einhundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100), bezogen auf den IST-Zustand (den zum Zeitpunkt der Berechnungen vorgefundenen Zustand). Dieses tangiert in seinem Randbereich das festgesetzte Gebiet MU 1.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet steht einer Einbeziehung des betroffenen Bereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht entgegen. Nach § 78 WHG ist zwar die Ausweisung neuer Baugebiete **im Außenbereich** in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Der betroffene Bereich an der Roscherstraße nimmt jedoch am Bebauungszusammenhang teil, welcher sich entlang der Roscherstraße zwischen Berliner Straße und Eutritzscher Straße erstreckt und der auch ein wesentliches Gewicht aufweist. Der einbezogene Bereich ist daher – vor Wirksamwerden der Überplanung – als **unbeplanter Innenbereich** nach § 34 BauGB zu qualifizieren. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich zulässig. Es gilt hierfür § 78 Abs. 3 WHG.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Überschwemmungsgebiete, die – wie hier – nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, **in der Abwägung** nach § 1 Absatz 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Hierzu gilt im vorliegenden Fall Folgendes:
Zu Nr. 1: Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind durch die Planung hier nicht zu erwarten, ebenso wenig wie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes. Das Hochwasserschutzgebiet wird nur in einem äußersten Randbereich tangiert, der bereits jetzt schon eine bauliche Prägung aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung aufweist. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergäben sich damit keine Veränderungen, die sich signifikant auf die hochwasserbezogenen Gesichtspunkte auswirken könnten. Unter Berücksichtigung der Lage des Bereichs nördlich des Gewässers selbst und am Rande des nördlich davon gelegenen Teils des Überschwemmungsgebiets kann ausgeschlossen werden, dass sich das Verhältnis zwischen Ober- und Unterlieger wesentlich verändern wird.

Zu 2: Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes ist nach Lage der Dinge nicht zu erwarten.

Zu 3: Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich; sie wird durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben an die Baukörper, die einer hochwasserangepassten Bauweise entgegenstehen könnten.

Im Übrigen überlagert das Überschwemmungsgebiet nur teilweise die im MU 1 vom Bebauungsplan durch Baugrenzen eröffnete Baufläche. Sofern es zu einer Wiedererrichtung des hier bereits bestehenden Gebäudes kommen sollte, kann das Vorhaben nach § 78 Abs. 54 und 5 zugelassen werden. Außerhalb der Baugrenzen kann es sich bei etwa geplanten Baukörpern nur um Nebenanlagen handeln, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen werden können. Etwa erwünschte Nebenanlagen könnten ebenfalls nach § 78 Abs. 4 und 5 WHG zulässig sein. Die für die Zulässigkeit erforderliche Einzelfallprüfung kann und soll hier im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden.

11. Gliederung des Plangebiets

Der Bebauungsplan setzt als Baugebiete in der Hauptsache ein gegliedertes urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO und ein Kerngebiet (MK) i. S. des § 7 BauNVO fest. Die Gliederung des urbanen Gebiets umfasst insgesamt 24 Teil-Baugebiete MU. Das Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ergänzt das MU im Süd-Westen; es dient insbesondere der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels als Nahversorgungszentrum für das Gebiet; in den oberen Geschossen des Gebäudes sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Daneben gibt es vier Flächen für den Gemeinbedarf: Eine Fläche für Schulen, zwei Flächen für je eine Kindertagesstätte und eine Fläche für Sportanlagen. Damit wird der Bedarf des Gebiets an sozialer Infrastruktur abgedeckt. Zwei Sondergebiete „Kultur“, die der Unterbringung von Einrichtungen und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und sozialer Einrichtungen dienen, erstrecken sich auf zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Plangebiet – beides ehemalige Bahngebäude, die nun „zivil“ u.a. für Veranstaltungen (Club-, Musik- und Theaterveranstaltungen) und Restaurantbetrieb genutzt werden dürfen, soweit dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist. Die Mitte des Plangebiets wird durch eine in vier Teilflächen gegliederte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ eingenommen.

Im Plangebiet befinden sich fünf als Denkmal gekennzeichnet Gebäude. Es handelt sich dabei überwiegend um historische Bauten des ehemaligen Preußischen Freiladebahnhofs, nämlich um folgende Anlagen:

Im Schulstandort:	Kopfgebäude der Bahn (Theresienstraße 2),
im SO Kultur 1:	ehem. Lagerhalle der Bahn, (derzeit teilweise durch den TV-Club genutzt),
im SO Kultur 2:	ehem. Lokschuppen,
im Baufeld MU 18:	Vorhandene Villa Eutritzscher Straße 24,
im Baufeld MU 1:	ehemaliges Stellwerk im Süden (Roscherstraße 41).

Das gesamte Gebiet wird innerlich durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die zum Teil als „Verkehrsberuhigter Bereich“, als Fuß- und Radweg oder auch als Fußgängerbereiche festgesetzt sind.

Schließlich enthält der Plan anteilig den Verlauf der künftigen Radschnellverbindung Halle - Leipzig.

12. Baugebiete. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält – wie bereits erwähnt – insgesamt folgende Baugebiete bzw. bebaubare Flächen, die mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachfolgend begründet werden:

- Ein urbanes Gebiet, gegliedert in 24 Teil-Baugebiete;
- ein Kerngebiet;
- zwei Sonstige Sondergebiete;
- vier Flächen für den Gemeinbedarf (davon eine als „Sportpark“ für Sportanlagen).

Fünf Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind nachrichtlich im Plan als solche bezeichnet.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Urbanes Gebiet

Das urbane Gebiet (MU) wird durch die Festsetzung des MU in der Planzeichnung in Verbindung mit der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen bestimmt. In der Planzeichnung wird das MU auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO in 24 Teil-Baugebiete gegliedert, denen mittels der Nebenzeichnung 1 geschossweise differenzierte Nutzungen zugewiesen werden. Die Einzelheiten der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen werden sodann durch textliche Festsetzungen konkretisiert. Die Festsetzung im Teil A: Planzeichnung beschränkt sich auf die Verweisung auf die Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung. Die Festsetzung lautet:

1.1 Für das urbane Gebiet gilt:
Die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung bzw. von Arten der baulichen und sonstigen Anlagen und Betrieben richtet sich, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt, nach der Nebenzeichnung 1 zu Teil A: Planzeichnung in Verbindung mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO]

Begründung

Das festgesetzte urbane Gebiet dient gemäß seiner Definition in § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es ist auch zulässig, wenn ein Teil des Gebiets überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, während andere Teile überwiegend die gewerblichen Vorhaben und sozialen Einrichtungen aufnehmen.

Der Gesetzgeber hat mit dem so beschriebenen urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO einen Gebietstypus geschaffen, der Wohnen in zentraler Lage erlaubt, verbunden mit Einzelhandel, Büros, sonstigen Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen. Das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Leipziger Hauptbahnhof ist für diesen Gebietstyp offensichtlich geeignet. Allen mit dem Wohnen verbundenen Nutzungen ist gemeinsam, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Es ist zu beachten, dass die hier als MU festgesetzten Flächen alle zusammen als ein einziges urbanes Gebiet einzuordnen sind. Es muss also nicht in jedem einzelnen der 24 MU-Teilflächen eine Nutzungsmischung stattfinden. Deutlich überwiegende Wohnnutzung einerseits oder eine überwiegende gewerbliche Nutzung andererseits sind in den einzelnen MU-Teilgebieten gemäß der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung zulässig, weil der Charakter des MU insgesamt gewahrt bleibt.

Begründung der Festsetzungen der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung

Die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet werden mittels der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung detailliert aufgeschlüsselt.

a) Die allgemein zulässigen Nutzungen

Die stärkste Differenzierung wird hinsichtlich der allgemein **zulässigen Nutzungen** vorgenommen.

- Die in der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung gelb markierten Blockabschnitte bzw. Teil-Baugebiete sind grundsätzlich für das Wohnen bestimmt.
- Die in der Nebenzeichnung 1 hellblau markierten Blockabschnitte sind grundsätzlich für gewerbliche Nutzung bestimmt.
- Die in der Nebenzeichnung 1 dunkelblau markierten Blöcke bzw. Teil-Baugebiete sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung, ab dem 1. Obergeschoss für das Wohnen bestimmt.
- Die in der Nebenzeichnung 1 dunkelgrün markierten Blockabschnitte bzw. Teil-Baugebiete können flexibel entweder für das Wohnen oder gewerblich genutzt werden.
- Das in der Nebenzeichnung violett markierte Teil-Baugebiet MU 24 soll im Erdgeschoss eine oder mehrere Schank- und Speisewirtschaften aufnehmen. Darüber kann Wohnnutzung oder Gewerbenutzung stattfinden.
- Die in der Nebenzeichnung dunkelgrau markierten beiden Teil-Baugebiete (MU 19 und MU 23) sollen Parkhäuser aufnehmen.

Durch diese Differenzierung wird die überwiegende Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebiets vom überwiegenden Gewerbe im westlichen Teil sinnvoll abgesetzt.

In allen Teil-Baugebieten des MU (außer im MU 1) sowie im MK allgemein zulässig sind **Tiefgaragen.** Diese werden im Bereich von erdgeschossiger Wohnnutzung gemäß textlicher Festsetzung aus dem Erdboden herausragen, weil der Fußboden des Erdgeschosses von Wohnungen mindestens einen halben Meter über dem Erdboden liegen muss. Darunter beginnen dann die Tiefgaragen (mit geschlossener Fassade). Nicht gewollt ist die Entstehung eines Garagen-Vollgeschosses durch das Herausragen. Es muss also bei der Vorhabenplanung darauf geachtet werden, dass das Herausragen **nicht** die Definition des § 2 Abs. 6 der SächsBO erfüllt. Sie lautet:

> (6) [1]Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. [2]Im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Bei den Tiefgaragen sollte es sich also um Kellergeschosse handeln.

b) Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** sind über alle Teil-Baugebiete nahezu identisch – Unterschiede gibt es bei der ausnahmsweisen Zulassung **von oberirdischen Garagen** in den gelb markierten Blöcken und bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Oberirdische Garagen sind nur in den Teil-Baugebieten 13, 15 und 17 (also in der Ostseite des östlichen Plangebiets) zulässig, und dies nur ausnahmsweise. Auch hier gelten die Definitionen des § 2 SächsBO. Sie lauten insoweit:

> (7) [1]**Stellplätze** sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. [2]**Garagen** sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. [3]Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

Für die anders als gelb markierten Blöcke in den Teil-Baugebieten gilt hinsichtlich der **ausnahmsweisen Zulässigkeit** folgendes:

In den **hellblau und grün** markierten Bereichen können im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Dies dient der Nahversorgung der Bevölkerung im Quartier. Mit der Festsetzung einer Zulässigkeit im Ausnahmefall soll – unter

Ausübung des Ermessensspielraums im Genehmigungsfall – die Ausbildung eines zentralen Versorgungsbereichs im Südwesten des Plangebietes flankiert werden. In den **hellblau und grün** markierten Blockabschnitten der urbanen Gebiete, welche sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befinden (vgl. *Abb. 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum „Eutritzscher Freiladebahnhof“*), sollen mehrere Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zueinander zulässig sein, um die Ausbildung eines für Zentren typischen straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatzes zu ermöglichen. Außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch die Festsetzung einer Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Ausnahmefall einer Massierung von Handelsnutzungen – und den damit möglicherweise verbundenen Wettbewerbseffekten zum Zentrum – vorgebeugt werden.

In den **hellblau, dunkelblau, grün und violett** markierten Blöcken können ausnahmsweise zugelassen werden (in dunkelblau, grün und violett nur im Erdgeschoss):

a) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
b) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

c) Die unzulässigen Nutzungen

Über die große Mehrzahl der Teil-Baugebiete hinweg identisch sind auch die als unzulässig **ausgeschlossenen Nutzungen**. Es handelt sich immer um folgende Nutzungen:

a) Tankstellen;
b) Ferienwohnungen;
c) Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit;
d) Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
e) Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung;
f) Oberirdische Garagen und Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen.

In den hellblau markierten Blöcken sind auch Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen. In den dunkelgrau markierten Blöcken (Parkhäuser) sind außer den ausdrücklich zugelassenen Nutzungen alle sonstigen Nutzungen ausgeschlossen.

d) Ableitung der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 6a BauNVO

Richtschnur und Grenze der Differenzierung der allgemein zulässigen Nutzungen ist die Definition des urbanen Gebiets in § 6a BauNVO. Aus dieser Vorschrift müssen die Differenzierungen abgeleitet werden. Es kann nur das differenziert geregelt werden, was im Nutzungskatalog des urbanen Gebiets auf der Grundlage der BauNVO vertreten ist.

Gemäß § 6a Abs. 2 BauGB sind im urbanen Gebiet **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §§ 12, 13 und 14 BauNVO sind im urbanen Gebiet **zusätzlich allgemein zulässig**:

- Stellplätze und Garagen;
- Gebäude und Räume für freie Berufe;
- untergeordnete Einrichtungen, die dem Baugebiet selbst dienen (Nebenanlagen);
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach.

Gemäß § 6a Abs.3 können **ausnahmsweise** zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Die differenzierende Festsetzung im Bebauungsplan muss von dieser Liste ausgehen. Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt, dass diese gesetzliche Vorgabe eingehalten wird.

Tab. 1: Vergleich der in § 6a BauGB vorgesehenen Nutzung mit den im Bebauungsplan im MU festgesetzten allgemein und ausnahmsweise zulässigen oder ausgeschossenen Nutzungen

Text § 6a BauNVO	**Allgemein oder ausnahmsweise zulässig in den wie folgt markierten Baublöcken:**	**Als zulässige Unterart festgesetzt in den wie folgt markierten Baublöcken:**	**Ausgeschlossen in den wie folgt markierten Baublöcken**
Allgemein zulässig sind:			
1. Wohngebäude	**Gelb:** Wohngebäude.	**Gelb:** Wohnungen; **Dunkelblau, Grün und Violett:** Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig	**Hellblau:** Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen.
2. Geschäfts- und Bürogebäude	**Hellblau:** Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.	**Dunkelbau:** Büros allgemein zulässig im EG und im 1. OG. **Dunkelgrün:** Büros ab dem 1. OG ausnahmsweise zulässig. **Violett:** Büros ab dem 1. OG ausnahmsweise zulässig.	**Gelb:** Ausgeschlossen.
3.1. Einzelhandelsbetriebe	**Dunkelblau:** Allgemein zulässig im EG und im 1.OG.	**Hellblau/Grün**: Ausnahmsweise zulässig bis zur Größenordnung 400 m² (Convenience Stores)	**Gelb:** Ausgeschlossen.
3.2. Schank- und Speisewirtschaften	**Hellblau und Violett:** Allgemein zulässig.	**Dunkelblau:** Allg. zulässig Im EG und im 1. OG als sonst. Gewerbebetrieb **Grün:** Allg. zulässig Im EG als sonst. Gewerbebetrieb.	**Gelb:** Ausgeschlossen.
3.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	**Hellblau:** Allgemein zulässig.		**Gelb:** Ausgeschlossen.
4. Sonstige Gewerbebetriebe	**Hellblau:** Allgemein zulässig. **Grün:** Allgemein zulässig nur im EG.	**Grün**: Handwerksbetriebe nur im EG allgemein zulässig **Grau:** Gewerbebetriebe, die der Nutzung als Parkhaus untergeordnet sind, allgemein zulässig.	**Gelb:** Ausgeschlossen. **Überall:** Ferienwohnungen sind unzulässig.

Text § 6a BauNVO	Allgemein oder ausnahmsweise zulässig in den wie folgt markierten Baublöcken:	Als zulässige Unterart festgesetzt in den wie folgt markierten Baublöcken:	Ausgeschlossen in den wie folgt markierten Baublöcken
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	**Überall außer in Gelb:** Ausnahmsweise zulässig.		
Ausnahmsweise können zugelassen werden:			
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,	**Überall außer in Gelb:** ausnahmsweise zulässig außer Glückspielbetriebe und Einrichtungen mit sexgewerblichem Charakter.		**Wettbüros und Glückspielbetriebe** überall ausgeschlossen. **Einrichtungen mit sexgewerblichem Charakter** überall ausgeschlossen.
2. Tankstellen			**Tankstellen** sind überall ausgeschlossen.
Weiterhin zulässig:			
Stellplätze und Garagen	**Gelb:** Ausnahmsweise zulässig in MU 13, 15, 17 **Grau:** Allgemein zulässig in MU 19 und in MU 23. **Allgemein zulässig als Tiefgaragen** in allen Teil-Baugebieten und in den als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen.		**Stellplätze und Garagen** sind oberirdisch ausgeschlossen in: Dunkelblau, Grün und Violett mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen.
Gebäude und Räume für freie Berufe	**Räume** allgemein zulässig**, in Grün nur** ab dem 1. OG allgemein zulässig.		
Nebenanlagen	Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauGB in allen Baugebieten zulässig.		
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	Gemäß TF 8.1.1 auf allen Dächern allgemein zulässig		

Das festgesetzte urbane Gebiet dient in Übereinstimmung seiner gesetzlichen Definition in § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das hier festgesetzte urbane Gebiet wird nach Durchführung der Planung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu etwa 70 % vom Wohnen, im Übrigen von Gewerbebetrieben geprägt sein. Damit ist die vom urbanen Gebiet geforderte Nutzungsmischung zweifelsfrei erfüllt. Der urbane Charakter des Gebiets wird dadurch gestärkt, dass bestimmte soziale Einrichtungen (Schulen, Kitas) mittels gesonderter Festsetzung der dafür benötigten Flächen in das Gebiet integriert werden.

Die überwiegende Wohnnutzung ist gesetzeskonform.[67] Die Nutzungsmischung im Rahmen eines

[67] So ausdrücklich Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 6a BauNVO, Rn. 14 (Lfg. 143, August 2021).

urbanen Gebiets kann „in unterschiedlicher Körnigkeit“ erfolgen.[68] Auch die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Investor sieht einen Wohnanteil von ca. 70 % vor.

Es ist zu beachten, dass die hier als MU festgesetzten Flächen alle zusammen als ein einziges urbanes Gebiet einzuordnen sind. Es muss also nicht in jedem einzelnen der 24 MU-Teilflächen eine Nutzungsmischung stattfinden. Deutlich überwiegende Wohnnutzung einerseits oder eine überwiegende gewerbliche Nutzung andererseits sind in den einzelnen MU-Teilgebieten gemäß der Nebenzeichnung 1 zulässig, weil der Charakter des MU insgesamt gewahrt bleibt.

e) Begründung zu den im MU nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Bei den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehört die Voraussetzung, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, zum Prüfraster der Zulässigkeit der Ausnahme. Auch der Bebauungsplan selbst sorgt z.B. durch die Einordnung des Einzelhandels in die Erdgeschosszonen dafür, dass gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen so weit wie möglich unterbleiben.

„Harmlose“ Vergnügungsstätten wie z.B. ein kleines Programmkino dürfen im MU kraft Gesetzes zugelassen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im MU unzulässig. Hierfür ergänzend werden zwei Flächen mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden als Sondergebiete für musikalische Clubkultur und Kreativwirtschaft – kurz: **Sondergebiete Kultur** – festgesetzt (siehe dazu auch die Festsetzung Nr. 1.4 mit Begründung).

f) Begründung des Ausschlusses von Nutzungen im MU

Durch den Ausschluss insbes. von *Wettbüros, Spielhallen usw.* und von *Einrichtungen mit sexgewerblichem Charakter* soll verhindert werden, dass sich das Quartier unter Ausnutzung seiner Nähe zum Hauptbahnhof zu einer Spiel- und Rotlichtmeile entwickelt.

Tankstellen sollen aufgrund ihres Störpotenzials im MU ausgeschlossen werden. Nicht vom Tankstellenbegriff erfasst sind einfache Ladestationen für elektrische Energie, die z.B. in Stellplätze oder Tiefgaragen baulich integriert sind.

Der Ausschluss von *Ferienwohnungen* ist in den Teil-Baugebieten notwendig, um zu verhindern, dass durch diese Nutzung im Übergangsbereich zur normalen Wohnnutzung das von der Stadt beabsichtigte Ziel der Sicherung von Wohnungen für Wohnzwecke unterlaufen wird. Ohne die ausgeschlossene Nutzung als Ferienwohnung werden sich höhere Mieten erzielen lassen als bei einer dauerhaften Mietwohnnutzung. Der Anstieg dieser Nutzungen und gerichtliche Auseinandersetzungen dazu in den letzten Jahren – in ganz Deutschland ebenso wie in Leipzigs zentralen Lagen – zeigen das enorme wirtschaftliche Interesse an dieser Nutzung. Sie ist durchaus geeignet, die normale Wohnnutzung in zentralen Lagen unter Druck zu setzen. Daher sollen diese Nutzungen, die z.T. schleichend durch Umnutzung von Wohnraum entstehen, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Hier soll die Versorgung der Wohnbevölkerung und damit das auf Dauer angelegte Wohnen geschützt werden, das häufig mit einer emotionalen Bindung an das Stadtquartier und mit schützender Achtsamkeit verbunden ist.

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

[68] Bunzel in: Bunzel/Finkeldei/Fuchs u.a., Baurecht, § 6a BauNVO, Erl. 1.1 (140. Lfg. August 2021).

die erweiterte Innenstadt entgegensteht und nicht zur Steigerung seiner Attraktivität beiträgt. Einzelheiten der Zulässigkeit *unselbstständiger Werbeanlagen*, die an Gebäuden als deren Bestandteile angebracht sind, werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sollen in den Teilgebieten nur in Form der festgesetzten Parkhäuser entstehen – es sei denn, es handelt sich um Behindertenstellplätze. Die Bewohnenden sollen ihre Kraftfahrzeuge so weit wie möglich in den Tiefgaragen unter den Teil-Baugebieten unterbringen. Durch die Festsetzung Nr. 12.5 wird die Zahl der nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze den örtlichen Verhältnissen angepasst.

g) Resümee: Darstellung der Nutzungsmischung im MU

Insgesamt wird durch die Gliederung der Nutzungen im urbanen Gebiet in Verbindung mit den geschossweisen Festsetzungen folgende Nutzungsmischung entstehen:

Tab. 2: Gliederung der Baublöcke. Geschossweise Festsetzungen

Teil-Baugebiet	Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO	Geschossweise Festsetzung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO / Nutzung
MU 1	Denkmal – keine Gliederung	Keine geschoßweise Festsetzungen
MU 2	**Vier Teilgebiete, drei Farben:** Gelb = Nur Wohnen zulässig. Grün = Flexible Nutzung – Wohnen oder Gewerbe. Dunkelblau = Nahversorgungszentrum.	Im nordwestlichen und südwestlichen Teil: EG: Dienstleistungen, gewerbl. Nutzungen, Einzelhandel Ab 1. OG: Wohnungen[69] allg. zulässig; Dienstleistungen und gewerbl. Nutzungen ausnahmsweise.
MU 3	**Drei Teilgebiete, drei Farben:** Hellblau = Gewerbliche Nutzung. Grün = Flexible Nutzung, Wohnen oder Gewerbe. Dunkelblau = Nahversorgungszentrum.	An der Delitzscher Straße sind nur gewerbliche Nutzungen und Büros allg. zulässig Im EG sind überall gemischte Nutzungen allg. zulässig. Ab dem 1. OG ist nur Wohnen allg. zulässig. Ausnahmsweise können Dienstleistungen und gewerbl. Nutzungen zugelassen werden. Innerhalb der dunkelblau markierten Blockabschnitte ist Einzelhandel bis 800 m² VKF und außerhalb bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Store) zulässig.
MU 4	**Vier Teilgebiete, drei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Dunkelgrün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe. Dunkelblau = Nahversorgungszentrum.	In den beiden Teilgebieten West und Nord über Eck sowie Süd-West: Im EG sind flexibel gemischte Nutzungen allg. zulässig. Ab dem 1. OG ist nur Wohnen allg. zulässig. Ausnahmsweise können Dienstleistungen und gewerbl. Nutzungen zugelassen werden. Innerhalb der dunkel-

[69] Insbesondere betreutes Wohnen ist hier vorgesehen. Um eine Mittelgangerschließung des betreuten Wohnens zu realisieren, beträgt die zulässige Gebäudetiefe des Westflügels bis zu 18 m.

Teil-Baugebiet	Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO	Geschossweise Festsetzung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO / Nutzung
		blau markierten Blockabschnitte ist Einzelhandel bis 800 m² VKF und außerhalb bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Store) zulässig.
MU 5	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Hellblau = Gewerbliche Nutzung. Grün = Flexible Nutzung – Wohnen oder Gewerbe.	An der Delitzscher Straße sind nur gewerbliche Nutzungen – darunter auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Stores) - und Büros allg. zulässig. Ab dem 1. OG ist im Osten nur Wohnen allg. zulässig. Ausnahmsweise können Dienstleistungen und gewerbl. Nutzungen zugelassen werden.
MU 6	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Hellblau = Gewerbliche Nutzung. Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	In den beiden Eckbereichen nach Norden sind nur gewerbliche Nutzungen – darunter auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Stores) - allg. zulässig. Nach Süden soll ab dem 1. OG gewohnt werden.
MU 7	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Nur Im südlichen Teilgebiet sind gemischte Nutzungen – darunter auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Stores) - allg. zulässig. Im Übrigen soll die Nähe zum Park für das Wohnen genutzt werden.
MU 8	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung.	Am Park soll gewohnt werden. Die Nutzung an der Erschließungsstraße ist flexibel.
MU 9	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Am Park soll gewohnt werden. Die Nutzung an der Erschließungsstraße ist flexibel.
MU 10	**Keine Gliederung.** Komplett Grün =Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Komplett flexible Nutzung.
MU 11	**Keine Gliederung**. Komplett Grün = Flexible Nutzung – Wohnen oder Gewerbe.	Komplett flexible Nutzung.
MU 12	**Drei Teilgebiete, drei Farben:** Gelb = Nur Wohnen Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe. Hellblau = Gewerbliche Nutzung.	Nach Norden flexibel, nach Süden zur Berliner Straße: gewerbliche Nutzung.
MU 13	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen.	Gelb: Nur Wohnen. Dunkelgrün: EG Wohnen oder gewerbl.

Teil-Baugebiet	Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO	Geschossweise Festsetzung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO / Nutzung
	Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Nutzung. Ab 1. OG Wohnen.
MU 14	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Gelb: Nur Wohnen. Dunkelgrün: EG Wohnen oder gewerbl. Nutzung. Ab 1. OG Wohnen.
MU 15	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Dunkelgrün = Flexible Nutzung.	Gelb: Nur Wohnen. Dunkelgrün: EG Wohnen oder gewerbl. Nutzung. Ab 1. OG Wohnen.
MU 16	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung - Wohnen oder Gewerbe.	Gelb: Nur Wohnen. Dunkelgrün: EG Wohnen oder Gewerbl. Nutzung. Ab 1. OG Wohnen.
MU 17	**Zwei Teilgebiete, zwei Farben:** Gelb = Nur Wohnen. Grün = Flexible Nutzung.	Gelb: Nur Wohnen. Dunkelgrün: EG Wohnen oder Gewerbl. Nutzung. Ab 1. OG Wohnen.
MU 18	**Keine Gliederung**. Komplett Hellblau = Gewerbenutzung	Gewerbl. Nutzung, – darunter auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Größenordnung 400 m² VKF (Convenience Stores).
MU 19	**Hochgarage / Parkhaus** und ergänzende gewerbliche Nutzungen.	Ergänzende gewerbl. Nutzungen in den Obergeschossen.
MU 20	**Keine Gliederung**. Komplett Hellblau = Gewerbenutzung.	EG: Dienstleistungen, gewerbl. Nutzungen, Einzelhandel allg. zulässig. Ab 1. OG. Allg. Wohnen, ausnahmsweise Dienstleistungen und Gewerbe.
MU 21	**Keine Gliederung**. Komplett Hellblau = Gewerbenutzung.	EG: Dienstleistungen, gewerbl. Nutzungen, Einzelhandel allg. zulässig. Ab 1. OG. Allg. Wohnen, ausnahmsweise Dienstleistungen und Gewerbe.
MU 22	**Keine Gliederung** Komplett Hellblau = Gewerbenutzung.	EG: Dienstleistungen, gewerbl. Nutzungen, Einzelhandel allg. zulässig. Ab 1. OG. Allg. Wohnen, ausnahmsweise Dienstleistungen und Gewerbe.
MU 23	**Hochgarage / Parkhaus** und ergänzende gewerbliche Nutzungen.	Ergänzende gewerbl. Nutzungen in den Obergeschossen.
MU 24	**Keine Gliederung** Komplett violett = Gewerbenutzung im EG, darüber Wohnen.	EG Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Ab 1. OG. Allg. Wohnen, ausnahmsweise Büros.
MK	**Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2**	

Hinter den geschilderten Festsetzungen steht folgendes System:

- Gebäudeteile mit ausschließlicher Wohnnutzung (gelb) werden gegenüber dem Verkehrslärm aus der Eutritzscher/Delitzscher Straße im Westen und den möglichen Emissionen aus dem südlich angrenzenden Gewerbe durch Baublöcke mit gemischter Nutzung (hellblau) abgeschirmt.

- Rings um bzw. entlang der festgesetzten Grünfläche konzentriert sich die Wohnnutzung (gelb).
- Das Wohnquartier hat in der süd-westlichen Ecke ein eigenes kleines Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) - z. T. als Kerngebiet festgesetzt, zum Teil in die angrenzenden Teil-Baugebiete des urbanen Gebiets (MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 7, MU 18 und MU 24) integriert.
- Die beiden Kindertagesstätten sind mittels gesonderter Flächenfestsetzung räumlich in die Wohnquartiere integriert.
- Zwischen dem inneren Grünzug und der Bahnstrecke findet überwiegend Wohnen statt. Die unvermeidbaren Schallemissionen der Bahnstrecke in Richtung Wohnen werden durch passiven Schallschutz an den Gebäuden und – soweit dies möglich ist – durch Wohnungsgrundrisse aufgefangen. Hierfür wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1.3 vorgeschrieben, dass bei Wohnungen mit zwei oder mehr schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern, die an lärmbelasteten Fassaden liegen, mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein muss.
- Von den Besuchern der kulturellen Einrichtungen, Gaststätten usw. in den Sondergebieten und von Sportausübungen etwa ausgehender Lärm muss, im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, durch Auflagen und Nutzungsregelungen in verträglichen Grenzen gehalten werden.
- Durchgangsverkehr wird aus dem Plangebiet herausgehalten. Die Stellplätze für die Bewohner und deren Besucher sind in Tiefgaragen und zwei Parkhäusern (MU 19 und MU 23) untergebracht.

Die Bereiche in den Teil-Baugebieten, die in der Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung dunkelgrün markiert sind, dürfen gemäß der textlichen Festsetzungen IV.1 bis IV.3 entweder gewerblich oder auch für das Wohnen genutzt werden. Wenn alle diese variabel nutzbaren Bereiche dem Wohnen zugeführt werden, erreicht der Wohnanteil im MU einen Anteil von maximal 70 % der Bruttogeschossfläche. Sofern diese Bereiche nur gewerblich genutzt werden, beträgt die Nutzungsmischung 66 % Wohnen und 34 % gewerblich bzw. für sonstige Zwecke genutzte Bruttogeschossfläche. Beide Mischungsverhältnisse entsprechen dem Gebietscharakter eines urbanen Gebiets. Die tatsächlich zu realisierende Nutzungsmischung ist durch die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung aus dem Jahr 2017 verbindlich festgelegt. Der gewerbliche Anteil darf demnach 30 % nicht überschreiten; das muss von den Vertragsparteien im Rahmen der Realisierung beachtet werden.

12.1.2 Kerngebiet

Das Kerngebiet ist zeichnerisch in Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden textlich festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 folgen weitgehend dem in § 7 BauNVO normierten Katalog. Dem gegenüber eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Tankstellen, Ferienwohnungen, Vergnügungsstätten und selbstständigen Werbeanlagen. Die zugehörigen textlichen Festsetzungen lauten:

Für das Kerngebiet gilt:

1.2.1 Allgemein zulässig sind, soweit sich aus den nachstehenden Festsetzungen nichts anderes ergibt:
- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- b) Einzelhandelsbetriebe;
- c) Schank- und Speisewirtschaften;
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

e) Vergnügungsstätten, die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in besonderen Wohngebieten zugelassen werden könnten,
f) sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
g) Stellplätze und Garagen als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Ein teilweises Herausragen eines Parkgeschosses über die Geländeoberfläche ist zulässig.

1.2.2 Unzulässig sind:
a) Tankstellen;
b) Wohnungen;
c) Ferienwohnungen;
d) Wettbüros sowie Betriebe, die Glücksspiele und/oder Unterhaltungsspiele gewerblich anbieten einschließlich Spielhallen mit Geld- oder Warenspielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit;
e) Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle/bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
f) Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung;
g) oberirdische Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO; § 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung der textlichen Festsetzungen zum MK
Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen sind passend zum umgebenden MU festgesetzt. Die Festsetzung eines MK – und nicht eines MU – folgt aus dem städtebaulichen Bedürfnis eines kleinen D-Zentrums im Gebiet, in dem auch großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein soll. Ein diesbezügliches Sondergebiet ist nicht geboten, da das MK hier alle erwünschten Voraussetzungen bietet. Der Block kann und soll mit nach Nr. 1.2.1 zulässigen Nutzungen gefüllt werden.

Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen dem Katalog des § 7 BauNVO. Die im MK zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind generell unzulässig. Tankstellen, Wettbüro usw., Einrichtungen mit sexgewerblichem Charakter, selbstständige Werbeanlagen und oberirdische Stellplätze werden hier ebenso wie im MU ausgeschlossen. Zur Begründung der Unzulässigkeit im Einzelnen kann auf die Begründung der gleichlautenden Festsetzungen über den Ausschluss von Nutzungen im MU verwiesen werden.

12.1.3 Sozialer Wohnungsbau

Zugunsten des sozialen Wohnungsbaus wird folgende Festsetzung getroffen:
Sozialer Wohnungsbau:

1.3.1 Jeweils mindestens 30 % der in einem Gebäude für Wohnungen zulässigen Geschossfläche dürfen nur so errichtet werden, dass die betreffenden Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

1.3.2 Abweichungen hiervon können in dem Umfang zugelassen werden, in dem sichergestellt ist, dass der erforderliche Mindestanteil förderfähiger Wohnungen in einem anderen Gebäude in demselben Teil-Baugebiet erbracht wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB]

Begründung
Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt hat der Stadtrat zur Bereitstellung von Sozialwohnungen folgenden Beschluss gefasst (IV-A-03785 vom 23.08.2017): „Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll durch städtebauliche Verträge mit den

Planungsbegünstigten sichergestellt werden, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau hergestellt werden, 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.“ Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird.

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird dies sichergestellt. Die notwendigen Vereinbarungen werden durch die zitierte Festsetzung vorbereitet und abgesichert. Innerhalb der Gebäude eines Teil-Baugebiets besteht Flexibilität. Wenn in einem dieser Gebäude weniger als 30 % förderfähige Wohnungen errichtet werden, muss dies durch Erhöhung des Anteils in einem anderen Gebäude desselben Teil-Baugebiets ausgeglichen werden. Wenn ein Bauherr in einem Gebäude innerhalb eines Teil-Baugebiets als erster mehr als 30 % förderfähige Wohnungen errichtet, kommt dies einem anderen Bauherren in demselben Teil-Baugebiet nur dann zugute, wenn dies vertraglich abgesichert ist. Anderenfalls muss der hinzukommende Bauherr in seinem Gebäude ebenfalls mindestens 30 % förderfähige Wohnungen errichten. Ein Unterschreiten der 30 %-Grenze ohne vereinbarten Ausgleich ist nicht möglich.

12.1.4 Sondergebiete „Kultur“

1.4. Für die beiden sonstigen Sondergebiete „Kultur“ gilt:
1.4.1 Die beiden sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kultur“ dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft und verwandter Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.4.2 Allgemein zulässig sind:
a) Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft;
b) Theater;
c) sonstige Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke;
d) Schank- und Speisewirtschaften;
e) Büroräume im Zusammenhang mit den Nutzungen der Buchstaben a) bis d).
1.4.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Tanzgaststätten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

a) Vorbemerkung
Im Plangebiet sollen gemeinwohlorientierte, wohnverträgliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Nutzungen bis hin zu wohnverträglichen Vergnügungsstätten eine großstädtische, urbane Atmosphäre herbeiführen. Für diese ergänzenden Nutzungen eignen sich die beiden Sondergebiete mit ihren Bestandsgebäuden. Dabei ist es auch zulässig, dass die Gebäude von einem Träger bewirtschaftet werden, der seine Räume an Unternehmen, Initiativen oder Vereine der allgemein zulässigen Nutzungen vermietet oder zur Verfügung stellt.

Die Festsetzung als **Sondergebiete** ist erforderlich, weil sich beide Gebiete wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Die Wohngebiete nach §§ 2 bis 4a BauNVO kommen nicht in Frage, weil hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll. Auch die gemischten Baugebiete nach §§ 5 bis 7 BauNVO scheiden aus, weil auch sie zur Wahrung des Gebietscharakters einen Wohnanteil enthalten. Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO muss überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt sein. Die im SO Kultur allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen garantieren jedoch keineswegs, dass gewerbliche Nutzungen überwiegen werden. Es können auch kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen im Vordergrund stehen. Das Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO ist offensichtlich ungeeignet. Sondergebiete für Erholung nach § 10

BauNVO kommen auch nicht in Frage. Es müssen also Sondergebiete festgesetzt werden. Aus alledem ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten i.S. des 11 Abs. 1 BauNVO.

b) Begründung der textlichen Festsetzungen zu den Sondergebieten

Mit den **allgemein zulässigen Nutzungen** soll der innovative Hauptcharakter des Gebiets abgebildet werden. In den beiden betroffenen denkmalgeschützten Gebäuden sollen Nutzungen zulässig sein, mit denen der urbane Charakter des Gebiets über Wohnen und schlichtes Gewerbe hinaus gestützt wird.
Zur *Kultur- und Kreativwirtschaft* (Buchst. a)) gehören folgende Branchen: Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Architekturmarkt, Designwirtschaft, Pressemarkt, Werbemarkt und die Software-Games-Industrie.
Das wesentliche Kriterium der Definition ist der erwerbswirtschaftliche Charakter der Unternehmen. Zu diesem Kreis gehören Unternehmen, die mit Kunst, Kultur und Kreativität Geld verdienen wollen. Unternehmen oder Einrichtungen, die sich weitgehend nicht über den Markt finanzieren, sondern durch öffentliche Finanzierung getragen und gefördert werden, gehören nicht zu diesem Kreis.

Diese Definition wurde zunächst von der Wirtschaftsministerkonferenz der deutschen Bundesländer erarbeitet. Diese hat sich im Jahr 2008 auf eine länderübergreifende einheitliche und europaweit anschlussfähige Definition von Kultur- und Kreativwirtschaft auf Basis amtlicher Statistiken geeinigt. Inzwischen wurde sie von der Bundesregierung übernommen.[70]

Der Begriff des „*Theaters*“ (Buchst. b)) ist weit auszulegen. Hier ist nicht nur das klassische Theater gemeint, sondern auch Varietés und Kleinkunstbühnen sind inbegriffen.

Mit der Zulassung von *sonstigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke* (Buchst. c)) wird ein breites Spektrum von Dienstleistungen für die Bewohnenden des Gebiets eröffnet. Von der kleinen Kinderkrippe bis zum Andachtsraum kann hier allen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Schank- und Speisewirtschaften (Buchst. d)) ergänzen die kulturellen und sonstigen Unterhaltungsangebote in den Sondergebieten.

Die *Büroräume* i.S. des Buchst. e) sollen die Verwaltung der zuvor genannten Einrichtungen in eigenen Räumlichkeiten ermöglichen.

c) Zu der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung

Zu den nur ausnahmsweise zulässigen *„Tanzgaststätten*“ sollen nicht nur Tanzcafés gehören, sondern auch moderne Clubs bis hin zu Discotheken, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit soll ermöglicht werden, dass Genehmigungen auch befristet – also gleichsam auf Probe – erteilt werden können. Dies könnte insbesondere bei musikalischen Clubs ratsam sein. Grundsätzlich gilt: Die Genehmigungsfähigkeit einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren detailliert geprüft. Es handelt sich jeweils um eine einzelfallspezifische Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde.

[70] [https://www.bundesregierung.de/breg-de/bundesregierung/bundeskanzleramt/staatsministerin-fuer-kultur-und-medien/kultur/kultur-und-kreativwirtschaft/kultur-kreativwirtschaft-460154].

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude des ehemaligen Freiladebahnhofs im Norden des Plangebiets wird derzeit ein Studentenclub, nämlich der „TV-Club“ der Fakultät „Tier- und Veterinärmedizin“ der Universität Leipzig, betrieben. Diese Nutzung mit ihren auch spätnächtlichen und frühmorgendlichen Schallauswirkungen war im vorhandenen Status des Standorts als weithin ungenutzte Brachfläche ehemaliger bahnbetrieblicher Einrichtungen bislang unproblematisch. Sobald westlich gegenüberliegend Wohnnutzung hinzukommt, sind jedoch die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Der TV-Club bemüht sich daher um einen neuen Standort.

HINWEIS: Alles das, was in der textlichen Festsetzung zu 1.4 nicht als allgemein oder ausnahmsweise zulässig aufgeführt wird, ist in den festgesetzten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kultur“ unzulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Zulässige Grundfläche

Mittels textlicher Festsetzung werden in Form einer Tabelle sowohl für jedes der Teil-Baugebiete im urbanen Gebiet als auch für das Kerngebiet, für die Sondergebiete, für die Flächen für die Schule und für die Kitas Höchstmaße für die Grundfläche nach folgendem System festgesetzt:

- eine **reguläre Grundflächenzahl (die sog. GRZ I)** in Spalte 2 der Tabelle;
- danach die die GRZ I **überschreitenden Grundflächenzahlen** (die **sog. GRZ II)**, mit denen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO **zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ** festgesetzt werden.
- Diese **GRZ II** wird mittels der Spalten 3 und 4 aufgegliedert in einen GRZ-Bereich, in dem **alle Nebenanlagen** usw. zulässig sind, unabhängig davon, ob es sich um oberirdische oder unterirdische bauliche Anlagen handelt (= Spalte 3 der Tabelle), und einen weiteren GRZ-Bereich, in dem nur bauliche Anlagen zulässig sind, mit denen das Baugrundstück **lediglich unterbaut** wird (= Spalte 4 der Tabelle).

Die Tabelle wird hier nicht abgedruckt (siehe Teil B: Text 2.1). Zu den Einzelheiten siehe auch die städtebauliche Kalkulation im Anhang I zu dieser Begründung.

Begründung

a) Die festgesetzte **reguläre Grundflächenzahl** liegt überall (bis auf das Kerngebiet und die beiden Sondergebiete für Kultur/Kreativwirtschaft) unter 0,80 und damit unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO für urbane Gebiete (MU) – nämlich GRZ 0,8; nicht selten liegt der festgesetzte Wert deutlich darunter (von MU 1 bis MU 11 – außer MU 3 – sogar unter GRZ 0,6).

Beim **Kerngebiet** lautet der Orientierungswert der BauNVO GRZ 1,0 – die Festsetzung greift diesen Orientierungswert auf.
Der Orientierungswert der BauNVO für „**Sonstige Sondergebiete**“ lautet GRZ 0,8. Mit Rücksicht auf den Bestand wird hier ebenfalls die in beiden bereits bebauten Sondergebiete realisierte GRZ 1,0 festgesetzt. Die beiden Gebäude stehen unter Denkmalschutz – daher ist mit einer Neubebauung unter Herabsetzung der GRZ nicht zu rechnen.

Angesichts der Einhaltung der Orientierungswerte der BauNVO dürfen die in **Spalte 2 der Tabelle** festgesetzten „regulären“ Grundflächenzahlen als städtebaulich gerechtfertigt angesehen werden. Eine weitere Begründung ist hierzu nicht erforderlich. Die regulären Grundflächenzahlen sind so bemessen, dass vorderseitig Erker und rückseitig angebaute Terrassen darin noch untergebracht

werden können. Intensiv zu begründen sind dagegen die hier zugelassenen Überschreitungen.[71]

b) Die Festsetzungen in den **Spalten 3 und 4 der Tabelle** zur **zulässigen Überschreitung** der „regulären“ Grundflächenzahl stimmen im Wesentlichen mit der Reglung in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Zuschlag 50 %, **gedeckelt auf GRZ 0,8**) überein. Die **Deckelung der BauNVO auf 0,8** wird für die dicht bebaubaren Teil-Baugebiete mit 0,82 bedarfsorientiert nur unwesentlich überschritten (Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO – danach dürfen im Bebauungsplan von der Deckelung auf GRZ 0,8 abweichende Regelungen getroffen werden). Bei der Zulassung der Überschreitung der „regulären“ GRZ wird in der Tabelle mittels der Spalten 3 und 4 – wie oben bereits beschrieben - differenziert zwischen einer allgemein zulässigen Überschreitung durch alle in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 aufgeführten Anlagen und einer weiteren Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nur für Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die Grundstücke über die GRZ von 0,7 hinaus bis maximal zu einer GRZ von 0,82 bebaut werden.

Mit dieser Differenzierung wird auf die **Planungs- und Entwicklungsvereinbarung** (PEV) Rücksicht genommen, die im Vorfeld der Bauleitplanung im Jahr 2017 zwischen dem damaligen Investor und der Stadt abgeschlossen wurde. Die **Planungs- und Entwicklungsvereinbarung** (PEV) vom 26.04.2017 enthält für die **GRZ** in der Anlage 1 zur PEV als anzustrebende **Zielvorgabe eine GRZ 0,7** einschließlich des nach § 19 Abs. 4 BauNVO gestatteten Zuschlags. Diese Vorgabe wird mit der rechtswirksamen Festsetzung der GRZ auf maximal 0,82 im Ergebnis eingehalten, wenn bei der Einrechnung des Zuschlags nach § 19 Abs. 4 BauNVO diejenigen Bereiche, die lediglich unterbaut werden, herausgerechnet werden. Dies entspricht dem Sinn und Zweck der PEV, die die Versieglung der Oberflächen des Gebiets begrenzen und dessen durchgrünten Charakter stärken sollte. Die unterbauten Flächen müssen nach der textlichen Festsetzung 10.3.1 mit einer im Bereich von Rigolen 80 cm mächtigen, im Übrigen 100 cm dicken Boden- und Substratschicht bedeckt und begrünt werden. Die lediglich unterbauten Flächen können daher bei der Prüfung, ob die PEV bei der GRZ eingehalten wird, mit guten Gründen herausgerechnet werden. Es findet eine weitgehende Abdichtung der tieferen Bodenschichten statt. Die BauNVO verlangt daher mit Recht die Einrechnung auch von Unterbauungen. Bei der städtebaulichen Abwägung geben jedoch die Vorteile für das Quartier, die durch die Unterbringung des ruhenden Kfz.-Verkehrs in die Tiefgaragen erreicht werden, den Ausschlag. Durch die Dimensionierung der Boden- und Substratschicht ist eine Bepflanzung, auch mit mittelgroßen Bäumen, und eine Regenwasserrückhaltung möglich. Es wurde auch die Vereinbarkeit der relativ hohen GRZ mit der nach dem Regenwasserkonzept (vgl. Kap. 16.1) erforderlichen Versickerung von Niederschlagswasser geprüft. Die Vereinbarkeit ist dadurch gesichert, dass im Rahmen des jeweiligen Bauantrags die maximal zulässige Flächenbefestigung auch unter dem Gesichtspunkt der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser kontrolliert wird.

c) Im Ergebnis ist folgende Regelung gerechtfertigt, um die vom Gesetz im urbanen Gebiet vorgesehene städtebauliche Dichte zu ermöglichen:

- Für die Unterbringung aller der § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung aufgezählten

[71] Vgl. dazu Ziff. 2.7.4 Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz (BauGBÄndG 2021 – Mustererlass) zu § 17 BauNVO n.F. Dort heißt es: *Wegen der zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte sind diese auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Werden die Werte des Satzes 1 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten, bedarf es regelmäßig keiner gesonderten Begründung dafür. Durch die Änderung der Regelungssystematik ändern sich jedoch die Anforderungen an die Begründung von Festsetzungen, die diese Werte überschreiten. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen.*

Anlagen dürfen die im Bebauungsplan pro Teil-Baugebiet festgesetzten Haupt-Grundflächenzahlen lediglich bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,7 überschritten werden (Sofern in der betreffenden Festsetzungsspalte in der Tabelle ein niedrigerer Wert als GRZ 0,7 festgesetzt ist, ist dieser niedrigere Wert maßgeblich.). Im Rahmen der „regulären“ GRZ 0,7 dürfen und müssen alle oberirdischen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO untergebracht werden. Wenn dann noch Platz ist, dürfen auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Rahmen der GRZ bis 0,7 eingeordnet werden.

- Über die GRZ von 0,7 hinaus bis maximal zu einer GRZ von 0,82 dürfen die Grundstücke aber lediglich mit Anlagen, durch die das Baugrundstück **lediglich unterbaut** wird, bebaut werden. Bei der Zulässigkeit der Unterbauung von im Übrigen nicht überbauten Flächen geht es in der Sache um die Herstellung von Tiefgaragen, hauptsächlich unterhalb der begrünten Innenhöfe in den Teil-Baugebieten.
- In den Teil-Baugebieten 3, 5 und 6 könnten sich noch Sondertatbestände ergeben. Diese direkt an die Eutritzscher/Delitzscher Straße angrenzenden Baublöcke sind für rein gewerbliche Nutzungen reserviert. Hier könnte sich herausstellen, dass die Gewerbebetriebe (insbes. der Einzelhandel mit starkem Besucherverkehr) und auch Großraumbüros mit vielen Arbeitsplätzen mehr Stellplätze für ihre Kunden und Arbeitnehmer benötigen als sie nur für Wohnungen erforderlich sind. Dadurch kann sich ein höherer Stellplatzbedarf ergeben, der möglicherweise nur durch eine Erweiterung der zugehörigen Tiefgarage unter Überschreitung der festgesetzten, mit Zuschlägen versehenen GRZ erfüllt werden kann.

Anstelle der in den textlichen Festsetzungen enthaltene Tabelle zur Festsetzung der GRZ und der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO maximal zulässigen Überschreitung folgt hier im Kapitel 12.2.5 eine darüberhinausgehende, vollständige Tabelle mit allen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Angabe der daraus errechneten GFZ.

12.2.2. Zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige **Geschossfläche** wird in Spalte 5 der in den textlichen Festsetzungen unter 2.1 enthaltenen Tabelle jeweils einzeln als absolute Zahl in m² festgesetzt. In der am Ende dieses Kapitels nachfolgenden Tabelle wird die daraus jeweils errechnete **Geschossflächenzahl** GFZ angegeben. Bei der **errechneten (nicht festgesetzten) Geschossflächenzahl** kommt es in einigen Teil-Baugebieten zu Überschreitungen nicht nur des gemäß PEV-Anlage angestrebten Werts von 2,0 bis 2,5, sondern auch des Orientierungswerts des § 17 BauNVO für urbane Gebiete in Höhe von GFZ 3,0.

In der Planungs- und Entwicklungsvereinbarung wird als **anzustrebende GFZ** eine GFZ von 2,0 bis 2,5 genannt. Der Bebauungsplan sieht für die GFZ einzelfallbezogen höhere Werte vor. In gut der Hälfte der Teil-Baugebiete liegt der errechnete Wert oberhalb einer GFZ von 3,0.

Diese Überschreitungen sind jedoch Folgen der Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Konzepts. Die hohe Dichte wird zugunsten der Bewohner durch die große mittige Grünfläche ausgeglichen; es handelt sich um eine sorgfältig gegliederte und differenziert auch mit Bäumen und Sträuchern begrünte, begehbare öffentliche Parkanlage (vgl. dazu die textlichen Festsetzungen 10.1.1 und 10.1.2). Die oben im Kapitel 12.2.1 (Zulässige Grundfläche) bereits erwähnte Planungs- und Entwicklungsvereinbarung PEV hat dies noch nicht berücksichtigt. Zur Rechtfertigung der Überschreitung insbesondere des Orientierungswerts des § 17 BauNVO ist ergänzend folgendes auszuführen:

§ 17 BauNVO wurde durch das **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungs-**

gesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Kraft getreten am 23.06.2021, neu gefasst. Weggefallen ist der bisherige § 17 Abs. 2 BauNVO. Danach durften die zuvor als „Obergrenzen“ bezeichneten Werte der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO *„aus städtebaulichen Gründen"* überschritten werden, *„wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und achteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“* Der ersatzlose Wegfall dieser Vorschrift bedeutet nicht etwa, dass die bisherigen Obergrenzen, nun Orientierungswerte genannt, nun nicht mehr überschritten werden dürfen. Die Streichung hat vielmehr bewirkt, dass die Überschreitung nun nicht mehr an ausdrückliche gesetzliche Voraussetzungen gebunden ist; Ziel ist es die Vorschrift unter Berufung auf eine entsprechende Empfehlung der Baulandkommission, zu „flexibilisieren“.[72] Demnach ist es nur noch erforderlich, dass die Überschreitung **nachvollziehbar begründet** werden kann. Dies ist hier der Fall. Denn die Überschreitung beruht auf einem städtebaulichen Konzept, das nach sorgfältiger Prüfung und Erörterung als Sieger aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen und vom Rat der Stadt Leipzig beschlossen wurde. Die hohe Verdichtung wird im Plangebiet durch die große öffentliche Parkanlage und die begrünten Fassaden und Innenhöfe ausgeglichen.

12.2.3 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Zur weiteren Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Teil-Baugebiete MU und das MK im Teil A: Planzeichnung die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** festgesetzt – differenziert nach den Vorderfronten zur Eutritzscher und Delitzscher Straße (→ sieben Vollgeschosse), den Seitenfronten (→ fünf Vollgeschosse), den Hochgeschossern als städtebauliche Dominanten (→ 10 bzw. 16 Geschosse) und der Nähe der Blöcke zur Grünfläche und zur Bahnstrecke (zur Bahn vorn sechs, hinten vier Geschosse, zur Grünfläche wiederum sieben Geschosse). Auch diese sinnvoll differenzierenden Festsetzungen beruhen auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs. Die beiden Kitas dürfen mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden.

12.2.4 Anzahl der Vollgeschosse. Höhe von Gebäuden

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Im Teil A: Planzeichnung wird für jeden Baublock im MU und im MK (außer für die beiden Parkhäuser in MU 19 und MU 23) die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgeleitet, werden sodann durch textliche Festsetzung in Form einer Tabelle die Gebäudehöhen als Höchstmaße für die Höhe der Oberkante des betreffenden Gebäudes bzw. Gebäudeteils festgesetzt. Die Tabelle mit den zulässigen Gebäudehöhen wird hier nicht abgedruckt.

Im Anschluss an die Tabelle steht folgende Festsetzung zur Höhe der Gebäude:

2.2.2 Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude, für die im Teil A: Planzeichnung die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht oder mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt ist, gelten folgende maximal zulässige Höhen der Oberkanten der Gebäude ohne die in Nrn. 2.2.7 und 2.2.8 geregelten Gebäudeteile, gemessen ab den nachfolgend unter Nr. 2.2.3 festgesetzten Bezugshöhen.

a) MK (eingeschossiger Gebäudeteil) 6,00 m;
b) MU 3 (eingeschossiger Gebäudeteil) 6,00 m;
c) MU 19 22,00 m;

[72] So wörtlich die amtliche Begründung zum Entwurf des § 17 BauNVO (Drs. BT 19/24838, S. 35: Deutscher Bundestag – 19. Wahlperiode – 35 – Drucksache 19/24838 - Zu § 17 BauNVO: Die Empfehlung auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) lautet: „Die Baulandkommission empfiehlt eine Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte und eine Überprüfung der bisher auf Grundlage dienenden Werte sowie deren Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse.“

d)	MU 23	22,00 m;
e)	MU 24	12,00 m;
f)	Kita 1	13,80 m;
g)	Kita 2	13,80 m;
h)	SO Kultur 1	12,00 m;
i)	SO Kultur 2	10,00 m.

HINWEIS: Für die Schulbauten am Schulstandort wird außer der Grundflächenzahl kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Begründung

Die Regelung in der Tabelle für Gebäude mit drei Vollgeschossen (13,80 m) bezieht sich auf das MU 1 – die Höhenfestsetzung wurde hier dem denkmalgeschützten Bestand angeglichen – sowie auf das MU 18 (ebenfalls im Bestand bebaut und denkmalgeschützt). Eine optische Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude durch die höheren Gebäude im benachbarten urbanen Gebiet ist durch die deutliche räumliche Trennung ausgeschlossen. Auch das vorhandene benachbarte Wohnen außerhalb des Plangebiets wird von der künftigen Bebauung im urbanen Gebiet – insbesondere auch vom Parkhaus in MU 23 - nicht beeinträchtigt. Der erhebliche Abstand der Gebäude voneinander gewährleistet dies.

Ab der Zulässigkeit von mindestens vier Vollgeschossen wurden die Grundlagen für die festgesetzten Höhenmaße mit Hilfe der nachfolgenden Tabelle bestimmt.

Tab. 3: Bestimmung der Höhenmaße der Gebäude

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	**Ermittlung der Geschosshöhen**										
2		Wohnen					Gewerbe				
3	Geschosser	IV	V	VI	VII	XVI	IV	V	VII	X	
4	0	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	
5	1	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,64	3,64	3,64	3,64	
6	2	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,64	3,64	3,64	3,64	
7	3	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,64	3,64	3,64	3,64	
8	4		3,20	3,20	3,20	3,20		3,64	3,64	3,64	
9	5			3,20	3,20	3,20			3,64	3,64	
10	6				3,20	3,20			3,64	3,64	
11	7					3,20				3,64	
12	8					3,20				3,64	
13	9					3,20				3,64	
14	10					3,20					
15	11					3,20					
16	12					3,20					
17	13					3,20					
18	14					3,20					
19	15					3,20					
20	Attika	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,46	0,46	0,46	0,46	
21	Sicherheitswert	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50					
22	**Gesamthöhe in m**	15,35	18,55	21,75	24,95	53,75	15,88	19,52	26,80	37,72	
23											
24											

Für das nach Maßgabe der festgesetzten Bezugshöhen an den Straßenfronten mindestens 50 cm aus dem Erdboden herausragende Sockelgeschoß wurde eine Höhe von 4,50 m angenommen. Für jedes hinzukommende Vollgeschoss wurden für Wohngeschosse 3,50 m, für Gewerbegeschosse 3,64 m hinzugefügt. Die gefundenen Werte wurden dann für die Festsetzung i.d.R. zumindest bis zur nächsten Dezimalzahl nach oben gerundet.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen der Gebäude für die in der Festsetzung 2.2.2 von a) bis f) aufgezählten Gebäude wurden auf den Bedarf abgestimmt. Die für die beiden Kitas festgesetzte Höhe von 13,80 m gestattet mindestens drei Geschosse. Die Höhen für die beiden Gebäude in den Sondergebieten Kultur sind dem Bestand der dort vorhandenen ehemaligen Bahngebäude (Lagerhalle, Lokschuppen) angepasst.

Ermittlung und Festsetzung der Bezugshöhen

Zur praxisgerechten Festsetzung der **zugehörigen Bezugshöhen** wurden vom Vermesser die voraussichtlichen Höhen der Erdoberfläche an den Eckpunkten der Gebäude bis auf 10 cm genau ermittelt und in eine Tabelle übertragen. Die Tabelle wird hier nicht abgedruckt; sie wird in die textliche Festsetzung Nr. 2.2.3 aufgenommen. Die Festsetzung Nr. 2.2.3 lautet:

2.2.3 Bezugshöhe für die nach Nr. 2.2.1 und 2.2.2 als Höchstmaß festgesetzte Höhe der Oberkante (OK) des Gebäudes ist die in der nachfolgenden Tabelle für die in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung bezeichneten Punkte jeweils aufgeführte Höhe. Als Bezugshöhen werden an den Punkten jeweils in m über NHN festgesetzt:
(Es folgt die Tabelle – hier nicht abgedruckt).

Die Höhen über NHN entsprechen den Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Auf dieser Grundlage sind dann folgende weiteren Festsetzungen möglich:

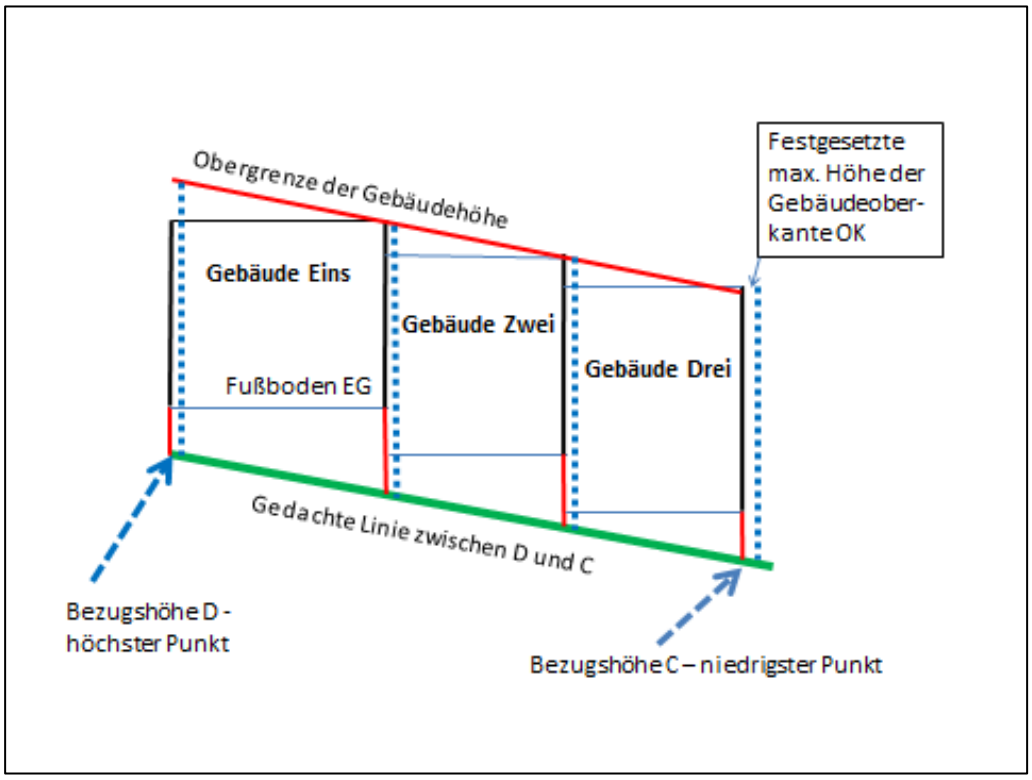
2.2.4 Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden gilt als eingehalten, wenn sich die Oberkante aller Gebäudeteile zwischen zwei Punkten der Tabelle in 2.2.3, von der jeweiligen Seite betrachtet, unterhalb jener Obergrenze befindet, die durch die lineare Verbindung der beiden Punkte unter Anwendung von Nr. 2.2.1 bzw. Nr. 2.2.2 gebildet wird.

2.2.5 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der gemäß Nr. 2.2.4 gebildeten linearen Verbindung zwischen zwei Punkten durch die Oberkante des Gebäudes im Umfang von maximal der Hälfte der Höhendifferenz zwischen den beiden benachbarten Gebäuden gestattet werden.

Begründung

Die Festsetzungen zur Bezugshöhe sollen auf praktikable Weise dafür sorgen, dass die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude auch in hängigem Gelände überall und von allen Seiten betrachtet eingehalten werden. Dazu wird das jeweilige Gefälle in der festgesetzten Höhenlinie nachvollzogen. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Gemeinte.

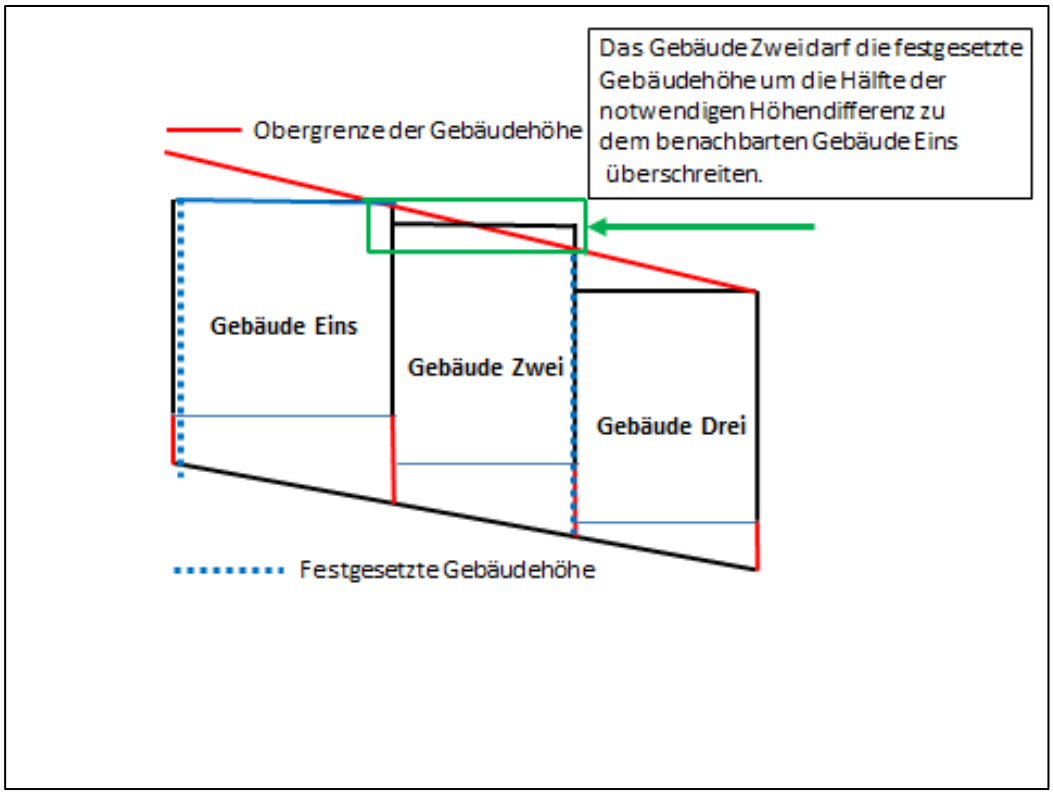
Abb. 7: Obergrenze der Gebäudehöhe in hängigem Gelände



Quelle: Eigene Darstellung

Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, werden geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Obergrenze der Gebäudehöhe zugelassen. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Festsetzung.

Abb. 8: Zulässiges Herausragen der Gebäudeoberkante



Quelle: Eigene Darstellung

Ergänzend gelten folgende textlichen Festsetzungen für die zulässige Höhe der Gebäude:

2.2.6 Die Oberkante des Fußbodens von Wohnungen im Erdgeschoss von Gebäuden muss an den Außenseiten des Gebäudes, die an Verkehrsflächen angrenzen, mindestens 50 cm über der höchsten festgesetzten Bezugshöhe liegen. Das in Satz 1 festgesetzte Maß von 50 cm über der Bezugshöhe kann in dem Maß unterschritten werden, in dem gewährleistet ist, dass sich die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss an der niedrigsten Stelle immer noch 50 cm über dem tatsächlich angrenzenden Geländeniveau befindet.

2.2.7 Für Gebäudeteile wie Fahrstuhlschächte einschließlich dazugehöriger Treppenhäuser und für andere technische Aufbauten sind Überschreitungen als maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzten Höhen zulässig, wenn

- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet,
- die Aufbauten eingehaust werden, sofern dies ohne unzumutbare Funktionseinschränkung möglich ist,
- die bauliche Höhe der Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung 3,50 m über der Oberkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet und
- die Aufbauten einschließlich ihrer Einhausung mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abrücken; dieses Erfordernis gilt nicht für Außenkanten, die an geschlossene Innenhöfe angrenzen, wenn die Gebäude weniger als sechs Geschosse aufweisen.

2.2.8 Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe des Gebäudes zulässig, wenn die Aufbauten

- die Oberkante der darunterliegenden obersten Geschossdecke um nicht mehr als 1,20 m überschreiten und
- mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke, nicht jedoch im Bereich eines geschlossenen Innenhofes, abgerückt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO]

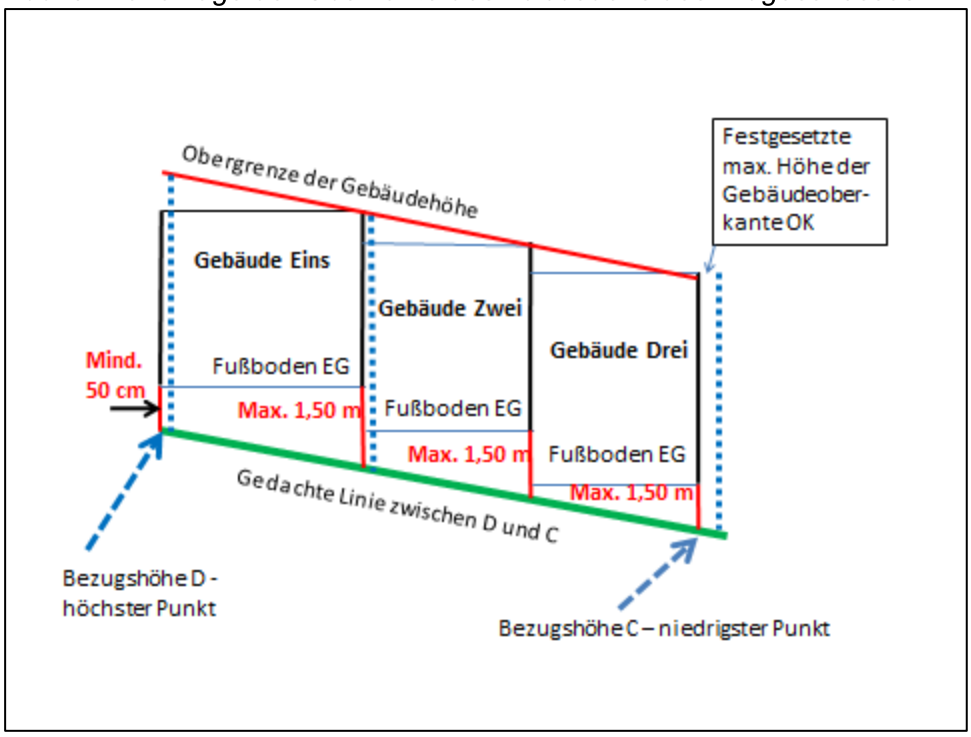
Begründung der ergänzenden Festsetzungen 2.2.6 bis 2.2.8

Zu 2.2.6: Mit der Festsetzung, dass der Fußboden des Erdgeschosses in Richtung von Straßen mindestens 50 cm über der Bezugshöhe liegen muss, wird erreicht, dass die Wohnungen in den Erdgeschossen oberhalb des Fußwegniveaus liegen werden. Dadurch werden die Wohnungen vor direkter Einsichtnahme geschützt. Darunter beginnen dann die Tiefgaragen (mit geschossener Fassade). Nicht gewollt ist die Entstehung eines Garagen-Vollgeschosses durch das Herausragen. Dies muss in stark hängigem Gelände vom Architekten verhindert werden. Die Vollgeschossdefinition der SächsBO lautet:

> (6) [1]Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. [2]Im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

In hängigem Gelände würde das Anknüpfen der Vorschrift über das Herausragen des Erdgeschosses an die festgesetzte Bezugshöhe dazu führen, dass die Decke des Erdgeschosses „am unteren Ende des Gebäudes“ sehr weit aus dem Boden herausragen würde. Mit der textliche Festsetzung Nr. 2.2.6 wird im Rahmen der Realisierung die Möglichkeit eingeräumt, das Gebäude mittels mehrerer Gebäudeteile abzustufen. Die Vorschrift über das notwendige Herausragen von 50 cm gilt nur für das obere Ende des Gebäudes. Danach steigt das Herausragen in hängigem Gelände an. In der Planung muss dafür gesorgt werden, dass 1,50 m beim Herausragen nicht überschritten werden. Die folgende Grafik verdeutlicht das Gemeinte.

Abb. 9: Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses



Quelle: Eigene Darstellung

Zu 2.2.7. und 2.2.8**:** Die festgesetzte Höhe der Oberkante bezieht sich auf alle flächigen Bestandteile des Dachs. Mit den oben zitierten textlichen Festsetzungen Nrn. 2.2.7 und 2.2.8 werden zugunsten von Dachaufbauten und Solaranlagen auf dem Dach unter bestimmten Bedingungen höhenüberschreitende Ausnahmen für alle Gebäude gestattet. Durch die Bedingungen für die Erteilung von Ausnahmen wird sichergestellt, dass durch die Zulassung von Ausnahmen von Höhenfestsetzungen keine optischen Nachteile herbeigeführt werden können.

Die ausdrückliche Erwähnung von **Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie** in der textliche Festsetzung 2.2.8 korrespondiert mit der textlichen Festsetzung Nr. 9. Danach sind Dächer mit den notwendigen technischen Vorkehrungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten. Die Anlagen selbst dürfen sodann die festgesetzte Höhe der Gebäude um bis zu 1,20 m überschreiten.

Insgesamt werden in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhen folgende räumlich sinnvolle Cluster gebildet:

Der **Cluster (A)** umrahmt den Park von Osten her. Östlich des Stadtparks bis zur Bahnstrecke gelegen, besteht er aus den **Teil-Baugebieten MU 13 bis MU 17,** der nordöstlichen Kita und einem denkmalgeschützten ehemaligen Bahngebäude (festgesetzt als Sondergebiet „Kultur“. Die Wohnlagen zum grünen Park hin werden mit sieben Geschossen zugelassen, zur Bahnstrecke als Außengrenze sind sechs Geschosse zulässig. Die Gebäude an der Erschließungsstraße sind mit „nur“ fünf Geschossen geplant. Ziel ist der Ausschluss einer wechselseitigen Verschattung.

Ein **Cluster (B)** rahmt den Stadtpark am westlichen und südlichen Rand ein. Er wird im Osten durch die Grünfläche, im Westen und Süden durch die innere Erschließung (die Quartierstraße) begrenzt. An der Quartierstraße im Westen ist die Nutzung flexibel zwischen Wohnen und Gewerbe zulässig. In Richtung Park ist vorrangig Wohnen zulässig.

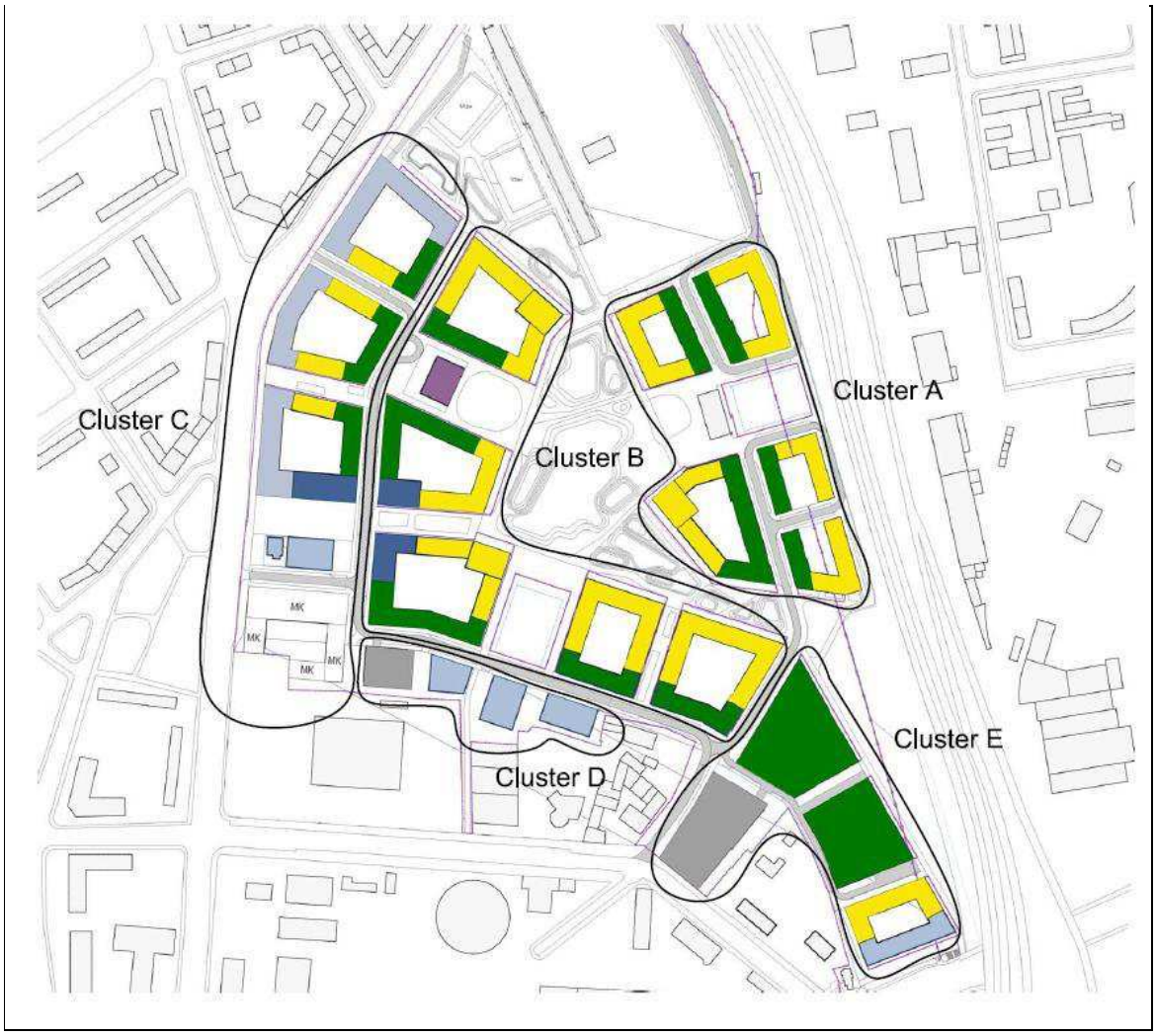
Der **Cluster (C)** mit fünf Teil-Baugebieten erstreckt sich längs der Eutritzscher/Delitzscher Straße im Westen und der Quartierstraße im Osten. Hier wird planerisch durch vorgelagerte, rein gewerblich

genutzte Gebäude auf den Verkehrslärm von der Eutritzscher/Delitzscher Straße reagiert. Zum Cluster C gehören das **MK sowie die Teil-Baugebiete MU 18, 3, 5 und 6**.

Der **Cluster (D)** bildet mit seiner gewerblich nutzbaren in der Regel fünfgeschossigen Bauweise die Grenze zum südlich angrenzenden faktischen Gewerbegebiet. Der Cluster schützt gleichsam die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen vor Immissionen aus dem Süden. Das Parkhaus nimmt den ruhenden Verkehr auf.

Der **Cluster (E)** schließt das Gebiet an der Südspitze ab. In den Teil-Baugebiete 10 und 11 sind zusätzlich experimentelle Wohnformen in Verbindung mit Handwerk und Gewerbe zulässig. Überwiegend ist eine fünfgeschossige Bauweise geplant. Zur Berliner Straße hin sind wiederum sechs Geschosse zulässig. Ein weiteres Parkhaus trägt zur Bereitstellung der notwendigen Stellplätze bei.

Abb. 10: Räumliche Cluster



12.2.5 Zusammenfassende Tabelle

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung sowohl zeichnerisch als auch textlich fest. Zur Entlastung des Teils A: Planzeichnung ist dort nur die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Rein textlich festgesetzt sind:

- die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (i. d. R. ausgehend von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse);
- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und
- die maximal zulässige Geschossfläche.

In der nachfolgenden Tabelle wird auch die (errechnete, nicht festgesetzte) Geschossflächenzahl aufgeführt. Die Berechnung ist notwendig, um die Einhaltung (bzw. Überschreitung) des Orientierungswerts des § 17 BauNVO überprüfen zu können.

Tab. 4: Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung (ohne die Höhe der Gebäude)

(Teil-) Baugebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf	**Festgesetzte GRZ**	**Zuschlag** für alle Anlagen: Bis höchstens GRZ	**Zuschlag** nur für Unterbauungen: Bis höchstens GRZ	**Als GF wird festgesetzt:**	**Als Z wird festgesetzt:** (Die Zahlen höher als VII beziehen sich auf die vier Dominanten (in MU 2, 3, 7 und 14)	**Berechnete GFZ**	**Bemerkungen**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
MK	0,61	0,70	1,00	14.800	I / V / VII	2,66	VII zur Eutritzscher Straße
MU 1	0,42	0,63	0,80	400	III	1,59	Bereits bebaut mit Denkmal (ehem. Stellwerk der Bahn)
MU 2	0,57	0,70	0,80	29.100	V / XVI	3,78	XVI Eck-Dominante zum Grün
MU 3	0,65	0,70	0,82	24.350	V - VII / X	3,82	X Eck-Dominante zur Del.-Straße
MU 4	0,57	0,70	0,80	20.230	V- VII	2,97	VII zur Grünfläche
MU 5	0,59	0,70	0,82	20.910	V - VII	3,37	VII zur Del.-Straße
MU 6	0,57	0,70	0,82	21.700	V - VII	3,22	VII zur Del.-Straße
MU 7	0,54	0,70	0,80	28.130	V – VII / XVI	3,80	Eckdominante XVI zum Grün
MU 8	0,58	0,70	0,80	17.410	V - VII	3,17	VII zum Grün
MU 9	0,55	0,70	0,80	20.340	V - VII	3,16	VII zum Grün
MU 10	0,52	0,70	0,80	14.250	V	2,58	Flexible Nutzung
MU 11	0,54	0,70	0,80	11.850	V	2,93	Flexible Nutzung
MU 12	0,67	0,70	0,82	14.710	V - VII	3,89	VII zur Berliner Straße
MU 13	0,62	0,70	0,82	8.710	IV -VI	3,10	VI zur Bahn
MU 14	0,60	0,70	0,80	25.890	IV – VII / XVI	4,32	XVI Eck-Dominante zum Grün
MU 15	0,67	0,70	0,82	8.310	IV - VI	3,22	VI zur Bahn
MU 16	0,63	0,70	0,80	12.280	IV - VII	3,15	VII zum Grün

(Teil-) Baugebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf	Festgesetzte GRZ	Zuschlag für alle Anlagen: Bis höchstens GRZ	Zuschlag nur für Unterbauungen: Bis höchstens GRZ	Als GF wird festgesetzt:	Als Z wird festgesetzt: (Die Zahlen höher als VII beziehen sich auf die vier Dominanten (in MU 2, 3, 7 und 14)	Berechnete GFZ	Bemerkungen
MU 17	0,68	0,70	0,82	13.030	IV - VI	3,19	VI zur Bahn
MU 18	0,56	---	0,82	3.120	II - III	1,68	Denkmal Bestand
MU 19	0,47	0,70	- - -	---	V	---	Parkhaus
MU 20	0,64	0,70	0,82	3.110	V	2,59	Südgrenze
MU 21	0,48	0,70	0,82	3.980	V	1,92	Südgrenze
MU 22	0,53	0,70	0,82	3.700	V	2,11	Südgrenze
MU 23	0,54	0,70	- - -	---	-	---	Parkhaus
MU 24	0,54	0,70	0,82	1.560	OK 9,5m	1,08	Schank- und Speisewirtschaft
Kita 1	0,40	0,60	0,80	---	III		Gemeinbedarf
Kita 2	0,40	0,60	0,80	---	III		Gemeinbedarf
SO Kultur 1	0,80	---	---		III		Denkmal Bestand (ehem. Lagerhalle der Bahn)
SO Kultur 2	1,00	---	---	---	II		Denkmal Bestand (ehem. Lokschuppen der Bahn)
Schule	0,60	0,80	---	---	---		Gemeinbedarf

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen. Durchgänge. Tiefe der Abstandsflächen. Verschattung. Bauweise

12.3.1 Vor- und Zurücktreten hinter festgesetzte Baugrenzen und Baulinien

Die räumliche Lage der Baublöcke wird im Teil A: Planzeichnung zeichnerisch mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden für die äußeren Grenzen der Baublöcke angewendet, Baugrenzen sorgen für eine Mindestgröße der Blockinnenhöfe. Hinsichtlich der Zulässigkeit des Vor- und Zurücktretens hinter festgesetzte Baugrenzen und Baulinien gilt Folgendes:

3.1 Vor- und Zurücktreten hinter festgesetzte Baugrenzen und Baulinien;

3.1.1 Die zugunsten von Blockinnenhöfen festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Unterbauungen.

3.1.2 In sämtlichen Teil-Baugebieten und im Kerngebiet dürfen Erker und Balkone über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinaus um bis zu 1,00 m vortreten, wenn die Gebäude im Übrigen auf dem betreffenden Baugrundstück die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen jeweils auf mindestens 60 % ihrer ununterbrochenen Teillängen nicht überschreiten.

3.1.3 In sämtlichen Teil-Baugebieten und im Kerngebiet dürfen Gebäude bzw. Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu 2,0 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten, wenn die festgesetzten Baulinien im Bereich der Blockecken auf einer Länge von mindestens 6,0 m (gemessen an der Baulinie ab der betreffenden Ecke des Teil-Baugebiets) eingehalten werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO]

Begründung

Die Abgrenzung der meisten Teilgebiete des urbanen Gebiets sowie die des Kerngebiets zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Baulinien tragen dazu bei, dass sich klare städtebauliche Kanten herausbilden. Nach dem Wettbewerbsergebnis sollen die Gebäudefronten im Plangebiet - die strenge Linienführung auflockernd - mittels Vor- und Rücksprüngen gegliedert werden. Die textlichen Festsetzungen Nrn. 3.1.1 bis 3.1.3 erlauben die dazu erforderlichen Abweichungen von festgesetzten Baulinien. Die Baugrenzen definieren die Blockinnenhöfe.

Es wird davon ausgegangen, dass die MU-Baublöcke jeweils in einem Zug gleichsam in geschlossener Atrium-Bauweise errichtet werden. Rechtlich zwingend ist dies nicht festsetzbar. Wenn Einzel-Baumaßnahmen in den MU-Baufeldern rechtlich verhindert werden sollen, muss dies durch städtebaulichen Vertrag ggf.in Verbindung mit Baulasten geschehen.

12.3.2 Durchgänge in die Blockinnenhöfe. Einfahrtsbereich in das Kerngebiet

Die im Teil A: Planzeichnung mit ihrer Lage und Breite festgesetzten **Durchgänge** in die Blockinnenhöfe müssen bzw. dürfen wie folgt errichtet werden.

3.2 Durchgänge

3.2.1 Die in Teil A: Planzeichnung mit einer Breite von in der Regel 8,0 m festgesetzten Durchgänge zu den Blockinnenhöfen sind als Luftgeschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen. Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Durchgänge dürfen

- beidseitig um bis zu 2,00 m verbreitert oder
- beidseitig um bis zu 1,00 m verschmälert oder auch
- ab der in der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Außenkante der Durchgänge um bis zu 5,00 m seitlich versetzt werden.

3.2.2 Zäune oder Tore in den Durchgängen sind ausschließlich durchlüftungsfähig mit einem Öffnungsanteil (Maß der Summe der lichten Öffnungen des Bauteils) von mindestens 75 % zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten **Durchgänge** in die Innenhöfe der Teil-Baugebiete dienen in erster Linie der Zugänglichkeit der Innenhöfe. Es liegt auf der Hand, dass die Nutzbarkeit der Innenhöfe für die Bewohner deutlich erleichtert wird, wenn die Höfe über Durchgänge und nicht nur durch die Hausflure hindurch erreicht werden können. Die Benutzung der Durchgänge steht jedermann offen, solange die jeweiligen Eigentümer keine Beschränkungen für notwendig erachten. Diese könnten zivilrechtlich verfügt und durchgesetzt werden. Der mit denselben Ausmaßen wie die Durchgänge im Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte **Einfahrtsbereich** in den Innenhof des MK dient auch dem Lieferverkehr. Für diese Durchfahrt sind – anders als für die Durchgänge – vollständig schließende Tore zulässig, die auch dem Schallschutz zugutekommen können. Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle sind unzulässig.

Die Durchlüftungsfunktion der Durchgänge wurde gutachterlich am Beispiel der Blöcke in den Teil-Baugebieten MU 5 und MU 7 geprüft. Danach haben die Durchgänge für die Belüftung der Höfe folgende Bedeutung: Die umweltmeteorologischen Untersuchungen vom Büro Dr. Dütemeyer (2017

bis 2019) gehen hinsichtlich der Bewertung der Quartiersbelüftung über die zentrale Freiraumschneise und die Durchlüftung der Innenhöfe von einer südöstlichen Anströmrichtung aus. Diese Windrichtung ist während austauscharmer Strahlungswetterlagen vorherrschend und daher für die stadtklimatische Beurteilung als worst case maßgeblich. Hinsichtlich der Durchlüftung der Innenhöfe wurde seitens des Gutachters ausgeführt, dass die Durchlüftung der Innenhöfe deutlich verbessert werden könnte, wenn die Durchlässe an diejenigen Fassaden verschoben würden, die direkt in der Anströmrichtung des Windes liegen. Die Strömungsanalyse des Büros Marcus Ende (2022) [73] geht von der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung aus. Bei dieser Windrichtung tragen die Durchgänge in der geplanten Positionierung maßvoll, aber nicht erheblich zur Durchlüftung der Innenhöfe bei.

Nach Abwägung des Pro und Contra ist es nicht angebracht, Durchgänge mit Rücksicht auf die Durchlüftungsfunktion in andere Blockabschnitte zu verlegen. Eine Verlegung hätte zur Verortung von Durchgängen mit Ausgang direkt in die öffentliche Parkanlage hineingeführt. Eine Verlegung würde zudem eine sinnvolle Erschließung der Blöcke erschweren.

12.3.3 Tiefe der Abstandsflächen. Verschattung. Bauweise

Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB und des § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO herabgesetzt. Hierzu gilt Folgendes:

3.3 Tiefe der Abstandsflächen

3.3.1 Die Abstandsflächentiefe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der nachfolgenden Tabelle festgesetzt. *(Tabelle hier nicht abgedruckt, siehe Teil B: Text 3.3.1).*

3.3.2 Für Gebäudeteile mit mehr als sieben zulässigen Vollgeschossen gilt dieselbe Abstandsflächentiefe wie für die jeweils angrenzende Gebäudeaußenfront.

3.3.3 Für alle Gebäudeaußenfronten, die an die festgesetzte Grünfläche angrenzen oder nur durch eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Grünfläche getrennt sind, wird die Abstandsflächentiefe auf 0,0 m herabgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO]

Begründung

a) Zur Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen

Das neue Wohnquartier soll im Sinne der flächensparsamen Innenentwicklung mit einer relativ dichten und hohen – in der Regel fünf- bis siebengeschossigen – Wohnbebauung versehen werden. Die Hochhausdominanten sollen bis zu sechzehn Geschosse aufweisen. Aus diesem Grund können bei Einhaltung der festgesetzten Baulinien und voller Ausnutzung der Baugrenzen und der zulässigen Gebäudehöhen die in § 6 der sächsischen Bauordnung für den Regelfall vorgesehenen Abstände auch bei Einbeziehung der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingehalten werden. Dies wird durch die Tabelle mit ihren notwendigen Festsetzungen zur Herabsetzung der Abstandsflächentiefen in zahlreichen Bereichen verdeutlicht.

Die Zulässigkeit der Herabsetzung der Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus § 6 SächsBO. In § 6 SächsBO ist angeordnet, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) über die Tiefe von Abstandsflächen und Abstände vorgehen. Hierzu heißt es in § 6 Abs. 5 SächsBO (Hervorhebung durch Autor):

[73] Gutachten: Marcus Ende (Maende Innovation), Strömungsanalyse Durchgänge / Belüftung Innenhof (MU 05 + MU 07), Leipzig 2022.

„Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. ***Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 SächsBO von den Sätzen 1 bis 3 abweichende Abstandsflächen vorgeschrieben, sind diese maßgeblich.“***

Der Wortlaut des § 6 Abs. 5 Satz 4 SächsBO lässt nicht klar erkennen, in welcher Weise von einer Satzung – hier dem Bebauungsplan – *„abweichende Abstandsflächen vorgeschrieben“* werden müssen. Muss es sich dabei um zwingende Festsetzungen (wie z.B. Baulinien) handeln? Oder genügen auch Baugrenzen? Oder muss die Tiefe selbst ausdrücklich festgesetzt werden? Um Zweifelsfragen auszuschließen, werden die Abstandsflächentiefen überall dort ausdrücklich festgesetzt, wo der Regelabstand von 0,4 H bei voller Ausnutzung von Baugrenzen und bei Einhaltung der Baulinien nicht eingehalten werden kann. Die Notwendigkeit der festgesetzten Unterschreitungen ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und der daraus folgenden Architektur der Baublöcke.

Sofern in der TF 3.3.1 nichts anders vermerkt ist, sind jeweils die Abstandsflächentiefen vor **Gebäudeaußenfronten** Gegenstand der Festsetzung. Für die Abstandsflächentiefe vor Außenfronten, die in der Tabelle in 3.3.1 nicht aufgeführt sind, gilt die gesetzliche Regelung in § 6 Abs. 5 SächsBO (also 0,4 H, mindestens 3,0 m). In der Tabelle aufgeführt sind jeweils die ggf. nach Norden, Osten, Süden und Westen gerichteten äußeren Gebäudeaußenfronten der Baublöcke, bei Bedarf auch die in die Innenhöfe gerichteten Fassaden. Bei den in Spalte 3 der Tabelle aufgeführten Hinweisen handelt es sich um hinweisliche Anmerkungen ohne Normcharakter. Dies wird auch im Kopf der Tabelle klargestellt.

Für die Mehrzahl der Abstandsflächen vor den **nach innen gerichteten Gebäudeaußenfronten** sind hier gegenseitige Überdeckungen der Abstandsflächen zulässig, weil die Fronten in einem Winkel von mehr als 75 Grad (nämlich 90 Grad) zueinander stehen (siehe § 6 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO). Davon gibt es allerdings Ausnahmen:
Die Innenhöfe der Baufelder in MU 4, MU 13 und MU 14 unterschreiten mit einem Winkel der Gebäudeaußenfronten von

- 69,81° (MU 4)
- 65,90° (MU 13)
- 65,90° (MU 14)

untereinander den für die Zulassung der Überdeckung von Abstandsflächen maßgeblichen Mindestwinkel von mehr als 75 Grad. Daher wurden hier die Abstandsflächen auch für die in die Innenhöfe gerichteten Fassaden entsprechend herabgesetzt. Außerdem werfen die Hochhäuser in den Baufeldern MU 2, MU 3, MU 7 und MU 14 zu große Abstandsflächen auf die Innenhöfe. Daher wurden die Abstände hier jeweils an die niedrigeren Nachbarfassaden angepasst.

Besonderes Augenmerkwurde wird auf ausreichenden **Abstand der Bebauung auf MU 23 (Parkhaus) zum Wohngebäude Roscherstraße 35/37** gelegt. Damit soll von vornherein etwaigen Geräuschemissionen aus dem Parkhaus und von dessen Ein-und Ausfahrt-Betrieb in die Nachbarschaft hinein entgegengewirkt werden.

Im Bereich nahe der Roscherstraße nordwestlich des Wohngebäudes Roscherstraße 35/37 beträgt der Abstand der südöstlichen Baugrenze im MU 23 zur gegenüberliegenden südöstlichen Grenze des MU 23 (= Flurstücksgrenze des potentiellen Baugrundstückes) über 10 m. Damit ist auch bei Ausnutzung der im MU 23 zulässigen Höhe der Oberkante des Gebäudes von 22,00 m über Bezugshöhe – vgl. Teil B: Text, Nr. 2.2.2 d) – ein ausreichender Grenzabstand wie folgt eingehalten.

Im Teil B: Text, Nr. 3.3.3 des B-Planes ist für das MU 23 die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H (H = Wandhöhe) festgesetzt. Bei der maximal zulässigen Wandhöhe von 22,0 m x 0,2 ergeben sich daraus 4,4 m als notwendige Tiefe der Abstandsfläche. Dies wird eingehalten. Auch bei Anwendung der Abstandsflächenregelung des § 6 Abs. 5 der SächsBO, nach der die notwendige Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H beträgt, wäre diese eingehalten (22,0 m Wandhöhe x 0,4 = 8,8 m notwendige Tiefe der Abstandsfläche).

Das nächstgelegene Wohngebäude Roscherstraße 35/37 hat zur südöstlichen Grenze des MU 23 einen Abstand von über 23 m. Der Abstand zwischen diesem Wohngebäude und dem Parkhaus wird also in der Summe über 33 m betragen; das ist grundsätzlich auskömmlich, auch wenn die Kfz.-Geräusche bei der Ein- und Ausfahrt relativ laut sind. Dem kann bei Bedarf gezielt entgegengewirkt werden – z.B. durch vertraglichen Ausschluss des Nachtbetriebs.

Betrachtet wurden auch die denkbaren **Wirkungen der Bebauung im MU 23 (Parkhaus) auf prägende industriekulturelle Bauten, vor allem den Gasometer südlich des Plangebietes**. Kann der Gasometer städtebaulich durch die Neubebauung im Plangebiet beeinflusst oder gar überprägt werden? Ergebnis der Betrachtungen ist, dass dies nicht der Fall ist.

- Der Gasometer wirkt auf das Plangebiet nur eingeschränkt prägend. Er befindet sich ca. 135 m weit vom künftigen Parkhaus entfernt.

- Der Blick auf den Gasometer von den bisherigen öffentlichen Flächen aus wird durch den Bau des Parkhauses nicht eingeschränkt.

- Aus dem Plangebiet heraus wird der Blick nur im Bereich der westlichen Fassaden zweier Gebäude der künftigen MU 10 und MU 11 nahezu vollständig und für zwei weitere Gebäude teilweise eingeschränkt. Mit weiteren Einschränkungen ist auf ca. 70 m der künftigen Wohnstraße 1 zu rechnen.

- Auf seine Fernwirkung als Landmarke, die der Gasometer durch seine Höhe von 28 m (Traufe) bzw. fast 47 m (First) hat, wirkt sich der Bau des Parkhauses mit maximal 22 m nur unwesentlich aus.

b) Zur Verschattung

Relativ geringe Abstände von Gebäuden zueinander führen notwendig zu gegenseitigen **Verschattungen**. Zur Klärung der Frage, ob hier ein zumutbares Maß eingehalten wird, wurde gutachtlich geprüft, welche Verschattungswirkungen insbesondere innerhalb der Innenhöfe ausgelöst werden. Das Gutachten[74] kam zu folgenden Ergebnissen:

Die DIN 5034-2021-08 "Tageslicht in Innenräumen" gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an. Die Kriterien der DIN 5034-2021-08 stellen Mindest-Standards für gesundes Wohnen dar.

Danach soll mindestens ein Wohnraum jeder Wohnung am 17. Januar mindestens eine Stunde und am 21. März (23. September) mindestens vier Stunden Besonnung erhalten.

Über die Wohnraumaufteilungen der im Plangebiet betroffenen Häuser in Umgebung der Planbebauung liegen noch keine Daten vor. Bewertet wurden daher die Besonnungszeiten auf allen Bereichen der äußeren Fassaden sowie der Dächer und in den jeweiligen Innenhöfen. Im Ergebnis zeigte

[74] Marcus Ende (Maende Innovation UG), Leipzig 416 - Verschattungsanalyse (BF 02-09, 12+17, 10+11), Torgau 2022.

sich:

Die DIN 5034-2021-08 wird nach der Fertigstellung des Quartiers für den Großteil der Gebäude eingehalten. Vorrangig im Bereich des Erdgeschosses und der ersten Etagen kommt es jedoch zu Unterschreitungen. Hier muss die Nutzung und Raumaufteilung, welche aktuell noch nicht vorliegt, dafür sorgen, dass es sich entweder um Gewerbeflächen handelt oder dass ein anderer Raum der Wohnung den Grenzwert erfüllt.

Die Bewertungen beziehen sich auf die Berechnungen für die Fassadenflächen. Inwieweit hiervon tatsächlich Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen betroffen sind, kann nur anhand von Wohnungsgrundrissen abschließend beurteilt werden. Am Ende müssen die Räumlichkeiten in den Baublöcken so angeordnet werden, dass es keine Wohnungen gibt, die ausschließlich Räume mit Fenstern im Verschattungsbereich haben. Es muss dann entweder ein weiterer Raum mit Sonneneinstrahlung hinzugefügt werden oder es muss Büronutzung stattfinden.

In Orientierung zur Parkanlage ist eine Verschattung nicht gegeben. Deshalb konnte die Tiefe der Abstandsflächen in Richtung Stadtpark sämtlich auf Null gesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 3.3.3).

c) Zur Bauweise

Eine offene oder geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO wird nicht festgesetzt. § 22 BauNVO enthält nur Regelungsmöglichkeiten zum Heranbauen oder Abstandhalten von Grundstücksgrenzen. Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus einem ungeteilten Grundstück. Die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO macht daher keinen Sinn.
Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und der festgesetzten Herabsetzung der nach § 6 SächsBO notwendigen Abstände der Außenwände von Gebäuden untereinander auf regelmäßig 3 m wird jedoch im umgangssprachlichen Sinne eine „Bauweise“ bestimmt. In der Tabelle zur Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen (TF 3.3) wird in der Spalte 3 bei den Baugebieten MU 10 und MU 11 darauf hingewiesen, dass dort „voneinander getrennte Gebäude errichtet werden“ dürfen. Unter „Gebäuden“ sind gemäß § 2 Abs. 2 SächsBO selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen zu verstehen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Mit dem Hinweis ohne Normcharakter in TF 3.3. wird klargestellt, dass die jeweils rings um die Baufelder 10 und 11 zeichnerisch festgesetzten Baulinien nicht dazu zwingen, dort jeweils Gebäude in der Form eines geschlossenen Baublocks zu errichten. Anders als in den meisten anderen Baufeldern (z.B. MU 2 bis MU 9) werden für MU 10 und MU 11 keine inneren Baugrenzen festgesetzt. In den beiden Baufeldern 10 und 11 dürfen daher unter Beachtung des in der Tabelle 3.3 für diese beiden Baublöcke festgesetzten Mindestabstands von Gebäuden untereinander (3,0 m) beliebig voneinander räumlich getrennte Gebäude errichtet werden. Damit soll einer experimentellen Bauweise Raum verschafft werden. Die bei alleiniger Betrachtung der Baulinien scheinbar mögliche komplette Überbauung der Baufelder MU 10 und MU 11 mit Hochbauten ist unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften praktisch ausgeschlossen.
Bei den mit Baulinien und Baugrenzen versehenen übrigen Baublöcken wird davon ausgegangen, dass hier jeweils in einem Zug ein geschlossenes Gebäude gleichsam in Atrium-Bauweise errichtet wird. Es ist aber rechtlich nicht ausgeschlossen, dass auch in diesen Baufeldern einzelne, voneinander getrennte Gebäude mit Abstand untereinander errichtet werden. Bei der Veräußerung dieser Baufelder sollte darauf geachtet werden, diese unerwünschte Bebauung vertraglich und ggf. auch mit Hilfe einer eingetragenen Baulast zu verhindern. Eine vorsorgliche Festsetzung nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO würde hier nicht helfen. Nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann festgesetzt werden

inwieweit an vordere, rückwärtige oder seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. Angesichts der Tatsache, dass für die einzelnen Baufelder noch gar keine Grundstücksgrenzen bestehen, würde eine solche Festsetzung ins Leere laufen.

13. Flächen für Gemeinbedarf. Einfriedungen

Im Teil A: Planzeichnung werden vier Flächen für Gemeinbedarf zeichnerisch festgesetzt und mittels der Legende ihrer besonderen Zweckbestimmung zugeordnet. Es handelt sich um:

- eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen;
- eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Nord-Osten des Plangebiets;
- eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Süd-Westen des Plangebiets;
- eine Gemeinbedarfsfläche für einen „Sportpark“ in der Nähe der Fläche für den Schulstandort.

Zur Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Das neu entstehende Stadtquartier wird einen Aufwuchs der Bewohnerschaft generieren, so dass zur Bedarfsdeckung ein Schulstandort im Plangebiet notwendig wird.

Im Plangebiet sollen, gemäß Schulentwicklungsplanung der Stadt Leipzig, mehrere Schultypen nebst zugehörigen Einrichtungen (z.B. Mensa, Turnhalle usw.) verortet werden. Diese werden auf der dafür vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf untergebracht. Die Fläche ist dafür ausreichend dimensioniert.

Zu den Gemeinbedarfsflächen „Kita“

Auf den beiden Gemeinbedarfsflächen „Kita“ ist die Bebauung mit Kindertagesstätte zulässig. Die zu den Kitas gehörenden Freiflächen befinden sich jeweils innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Ihre Einfriedung ist zulässig und notwendig.

Eine vorläufige Hochrechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Kindertagesplätzen nur für die Einwohner des Plangebiets hat einen voraussichtlichen Bedarf von insgesamt ca. 178 Plätzen ergeben. Die hier pro Kita bereitgestellten Bauflächen geeignet, den Bedarf auskömmlich zu erfüllen. Die Kitas können auch mit unterschiedlichen oder flexiblen Kapazitäten errichtet werden.

Zur Gemeinbedarfsfläche „Sportpark“

Die im Norden der östlichen Hälfte festgesetzten Schulbauten benötigen Sportanlagen. Die dafür benötigte Fläche wird durch gesonderte Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf in die sehr viel größere öffentliche Grünfläche integriert. Der Standort ist zeichnerisch festgesetzt.

In der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Sportpark“ sind wohnverträgliche Sportfreianlagen wie z.B. Sportplätze, Laufbahnen usw. zulässig. Damit soll nicht nur der Bedarf der nahegelegenen Schulen nach weiteren Anlagen für den Schulsport außerhalb des Schulstandorts gedeckt werden. Die Anlagen sollen auch Vereinen und – in den Randstunden - auch der Öffentlichkeit insgesamt zur Verfügung stehen. Diese Mehrfachnutzung von Flächen ist ein erklärtes, im INSEK Leipzig 2030 verankertes Ziel der Stadt Leipzig. Große überdachte Anlagen (insbes. eine Sporthalle) sind hier jedoch unzulässig. Die Gemeinbedarfsfläche für den Sportpark befindet sich in einem für die Durchlüftung des Plangebietes und der nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche bedeutenden Korridor. Es muss davon ausgegangen werden, dass Gebäude zu einer Verminderung dieser Funktion und zu einer Verschlechterung der stadtklimatischen Situation im Plangebiet und den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereichen führen würden.

Hierzu enthält der Plan die folgende Festsetzung:

4. Fläche für den Gemeinbedarf „Sportpark“

4.1. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ gilt:

Allgemein zulässig sind ausschließlich Sportfreianlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Es bleibt der Ausführungsplanung und Nutzungsregelung überlassen, in welcher Weise die Nutzung der Anlagen den verschiedenen Interessenten – von schulpflichtigen Kindern bis hin zur allgemeinen Öffentlichkeit – eröffnet und abgesichert werden kann. An der Nutzung der Sportanlagen interessierten Vereinen kann z. B. durch Vergabe eines Schlüssels für ein Tor in der Umzäunung Zutritt verschafft werden. Weitere kleine Sportanlagen (z.B. ein Trimm-Dich-Pfad) sind innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche auch ohne ausdrückliche Festsetzung zulässig.

Zumindest wegen der Nutzung durch Schulkinder müssen die Sportanlagen eingefriedet werden. Die Betriebszeiten sind im Genehmigungsverfahren noch zu konkretisieren und sind abhängig vom gegenseitigen Rücksichtnahmegebot. Nach 22.00 Uhr kann die zulässige Einfriedung zum Ausschluss des Nachtbetriebs genutzt werden.

Hinsichtlich der **Zulässigkeit von Einfriedungen** enthält der Plan im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften folgende Einschränkungen:

12.3 Einfriedungen
12.3.1 Im festgesetzten urbanen Gebiet sind Einfriedungen der Baugrundstücke in Richtung der benachbarten öffentlichen Parkanlage sowie der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.
12.3.2 Dies gilt nicht für Eingrenzungen mit einer maximalen Höhe von 50 cm.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen in Richtung öffentlicher Räume soll für die Bewohner des urbanen Gebiets nachbarschaftliche Offenheit signalisieren. In der Umkehrung ergibt sich aus dieser Festsetzung, dass Einfriedungen außerhalb des festgesetzten urbanen Gebiets nach Maßgabe des Bauordnungsrechts und des Nachbarrechts ohne weiteres zulässig sind. Der Schulstandort, der Sportpark und die Kitas können also bedarfsgerecht eingefriedet werden. Auch Gewerbetreibende legen z.T. Wert auf eine schützende Einfriedung Ihrer Grundstücke, insbes. von Lagerflächen.

14. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch reguläre Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzonen fest. Außerdem ist am östlichen Rand des südlichen Abschnitts der öffentlichen Parkanlage ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der zugleich als Bestandteil der Radschnellverbindung Halle - Leipzig dient.

Die amtliche Neuvermessung des Plangebiets nach der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB führte zu geringfügigen Veränderungen an der Quartierstraße 5. Diese wurde im nördlichen Teil von 11,40 m auf 11,35 m und im südlichen Bereich von 9,60 auf 9,50 m verschmälert. Die Breite des Radschnellwegs von 4,0 m zuzüglich 0,5 m Randtreifen konnte beibehalten werden.

Der Anschluss der neuen Straßen im Plangebiet an die umgebende Delitzscher/Eutritzscher Straße und an die Theresienstraße ist im Plan gesichert. Die Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße sind mit ihren östlichen Randbereichen in das Plangebiet einbezogen. Damit wird dokumentiert, dass das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Ergänzend ist das Plangebiet über die Roscherstraße und Berliner Straße im Süden und die Theresienstraße im Norden für Kraftfahrzeuge erschlossen.

Während die Theresienstraße, gemäß dem Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“, eine Hauptverkehrsstraße nahräumlicher Bedeutung (HS IV) ist, handelt es sich bei der Roscherstraße, Berliner Straße, Eutritzscher Straße und Delitzscher Straße in den betreffenden Abschnitten um Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung (HS III). Die drei letztgenannten Straßen sind die

verkehrlich am höchsten belasteten Straßen in der Umgebung des Plangebiets.

Anordnung und Zuordnung der Verkehrsflächen beruhen auf einer technischen Planung in Verbindung einem speziellen Mobilitätskonzept, das nachfolgend vorgestellt wird. Im Anschluss an das nun darzustellende Mobilitätskonzept werden die einzelnen Typen der Verkehrsflächen vorgestellt und begründet. Im Bebauungsplan wird darauf verzichtet, die innere Einteilung des Straßenkörpers z.B. in Fußwege, Fahrbahnen, Haltestellen für die Straßenbahn usw. festzusetzen. Dies obliegt der späteren Ausführungsplanung, die flexibel bleiben soll.

14.1 Das Mobilitätskonzept

Insgesamt soll ein autoarmes Quartier entstehen. Dies soll durch die Umsetzung des speziellen Mobilitätskonzepts gelingen.

Das Mobilitätskonzept für das Projektgebiet „Leipzig 416“ des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofs[75] umfasst sieben Mobilitätsbausteine für die zukünftige Mobilität. Nicht alle Vorschläge des Mobilitätskonzepts lassen sich im Bebauungsplan festsetzen. Daher gilt es, die anderen Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen zum Bebauungsplan bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen so weit wie möglich abzusichern. Wie bereits erwähnt, verzichtet der Bebauungsplan darauf, die Einteilung des Straßenkörpers festzusetzen. Es wäre nicht zweckmäßig, diese den städtischen Ämtern und den Verkehrsbetrieben zustehenden Entscheidungen vorwegzunehmen und im Bebauungsplan auf Dauer festzuschreiben. Vielmehr muss insoweit Flexibilität erhalten bleiben, damit auf veränderte Sachverhalte und Bedürfnisse reagiert werden kann.

Nachfolgend wird das vollständige Konzept in konzentrierter Form vorgestellt.

Das Mobilitätskonzept für das Projektgebiet „Leipzig 416“ hat das Ziel, die Grundlagen für eine nachhaltige Mobilität auf dem Gelände zu schaffen. Damit soll die Vorgabe des städtebaulichen Vertrages umgesetzt werden, ein autoarmes Stadtquartier anzustreben, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen umweltgerechter Mobilitätsformen (Planungs- und Entwicklungsvereinbarung 2017). Dabei soll das Konzept zugleich sicherstellen, dass die Bewohner auch tatsächlich keinen höheren Motorisierungsbedarf haben und nicht letztlich ihre Fahrzeuge außerhalb zugelassener Stellflächen bzw. in benachbarten Stadtgebieten abstellen und dort den Parkdruck verschärfen.

Eine erste Analyse hat gezeigt, dass das Gebiet bereits heute in einem Umfeld liegt, in dem die Motorisierung mit 27,7 privaten Pkw je 100 Einwohner deutlich unter dem Mittelwert der Stadt Leipzig (33,6 private Pkw je 100 Einwohner.) und noch deutlicher unter dem Mittelwert der Bundesrepublik Deutschland (50,6 private Pkw je 100 Einwohner.) liegt.

Die Erreichbarkeit wichtiger Ziele in Leipzig aus der Perspektive verschiedener Teile des Projektgebietes zeigt, dass einige davon mit dem Fahrrad schneller als mit dem Pkw erreicht werden können. Die Erreichbarkeit des ÖPNV wird nur für einige Teil-Baugebiete durch längere Fußwege als 300 m zu den vorhandenen bzw. verlegten Haltestellen eingeschränkt.

Der Standort bietet insgesamt gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität mit geringer Pkw-Nutzung. Folgende Instrumente sollten dafür eingesetzt werden:

<u>Baustein 1: Parkraummanagement</u>

[75] Die Aussagen in diesem Kapitel beruhen auf dem Gutachten des Leipziger Instituts für Energie: „Mobilitätskonzept Eutritzscher Freiladebahnhof - SIEBEN MOBILITÄTSBAUSTEINE FÜR NACHHALTIGE MOBILITÄT FÜR DAS PROJEKT „LEIPZIG 416“ - Endbericht, Aktualisierung März 2022.

Tiefgaragenstellplätze sollen separat von den Wohnungen verkauft bzw. vermietet werden, so dass zuziehende Haushalte auch vor der separaten Entscheidung stehen, ob sie ihren Pkw weiterhin benötigen oder nicht.

In den Quartiersgaragen soll die Digitalisierung in Verbindung mit Sensoren für eine optimale Nutzung der Kapazitäten für Mieter und Besucher sorgen.

Eine dauerhafte Institution, wie z. B. ein Quartiersmanagement, kann die Mobilitätsentscheidungen der zuziehenden Einwohner durch Mobilitätsmanagement positiv beeinflussen.

Baustein 2: Radverkehr

Der Mobilitätsbaustein Radverkehr sorgt dafür, dass alle Einwohner und Nutzer des Gebietes ihre Fahrräder gut geschützt und barrierefrei zugänglich abstellen können. Die Fahrräder der Einwohner sollen vollständig in den Baufeldern so platziert werden, dass die Räder schnell und sicher nutzbar sind, während für Besucher und Kurzzeitparken Fahrradparkplätze im Verkehrsraum bereitgehalten werden sollen.

Baustein 3: Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des ÖPNV sollen zukünftig drei neue Haltestellen eingerichtet werden: Die Haltestelle „Chausseehaus“ wird verlegt (ca. 120 m südlicher als bisher), als Haltestellen kommen hinzu: „Blumenstraße“ (im Nordwesten des Projektgebietes) und „Roscherstraße“ (im Südosten des Projektgebietes). Dadurch verkürzt sich der Weg zur Haltestelle für die Mehrzahl der Einwohner. Zur inneren Gebietserschließung wird auch die Einrichtung eines „Grünolino Quartiersbusses“ geprüft.

Baustein 4: Mobilitätsstationen

Im Plangebiet sollen zwei Mobilitätsstationen entstehen. Die große Mobilitätsstation „Chausseehaus“ soll nach Verlegung der entsprechenden Haltestelle am Entreeplatz Eutritzscher Straße neu entstehen. Eine zweite Mobilitätsstation wäre an der neuen Haltestelle „Roscherstraße“ möglich. Zudem werden fünf „Mobilpunkte“ vorgeschlagen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Mobilitätskonzept, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt wird.

Baustein 5: Sharing-Angebote für PKW und Fahrräder

Im westlichen Umfeld des Projektgebietes gibt es bereits zahlreiche Car-Sharing-Stationen. Für das Projektgebiet sind weitere geplant. Eine Absichtserklärung des in Leipzig führenden Anbieters für Car-Sharing liegt vor.

Der Leipziger Marktführer für Bike-Sharing bietet im Umfeld des Projektgebietes bereits flexible Formen des Ausleihens von Fahrrädern an. Auch er erwägt eine Ausdehnung seiner Geschäftstätigkeit in das Plangebiet. Es wird auch das Ausleihen von Lastenfahrrädern erwogen.

Baustein 6: Elektromobilität

Die Elektromobilität hat das Potenzial, in den kommenden Jahrzehnten die dominierende Antriebsform für Pkw zu werden. Als öffentliche Ladeinfrastruktur für Pkw sollen zunächst sieben Ladesäulen an den Mobilitätspunkten und -stationen sowie Lademöglichkeiten in den Quartiersgaragen geschaffen werden. In den Tiefgaragen sollen alle Stellplätze grundsätzlich die Option auf einen Stromanschluss erhalten. Mit der Einrichtung geeigneter Wandboxen soll mit 5 % des Stellplatzbestands begonnen und später je nach Marktentwicklung ausgedehnt werden. Nach den Empfehlungen des Mobilitätskonzeptes und den Regelungen der Leipziger Stellplatzsatzung sind 25 % der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur auszustatten.

Baustein 7: Paketstationen und Belieferung

Ausgehend von dem aktuellen Konzept für „Urban Hubs“ (städtische Knotenpunkte für die Waren- und Paketzulieferung) in Leipzig werden für das Projektgebiet Paketstationen oder Mikro-Depots empfohlen, die als Zielpunkte des Lieferverkehrs dienen. Von dort aus können die Sendungen durch die Empfänger flexibel abgeholt werden. Zudem kann dadurch auch eine Feinverteilung von Paketen durch Lastenfahrräder ermöglicht werden. Damit kann es gelingen, das Projektgebiet wesentlich vom Lieferverkehr zu entlasten – ohne Mikro-Depots müssten allein für die Wohnungen täglich rund 350 bis 400 Paketsendungen mit Kleinlastern ausgeliefert werden. Die Mikro-Depots sollen in Gebäude im Plangebiet integriert werden.

Festsetzungen zugunsten des Mobilitätskonzepts im Bebauungsplan

Wie bereits einleitend ausgeführt wurde, enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einteilung des Straßenkörpers. Daher findet sich das Mobilitätskonzept nur in wenigen Festsetzungen – z.B. dem Radschnellweg (Halle – Leipzig) – wieder. Bus-Haltestellen, Mobilitätsstationen, Sharing-Plätze und Paketstationen werden nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan spiegelt jedoch das Gesamtkonzept des autoarmen Quartiers wie folgt wider:

- Es gibt keine Möglichkeit für Kraftfahrzeuge, das Plangebiet durch die Parkanlage hindurch von Süd nach Nord oder umgekehrt zu durchqueren.
- Die Seitenstraßen sind weitgehend als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Fußgängerbereiche festgesetzt.
- Die in allen Baugebieten ausdrücklich erlaubten Tiefgaragen sollen dafür sorgen, dass der ruhende Verkehr oberirdisch – bis auf Stellplätze für Behinderte – im Gebiet nicht sichtbar wird.
- Auch die Quartiersgaragen sollen zu diesem Ziel beitragen. Sie sind im Plan verortet.

Die Ausstattung des Gebiets zugunsten der Elektromobilität soll vertraglich vereinbart werden.

14.2 Straßenverkehrsflächen

Die als reguläre Straßen festgesetzten Verkehrsflächen dienen als Erschließungsstraßen für den motorisierten Verkehr und für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr. Sie garantieren – zusammen mit den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – eine vollständige Erschließung aller Teil-Baugebiete sowie der weiteren Einrichtungen im Plangebiet insbesondere auch für den Lieferverkehr.

Das Quartier ist über die im Teil A Planzeichnung so bezeichnete „Nebenstraße 3“ (abbiegend von der Quartierstraße 4) mit der Eutritzscher/Delitzscher Straße verbunden. Mittels der „Quartierstraßen“ 1 bis 4 ergibt sich eine durchgehende Straßenverbindung von Süden nach Norden. Die Nebenstraße 3 und die Quartierstraße 3 sind zur Vermeidung von Durchgangsverkehr nicht direkt mit der Eutritzscher Straße bzw. Delitzscher Straße verbunden.

Erschließung für PKW und für den Lieferverkehr, Feuerwehrzugänglichkeit

Sämtliche Teil-Baugebiete bis auf die Teil-Baugebiete MU 1, MU 11 und MU 12 liegen an einer regulären Erschließungsstraße. Die Teil-Baugebiete MU 11 und MU 12 liegen in einem Bereich, dessen Zugänglichkeit auch für PKW und LKW durch einen festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich hergestellt ist. Beschränkungen für LKW können durch Beschilderung nach der StVO angeordnet werden.

Das Teil-Baugebiet MU 1 wird für Fußgänger und Radfahrer durch den dort festgesetzten Fuß- und Radweg erschlossen. Auf der Grundlage entsprechender Absprachen mit den zuständigen Ämtern der Stadt und der Polizei könnte die Zuwegung mit entsprechender Beschilderung auch für PKW und kleine Lieferfahrzeuge geöffnet werden. Eine direkte Erreichbarkeit des Gebäudes im MU 1 für PKW und LKW ist jedoch nicht zwingend geboten. Nach der Rechtsprechung ist ein in einem Bau-

gebiet gelegenes Grundstück durch eine Straße schon dann erschlossen, wenn die Möglichkeit besteht, mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen an die Grenze des Grundstücks heranzufahren und das Grundstück von dort aus zu betreten (vgl. BVerwG, Beschl. vom 09.01.2013 - 9 B 33.12 – sowie BVerwG 29.09.2015 - 9 B 42.15). Dies ist hier der Fall. Für Fußgänger könnte vom öffentlichen Gehweg von Süd-Westen her ein Fußgängertor zum MU 1 auf der Grundstücksgrenze eingerichtet werden.

Für Erreichbarkeit des MU 1 durch die Feuerwehr gilt § 5 Satz 4 SächsBO: „Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 3 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind“. Ein Zugang zu MU 1 für die Feuerwehr dürfte schon derzeit von der Roscherstraße aus möglich sein.

Erschließung für die Abfallbeseitigung

Die städtischen Abfallbeseitigungsfahrzeuge können fast alle Teil-Baugebiete auf regulären Straßenverkehrsflächen erreichen, ohne wenden zu müssen. Die Teil-Baugebiete MU 11 und 12 können unter zulässiger Befahrung verkehrsberuhigter Bereiche angefahren werden. In MU 11 und westlich gegenüber dem Schulstandort sind Wendehammer in ausreichender Größe vorgesehen. Im Straßenraum ist die Unterbringung von Unterflurbehältersystemen zur Müllentsorgung für MU 11 und MU 12 geplant. Für die Bewohner des MU 1 soll auf dem öffentlichen Gehweg im Süd-Westen ein Mülltonnen-Abholplatz eingerichtet werden. Der Abholplatz ist weniger als 150 m vom zukünftigen Hausein- und Ausgang des MU 1 entfernt. Dies darf als zumutbare Entfernung betrachtet werden.

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als „besondere Zweckbestimmung“ wurden folgende fünf Kategorien verwendet und im Teil A: Planzeichnung festgesetzt:

- Verkehrsberuhigter Bereich (festgesetzt mit dem Kürzel VBR);
- Fußgängerbereich (festgesetzt mit dem Fußgänger-Piktogramm aus Nr. 6.3 der PlanZV);
- Fuß- und Radweg (festgesetzt mit dem Kürzel FRW);
- Radschnellverbindung Halle - Leipzig (festgesetzt mit Schraffur weiß/lila/weiß/lila);
- Zuwegung Regenrückhaltebecken (festgesetzt mit dem Kürzel RRB = Regenrückhaltebecken).

Diese fünf Kategorien werden nachfolgend erläutert.

14.3 Verkehrsberuhigte Bereiche

Das Mobilitätskonzept weist die Wohnstraßen 1 und 5 als verkehrsberuhigte Bereiche aus. Auf Verkehrswegen, die mit dem entsprechenden Zeichen der StVO als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325.1 – Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs; Zeichen 325.2 – Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs) gekennzeichnet sind, gelten gemäß Anlage 3 zur Straßenverkehrsordnung (StVO) die dort stehenden Verhaltensregeln.

Diese Regeln gelten nach dem Aufstellen des entsprechenden Verkehrszeichens auf der Rechtsgrundlage des § 39 der Straßenverkehrsordnung zwingend. Der Bebauungsplan ermächtigt die zuständigen Behörden der Stadt (Straßenverkehrsamt), die festgesetzten Straßenabschnitte entsprechend zu widmen und zu beschildern.

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen mit dem Kürzel VBR zu erheblichen Anteilen als verkehrsberuhigte Bereiche fest. Alle Teil-Baugebiete (mit Ausnahme von MU 12 und MU 1 ganz im

Süden) sind jedoch zumindest von einer Seite aus über reguläres öffentliches Straßenland erreichbar.

14.4 Fußgängerbereiche / Fußgängerzonen

Im Bebauungsplan sind mittels des Planzeichens Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung „Fußgängerbereich“ vor allem größere Platzbereiche zeichnerisch als mittels des Verkehrszeichens „Fußgängerzone“ einzurichtende Fußgängerbereiche bzw. Fußgängerzonen festgesetzt. Es handelt sich um folgende Flächen:

a) Die rings um das durch Baugrenzen bestimmten Baufeld im MU 24 als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Chausseeplatz);
b) die nördlich des Baufelds für die Kita Süd zwischen MU 2 und MU 8 als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Gasometerplatz);
c) die westlich des SO Kultur 2 (Denkmal) als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Lokschuppenplatz);
d) der das Teil-Baugebiet MU 18 umrahmende Entreeplatz.

Insbesondere der relativ groß geschnittene, insgesamt als Fußgängerbereich festgesetzte Chausseeplatz östlich des durch Baugrenzen bestimmten Baufelds im MU 24 kann nach Maßgabe einer Sondernutzungserlaubnis seitens der Stadt als Freisitz für eine oder mehrere Gaststätten mit Außengastronomie benutzt werden. Lärmbelästigungen der Anwohner können und müssen durch entsprechende Auflagen in der Gaststättenerlaubnis verhindert werden. Am Tag sind kaum Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu befürchten. Bei unzumutbarem Lärm ab 22.00 Uhr muss die Außenbewirtschaftung ab diesem Zeitpunkt eingestellt werden.

14.5 Fuß- und Radwege

Die Fußwege im Plangebiet sind mit dem Kürzel FRW (Fuß- und Radweg) gekennzeichnet, dies kann straßenverkehrsrechtlich auch mit der Beschilderung „Fußweg, Radfahren erlaubt“ umgesetzt werden. Als Fuß- und Radweg sind insbesondere alle Wege festgesetzt worden, mit denen die dem allgemeinen Verkehr dienenden Straßenverkehrsflächen an die öffentliche Parkanlage angebunden sind, aber auch der Großteil der von der Haupterschließung (Nebenstraßen 1-4, Quartierstraße 1-4) abgehenden Seitenstraßen zwischen den Wohnblöcken. Auf diese Weise können Fußgänger und Radfahrer bequem und ungestört in die Parkanlage und andere Teile des Plangebiets gelangen.

14.6 Radschnellverbindung (Halle - Leipzig)

Die im Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Radschnellverbindung Halle - Leipzig führt – von Süden von der Berliner Straße herkommend und stets von einem benachbarten Fußweg begleitet – zunächst durch die öffentliche Parkanlage nach Norden. Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens der Bahn biegt der Radweg sodann nach Osten ab und verläuft sodann nördlich des Regenrückhaltebeckens parallel zu den Schienen der Bahnstrecke. Die Gesamtbreite des festgesetzten Wegs ist mit mindestens 4,00 m für den Radweg, 2,50 m für den Fußweg und 50 cm Abstandsgrün ausreichend. Die Deutsche Bahn AG hat in der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Abstand zu ihren Gleisanlagen sichergestellt sein muss. Durch den neben dem Radweg verlaufenden Abstandsgrünstreifen und durch Einhaltung des Abstands zu den Bahnanlagen in Verbindung mit dem vorgesehenen Zaun werden die Sicherheitsbedenken aufgenommen und einer Lösung zugeführt. Eine besondere Gefährdung von Kindern oder von Erwachsenen ist als Folge des Radwegs nicht zu erwarten.

Der Radweg verläuft aufgrund seiner besonderen Funktion ganz am Rande des Plangebietes. Die Rahmen der Bauausführung für einen solchen „Radschnellweg“ erforderliche Breite ist – wie oben

dargestellt – im B-Plan berücksichtigt. Baulich ist eine optische Trennung zwischen dem Radweg und den daran angrenzenden Gehwegen vorgesehen.

Außerdem bedeutet „Radschnellverbindung“ nicht, dass man überall schnell und ggf. mit der Situation unangepasster Geschwindigkeit fahren darf. Es bedeutet lediglich, dass dies ein Abschnitt der durchgehenden und ausgeschilderten Radwegeverbindung ist, auf der man (relativ) schnell von Leipzig nach Halle oder umgekehrt radeln kann.

Die gesonderte zeichnerische Festlegung der in nord-südlicher Richtung verlaufenden „Radschnellverbindung (Halle – Leipzig)“ reicht nur bis zur Einmündung des Fuß- und Radwegs in die öffentliche Straßenverkehrsfläche südlich des Schulbaugrundstücks. Danach ist der Radweg Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes. Der Bebauungsplan enthält grundsätzlich keine Aufteilung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

14.7 Zuwegung Regenrückhaltebecken. Unterbauung von Verkehrsflächen

a) Zuwegung zum Regenrückhaltebecken und den Bahnanlagen

Der Bebauungsplan enthält zum Zweck des Wegeanschlusses des Regenrückhaltebeckens der Bahn an das öffentliche Straßennetz folgende Festsetzungen:

5.1 Zuwegung Regenrückhaltebecken und den Bahnanlagen

5.1.1 Das in der Plangrundlage dargestellte „Regenrückhaltebecken“ darf mittels einer maximal 4,50 m breiten befestigten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zuwegung zum Regenrückhaltebecken“ an die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Teil-Baugebieten MU 10 und MU 11 angeschlossen werden.

5.1.2 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zuwegung zum Regenrückhaltebecken“ darf nur von Beschäftigten der Deutschen Bahn und den von ihr beauftragten Unternehmen jederzeit mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Die Nutzung als Fuß- und Radweg ist für jedermann zulässig.

5.1.3 Die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Radschnellverbindung Halle-Leipzig“ festgesetzte Fläche darf entlang der Bahnstrecke nördlich des Regenrückhaltebeckens sowie südlich der Verkehrsfläche zwischen den Teil-Baugebieten MU 10 und MU 11von Kraftfahrzeugen der Deutschen Bahn und den von ihr beauftragten Unternehmen zum Zwecke der Wartung und Instandhaltung der Bahnanlagen benutzt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung

Die Deutsche Bahn verfügt zum Erreichen ihres Regenrückhaltebeckens über ein grundbuchlich abgesichertes Wegerecht durch das Plangebiet. Das Regenrückhaltebecken befindet sich östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets; es ist in der Plangrundlage dargestellt. Das Wegerecht wird zur Unterhaltung des Beckens, insbes. auch zur Schlammabfuhr mit LKW benutzt. Die Führung des Wegerechts stimmt z.T. mit der als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen MU 10 und MU 11 überein. Die Befahrung des Fuß- und Radwegs durch die LKW der deutschen Bahn und den von ihr beauftragten Unternehmen muss durch Beschilderung erlaubt werden. Das Wegerecht der Bahn kreuzte ursprünglich die nord-östliche Ecke des Teil-Baugebiets MU 11 und schnitt diese Ecke gleichsam ab. Nunmehr wird das grundbuchlich gesicherte Wegerecht räumlich so verlegt, dass es mit der Wegeführung des Bebauungsplans übereinstimmt. Diesbezügliche Verhandlungen mit der Deutschen Bahn sind erfolgreich aufgenommen.

Zum Erreichen des Regenrückhaltebeckens müssen die Kraftfahrzeuge der Deutschen Bahn auch die festgesetzte Grünfläche durchqueren. Die notwendige Befestigung dieses Wegs für LKW der Deutschen Bahn wird mit der Festsetzung Nr. 5.1.2 erlaubt. Im Übrigen wird die öffentliche Grünfläche dadurch geschont, dass der Weg nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden darf.
Festsetzung 5.1.3 regelt, dass die Deutsche Bahn sowie von ihr beauftragte Unternehmen den Radweg „Radschnellverbindung Halle - Leipzig“ in Teilabschnitten mit Kraftfahrzeugen befahren dürfen,

um vorhandene Bahnanlagen für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten erreichen zu können.

b) Unterbauung von Verkehrsflächen

Im Interesse des Niederschlagswassermanagements wird die Unterbauung größerer Platzflächen mit Wasserspeicherbecken erlaubt. Dort werden auch Rigolen und Baumrigolen zugelassen. Die zugehörige Festsetzung lautet:

5.2 Unterbauung von Verkehrsflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf

5.2.1 Folgende Flächen dürfen mit je einem Wasserspeicherbecken sowie mit Versickerungsanlagen unterbaut werden:

a) die östlich des durch Baugrenzen bestimmten Baufelds im MU 24 als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Chausseeplatz);

b) die nördlich des Baufelds für die Kita 1 zwischen MU 2 und MU 8 als Fußgängerbereich sowie als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsflächen (Gasometerplatz);

c) die zwischen MU 10 und MU 11 als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche;

d) die westlich des SO Kultur 2 als Fußgängerbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Lokschuppenplatz);

e) die als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ festgesetzte Fläche.

5.2.2 In bzw. entlang der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen dürfen Rigolen einschließlich Baumrigolen untergebracht werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung

Die in der textlichen Festsetzung 5.2 - Unterbauung von Verkehrsflächen und einer Gemeinbedarfsfläche - genannten fünf Flächen dürfen zur Umsetzung des unten näher beschriebenen Niederschlagswassermanagements mit dazu notwendigen Vorkehrungen unterbaut werden. Siehe dazu im Einzelnen die textlichen Festsetzungen Nrn. 6.1.1 bis 6.1.3 mit Begründung.
Rigolen und Baumrigolen entlang bzw. in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ergänzen ebenfalls das Niederschlagswassermanagement. Die Festsetzung 5.2.2 hat klarstellenden Charakter; sie führt nicht zum Ausschluss anderer technisch erforderlicher bzw. geeigneter Anlagen in den festgesetzten Verkehrsflächen.

c) Rundweg um die öffentliche Parkanlage

Die Parkanlage kann von Fußgängern und Radfahrern auf einem Fuß- und Radweg umrundet werden. Dieser Weg soll keine geradlinige Laufbahn, sondern ein geschwungener Spazierweg sein. Daher enthält der Plan hierzu folgende Festsetzung:

5.3 Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grenze des Wegs um die öffentliche Parkanlage

Der in Teil A: Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (FRW) festgesetzte Weg um die öffentliche Parkanlage darf zum Zwecke der Herstellung einer geschwungenen Wegeführung mehrfach verschwenkt werden. Überschreitungen der festgesetzten Grenzen der Verkehrsfläche über die festgesetzte Wegbreite von 5,0 m hinaus sind zur Schaffung von platzartigen Flächen, Ausrundungen sowie Anbindungen an benachbarte Flächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

14.8 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet gibt es ein eigenes Abfallentsorgungskonzept. Dabei wird zwischen den Abfällen aus privaten Haushalten und den Gewerbeabfällen unterschieden. Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist insgesamt wie folgt vorgesehen:

1. Abfälle aus privaten Haushalten:
   a. Der Abfall wird in Unterflurbehältersystemen gesammelt.
   b. Die Standorte für die Unterflurbehälter sind straßenbegleitend, entsprechend dem Entsorgungskonzept, im Bereich der jeweiligen Baufelder angeordnet.
2. Gewerbeabfälle (Büro, Einzelhandel usw.):
   a. Für Gewerbeabfälle ist eine Sammelstelle in MU 19 vorgesehen.
   b. Die Gewerbetreibenden oder deren Dienstleister verbringen den vorsortierten, getrennten Abfall und die Wertstoffe zur Sammelstelle in die Container.
   c. Die Entsorgung erfolgt dann zentral über die beauftragten Entsorgungsunternehmen.
   d. Eine weitere Sammelstelle gleicher Art kann auch in MU 23 vorgesehen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Verwirklichung dieses Konzepts nicht erforderlich.

15. Grünflächen

Vorbemerkung

Die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung vom 26.04.2017 sieht vor, dass den künftigen Einwohnern im Plangebiet 6 m² pro Kopf an wohnungsnahen, uneingeschränkt nutzbaren Grünflächen und eine Mindestfläche von 7 m² je Einwohner an öffentlichen, siedlungsnahen Freiräumen zur Verfügung stehen sollen.

Das wohnungsnahe Grün bezieht sich auf die Flächen vorrangig in den einzelnen Baugrundstücken (Innenhöfe/Dachgärten). Die Summe der Flächen in den Innenhöfen beträgt ca. 28.157 m² (vgl. dazu die Tabelle 6 im Kapitel 20.3). Diese Flächen reichen für 4.693 Bewohner aus. Bei einer Belegung der fest eingeplanten 2.617 Wohnungen mit durchschnittlich 1,7 Bewohnern ist mit 4.449 Bewohnern zu rechen. Das wohnungsnahe, für die Bewohner uneingeschränkt nutzbare Grünflächenpotential reicht also aus. Es könnten noch weitere Wohnungen aus dem flexiblen Bereich (+158) dazukommen.

Das siedlungsnahe Grün kann im entstehenden neuen Stadtteilpark wie folgt nachgewiesen werden: Die nunmehr festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 34.080 m². Damit könnten rund 4.868 künftige Bewohner (also mehr als die soeben berechneten 4.449 Bewohner) bedarfsgerecht mit siedlungsnahem Freiraum versorgt werden können. Selbst bei Wohnungsbelegung mit 1,8 Bewohnern je Wohneinheit (Höchstzahl WE: 2.775) würden nicht mehr als 4.995 Bewohner im Gebiet wohnen. Auch dies könnte noch durch Abwägung des Richtzahlbedarfs gerechtfertigt werden. Die beiden „Restgrünflächen“, die sich am östlichen Rand der Teil-Baugebiete MU 11 und MU 12 zum Stadtpark hin bis zur westlichen Kante des Fuß- und Radwegs i. V. m. der Radschnellverbindung Halle - Leipzig befinden, gehören sachlich-fachlich zum Stadtpark und fließen in dessen Flächenberechnung mit ein.

Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt **im Teil A: Planzeichnung** eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ fest. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ in zwei Hälften geteilt. Die festgesetzte Grünfläche selbst ist in der Planzeichnung mittels Knotenlinien in vier Bereiche aufgeteilt und mit folgenden Bezeichnungen versehen worden:

G1 Naturpark (südlicher Teil der festgesetzten Grünfläche)
G2 Zentraler Quartiersplatz (hier sind z.B. Kioske, auch Tische und Bänke im Freien zulässig und nützlich)
G3 Quartierspark (mittlerer Teil der festgesetzten Grünfläche)
G4 Sportpark (nördlicher Teil der festgesetzten Grünfläche).

Für die Begrünung dieser Flächen gelten die speziellen Festsetzungen 10.1.1 und 10.1.2. Dort findet sich auch die zugehörige Begründung. Die oben erwähnten kleinen Restgrünflächen sind nur mit Rasen zu begrünen.

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

16.1 Niederschlagswassermanagement

Als wichtigste Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zugunsten eines effizienten Niederschlagswassermanagements:

6.1 Niederschlagswassermanagement

6.1.1 Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente zurückzuhalten. Soweit es trotz Dachbegrünung und Speicherung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist es nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet müssen Starkregenereignisse mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung mit Speicherlamellen, Rigolen, Speicherungsanlagen, Versickerungsanlagen) ohne Abfluss aus dem Teil-Baugebiet heraus aufgefangen werden. Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern oder zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

6.1.3 Niederschlagswasser aus Niederschlägen, die ein Starkregenereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren übertreffen, ist schadlos in die Flutmulde in Teilfläche G3 (zentraler Bereich) der festgesetzten Grünfläche abzuleiten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 c) BauGB]

Begründung

Ziel des ökologischen Regenwassermanagements ist es, das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu verwenden bzw. zur Versickerung zu bringen. Diese Zielvorgabe dient einerseits dem Zweck, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, im Rahmen der Anpassung an die Klimaveränderung eine Ableitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern. Damit sollen insbesondere bei extremen Regenereignissen nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt und umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vermieden werden. Die Festsetzung steht der Verwendung des Wassers für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung), aber auch der Zwischenspeicherung und zeitversetzten Verwendung des Wassers nicht entgegen. Gespeichertes Niederschlagswasser kann auch zur Bewässerung der öffentlichen Grünanlagen und der begrünten Innenhöfe genutzt werden.

Durch das gezielte Regenwassermanagement wird dafür gesorgt, dass kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet abfließt. Dass dies im gesamten Plangebiet möglich ist, wurde gutachterlich ermittelt und geprüft. Der Bebauungsplan sieht dafür einschlägige textliche Festsetzungen vor, die verbindlich vorsehen, dass auf den Baugrundstücken durch Dachbegrünung mit und ohne Retentionsspeicher, Zisternen, ebenerdige offene Mulden, Mulden mit Rigolen, Baumrigolen, Versickerungsanlagen, unterirdische Speicheranlagen das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst bewältigt werden muss. Die konkretisierende Wahl der Mittel, die Lage und die Dimensionierung der Anlagen zum Niederschlagsmanagement werden der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Dadurch kann für die einzelnen sich in Größe und Nutzung unterscheidenden Baugebiete gesondert eine jeweils optimierte Lösung umgesetzt werden. Der Anteil der Dachbegrünung ist zweckentsprechend hoch (mind. 70 % der jeweiligen Dachfläche müssen begrünt werden). Darunter sind Speicherlamellen als Stauvorrichtung zulässig und vorgesehen. Eine ausdrückliche

Festsetzung der Verwendung von Speicherlamellen bzw. Staulamellen als Stauvorrichtung oder der anderen möglichen Instrumente ist nicht zielführen, weil der Bebauungsplan nur das Ziel vorgeben soll, aber nicht den konkreten Einsatz der erforderlichen Mittel. Dies zu entscheiden ist Sache der Bauherren.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Rahmen der Realisierung entsprechende Vorkehrungen und Anlagen umgesetzt werden. Die Wahl der Methoden zur Rückhaltung, ggf. Speicherung und Versickerung bleibt dem jeweiligen Bauherren überlassen. Dieser muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Entwässerung seines Grundstücks unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben nachweisen. Dabei wird auch darauf zu achten sein, dass das Niederschlagswasser auch zur Bewässerung der Innenhöfe dienen soll.

Als ein Instrument unter mehreren ist im Rahmen des Regenwassermanagements auch die Herstellung von Rigolen erlaubt und vorgesehen.

TF 6.1.3 sieht vor, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit über 100 Jahren schadlos in die Flutmulde in Teilfläche G3 (zentraler Bereich) abzuleiten ist. Hierzu ist das Niederschlagswasser der Baufelder über Notwasserwege zur Teilfläche G3 zu leiten; als Notwasserwege fungieren die öffentlichen Straßen und Wege. Das Niederschlagswasser muss aus den Innenhöfen der Baufelder zu den Straßen gelangen und alle Straßen und Wege müssen Gefälle zur Teilfläche G3 aufweisen.

Über die in der Festsetzung definierten Starkregenereignisse hinausgehende Niederschlagswassermengen können mit Hilfe der aufgrund der vorhandenen Geländemodellierung schon bestehenden Mulde in der festgesetzten Grünfläche dergestalt aufgefangen werden, dass kein Regenwasser aus dem Plangebiet heraus in die öffentliche Kanalisation gelangt. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass das natürliche Geländegefälle schon heute dafür sorgt, dass sich das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen auf der zentralen Grünfläche sammelt.

Der zentrale Teil der Grünfläche – nämlich die Teilfläche G3 – dient demnach als Flutmulde bei Starkregenereignissen, bei denen diejenige Niederschlagsmenge überschritten wird, die bei einem Starkregenereignis zu erwarten ist, dass statistisch nur alle hundert Jahre wiederkehrt. Für darüberhinausgehende Regenmengen steht fest, dass sich abfließendes Niederschlagswasser im Plangebiet durch entsprechendes Gefälle im Gelände im zentralen Bereich der festgesetzten Grünfläche ansammeln und dort auch in Form einer Flutmulde bis zur natürlichen Verdunstung und Versickerung bleiben kann. Abflüsse aus dem Plangebiet heraus sind also auch infolge der natürlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.

Das gesamte Regenwassermanagement soll vertraglich abgesichert werden. Dies ist auch zweckmäßig. Denn im Bebauungsplan kann nur das Auffangen, Speichern und Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt werden, aber nicht dessen nützliche Verwendung als Brauchwasser.

Hinweis: Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen einschließlich der Tiefgaragen mit ihren Rampen darf nicht ohne weiteres versickert werden, da es Verschmutzungen durch Reifenabrieb, Öl und Benzin aufweisen kann. Hier ist nach den Regeln der Technik zu prüfen, ob und wie eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgen muss und diese Niederschlagswasserbehandlung ist zu realisieren.

Die zitierten Festsetzungen enthalten zusammen eine insgesamt auskömmliche Überflutungsvorsorge, die auch der DIN-Vorschrift DIN EN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 vollständig gerecht wird. In der Vergangenheit war es bei großen privaten Grundstücken mit eigener Infrastruktur nicht immer klar,

ob die Bemessung nach DIN 1986-100 oder nach den Regelwerken der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) erfolgen sollte. Im Abschnitt 14.2.1 der DIN wird jetzt eine klare Abgrenzung vorgenommen. Die Bemessungsregeln nach DIN 1986-100 sind für Grundstücke bis zu einer befestigten Fläche bis etwa 60 ha anzuwenden. Das Plangebiet ist insgesamt nur etwa 25 ha groß. Die DIN EN 1986-100 ist also anwendbar. Die im Anhang A der DIN 1986-100 genannten Regenreihen in Deutschland wurden an die hier verwendeten „Starkniederschlagshöhen für Deutschland“, entsprechend KOSTRA-DWD-2010, angepasst.

16.2 Bewässerung der Grünanlagen im Plangebiet

Das Regenwasser soll nicht nur aufgefangen und versickert werden, sondern auch zur Bewässerung der begrünten Flächen im Plangebiet verwendet werden. Die Begutachtung der Möglichkeiten der Bewässerung der Grünanlagen im Plangebiet erbrachte folgende Ergebnisse:[76]

Mit einer Machbarkeitsstudie sollte die Entscheidungsgrundlage dafür gelegt werden, inwiefern die Grünanlagen im Plangebiet nachhaltig bewässert werden können, um eine klimaangepasste vitale Vegetation sicherzustellen. Der Fokus der Untersuchung lag auf der Implementierung von Bewässerungssystemen im Quartier und deren Wasserversorgung aus unterschiedlichen Wasserdargeboten.

Anhand eines Wasserhaushaltsmodells wurde der Wasserbedarf für die Bewässerung im gesamten Quartier ermittelt. Als Wasserressourcen stehen Grundwasser und Niederschlagswasser zur Verfügung. Mit einem Grundwasserboxmodell wurde die Wassernutzung aus dem Grundwasser untersucht. Zudem wurde auf das Wasserdargebot aus Niederschlägen eingegangen. Schließlich wurde eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt, um ein bedarfsgerechtes Bewässerungssystem zu empfehlen.

Der Wasserbedarf ergibt sich aus dem benötigten Bewässerungswasser für die öffentlichen Grünflächen. Im Rahmen des BMBF-Forschungsprojekts „Blau-Grüne Quartiersentwicklung in Leipzig“ wurde bereits ein Wasserhaushaltsmodell (MIKE SHE) aufgebaut. Im Modell MIKE SHE werden die gesamten Verdunstungsprozesse der Vegetation und der Bodenwasserhaushalt berechnet. Auf Grundlage der Ergebnisse wird der potenzielle Bewässerungsbedarf für das gesamte Quartier ermittelt.

Als Wasserdargebote stehen Wasserressourcen aus Niederschlag und Grundwasser zur Verfügung. Letzteres kann entweder über die Trinkwasserversorgung oder über einen eigenständigen Entnahmebrunnen genutzt werden. Nach der Studie des Büros DHI WASY GmbH zur Bewässerungsplanung wurde als Vorzugsvariante eine kombinierte Nutzung von Niederschlagswasser und Grundwasser mit Zwischenspeicherung ermittelt (siehe „Machbarkeitsstudie zur Bewässerungsplanung für das Quartier Leipzig 416“). Der Bebauungsplan erlaubt den Bau von Speicherbecken als unterirdische Anlagen unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Damit könnte sowohl Grundwasser zwischengespeichert oder aber auch Regenwasser gespeichert werden.

Mit der Verwirklichung von Entnahmebrunnen zur Grundwasserentnahme ist nur bedingt zu rechnen. Entscheidend in dieser Sache ist, dass dem „Entwurf der zweiten Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans nach § 83 WHG bzw. Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG (EU-WRRL) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum von 2022 bis 2027“ zu entnehmen ist, dass der „städtische“ Grundwasserkörper (SAL GW 052) in einen mengenmäßig schlechten Zustand

[76] Vgl. die Machbarkeitsstudie zur Bewässerungsplanung für das Quartier Leipzig 416, Fachgutachten, Phase I: Ermittlung des Wasserbedarfs und -dargebots. Wasserhaushaltsmodellierung und Grundwasserboxmodell, Verfasser: DHI WASY GmbH • Büro München • Rosenheimer Straße 143 • 81671 München (2021).

eingestuft wird. Diese Einstufung entspricht nicht der Zielstellung für die Grundwasserkörper, für die ein guter mengenmäßiger Zustand angestrebt wird. Daher werden Grundwasserentnahmeanträge sehr sorgfältig untersucht und restriktiv beschieden werden.

16.3 Artenschutz

Als weitere wichtige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zugunsten des Artenschutzes.

a) Vorbemerkung.

Der Artenschutz im Plangebiet ist aufgrund folgender Besonderheiten schon weitgehend abgearbeitet worden.

Im Vorfeld der Neu-Planung für das Gebiet sind diverse, ursprünglich im Jahr 2016 noch vorhandene Strukturen entfernt worden (etwa diverse Gehölzstrukturen Ende 2018/Anfang 2019), welche sich seinerzeit auf die artenbezogene Situation ausgewirkt haben. Diese Maßnahmen wurden bereits ab dem Jahr 2018 durch den vormaligen Eigentümer bzw. Investor veranlasst. Sie fanden zum Teil ohne die erforderlichen Zulassungsakte statt. Aufgrund dessen wurden beispielsweise auf dem entsprechenden Gelände noch vorhandene Zauneidechsen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig auf eine hierfür entsprechend hergerichtete Fläche umgesiedelt. Diese Vorgänge waren nicht planinduziert; sie fanden mehrere Jahre im Vorfeld der hiesigen Planung statt. Daher können sie dem derzeitigen Eigentümer, den keine Verantwortlichkeit hierfür trifft, rechtlich nicht zugerechnet werden. Er ist weder Verursacher, noch ist eine Verantwortlichkeit durch Übernahme der Grundstücke oder sonst vertraglich entstanden; dies wurde auch seitens des Rechtsamtes der Stadt Leipzig rechtlich geprüft entsprechend bestätigt. Die Stadt Leipzig verfolgt ein etwa – auch nach Berücksichtigung bereits durchgeführter kompensatorischer Maßnahmen – noch bestehendes Defizit an Maßnahmen zum endgültigen Ausgleiche der nicht genehmigten Räumung weiterhin gegenüber dem ursprünglichen Verantwortlichen.

Die geschilderten Vorgänge haben dazu geführt, dass sich die artenbezogene Situation aktuell nicht so darstellt, wie sie sich im Jahr 2016 – soweit die damalige Situation heute noch nachvollziehbar ist – dargestellt hat. Die Situation im Plangebiet wurde im Vollzug des gesetzlich vorgeschriebenen Artenschutzes durch Maßnahmen zugunsten der Avifauna und der Fledermäuse bereits u. a. wie folgt vorsorglich verbessert:

- Es wurden 30 Nistkästen für den Hausrotschwanz angebracht sowie
- 5 Koloniekästen à drei Quartiere für den Haussperling und
- 1 Doppelnest für die Rauchschwalbe.

Aufgrund sukzessiv stattfindender weiterer Abrissarbeiten war eine vollständige Aufrechterhaltung nicht möglich. Aus diesem Grund wurde ein Umhängekonzept für die Nistkästen der Gebäudebrüter mit der Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig abgestimmt. Auf Grundlage dieses bestätigten Konzepts wurden die Nistkästen sodann sukzessive an die vorgesehenen neuen Standorte außerhalb des Plangebiets verbracht. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Ganzjahresquartiere) angebracht.

Die artenschutzbezogenen Festsetzungen orientieren sich an den vorstehenden Maßnahmen und setzen diese erneut fest bzw. sehen auch weitere Maßnahmen vor. Damit werden einerseits die noch im Gebiet vorhandenen Anlagen einer Erhaltungspflicht unterworfen und es wird andererseits dafür gesorgt, dass durch erneute Herstellung nunmehr alle Nistgelegenheiten auch im Gebiet selbst zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Anlage des neuen sogenannten Naturparks (Fläche G1) wird darüber hinaus eine Fläche

entstehen, auf der abseits der zentralen und von Menschen intensiver genutzten Parkbereiche unterschiedliche natürliche Strukturen angelegt werden, die auch dem Artenschutz zugutekommen. Mit den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, ein neues grünes Quartier zu ermöglichen, in dem zahlreiche unterschiedliche Strukturen (wieder) als Habitat für diverse Arten dienen werden. Im Ergebnis steht fest, dass die Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird.

b) Festsetzungen.
Mit dem Ziel der Erhaltung urbaner Biodiversität auch in der Zukunft enthält der Plan folgende Festsetzungen für den Artenschutz von Insekten, der Avifauna, von Fledermäusen und von Reptilien (insbesondere Zauneidechsen).

16.3.1 Insekten

Folgende Festsetzungen für den Artenschutz – Insekten sind erforderlich:

6.2 Artenschutz - Insekten

6.2.1 Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

6.2.2 Auf den gemäß Nr. 10.4 begrünten Dachflächen ist je 100 m² mindestens eine Insekten-Nisthilfe (geeignete natürliche oder künstliche Strukturen) anzubringen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung
Durch wissenschaftliche Untersuchungen ist nachgewiesen, dass der Insektenbestand in ganz Deutschland (einschließlich der Bienenvölker) erheblich abgenommen hat. Es ist daher notwendig und sinnvoll, diesbezügliche Schutzvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Einzelnen geht es um folgende Vorkehrungen:
Für die **Außenbeleuchtung** der Gebäude, der Straßen und der Innenhöfe sollten als insektenverträglich ausschließlich Leuchtmittel mit Wellenlängen von mindestens 540 nm und mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel oder gleichartig) verwendet werden. Die Lampen sollten mit insektenfreundliche Richtcharakteristik (keine Abstrahlung nach oben) und vollständig gekapseltem Lampengehäuse versehen sein. Die Verwendung insektenverträglicher Leuchten ist als Maßnahme zur Minderung von Beeinträchtigungen für Insektenvorkommen zu werten. Als weitere Minderungsmaßnahme wird die Installation von Insekten-Nisthilfen vorgegeben: Auf den begrünten Dächern müssen insektengeeignete Strukturen angebracht werden. Dazu sollte fachlicher Rat von einer ökologischen Baubegleitung eingeholt werden. Der aktuelle Bienenmaßnahmenkatalog der Stadt Leipzig ist dabei zu berücksichtigen. Dabei ist Folgendes zu beachten: Das Aufstellen von Bienenkästen kann durch die daraus folgende Ansiedlung von zahlreichen Bienen dazu führen, dass „Wild-Insekten“ – darunter auch Wild-Bienen – verdrängt werden und dass das allgemein drohende Insektensterben verstärkt wird. Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages kann und sollte dem entgegengewirkt werden.
Im Übrigen sollte bei der Herstellung aller Grünflächen auf einen ausreichenden Anteil nur sporadisch gemähter Säume (zum Insektenschutz) geachtet werden.

16.3.2 Avifauna

Vorbemerkung
Ausgehend vom Zustand als freies Baufeld führt die Umsetzung des Bebauungsplans durch die Anlage von Verkehrsanlagen und Bauwerken zu neuen Versiegelungen. Die Überprägungen des Gebiets durch Versiegelung, Nutzungsänderungen und Geländenivellierungen führen aber nicht not-

wendig zu einer Lebensraumentwertung für Flora und Fauna. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein neues Quartier mit zahlreichen Gebäudestrukturen sowie Grünflächen und Gehölzstrukturen geschaffen. Es entstehen neue Lebensräume, die von Pflanzen und Tieren wieder erschlossen und besiedelt werden können. Die vorkommenden und die wieder zu erwartenden Arten sind an ein Leben im Siedlungsbereich angepasst und im gewissen Maße störungstolerant. Die oben erwähnten und die nachfolgend zitierten Festsetzungen gewährleisten den notwendigen Schutz.

Festsetzungen

Zugunsten des Artenschutzes für die Avifauna enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

6.3 Artenschutz – Avifauna

6.3.1 An den Gebäuden im Plangebiet sind an geeigneter Stelle und mit geeignetem Abstand mindestens 30 für den Hausrotschwanz geeignete Nistgelegenheiten (Nistkasten, Nische, Fassaden-Einbaustein o.ä.) anzubringen.

6.3.2 An den Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet sind an geeigneter Stelle und mit geeignetem Abstand mindestens 12 Nistgelegenheiten (Nistkästen, Nischen, Fassaden-Einbausteine o.ä.) mit einer Fluglochweite von 45 mm (geeignet für den Star) und 24 Nistkästen mit einer Fluglochweite von 32 mm (geeignet für Gartenrotschwanz und Blaumeise) anzubringen.

6.3.3 An den Gebäuden im Plangebiet sind an geeigneter Stelle und mit geeignetem Abstand mindestens neun Koloniekästen à drei Quartiere für den Haussperling sowie ein Doppelnest für die Rauchschwalbe anzubringen.

6.3.4 Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind; Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig. Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Fensterglasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Die Festsetzung Nr. 6.3 dient dem Vogelschutz (siehe dazu bereits die Vorbemerkung zu diesem Kapitel). Den heimischen Vogelarten sollen attraktive Nistgelegenheiten in auskömmlicher Anzahl und an geeigneten Positionen angeboten werden. Um eine Wiederbesiedlung mit Vögeln zu fördern, sind darüber hinaus geeignete Habitate und Habitatstrukturen in der Planung berücksichtigt. Zu nennen sind insbesondere die Vielzahl der Baumpflanzungen mit einem weiten Artenspektrum und teils auch großen Pflanzqualitäten. Für die Aufzucht der Jungvögel ist zudem die Nahrungsgrundlage essenziell. Es sind daher innerhalb der Grünflächen auch Wiesen festgesetzt (vgl. z.B. TF 10.1.6), die aufgrund der naturnahen Ausprägung Lebensraum für zahlreiche Insekten sein werden.

Sehr große spiegelnde Glasflächen oder doppelseitige Verglasungen werden von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen. Sie müssen besonders markiert werden, damit sich nähernde Vögel sich nicht verletzen oder zu Tode kommen.

16.3.3 Fledermäuse

Zum Artenschutz für Fledermäuse enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

6.4 Artenschutz - Fledermäuse

6.4.1 An den Gebäuden im SO Kultur 1 sind mindestens sechs für Fledermausarten ganzjährig geeignete Quartiere (Fledermauskasten) an den Fassaden in verschiedenen Himmelsrichtungen anzubringen.

6.4.2 Darüber hinaus sind an den Gebäuden im Plangebiet an geeigneter Stelle mindestens 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere (Ganzjahresquartiere) anzubringen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Ein Fledermausbesatz konnte bei der ökologischen Begleitung der Abrissmaßnahme zu keinem Zeitpunkt festgestellt werden. Weitere Nachweise, die auf eine frühere Besiedlung des Gebäudebestands hinweisen, konnten nicht erbracht werden. Lediglich bei drei Gebäuden konnte eine zurückliegende Quartiernutzung durch indirekte Hinweise (Kotpillen) nachgewiesen werden.

Zum Erhalt der Funktionalität der Quartiere im räumlichen Zusammenhang wurden an einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude im SO Kultur I (ehem. Lagerhalle der Bahn) Quartierkästen für Fledermäuse im Verhältnis 1:2 angebracht. Ein 1:2-Verhältnis wurde gewählt, um ein höheres Angebot an Quartieren zur Verfügung zu stellen und so die Annahmewahrscheinlichkeit zu steigern. Darüber hinaus konnten so Quartiere an verschiedenen Himmelsrichtungen realisiert werden, um je nach Jahreszeit verschiedene mikroklimatische Ansprüche zu erfüllen.

Durch die Festsetzung werden zum einen bereits vollzogene Maßnahmen dauerhaft gesichert. Zum anderen wird darauf hingewirkt, dass frühzeitig geeignete Strukturen und Angebote für eine weitere Besiedlung der Arten entstehen.

16.3.4 Reptilien

Zugunsten der Zuwanderung von Reptilien enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

6.5 Artenschutz – Reptilien (Zauneidechsen)

Innerhalb der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10.1.1 Buchst. d) in der Teilfläche G1 der öffentlichen Grünfläche (Naturpark) herzustellenden Wiesen sind fünf vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² herzustellen. Innerhalb der Sandflächen sind Haufen aus Wurzelstubben, Holz und Steinen anzulegen. Am nördlichen Rand jeder Sandlinse sind Reisig- und Totholzhaufen in einer Größe von ca. 2 m Breite und ca. 3 m Länge sowie ca. 1 m Höhe abzulagern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Sandlinsen mit ihren Rändern aus Reisig und Totholz dienen der gutachterlich prognostizierten Wiederansiedlung von Zauneidechsen und anderer geschützter Arten.

Die Anwesenheit von Zauneidechsen im Plangebiet hat folgenden Verlauf genommen:

Zwischen Mai und August 2017 konnten bei 18 Begehungen insgesamt 34 Nachweise zu Zauneidechsen erbracht werden. Das Gelände wies damals zwischen versiegelten und abgrenzten Bereichen teilweise Habitatpotenziale auf.

Durch das Abfangen und die Umsiedlung verbliebener Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich in ein Ersatzhabitat konnte eine Verletzung des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Auf Grundlage des Bescheids der Stadt Leipzig vom 26.3.2019 zum Abfangen von Zauneidechsen auf dem ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhof und deren Umsiedlung auf ein Ersatzhabitat erfolgte daher bis in das Jahr 2021 hinein ein kontrolliertes Abfangen und Umsiedeln des Zauneidechsenbestands auf eine hierfür geeignete Fläche in Hohenprießnitz. Das Abfangen und die Umsiedlung wurden gemäß einem umfangreichen und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Abfangkonzept durchgeführt. Mit dem Abschluss der Abfangsaison 2021 wurde die verbleibende Eidechsenpopulation erfolgreich umgesiedelt.

Entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Bahnlinie besteht weiterhin ein Reptilienschutzzaun, welcher während der Bauphase dauerhaft erhalten bleibt, um Wanderbewegungen in Richtung Baufeld zu unterbinden. Weitere Konflikte mit Zauneidechsen können somit bei der weiteren Realisierung der Planung in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Aus alledem ergibt sich, dass Festsetzungen zugunsten des Schutzes von Zauneidechsen nur im Hinblick auf eine zukünftige Zuwanderung oder vereinzelter möglicherweise verbliebener Restexemplare erforderlich sind.

16.3.5 Durchführungsvorschrift zu den Festsetzungen für den Artenschutz

Mit Geltung für alle Festsetzungen für den Artenschutz enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung

6.6 Durchführungsvorschrift zu den Festsetzungen für den Artenschutz
Alle in den Nrn. 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 festgesetzten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflicht zur Erhaltung und zum Ersatz aller bereits vollzogenen Maßnahmen hat einerseits klarstellenden Charakter. Anderseits weist die Festsetzung darauf hin, dass sich aus einer Kontrolle der bereits vollzogenen Maßnahmen ergeben kann, dass die Wiederholung der Maßnahmen geboten, zumindest ratsam ist.

17. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan enthält zum Schutz vor Lärm folgende Festsetzungen:

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden

7.1.1 An den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Fassaden sind bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:
Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm unter Anwendung des in der Tabelle für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereichs zu bestimmen.

Tab. 5: Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmbelastete Außenbauteile	***Zugehöriger Lärmpegelbereich***
Spalte 1	***Spalte 2***
Kita (Ost), Ostfassade an der Bahnstrecke	**IV**
MK, Westfassade an der Eutritzscher Str. (ohne den an das bereits bebaute Flurstück 2733/6 angrenzenden Bereich)	**V**
MU 3, Westfassade an der Eutritzscher Str.	**V**
MU 5, Westfassade an der Eutritzscher/ Delitzscher Str.	**V**
MU 6, Westfassade an der Delitzscher Str.	**V**
MU 10, Ostfassade zur Bahnstrecke	**IV**
MU 11, Ostfassade zur Bahnstrecke	**IV**
MU 12, Ostfassade zur Bahnstrecke	**IV**
MU 12, Südfassade zur Berliner Straße	**V**
MU 13, Ostfassade an der Bahnstrecke	**IV**
MU 15, Ostfassade an der Bahnstrecke	**IV**
MU 17, Ostfassade an der Bahnstrecke	**IV**
MU 18, Westfassade zur Eutritzscher Straße	**V**

7.1.2 Die Anwendung eines geringeren Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aus der tatsächlichen Außen-Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben.

7.1.3 Für Wohnungen mit zwei oder mehr schutzbedürftigen Räumen mit Fenstern, die an den unter Nr. 7.1.1 genannten Fassaden liegen, gilt, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein muss.

7.1.4 Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01, die nur Fenster zu den unter Nr. 7.1.1 genannten öffentlichen Straßen oder den Gleisen besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 auszustatten. Für die Lüftung dieser Räume sind auch andere technische Lösungen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der sich aus der o.g. Norm ergebende Schutzanspruch nicht unterschritten wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung

Das Plangebiet ist sowohl von der Bahntrasse her als auch durch den Verkehr auf der Delitzscher und der Eutritzscher Straße erheblich mit Verkehrslärm vorbelastet. Dabei handelt es sich um eine Rahmenbedingung, mit der der Bebauungsplan umgehen muss. Ein Abrücken des Quartiers von den Lärmquellen ist hier aus stadtpolitischen und stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht; das Interesse an der Nutzung des mit der gesamten Brachfläche verbundenen wertvollen Potentials der Innenentwicklung überwiegt.

Der städtebauliche Grundriss des Bebauungsplanentwurfs basiert auf dem vom Stadtrat beschlossenem Masterplan. Der Masterplan selbst ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem verschiedene Bebauungsstrukturen geprüft und abgewogen wurden. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans selbst berücksichtigt zudem die Lärmsituation, indem u.a. die besonders schutzwürdige Wohnnutzung von den Straßen mit der stärksten Verkehrslärmbelastung abgewandt ist. Weiterhin entsteht durch die Ausbildung von Blöcken eine Vielzahl von lärmabgewandten Bereichen. Dieser Stadtgrundriss in Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz gewährleisten im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass alle potentiell störenden Geräuscheinwirkungen, die nicht durch aktiven Lärmschutz an der Quelle abgefangen werden können, für alle Aufenthaltsräume in Gebäuden durch schalldämmende Außenbauteile unschädlich gemacht werden. Im Plangebiet ist mit Schallimmissionen aus verschiedenen Lärmquellen zu rechnen. Hauptbelastungsquellen sind die an das Plangebiet angrenzenden Schienenwege (Strecke Leipzig - Halle der Deutschen Bahn) und die angrenzenden Straßen (insbes. Eutritzscher und Delitzscher Straße, aber auch die Roscherstraße). Nachfolgend wird dazu unter a) Stellung genommen. Die zu erwartenden Lärmpegelbereiche wurden der Schallimmissionsprognose des Gutachters Goritzka-Akustik, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 416, entnommen.

Auch von den Erschließungsstraßen und Wegen im Plangebiet kann Verkehrslärm ausgehen. Zu diesem Problembereich gehören auch die beiden Parkhäuser im Plangebiet. Nachfolgend wird dazu unter b) Stellung genommen.

Im Plangebiet dürfen auf Antrag Gaststätten mit Außengastronomie eingerichtet werden. Erfahrungsgemäß können hier insbesondere nach 22:00 Uhr Lärmkonflikte mit Anwohnern erzeugt werden. Nachfolgend wird dazu unter c) Stellung genommen.

Eine weitere Lärmquelle können die im Plangebiet innerhalb der Grünfläche im „Sportpark“ erlaubten Sportanlagen mit mehreren Sportplätzen u.a. für den Vereinssport sein. Nachfolgend wird dazu unter d) Stellung genommen.

Schließlich könnten auch von der Nutzung der Grünfläche insgesamt als öffentliche Parkanlage Schallauswirkungen durch lärmende Besucher ausgehen. Nachfolgend wird dazu unter e) Stellung genommen.

a) Zum Verkehrslärm von Schienen und Straßen, die an das Plangebiet angrenzen.

Das Plangebiet grenzt an der Ostseite an eine stark befahrene Schienenstrecke der Deutschen Bahn; an der westlichen und nördlichen Grenze des Neubaugebiets befinden sich die Eutritzscher Straße, die Delitzscher Straße und die Theresienstraße, die alle zu den Hauptverkehrsachsen der Stadt Leipzig gehören. Im Süden verlaufen die Berliner Straße und die Roscherstraße.

Der **Schutz vor Bahnlärm** ist in der Planung durch eine entsprechende räumliche Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen und durch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz berücksichtigt. Aktiver Lärmschutz an den Gleisen würde allenfalls die unteren Geschosse der Hochbauten schützen; eine komplette Einhausung der Bahnstrecke aus Lärmschutzgründen würde unverhältnismäßige Kosten auslösen. Demzufolge muss der von Schienen außerhalb des Gebiets ausgehende Lärm durch Festsetzung passiven Lärmschutzes bewältigt werden. Dies ist durch die Festsetzungen zu **7.1** nach den anerkannten Regeln der Technik geschehen.

Im Übrigen ist auch auf Folgendes hinzuweisen: Nach gegenwärtig bestehender Rechtslage kann bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

Entsprechendes gilt für den **Schutz vor Straßenverkehrslärm**. Auch hier berücksichtigt das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans selbst die Lärmsituation, indem u.a. die besonders schutzwürdige Wohnnutzung von den angrenzenden Straßen mit der stärksten Verkehrslärmbelastung abgewandt ist. Im Übrigen gelten auch hier die textlichen Festsetzungen Nr. 7 zum passiven Lärmschutz.

b) Zum Verkehrslärm von Erschließungsstraßen und Wegen im Plangebiet sowie von den Parkhäuser im Plangebiet.

Es wurde gutachterlich geprüft, mit welchen Lärmauswirkungen von Kraftfahrzeugverkehr innerhalb des Plangebiets gerechnet werden muss. Es gehört zu den wesentlichen Zielen der städtebaulichen Planung für das Quartier, ein autoarmes Viertel zu schaffen. Daher sind die inneren Erschließungsstraßen so geplant, dass kein Durchgangsverkehr entsteht. Für die Fahrzeuge der Bewohner gibt es Tiefgaragen unter den Baublöcken, aber auch zwei Parkhäuser. Der vom „bewohnerinternen“ Parkverkehr ausgehende Lärm einschließlich der Nutzung des großen Parkhauses in MU 23 muss von den Anwohnern geduldet werden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 20.07.1995 – 3 S 3538/94). Er dürfte auch kein objektiv belästigendes Ausmaß erreichen. Wenn Stellplätze im großen Parkhaus (MU 23) von einem Unternehmen als Betreiber auch an interessierte Dritte vermietet werden sollten, muss sich dieser Betrieb im Genehmigungsverfahren den Anforderungen der TA Lärm stellen. Festsetzungen im B-Plan sind insoweit nicht erforderlich. Zudem wurden die anzunehmenden Immissionen bei der Nutzung der Quartiersgarage gutachterlich geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Für das kleine Parkhaus im MU 19 gilt folgendes: Es wurde gutachterlich geprüft, welcher Lärm maximal von diesem Parkhaus (bei offenen Parkebenen) mit Ausfahrt nach Norden ausgehen könnte. Unter Zugrundelegung der Annahme, dass dieses Parkhaus auch als Stellplatzfläche für

anliegende gewerbliche Nutzungen (insbesondere Einzelhandel im MK) dient, wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Immissionsrichtewerte unterschritten werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen nicht ein nicht zu bewältigendes Maß annehmen, welches an dieser Stelle die Festsetzung eines Parkhauses nicht ermöglicht. In jedem Fall können und müssen ggf. notwendige bauliche Maßnahmen zum Abfangen des im Parkhaus zu erwartenden Lärms (z.B. durch Zuschlagen der Kfz.-Türen) bei Bedarf im bauaufsichtlichen Verfahren verfügt werden.

Potentiell betroffen sind Aufenthaltsräume im Teil-Baugebiet MU 2. Für die Bewertung ist am Ende entscheidend, ob die Stellplätze im Parkhaus bestimmten Unternehmen im benachbarten MK zugeordnet werden können oder unternehmerisch vermietet werden (dann gilt insoweit die TA Lärm) oder ob die Parkplätze auch hier von Bewohnern des Quartiers genutzt werden (das wäre dann ggf. anteilig zu dulden). Bei Herrschaft der TA Lärm muss, sofern und soweit erforderlich, aktiver Lärmschutz betrieben werden, über entsprechende Maßnahmen ist anlässlich der Genehmigung der betreffenden Betriebe zu entscheiden – nicht im B-Planverfahren. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose zeigt jedoch auf, dass selbst bei einer teilweisen Zuordnung der Stellplätze zum MK keine Schallschutzmaßnahmen anzuordnen sind.

c) Zum Lärm von zulässiger Außengastronomie

Über notwendigen Lärmschutz im Zusammenhang mit Außengastronomie muss im Genehmigungsverfahren nach dem Gaststättengesetz entschieden werden. Für den Lärmschutz ist der Betrieb verantwortlich, der ggf. um 22.00 Uhr die Außenrestauration einstellen muss. Die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen an den benachbarten Gebäuden wäre unverhältnismäßig, weil es möglich und zumutbar ist, die Verursacher etwaigen Lärms in die notwendigen Schranken zu verweisen. Anwohner müssen sich nicht zugunsten benachbarter Gaststätten hinter Lärmschutzfenstern und Ventilatoren verschanzen. Die notwenigen Auflagen an die Betreiber sind im Einzelfall im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren festzulegen.

d) Zum Lärm von Sportstätten im Plangebiet

Im Plangebiet sollen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden auf einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung “Sportpark" Sportanlagen errichtet werden, die als „Sportpark“ sowohl von der benachbarten Schule als auch von Vereinen und ggf. auch der Öffentlichkeit genutzt werden können. Hier muss für Lärmschutz gesorgt werden, wenn die Erfahrung zeigt, dass zumutbare Werte überschritten werden. Die entsprechenden Auflagen (insbes. in Form von zeitlichen Nutzungsbegrenzungen) können jedoch im Baugenehmigungsverfahren oder als nachträgliche Auflagen verfügt werden. Die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen an den benachbarten Gebäuden wäre unverhältnismäßig, weil es möglich und zumutbar ist, die Verursacher etwaigen Lärms in die Pflicht zu nehmen. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass an der vorgesehenen Nutzung der Sportfreianlagen durch Sportvereine und -gruppen gemäß "Sportprogramm 2024" und "FK Sport im INSEK 2030" zwingend festzuhalten ist, ebenso an der Nutzung der innerhalb des Schulstandortes geplanten Sporthallen durch die Sportvereine. Zudem kann bei feststellbaren Lärmemissionen nach 22.00 Uhr die Einfriedung des Sportparkgeländes zum Ausschluss des Nachtbetriebs genutzt werden. Die Einfriedung ist auch ohne textliche Festsetzungen in diesem Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des Bauordnungsrecht und des Nachbarrechts ohne weiteres zulässig. Auch die gutachterliche Bewertung der Schallimmissionsprognose sieht die Einfriedung als mögliche Maßnahme zur Steuerung der Nutzungszeiten des Sportparks vor.

e) Zu sonstige Lärmquellen (insbes. Besucherlärm aus der öffentlichen Parkanlage)

Im Plangebiet wird es eine große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ geben. Hier musste gutachtlich geprüft werden, ob mit erheblichen Lärmemissionen von Besuchern gerechnet werden muss. Außerhalb der zulässigen Sportanlagen im gesondert festgesetzten Sportpark (dazu siehe oben) ist damit nicht zu rechnen. Festsetzungen sind insoweit nicht erforderlich.

18. Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

Im Bebauungsplan wird die Unzulässigkeit bestimmter Brennstoffe wie folgt geregelt:

8. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen, die dem Anwendungsbereich der 1. BImSchV unterfallen, unzulässig. Darin eingeschlossen ist auch der Betrieb von Anlagen als Zusatzheizung.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB]

Begründung:
Die Entscheidung über eine Festsetzung der Verwendungsbeschränkung für bestimmt feste Brennstoffe erfolgt nach Maßgabe des Leipziger Luftreinhalteplans (dort Maßnahme B25) in Abhängigkeit von der Luftschadstoffbelastung. Ausweislich des Umweltmeteorologischen Gutachtens sowie der Stellungnahmen von Rau liegt die für das Plangebiet prognostizierte Gesamtbelastung mit Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid in der Fläche zwar unterhalb der im Luftreinhalteplan genannten Konzentrationsbereiche ab der eine Festsetzung angezeigt ist. Der Gutachter kommt aber auch zu dem Schluss, dass im Gebäudenahbereich im Einzelfall insbesondere PM_{10}-Konzentrationen zwischen 24 und 26 µg/m³ auftreten können. Hierbei handelt es sich um Werte, die innerhalb des im Luftreinhalteplan für die Festsetzung begründeten Konzentrationsbereiches von 24 – 28 µg/m³ liegen. Damit ist die Festsetzung gerechtfertigt.

19. Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, weil es hierfür im BauGB keine Rechtsgrundlage gibt. Stattdessen enthalten gesetzliche Regelungen, wie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) dafür einschlägige Vorschriften. Im Bebauungsplan kann nur festgesetzt werden, dass bauliche Anlagen mit den technischen Vorkehrungen (Modulen und Leitungen) ausgestattet werden müssen, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglichen Dies geschieht hier durch die textliche Festsetzung Nr. 9. Sie lautet:

9. Nutzung erneuerbarer Energien

   Bei der Errichtung von Gebäuden sind diese auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB]
Begründung
Mit dieser Festsetzung wird dem weiterentwickelten Energiekonzept für das Quartier Eutritzscher Freiladebahnhof Rechnung getragen. Zum festgesetzten Anteil der „Solar“-Dachfläche von 60 % ist auf Folgendes hinzuweisen: Das aktuelle Energiekonzept der Firma Tilia (Stand: 10.02.2022) führt aus, dass die maximal nutzbare Dachfläche für Photovoltaik-Anlagen im Quartier bei einer Belegung von 60 % der Brutto-Dachfläche erreicht ist (vgl. Energiekonzept 2022, S. 21f.). Die 60 %-ige Belegung wird dort unbedingt empfohlen um den angestrebten Gebäudestandard Effizienzhaus 40 Plus (KfW-Förderung) erreichen zu können. Schon im ersten Energiekonzept war auf Folgendes hingewiesen worden:

- „Wenn 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik belegt werden (auch über Gründach möglich),

lassen sich 16 % des Strombedarfs vor Ort erneuerbar und ohne Emissionen vor Ort erzeugen. Dies senkt die CO_2- und die Primärenergiebilanz des Quartiers deutlich. Strom aus PV verursacht mit seinem geringen Hilfsenergiebedarf nur wenige Gramm pro kWh CO_2, gegenüber 489 g/kWh des Strommix aus dem deutschen Netz, und nur äußerst wenig Primärenergieverbrauch, was den Primärenergieausweis der Gebäude deutlich senkt.“ (vgl. S. 30 des Energiekonzeptes)

- „Das Quartier ist groß genug, um den überwiegenden Teil des auf den Dächern erzeugbaren Photovoltaik-Stroms auch direkt im Quartier zu verbrauchen. Damit lässt sich den Nutzern der Flächen preisstabiler, lokal erzeugter, echter Grün-Strom anbieten.“(ebenda)
- „Neben diesem sogenannten „Mieterstrom“ eignet sich der selbst erzeugte PV-Strom sehr gut für die erneuerbare, emissionsfreie Bereitstellung der Nachheiz-Energie vom verlust-minimierten 40°C-Wärmenetz auf die benötigten 65°C zur Trinkwarmwasserbereitung mit Zirkulation. Als weitere Möglichkeit bietet sich noch die Sektorenkopplung mit dem Bereich E-Mobilität an sowie die Abdeckung des Strombedarfs von Kühlungsanlagen und die Einbindung in lokale Speichersysteme.“

Die festgesetzte Dachbegrünung schließt die Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf denselben Flächen nicht aus.

20. Grünordnerische Festsetzungen

Vorbemerkung: Wegen der angestrebten sehr dichten Bebauung des Gesamtareals sind der Herstellung von weiträumigen Grünflächen im Plangebiet räumliche Grenzen gesetzt; dies gilt insbes. im Vergleich zu dem ehemaligen Zustand der Fläche als Brache mit zahlreichen ökologisch wertvollen Sukzessionsstadien und „verwilderten“ Bereichen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche im Gebiet einer intensiven Nutzung durch die Bewohner unterliegen wird. Dies kann sich einschränkend auf die faunistische und floristische Funktionsfähigkeit (sog. ökosystemare Leistungsfähigkeit) auswirken. Aus diesen Gründen wurde das gesamte Begrünungspotenzial innerhalb des Plangebietes, auch mittels Dach- und Fassadenbegrünung, so weit wie möglich ausgeschöpft.

Für folgende Maßnahmen wurden Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzen von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage (textliche Festsetzung Nr. 10.1)
- Anpflanzung von Bäumen innerhalb bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 10.2);
- Begrünung nicht überbauter Flächen. Befestigungen in den Blockinnenhöfen (textliche Festsetzung Nr. 10.3);
- Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10.4);
- Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10.5).

Nachfolgend werden diese Festsetzungen einzeln begründet.

20.1 Anpflanzung von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“

Zwecks Anpflanzung von Bäumen und weiterer Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage sowie in der als „Sportpark“ in die Parkanlage integrierten Fläche setzt der Bebauungsplan fest:

10.1 Anpflanzung von Bäumen und weitere Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“

10.1.1 Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Teilfläche G1 (Naturpark) der öffentlichen Grünfläche sind folgende Strukturen anzulegen:
- a) Gehölzinseln mit einer höhendifferenzierten Artenauswahl aus Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von mindestens 4.050 m² mit einem Pflanzraster von 2,0 m x 2,0 m;
- b) Strauchanpflanzungen mit Mindestanteil von 10 % dornentragende und/oder beerentragenden Sträuchern;
  Strauchhöhe mindestens verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm;
- c) Einzelbäume und Baumgruppen (mindestens 150 Bäume);
  Pflanzqualität: 90 % der Bäume mit Stammumfang (StU) 18 – 20 cm, 10 % der Bäume mit StU 20 – 25 cm;
- d) Wiesen auf verbleibenden Flächen.

10.1.2 Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Teilflächen G2 bis G4 der öffentlichen Grünfläche sind Bäume wie folgt verteilt anzupflanzen:
- G2 (Quartiersplatz): mindestens 10 Bäume;
  Pflanzqualität der Bäume: StU 30 – 35 cm;
- G3 (Quartierspark): mindestens 155 Bäume;
  Pflanzqualität der Bäume: StU 20 – 25 cm;
- G4 (Sportpark): mindestens 100 Bäume;
  Pflanzqualität der Bäume: StU 20 – 25 cm.

10.1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportpark“ sind mindestens 25 Bäume mit StU mindestens 20-25 cm anzupflanzen.

10.1.4 Für jeden Nrn. 10.1.1 bis 10.1.3 gepflanzten Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6,0 m² herzustellen.

10.1.5 Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Teilflächen G3 und G4 der öffentlichen Grünfläche sind Sträucher wie folgt anzupflanzen:
- G3 (Quartierspark): Gehölzinseln aus Sträuchern auf mindestens 1.850 m² Fläche;
  Pflanzraster maximal 2,0 m x 2,0 m; Höhe 60 - 100 cm;
- G4 Gehölzinseln aus Sträuchern auf mindestens 1.500 m² Fläche;
  Pflanzraster maximal 2,0 m x 2,0 m; Höhe 60 - 100 cm.

10.1.6 Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Teilflächen G3 und G4 der öffentlichen Grünfläche sind blütenreiche Wiesen auf einer Fläche von insgesamt 3.300 m² anzulegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

Begründung

Der große öffentliche Park soll unterschiedlich intensiv genutzt werden. Im Norden befindet sich als G4 der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Sportpark, dessen Nutzungen bis in die Grünfläche hinein ausstrahlen werden. Als G3 folgt der eigentliche Quartierspark. G2 wird als Aufenthaltsplatz ausgestaltet. Dort könnten auch Kioske für Getränke und ein Stehimbiss untergebracht werden. Die Fläche G1 soll besonders differenziert als Naturpark hergestellt werden. Dort befinden sich auch die Sandinseln insbesondere zugunsten von Reptilien wie Zauneidechsen.
Die Entwicklung der Öffentlichen Grünfläche G1 „Naturpark“ ist auch als Maßnahme zum Ersatz der vom B-Plan anderweitig überplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der DB AG zur Kompensation von Eingriffen beim Bau des City-Tunnels zugeordnet. Deren plangemäße Realisierung ist durch Vereinbarung des Projektträgers mit der DB AG sichergestellt. Die durch Reallast grundbuchlich gesicherte Pflicht der DB Netz AG zur Pflege der Fläche für Maßnahmen zu Ausgleich von Eingriffen, die mit der Herstellung des City-Tunnels für die Nord-Süd-Unterfahrung der City durch

die S-Bahn verbunden waren, betrifft den südlichen Bereich der Teilfläche G1 innerhalb der festgesetzten Parkanlage.

Parkbäume und Alleebäume haben bei Pflanzung meist Umfänge von 14 bis 25 cm. Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm kosten je nach Sorte 400 bis 700 Euro. Bäume über 25 cm Stammumfang sind teuer, weil diese Bäume schon viele Jahre oder Jahrzehnte kultiviert wurden. Preise für Bäume mit 40 bis 50 cm Stammumfang oder mehr erreichen bis zu zehntausend Euro. Die hier festgesetzte Pflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von häufig 20 – 25 cm, anteilig auch mit 25 – 30 cm und 30 – 35 cm Stammumfang, ist notwendig, weil die öffentliche Parkanlage vom Einzug der ersten Bewohner an mit Baumbestand nutzbar sein soll. Noch dickere und damit noch ältere Bäume lassen sich nur mit ungewissem Erfolg verpflanzen.

Die Erkenntnis, dass es wenig zweckmäßig ist, ältere und daher schon dickstämmige Bäume zu verpflanzen, gilt auch für eine Auflage des Leipziger Amts für Stadtgrün und Gewässer (ASG) vom 07.02.2019, zum Ausgleich für Eingriffe in Gehölze im Plangebiet gemäß Baumschutzsatzung im Plangebiet 608 neue Bäume mit Stammumfang von 20 – 25 cm – 4-fach verpflanzt – einzupflanzen. Diese Pflicht wird hier gleichwertig erfüllt, indem in den Teilflächen G1 bis G4 sowie der Gemeinbedarfsfläche „Sportpark“ mindestens 440 Bäume und entlang der Straßen mindestens 300 Bäume – also insgesamt 740 Bäume – mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm und zum Teil von 30 – 35 cm (so in den Teilflächen G2 bis G4) gepflanzt werden müssen.

Mit den Festsetzungen 10.1.5 bis 10.1.7 wird die vorzunehmende Begrünung weiter differenziert und ausgestaltet.

Bei den Baumpflanzungen ist Folgendes zu beachten: In dem Streifen zwischen dem Sportpark und der Delitzscher Straße als Teilbereich dieser Fläche sollen die 110-kV-Kabel und die Gashochdruckleitung MOP 25 DN 500 St von der Fa. Netz Leipzig GmbH neu eingeordnet werden bzw. verbleiben im Bestand. Diese Trassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden und es ist ein seitlicher Mindestabstand der Bäume zu den Leitungen von 3,5 m unter Anwendung von Wurzelschutzmaßnahmen einzuhalten. Die Anlage von Gehölzinseln ist zulässig, sofern die Gehölze ohne Auflagen jederzeit entfernt werden dürfen. Die Freiflächenplanung für den betroffenen Bereich ist mit der Netz Leipzig GmbH abzustimmen.

Im Übrigen gilt Folgendes:

Sämtliche Leitungen (bis auf die Hausanschlüsse) werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Dies muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen straßenbegleitenden Baumreihen sowie anderer unterirdischer Anlagen im Straßenraum (zum Beispiel Müllsammelbehälter) geschehen.

20.2 Baumpflanzungen in bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Zugunsten der Anpflanzung von Bäumen innerhalb bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

10.2 Baumpflanzungen in bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb bzw. entlang der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Maßgabe der Nebenzeichnung 2 „Baumpflanzungen in Verkehrsflächen“ Laubbäume in der dort festgesetzten Mindestanzahl und Qualität zu pflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

Begründung:

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen weisen ein erhebliches Begrünungspotential auf: Mindestens 300 Bäume sollen dort angepflanzt werden. In der Nebenzeichnung 2 zum Teil A: Planzeichnung wird festgelegt, wie diese Bäume auf die einzelnen Straßen, Wege und Plätze zu verteilen

sind. Pflanzpflichten sind mit einer Erhaltungs- und Ersatzpflicht verbunden, wenn gepflanzte Bäume abgehen (vgl. BVerwG, Urt. vom 08.10.2014 – 4 C 30.13 – juris). Dies wird hier klarstellend festgesetzt.

20.3 Begrünung nicht überbauter Flächen. Befestigung von Wegen

Der Bebauungsplan setzt zur Begrünung nicht überbauter Flächen und zur Befestigung von Wegen folgendes fest:

10.3 Begrünung nicht überbauter Flächen: Befestigungen in den Blockinnenhöfen

10.3.1 Lediglich unterbaute Flächen müssen oberhalb der Oberkante der Unterbauung im Bereich von Rigolen mit einer mindestens 80 cm mächtigen, im Übrigen mit einer mindestens 100 cm mächtigen Bodenschicht überdeckt werden.

10.3.2 Mindestens 65 % der nicht überbauten Grundstücksflächen in Blockinnenhöfen und mindestens 65 % von vergleichbaren nicht überbauten Grundstücksflächen in Teil-Baugebieten ohne Blockinnenhöfe müssen begrünt werden. Höchstens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen in Blockinnenhöfen beziehungsweise der vergleichbaren nicht überbauten Grundstücksflächen in Teil-Baugebieten ohne Blockinnenhöfe dürfen versiegelt werden.

10.3.3 Wege und Plätze einschließlich unbegrünter Teile von Spielplätzen sowie Fahrradabstellanlagen sind im nicht begrünten Bereich der Grundstücksflächen zu verorten.

10.3.4 Je angefangene 150 m² der nicht überbauten Flächen in den in der Nr. 10.3.2 genannten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe ab gewachsenem Erdboden, zu pflanzen. Ausnahmsweise ist die Pflanzung eines Baumes je angefangene 200 m² ausreichend, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine dichtere Bepflanzung des Blockinnenhofs zu Verschattungen führen würde, die den Anforderungen der DIN 5034-2021-08 an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² herzustellen.

10.3.5 Jeweils mindestens 18 % der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.3.2 zu begrünenden Blockinnenhofflächen sind mit Sträuchern, Hecken oder Stauden zu bepflanzen.

10.3.6 Befestigung von Wegen in den Innenhöfen
Die Befestigung von Wegen in den Innenhöfen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB; § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO]

Begründung

Die ausdrückliche Festsetzung einer Pflicht zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen betrifft vor allem die (teilweise mit Tiefgaragen lediglich unterbauten) **Blockinnenhöfe**. In der Sache gilt diese Pflicht aber auch für andere nicht überbaute Flächen in den Teilbaugebieten des urbanen Gebiets, insbes. für MU 10 und MU 11. Mithin gilt: Sofern im Rahmen der Festsetzungen auf Blockinnenhöfe Bezug genommen wird, sind stets auch vergleichbare nicht überbaute Grundstücksflächen in Teil-Baugebieten ohne Blockinnenhöfe gemeint und erfasst.

Die Sächsische Bauordnung schreibt zwar bereits vor, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen sind, soweit sie nicht für andere Zwecke benötigt werden. § 8 Abs. 1 SächsBO lautet hierzu:

> **§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**
> (1) [1]Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten

Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. [2]Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Die in der SächsBO neben der Begrünung angeordnete Wasseraufnahmefähigkeit wird jedoch durch die Unterbauung unvermeidlich beeinträchtigt. Jedenfalls deswegen ist es im Rahmen dieses Bebauungsplans zweckmäßig, durch Festsetzung eine eigene Regelung zu treffen. Dies wird durch § 8 Satz 2 SächsBO ausdrücklich erlaubt. Im Einzelnen gilt hier Folgendes:

Zu 10.3.1: Die Begrünung der unterbauten Flächen setzt eine hinreichend mächtige Bodenschicht voraus. Deren Aufbringung wird in Nr. 10.3.1 angeordnet.

Zu 10.3.2: Die Nr. 10.3.2 regelt den Mindestumfang der Begrünung. Mindestens 65 % der Innhofflächen (und der sonst nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke) müssen mit Bäumen oder Sträuchern, zumindest mit Rasen, begrünt werden. Wenn die Einhaltung des vorgeschriebenen Prozentsatzes der Begrünung wegen der individuellen Lage und des Zuschnitts eines Innenhofs oder wegen anderer entgegenstehender Umstände des Einzelfalls zu nicht vertretbaren Ergebnissen führen würde, kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wegen unbeabsichtigter Härte in Frage. Bei der Entwicklung der grünordnerischen Konzepte zur Innenhofbegrünung sollte die Anordnung begrünter bzw. bepflanzter Flächen und der versiegelten Bereiche im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung geprüft werden. Damit kann ein unnötiges Aufheizen des Quartiers vermieden werden. Folgende Empfehlungen werden dazu ausgesprochen:

- Eine Versiegelung sollte lediglich auf den Teilflächen der Innenhöfe erfolgen, die weniger als zwei Stunden pro Tag sonnenexponiert sind.
- Grünflächen mit Baumpflanzung sind insbesondere auf westliche und nördliche Innenhofseiten zu konzentrieren. Sofern hier eine Befestigung erforderlich ist, sind Versickerungspflaster mit Baumstandorten zu kombinieren.
- Östliche Hofseiten können sowohl begrünte, als auch unbegrünte Flächen enthalten. Eine Beschattung der relevanten Aufenthaltsräume und Fassadenflächen ist durch eine gezielte Baumpflanzung zu erreichen.

Mit einer im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung optimierten Innenhof- und Fassadenbegrünung kann ein Beitrag zur Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte geleistet werden.

Zu 10.3.3: Mit der Festsetzung zu 10.3.3 wird klarstellend festgehalten, dass Wege und Plätze einschließlich unbegrünter Teile von Spielplätzen sowie Fahrradabstellanlagen im nicht begrünten Bereich der Grundstücksflächen zu verorten sind.

Zu 10.3.4 Die atmosphärische Qualität vor allem der Innenhöfe soll durch Baumpflanzungen gestärkt werden. Es hängt von der Lage des Hofs bzw. der sonstigen Fläche und der Art der Bäume ab, wie viele Bäume jeweils in den Innenhof bzw. auf die Fläche passen. Es sind standortgerechte, möglichst einheimische Baumarten zu verwenden. Entscheidend wichtig ist, dass die umliegenden Wohnungen insbes. im Erdgeschoss nicht unzumutbar verschattet werden. Die DIN 5043-2021-08 beschreibt, wie viele Sonnenlichtstunden bzw. Minuten noch in eine Wohnung hereinkommen müssen, damit „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gewahrt bleiben. Nach diesen Anforderungen muss sich die maximale Anzahl der Baumpflanzungen richten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viele Bäume pro Blockinnenhof mit und ohne Anwendung der Ausnahmeklausel mindestens gepflanzt werden müssen.

Tab. 6: Anzahl der in den Block-Innenhöfen zu pflanzenden Bäume

1	2	3	4	5
Teil-Baugebiet	**Größe in m²**	**Flächengröße des Innenhofs**	**Anzahl zu pflanzender Bäume je angef. 150 m²**	**Anzahl zu pflanzender Bäume je angef. 200 m²**
Baugebiete				
Kerngebiet				
MK	5.458	1.287	9	7
Urbane Gebiete MU				
MU 1	254	0	-	-
MU 2	7.698	2.643	18	14
MU 3	6.380	1.967	14	10
MU 4	6.817	2.182	15	11
MU 5	6.212	2.205	15	12
MU 6	6.740	2.294	16	12
MU 7	7.395	2.238	15	12
MU 8	5.483	1.589	11	8
MU 9	6.386	2.050	14	11
MU 10	5.573	2.156	15	11
MU 11	4.044	1.582	11	8
MU 12	3.785	826	6	5
MU 13	2.807	757	6	4
MU 14	5.989	1.584	11	8
MU 15	2.581	765	6	4
MU 16	3.895	846	6	5
MU 17	4.083	1.186	8	6
MU 18	1.296	0		
MU 19	1.989	0		
MU 20	1.172	0		
MU 21	1.729	0		
MU 22	1.687	0		
MU 23	5.073	0		
MU 24	1.440	0		
Summe MK + MU	**105.966**	**28.157**	**196**	**148**

Zu 10.3.5: Neben Baumpflanzungen erhöhen auch Sträucher und Stauden die Qualität einer Begrünung. Daher setzt der Bebauungsplan neben der Dichte der Baumbepflanzung auch fest, welcher Mindest-Flächenanteil – bezogen auf die zu begrünende Fläche von mindestens 65 % – mit Sträuchern und Stauden begrünt werden muss (nämlich mindestens 18 %). Auch diese Festsetzung gilt in der Sache nicht nur für „echte“ Blockinnenhöfe, sondern auch für vergleichbare nicht überbaute Grundstücksflächen in Teil-Baugebieten ohne Blockinnenhöfe.
Die Bemessung, dass mindestens 18 % der Begrünung mit Sträuchern, Hecken oder Stauden zu vollziehen ist, sind, kommt wie folgt zustande:
In gutachterlich geplanten Bepflanzungen von „Musterinnenhöfen“ sind Strauch- und Staudenpflanzungen dargestellt. Für die Innenhofflächen ergaben sich bei dem relativ kleinflächigen Hof im Teil-Baugebiet MU 15, dass aus sachkundiger grünordnerischer Sicht 18 % der begrünten Innenhofflächen qualifiziert mit Sträuchern und Stauden zu begrünen sind, beim größeren Hof im Teil-Baugebiet

MU 5 sind es mehr. Aus diesem Grunde wird die Mindestbegrünung auf 18 % der begrünten Innenhoffläche bzw. der vergleichbaren Fläche in Teil-Baugebieten ohne Blockinnenhöfe als Mindestmaß festgesetzt.

Zu 10.3.6: Die im Plangebiet überall angestrebte Versickerung von Niederschlagswasser soll auch in den Teil-Baugebieten des urbanen Gebiets, dort insbesondere in den Innenhöfen, stattfinden. Deshalb soll jedenfalls hier eine vollversiegelnde Befestigung vermieden werden. Die Befestigung soll insbesondere in den Innenhöfen wasser- und luftdurchlässig sein, damit der „grüne Charakter“ der Innenhöfe unterstützt wird. Außerdem wird mit dieser Festsetzung insgesamt das Konzept der „Schwammstadt“, also der vollständigen Verwendung des Niederschlagswassers in den Teil-Baugebieten gestärkt.

20.4 Dachbegrünung

Zur Dachbegrünung setzt der Bebauungsplan fest:

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind jeweils mit Ausnahme der

- für Technikaufbauten benötigten Flächen und
- der aus bautechnischen Gründen nur mit einer Kiesschicht zu versehenden Flächen

vollständig zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht und darunter mit einer Retentionsvorkehrung (Speicherlamellen) zu versehen. Die Begrünung muss mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche betreffen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°. Die Dachbegrünung wird zum einen zwecks allgemeiner Erhöhung der begrünten Flächen, zum anderen auch mit dem Ziel der Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Begrünte Dächer 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.

Bestimmte Vorkehrungen müssen jedoch ganz oder teilweise „unbegrünt“ auf dem Dach untergebracht werden. Dazu gehören:

- die Technikaufbauten (z.B. für Fahrstühle und Entlüftung);
- die zur Minderung der Niederschlagswasserretention des Dachs nur mit einer Kiesschicht versehenen Flächen.

Dass die Technikaufbauten nicht begrünt werden sollten, liegt auf der Hand. Sie müssen jederzeit ungehindert zugänglich sein.

Nicht zu begrünen sind anteilig auch die Dachflächen, deren Begrünung das Rückhaltevermögen der Dachfläche soweit steigern würden, dass aller Voraussicht nach kaum noch Wasser vom Dach abfließen würde. Ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers wird jedoch für die Bewässerung der Bepflanzung der Innenhöfe benötig. Dieses Wasser wird dort in Speicherbecken gesammelt (vgl. TF Nr. 6.1.2) und bereitgehalten. Diese Niederschlagsmenge soll ungehindert vom Dach abfließen. Deshalb sollen bestimmte Dachflächenanteile nur mit einer Kiesschicht bedeckt werden, die einen schnelleren Abfluss des Regenwassers als von begrünten Dachteilen ermöglicht. In jedem Fall müssen jedoch mindestens 70 % jeder einzelnen Dachfläche begrünt werden, um dem Charakter des „grün/blauen Quartiers“ gerecht zu werden.

Die **Schulen und die Kitas** im Plangebiet werden von der Stadt Leipzig oder nachgeordneten Institutionen errichtet. Sie werden von der Dachbegrünungspflicht erfasst, wenn sie Flachdächer aufweisen. Von den betroffenen Institutionen kann in eigener Verantwortung entschieden werden, ob sie Flachdächer bauen wollen.

20.5 Fassadenbegrünung

Zur Fassadenbegrünung setzt der Bebauungsplan fest:

10.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,00 m sind mit Pflanzen flächig zu begrünen. Dies gilt nicht, wenn Gründe des Brandschutzes oder Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB]

Begründung

Mittels Fassadenbegrünung soll das Begrünungspotential im Plangebiet voll ausgeschöpft werden. Dieses wird auch vom „Sofortmaßnahmenprogramm Klimanotstand 2020“ der Stadt Leipzig gefordert. Die Begrünungspflicht für Fassaden betrifft auch die Schulbauten und die Kindertagesstätten im Plangebiet. Sofern Gebäude im Plangebiet in Holzbauweise errichtet werden, ist eine Fassadebegrünung möglicherweise aus Brandschutzgründen unzulässig, weil die Begrünung in Brand geraten kann und das geschossweise Überspringen des Brandes begünstigen kann; dies kann im Einzelfall auch bei Gebäuden aus anderen Baustoffen als Holz der Fall sein. Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes bei Fassadenbegrünung wird auf die „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes: Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03)“ verwiesen.

Schließlich kann auch der Denkmalschutz gegen die Begrünung ehemals schlichter Funktionsgebäude der Bahn sprechen.

20.6 Erhaltungspflicht

Sämtliche Maßnahmen der Pflanzung von Gehölz und der Begrünung sollen erhalten bleiben. Dazu dient folgende Festsetzung:

10.6 Die gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 10.1 bis 10.5. gepflanzten Gehölze und Begrünungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Pflanzpflichten sind mit einer Erhaltungs- und Ersatzpflicht verbunden, wenn gepflanzte Bäume abgehen (vgl. BVerwG, Urt. vom 08.10.2014 – 4 C 30.13 – juris). Dies wird hier klarstellend für sämtliche Gehölze und Begrünungen festgesetzt.

20.7 Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen

Zur Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte wird neben den Vorschriften zur Begrünung folgende Regelung getroffen:

10.7 Helligkeit von sichtbaren Oberflächen befestigter Flächen

Die Befestigung von Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, ist ausschließlich mit hellen Oberflächen zulässig.

Begründung

Mit der Herstellung der sichtbaren Oberflächen versiegelter Flächen in heller Optik kann die Aufheizung besonders an heißen, strahlungsreichen Tagen deutlich gemindert werden. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche v.a. der Bodenbeläge wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Folglich wird dadurch auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert. Die Erwärmung im Plangebiet wird damit reduziert und ein Beitrag zur Verringerung der Überwärmung von bebauten Siedlungsbereichen insgesamt geleistet. Es wirkt sich insofern positiv auf das lokale Stadtklima aus und es wird ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel erfüllt. Unter einer hellen Optik ist eine Helligkeit vergleichbar mit der RAL-Farbe 7004 „Signalgrau“ und heller zu verstehen.

21. Sonstige Festsetzungen, Fachplanungsvorbehalt der DB AG

Der Bebauungsplan setzt fest:

11. Innerhalb der Flächen, die in der Nebenzeichnung 2 zu Teil A: Planzeichnung mit der Linie „Fachplanungsvorbehalt der DB AG“ festgesetzt sind, treten die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst mit der Rechtswirksamkeit der förmlichen Entlassung der darin befindlichen Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt in Kraft.

Begründung

Das Gelände ist in einigen Teilbereichen noch nicht aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt entlassen. Die betroffenen Bereiche sind in der Nebenzeichnung 2 zum Teil A: Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Tab. 7: Flurstücke unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt

Flurstück	Größe in m²	Eigentümer
Teilfläche von 2733/24	484	Fremdeigentümer
2733/76	311	Leipzig 416 GmbH
2733/77	9.835	Leipzig 416 GmbH
2733/78	204	Leipzig 416 GmbH
2733/79	933	Leipzig 416 GmbH
Teilfläche von 2733/72	13.564	zukünftig Leipzig 416 GmbH
Teilfläche von 2733/70	4	zukünftig Leipzig 416 GmbH
Gesamt	**25.335**	

Mit 25.335 m² betrifft der Fachplanungsvorbehalt 10 % des rund 25 Hektar großen Plangebiets. Solange der Fachplanungsvorbehalt noch gilt, können entgegenstehende Festsetzungen über eine bauliche Nutzung nicht in Kraft treten.

Nach Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und der Stadt ist im Jahr 2022 beim Eisenbahnbundesamt die Entlassung weiterer freistellungsfähiger Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt beantragt worden; es handelt sich dabei um ca. 22.500 m² - also rund 88 % der Flächen unter Fachplanungsvorbehalt. Darüber ist die Deutsche Bahn informiert. Ein weiterer Antrag ist im März 2023 erfolgt. Angesichts dieser Bereitschaft kommt es nicht darauf an, ob die Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt noch vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen wird oder danach. Die festgesetzte Bedingung sorgt dafür, dass es in keinem Fall zu einem rechtlich relevanten Widerspruch zwischen Fachplanungsvorbehalt und Bebauungsplan kommen kann. Am Ende sind

die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich für die Nutzung des Gebiets.

Dazu werden für den Bahnbetrieb noch benötigte Leitungen entweder auf das benachbarte Bahngelände umgelegt oder mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Für den Bahnbetrieb weiter benötigte Wegeverbindungen werden umgestaltet und bis zur öffentlichen Widmung ebenfalls durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Auf dieser Grundlage ist die Entlassung dieser weiteren Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt möglich.

Technisch weiterhin notwendige Leitungen der Bahn, die in den zukünftig vom Fachplanungsvorbehalt befreiten Flächen verbleiben sollen, sind durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Gleiches gilt betreffend für den Bahnbetrieb weiter benötigte Wegeverbindungen. Entsprechende Vereinbarungen stehen vor dem Abschluss. Die Entlassung der betreffenden Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt wird erst nach der grundbuchlichen Sicherung des Verlaufs vorhandener Leitungen und Wege sowie erst nach der öffentlichen Widmung als Verkehrsfläche erfolgen. Mit der beschriebenen Vorgehensweise werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen voraussichtlich bis zum Satzungsbeschluss aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen werden können. Eine Verzögerung der Entlassung wäre für den Bebauungsplan unschädlich, weil seine Festsetzungen für unter Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen erst nach deren Entlassung in Kraft treten.

Ebenfalls unschädlich wäre es für die Stadt Leipzig als Flächeneigentümerin, wenn die Bahn zur Sicherung ihrer eigenen Rechte (Leitungsrecht, Fahrrecht) für bestimmte Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs ganz davon absehen würde, den Fachplanungsvorbehalt aufzugeben. In diesem Fall würden die beiderseitigen Rechte aus dem Fachplanungsvorbehalt einerseits (zugunsten der Bahn) und aus dem Grundeigentum andererseits (zugunsten der Stadt Leipzig) auf Dauer nebeneinander bestehen. Die Eigentümerrechte werden zwar vom Fachplanungsrecht verdrängt; dies gilt jedoch nur insoweit, wie dies zur Verwirklichung der planfestgestellten Funktionen des Fachplanungsträgers erforderlich ist. Da die Bahn nur Leitungsrechte, Fahrrechte sowie Funktionen der Flächen als Grünflächen für sich benötigt und festgestellt hat, kann die Stadt die betroffenen Flächen im Übrigen aus ihrem Recht als Eigentümerin als Grünflächen unter Beachtung der Bedürfnisse der Bahn für sich einrichten und zur Verfügung stellen. Das Inkrafttreten der bedingten Festsetzung des Bebauungsplans ist dafür nicht erforderlich.

22. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf der Grundlage der Ermächtigung in § 89 SächsBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorschriften bestehen – der Ermächtigung folgend – aus drei Abschnitten.

- Der erste Abschnitt regelt auf der Rechtsgrundlage des § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 SächsBO besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen.

- Der zweite Abschnitt regelt auf der Rechtsgrundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO die die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen;

- der dritte Abschnitt regelt auf der Rechtsgrundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO die Anzahl der (notwendigen) Stellplätze für bestimmte Vorhaben im Plangebiet.

22.1 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie von Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung folgen dem Gestaltungskonzept für das Quartier. Sie werden hier nicht erneut abgedruckt. Zur Begründung wird auf das Gestaltungskonzept verwiesen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen beziehen sich auf die möglichen Einfriedungen der Baugrundstücke im urbanen Gebiet in Richtung der öffentlichen Parkanlage, aber auch in Richtung angrenzender Verkehrsflächen. Diese Einfriedung soll möglich sein, aber nur symbolischen Charakter haben. Die Zulässigkeit von höheren „echten“ Einfriedungen der Kitas, des Sportparks und des Schulstandorts (insgesamt oder nur hinsichtlich einzelner Einrichtungen) z. B. mit Zäunen wird dadurch nicht berührt.

22.2 Örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stadt Leipzig verfügt seit November 2019 über eine Stellplatzsatzung als örtliche Bauvorschrift und damit eine eigene Regelung. Eine neue Satzung befindet sich in der Vorbereitung. Nach diesen Satzungen soll sich dann auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richten. In § 1 Abs. 2 der geltenden Satzung heißt es (Hervorhebungen vom Autor):

> *Diese Satzung regelt die Richtzahlen für den Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nach Verkehrsquellen gemäß der VwVSächsBO vom 18.03.2005 (in der Fassung vom 01.12.2015) in der Richtzahlentabelle zu Punkt 49.1.2* ***für Wohngebäude gemäß Ziffer 1 und für Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung*** *gemäß Ziffer 8. Im Übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Regelungen des § 49 Abs. 1 SächsBO i. V. m. der VwVSächsBO (Punkt 49) und der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätzen für Fahrräder.*

Daraus folgt für diesen Bebauungsplan und seine Anwendung, dass bis auf Weiteres für Wohngebäude, Schulen und Einrichtungen der Jugendförderung die Tabelle der Leipziger Satzung anzuwenden ist, im Übrigen aber die Verwaltungsvorschrift zur SächsBO gelten soll.

Hinsichtlich der Abstellplätze für Fahrräder soll durch diesen Bebauungsplan keine Abweichung von den zitierten Vorschriften herbeigeführt werden. In Bezug auf Stellplätze für Kraftfahrzeuge soll jedoch Folgendes gelten.

Für Wohnungen legt die Leipziger Satzung hinsichtlich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge folgendes fest:

Wohnungsgröße:	bis 50 m²	0,5 Stellplätze je Wohnung
	ab 50 m²	0,7 Stellplätze je Wohnung

Nach § 4 Abs. 7 der Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung gilt weiterhin: Sofern der Antragssteller mit dem Bauantrag ein tragfähiges, mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt abgestimmtes Mobilitätskonzept vorlegt und dieses vor Erteilung der Baugenehmigung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt abgesichert wird, kann die Stellplatzpflicht entsprechend reduziert werden.

Im Übrigen gilt – mit den nachfolgend genannten zwei Ausnahmen – die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder.
Die Richtzahlentabelle lautet auszugsweise:

Tab. 8: Auszug aus der Richtzahlentabelle der Leipziger Stellplatzsatzung

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kfz.	Zahl der Abstellplätze Fahrräder
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	**Büro- und Verwaltungsräume allgemein**	**1 je 30 bis 40 m² Nutzfläche**	**1 je 40 bis 80 m² Nutzfläche**
6.	Gaststätten und Beherbergungsstätten		
6.1	**Gaststätten**	**1 je 6 bis 12 Sitzplätze**	**1 je 8 bis 12 Sitzplätze**

Mit der nachstehenden Festsetzung werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur die beiden Regelungen für Kfz aus dieser Tabelle geändert – unter Fortgeltung der Regelung zu den Abstellplätzen für Fahrräder und der übrigen Bestimmungen aus der Tabelle in der jeweils geltenden Fassung. Die Nr. 2.1 wird dahingehend geändert, dass 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche erforderlich ist (und nicht 1 Stellplatz je 30 – 40 m² Nutzfläche); die Nr. 6.1 wird verbindlich darauf konkretisiert, dass 1 Stellplatz pro 12 Sitzplätze erforderlich ist.

Dementsprechend lautet die Festsetzung Nr. 12.5:

12.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt festgesetzt: Für
a) Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je angefangene 100 m² Geschossfläche;
b) Gastronomie: 1 Stellplatz pro angefangene 12 Sitzplätze.
Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig in der jeweils geltenden Fassung.

Begründung

Die örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Anzahl der notwendigen Stellplätze leitet sich aus § 49 Abs. 1 SächsBO ab. § 49 Abs. 1 SächsBO räumt örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO den Vorrang vor der allgemeinen Regelung in § 49 SächsBO i. V. m. der zugehörigen Verwaltungsvorschrift ein. Gemäß § 49 Abs. 1 SächsBO gilt für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder folgendes:

(1) Soweit nicht in örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Absatz 1 Nummer 4[77] geregelt, sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu er-

[77] § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO lautet: **Örtliche Bauvorschriften**
(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über …
4. die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (§ 49 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht, deren Voraussetzung und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann;

warten ist, Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder). [2]Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen ist zu bestimmen unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird auf der Rechtsgrundlage der Ermächtigung der Leipziger Stellplatzsatzung bei gutem ÖPNV-Anschluss und bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts (siehe oben Zitat § 4 Abs. 7 Stellplatzsatzung) herabgesetzt. Dabei gilt, laut Leipziger Stellplatzsatzung im Gegensatz zur Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung, die Reduktion für alle Nutzungsarten.

Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze kann in den Parkhäusern (MU 19 und MU 23) nachgewiesen werden. 10 Stellplätze in den Parkhäusern können rechnerisch als 40 Stellplätze angerechnet werden, weil für vier Carsharing-Fahrzeuge jeweils ein Stellplatz ausreicht. Die übrigen benötigten Stellplätze können in den Tiefgaragen untergebracht werden, soweit sie nicht aus technischen Gründen oberirdisch sein müssen (wie Stellplätze für Behinderte und für den Lieferverkehr).

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen im Plangebiet beläuft sich nach derzeitiger Schätzung voraussichtlich auf ca. 1.750 Stellplätze. Die räumlichen Kapazitäten im Plangebiet reichen notfalls auch aus, um die maximal erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze ungekürzt in Tiefgaragen und in Parkhäusern unterzubringen. Dazu müssten weitere oberirdische Stellplätze und Garagen in den Teil-Baugebieten MU 13, MU 15 und MU 17 errichtet werden (so wie dies durch die textliche Festsetzung I.2 zur Nebenzeichnung 1 zum Teil A: Planzeichnung erlaubt wird). Notfalls könnten dafür auch die Tiefgaragen mehrgeschossig gebaut werden.

Abschließend ist festzuhalten: Für die Regelung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der im Plangebiet zu erwartende Stellplatzbedarf maßgeblich. Auf das „Wachstum an Kfz in Leipzig“ insgesamt kommt es im Übrigen im Zusammenhang mit dieser Planung nicht an.

23. Kennzeichnung: Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen

Auf der Planurkunde wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet. In diesem Bereich sind umweltgefährdende Stoffe wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und untergeordnet Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen worden. Das Areal des ehemaligen preußischen Freiladebahnhofs an der Eutritzscher und Delitzscher Straße wurde – begleitend zu umfangreichen Aushub-, Abbruch- und Tiefenenttrümmerungsarbeiten – auf Kontaminationen untersucht. Hierbei ergab sich, dass die Fläche der ehem. Kesselwagenwäsche der Eisenbahn (sog. Kontaminationsfläche 8) als Fläche mit dem höchsten Schadstoffpotential anzusehen war. Diese Fläche wird im Plan gekennzeichnet.

Bei der begonnenen Beseitigung der Kontaminationen an dieser Stelle wurde im September 2021 das Grundwasser erreicht. Aufgrund der organoleptischen Auffälligkeiten und der analysierten Gehalte (es wurden deutliche MKW-Belastungen nachgewiesen) fanden vor-Ort-Abstimmungen mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig statt, um insbesondere den weiteren Umgang mit den tieferreichenden Kontaminationen bis in die gesättigte Bodenzone hinein abzuklären. Für die Feststellung der Ausdehnung wurden nach Abstimmung mit den Projektbeteiligten sechs ergänzende RKS bis max. 10 m Tiefe mit schichtenbezogenen Probenahmen und Analysen auf MKW, BTEX, Phenolindex, LHKW und PAK im Feststoff und im Eluat durchgeführt. Das Beprobungsregime wurde

in Abstimmung mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde der Stadt Leipzig festgelegt. Die Kontaminationen werden mit fachgutachterlicher Begleitung geklärt.

Westlich und südlich der Baugrube der Kontaminationsfläche 8 wurden geringe und lokal begrenzte Belastungen für MKW nachgewiesen. Eine Entfernung dieser Bereiche vor der eigentlichen Bautätigkeit wurde nicht als notwendig erachtet.

Im östlichen Bereich wurden hohe Kontaminationen für PAK und MKW analysiert, die sowohl horizontal als auch vertikal in östliche Richtung nicht abgegrenzt werden konnten. In diesem Bereich wurde im September 2021 auch das Grundwasser entnommen. Bei den weiterführenden Sanierungsarbeiten wurden bisher insgesamt drei Tanks entdeckt, von denen zwei bereits fachgerecht geborgen wurden.

Die Belastungen in dem Bereich sind voraussichtlich auf den bislang verbliebenen Tank zurückzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass die Schadstellen in der Außenhülle des Tanks dazu führten, dass kontaminiertes Material aus dem Tank in die umlagernden Bodenschichten gelangt und sukzessive versickert ist.

Für das Grundwasser konnte anhand der Untersuchung von FCB Espenhain in 2018 nachgewiesen werden, dass sich die nachgewiesenen Kontaminationen der Kontaminationsfläche 8 innerhalb des Grundwassers nicht ausgebreitet haben. Eine hydraulische Sanierung mittels Grundwasserreinigung wird daher anhand der lokalen Begrenztheit der Kontamination als nicht notwendig erachtet.

Im Ergebnis wurde empfohlen die Baugrube der Kontaminationsfläche 8 in östliche Richtung im Hinblick auf den gefundenen Tank und die Kontamination innerhalb der KRB KF8-2/21 mit einer fachgutachterlichen Begleitung bis zur Entfernung der organoleptischen Auffälligkeiten bis zum Wasseranschnitt zu vergrößern, den Tank zu entsorgen sowie den kontaminierten Boden auszuheben bzw. auszutauschen. Neben der organoleptischen Prüfung sind zur Abgrenzung der Kontamination im Zuge der Dekontaminationsmaßnahme Bodenproben zu entnehmen und auf die Parameter MKW, BTEX, Phenolindex, LHKW und PAK im Feststoff und Eluat zu untersuchen.

24. Begründung der Nebenzeichnungen zu Teil A: Planzeichnung

24.1 Begründung der Nebenzeichnung 1 zu Teil A: Planzeichnung: Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im Kapitel 12.1 zur Art der baulichen Nutzung erläutert wurde, sind die zulässigen Nutzungen in den Teil-Baugebieten überwiegend nach Gebäudeabschnitten differenziert festgesetzt. Die Differenzierung erfolgt mittels farblicher Kennzeichnung der Gebäudeabschnitte. Im Kern gilt hier Folgendes:

Die gelb markierten Gebäudeabschnitte dienen allein dem Wohnen.

In den grün markierten Gebäudeabschnitten bzw. Bauflächen sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig, aber ebenso das Wohnen. Ab dem ersten Obergeschoss sind wiederum Wohnungen allgemein zulässig, gewerbliche Nutzungen und Büros nur noch im Ersten Obergeschoss ausnahmsweise. Diese Gebäudeabschnitte können also sehr flexibel genutzt werden.

In den hellblau markierten Gebäudeabschnitten sind Wohngebäude und Wohnungen unzulässig. Hier ist eine deutlich vorrangige gewerbliche Nutzung festgesetzt.

In den dunkelblau markierten Gebäudeabschnitten sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig, Sie bilden zusammen mit dem großflächigen Einzelhandel im festgesetzten Kerngebiet und angrenzenden Blockabschnitten ein kleines Nahversorgungszentrum für das Quartier. In den oberen Geschossen findet überwiegend Wohnnutzung statt.

In dem violett markierten Gebäude (MU 24) ist im Erdgeschoss eine Gaststätte, darüber Wohnen vorgesehen. Ausnahmsweise sind ab dem 1. Obergeschoss auch Büros zulässig. Auf dem vorgelagerten Chausseeplatz könnte eine Außengastronomie eingerichtet werden.

Grau markiert sind die beiden für Parkhäuser bestimmten Flächen (MU 19 und MU 23).

Die gemischte und geschoßweise differenzierte Anordnung der verschiedenen Nutzungen entspricht voll und ganz dem von § 6a BauNVO vorgezeichneten Bild eines „urbanen Gebiets“ (MU).

24.2 Begründung der Nebenzeichnung 2 zu Teil A: Planzeichnung: Baumpflanzungen in Verkehrsflächen. Fachplanungsvorbehalt der DB AG

Mit der Nebenzeichnung 2 wird zunächst die räumliche Verteilung der Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plangebiets festgesetzt. Allein die Parkanlage soll (zusammen mit der Gemeinbedarfsfläche „Sportpark“) mindestens 440 Bäume aufnehmen. Entlang bzw. innerhalb der festgesetzten Straßen, Wege und Plätze sind nach Maßgabe der Nebenzeichnung insgesamt mindestens 300 Bäume zu pflanzen. Insgesamt ist dort also die Pflanzung von mindestens 740 Bäumen vorgeschrieben. Konzeptionell beruhen diese Festsetzungen auf dem gutachtlich ausgearbeiteten Grünordnungsplan (siehe dazu das obige Kapitel 9.4).

Die ökologische Funktion der Baumpflanzungen wird unterstützt von den Baumpflanzungen in den Blockinnenhöfen (Siehe dazu das obige Kapitel 18.3).

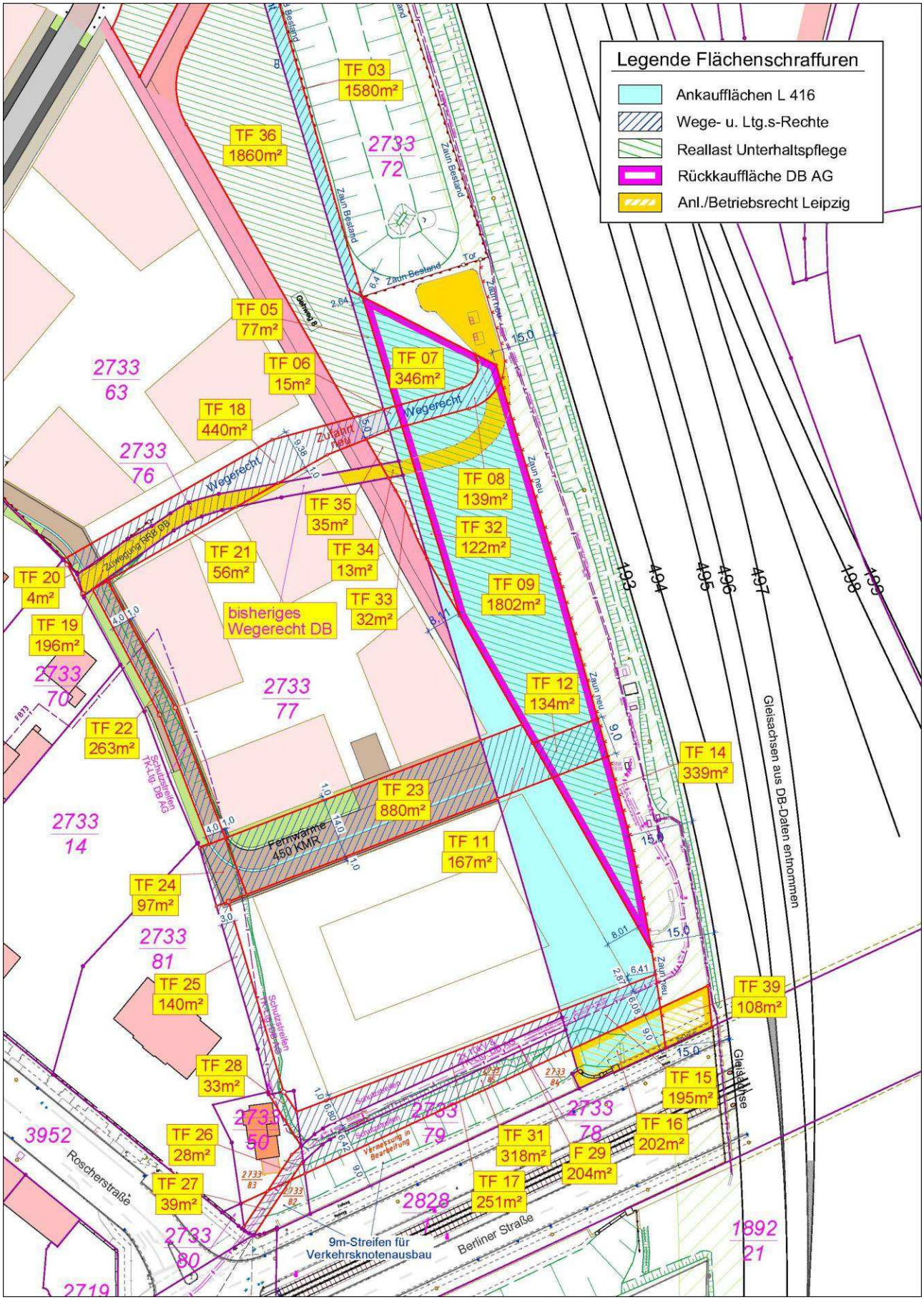
In der Nebenzeichnung 2 wird weiterhin die Fläche dargestellt, die noch unter dem Fachplanungsvorbehalt der DB AG steht (Darstellung ohne Normcharakter). Die betreffenden Flurstücke sind in einer tabellarischen Übersicht aufgelistet. Der Fachplanungsvorbehalt geht noch auf die Zeit zurück, als das gesamte Plangebiet noch als Freiladebahnhof West bahnbetrieblichen Zwecken des Güterverkehrs diente. Inzwischen sind große Teile des Gebiets bereits aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen. Dies gilt jedoch nicht für einige Teilbereiche, die von der Bahn noch für Leitungen oder als Wegeflächen zu bahnbetriebsnotwendigen Anlagen benötigt werden. Solange der Fachplanungsvorbehalt noch gilt, können entgegenstehende Festsetzungen über eine bauliche Nutzung in dem Bebauungsplan nicht in Kraft treten. Es ist vorgesehen, dass nach Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und der Deutschen Bahn unverzüglich beim Eisenbahnbundesamt die Entlassung weiterer freistellungsfähiger Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt beantragt wird. Dazu werden für den Bahnbetrieb noch benötigte Leitungen entweder auf das benachbarte Bahngelände umgelegt oder mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Für den Bahnbetrieb weiter benötigte Wegeverbindungen werden umgestaltet und bis zur öffentlichen Widmung ebenfalls durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Auf dieser Grundlage ist die Entlassung dieser weiteren Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt möglich. Die Darstellung der Nebenzeichnung 2 und die tabellarische Übersicht wurden nach der öffentlichen Auslegung entsprechend zwischenzeitlicher Änderungen im Kataster und unter Berücksichtigung von zwischenzeitlich ergangenen weiteren Freistellungsbescheiden angepasst.

24.3 Begründung der Nebenzeichnung 3 zu Teil A: Planzeichnung: Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie sonstige Rechte. Rückkaufrecht der DB

AG. Zaun zur Bahnanlage

Die Nebenzeichnung 3 informiert hinweislich (also ohne Normcharakter) über „fremde Rechte“ im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung. Unter fremden Rechten werden hier insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und sonstige Rechte verstanden. Das bisherige und das neue Wegerecht der Deutschen Bahn ergeben sich aus der nachfolgenden Darstellung:

Abb.11: Bisheriges und neues Wegerecht der Deutschen Bahn durch das Plangebiet



Quelle: Projektträger L 416, Stand: 26.04.2022

Die Nebenzeichnung 3 zu Teil A: Planzeichnung enthält neben der räumlichen Zuordnung von beabsichtigten Ankäufen von Grundstücken seitens des Projektträgers eine Aufzählung aller aktuellen Dienstbarkeiten mit Zuordnung der zugehörigen Flächen gemäß folgender Tabelle.

Tab. 9: Teilflächen von Grundstücken mit Dienstbarkeiten

TF=Teilfläche F= ges. Fläche Lfd. Nr.	Fläche [m²]	Ursprungs-Flurstück	Hinweise zu Dienstbarkeiten (RRB = Regenrückhaltebecken, b.p.D. = beschränkt persönliche Dienstbarkeit GD = Grunddienstbarkeit)
TF 01	917	2733/47	nachrichtlich; Fläche gehört nicht mehr zum Plangebiet
TF 03	1580	2733/72	Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) DB Netz AG (b.p.D.)
TF 05	77		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 06	15		Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.)
TF 07	346		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme; Rückkaufläche der DB Netz AG
TF 08	139		Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.); Rückkaufläche der DB Netz AG
TF 09	1802		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme; Rückkaufläche der DB Netz AG
TF 11	167		Leitungsrecht (Fernwärme) für Stadtwerke Leipzig GmbH (b.p.D.)
TF 12	134		Leitungsrecht (Fernwärme) für Stadtwerke Leipzig GmbH (b.p.D.) Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme; Rückkaufläche der DB Netz AG
TF 14	339		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme; Rückkaufläche der DB Netz AG
TF 15	195		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV und DB Netz AG für FB Kabel 222012 (jeweils b.p.D.)
TF 16	202		Anlagenbelassungs- und Betriebsrecht für Widerlager der Stützmauer zugunsten Stadt Leipzig; die TF 16 reicht bis zur B-Plangrenze
TF 17	251	2733/77	Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV und DB Netz AG für FB Kabel 222012 (jeweils b.p.D.)
TF 18	440	2733/63	Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.)
TF 19	196	2733/76	Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.) und Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Netz AG für FB 73 (b.p.D.)
TF 20	4	2733/70	Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.)

TF=Teilfläche F= ges. Fläche Lfd. Nr.	Fläche [m²]	Ursprungs-Flurstück	Hinweise zu Dienstbarkeiten (RRB = Regenrückhaltebecken, b.p.D. = beschränkt persönliche Dienstbarkeit GD = Grunddienstbarkeit)
TF 21	56	2733/77	Wegerecht Zufahrt zum RRB für DB Netz AG (b.p.D.)
TF 22	263		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Netz AG für FB 73 (b.p.D.)
TF 23	880		Leitungsrecht (Fernwärme) für Stadtwerke Leipzig GmbH (b.p.D.)
TF 24	97		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Netz AG für FB 73 (b.p.D.) und Leitungsrecht (Fernwärme) für Stadtwerke Leipzig GmbH (b.p.D.)
TF 25	140		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Netz AG für FB 73 (b.p.D.)
TF 26	28	2733/50	Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV (b.p.D.)
TF 27	39		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV (b.p.D.)
TF 28	33		Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Netz AG für FB Kabel 222012 (b.p.D.)
F 29	204	2733/78	Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV und DB Netz AG für FB Kabel 222012 (jeweils b.p.D.)
TF 30	484	2733/24	Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer 2733/11, derzeit (dzt.) Citröen und 2733/25 dzt. L416 GmbH (GD) Leitungsrecht für jewl. Eigentümer 2733/38, dzt. GbR (GD)
TF 31	318	2733/79 (2733/85)	Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht für DB Energie GmbH für 2x 10 KV und DB Netz AG für FB Kabel 222012 (jeweils b.p.D.)
TF 32	122	2733/72	Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 33	32	2733/77	Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 34	13	2733/76	Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 35	35	2733/63	Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 36	1860		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 37	789		Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 38	17	2733/72	Reallast für Unterhaltspflege und Ersatzpflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
TF 39	108	2733/72	nachrichtlich; Fläche gehört nicht zum Plangebiet, Anlagenbelassungs- und Betriebsrecht für Widerlager der Stützmauer zugunsten der Stadt Leipzig

TF=Teil-fläche F= ges. Fläche Lfd. Nr.	Fläche [m²]	Ursprungs-Flurstück	Hinweise zu Dienstbarkeiten (RRB = Regenrückhaltebecken, b.p.D. = beschränkt persönliche Dienstbarkeit GD = Grunddienstbarkeit)
TF 02	7187	2733/72	nachrichtlich: alle TF ohne Dienstbarkeit
TF 04	596	2733/72	
TF 10	224	2733/72	
TF 13	996	2733/72	

Zeichnerisch dargestellt und in der Tabelle benannt sind insbesondere:
- die Wegerechte der Deutschen Bahn Netz AG an der Ostgrenze des Plangebiets entlang der Schienenstrecke (Teilflächen TF 03, 06, 08);
- die Leitungsrechte für Fernwärmeleitungen der Leipziger Stadtwerke im Plangebiet (Teilflächen TF 11, TF 12, TF 23 und TF 24);
- die Wegerechte der Deutschen Bahn Netz AG zum Regenrückhaltebecken (TF 06, TF 08, TF 18, TF 19, TF 20 und TF 21);
- das Wegerecht zugunsten der Flächeneigentümer des Flurstücks 2733/11 und 2733/37 auf dem Quartiersweg zwischen Roscherstraße und Kita Süd (TF 30)[78].

Die Wege- und Leitungsrechte beruhen alle auf privaten Titeln, sie sind jeweils grundbuchlich gesichert. Eine absichernde Eintragung in der Planzeichnung als künftig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die durch Reallast grundbuchlich gesicherte Pflicht der DB Netz AG zur Pflege der Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die mit der Herstellung des City-Tunnels für die Nord-Süd-Unterfahrung der City durch die S-Bahn verbunden waren, betrifft den südlichen Bereich der Teilfläche G1 innerhalb der festgesetzten Parkanlage.
Der Geltungsbereich des Rückkaufrechts der Deutschen Bahn AG ist mit dem in der Planzeichenerklärung zum Teil A: Planzeichnung erläuterten Planzeichen gesondert kenntlich gemacht. Das Rückkaufrecht wurde für den Fall vereinbart, dass östlich angrenzend an das Plangebiet eine neue Haltestelle der S-Bahn errichtet wird. Für ein solches Vorhaben würde diese Fläche benötigt. Die Rückkauffläche dient in Teilen (soweit sie als Grünfläche festgesetzt ist) auch als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die von der Bahn anlässlich der Errichtung des City-Tunnels für die neue Nord-Süd-S-Bahnstrecke vorgenommen wurden. Die hierzu in das Grundbuch eingetragene Reallast wurde bereits erwähnt.

gez.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Anhang

[78] Im Zuge des Ankaufs der Grundstücksflächen von 2733/24 soll das noch vorhandene Wegerechte Dritter aufgelöst werden.

Anhang I: Städtebauliche Kalkulation

Die folgenden Tabellen stellen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächengrößen sowie die Flächenanteile (gerundet) dar.

Tabelle: Flächengrößen

Baugebiete	Flächengröße		GF in m²	GRZ	GFZ
	in m²	Vom Hundert			
Kerngebiet					
MK	5.458	100	14.800	0,61	2,71
Urbane Gebiete					
MU 1	254	0,25	400	0,42	1,57
MU 2	7.698	7,66	29.100	0,57	3,78
MU 3	6.380	6,35	24.350	0,65	3,82
MU 4	6.817	6,78	20.230	0,57	2,97
MU 5	6.212	6,18	20.910	0,59	3,37
MU 6	6.740	6,71	21.700	0,57	3,22
MU 7	7.395	7,36	28.130	0,54	3,80
MU 8	5.483	5,46	17.410	0,58	3,18
MU 9	6.386	6,35	20.340	0,55	3,19
MU 10	5.573	5,54	14.250	0,52	2,56
MU 11	4.044	4,02	11.850	0,59	2,93
MU 12	3.785	3,77	14.710	0,67	3,89
MU 13	2.807	2,79	8.710	0,62	3,10
MU 14	5.989	5,96	25.890	0,60	4,32
MU 15	2.581	2,57	8.310	0,67	3,22
MU 16	3.895	3,88	12.280	0,63	3,15
MU 17	4.083	4,06	13.030	0,68	3,19
MU 18	1.296	1,29	3.120	0,56	2,41
MU 19	1.989	1,98	---	0,47	---
MU 20	1.172	1,17	3.110	0,64	2,65
MU 21	1.729	1,72	3.980	0,48	2,30
MU 22	1.687	1,68	3.700	0,53	2,19
MU 23	5.073	5,05	---	0,54	---
MU 24	1.440	1,44	1.560	0,54	1,08
Summe MU	100.508	100	307.070		

Tabelle: Flächenanteile

Anteile der Gebietsarten am Plangebiet	Fläche in m²	Anteil in %
Urbanes Gebiet	100.508	40,57
Kerngebiet	5.458	2,20
Sonderbauflächen		
SO Kultur 1	3.447	1,39
SO Kultur 2	570	0,23
Summe SO	4.017	1,62
Gemeinbedarfsflächen		
Sportpark	5.254	2,12
Schulen	25.547	10,31
Kita 1	2.910	1,17
Kita 2	2.765	1,12
Summe	36.473	14,72
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	29.505	11,90
Verkehrsberuhigte Bereiche	4.495	1,81
Fußgängerbereiche	11.697	4,72
Fuß- und Radwege	21.810	8,80
Summe	67.508	27,25
Grünflächen		
Sportpark	7.625	3,08
Quartierspark	18.433	7,44
Zentraler Quartiersplatz	1.529	0,62
Naturpark	6.172	2,49
Summe	33.759	13,63

Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag

Siehe separates Dokument