Stadt Leipzig

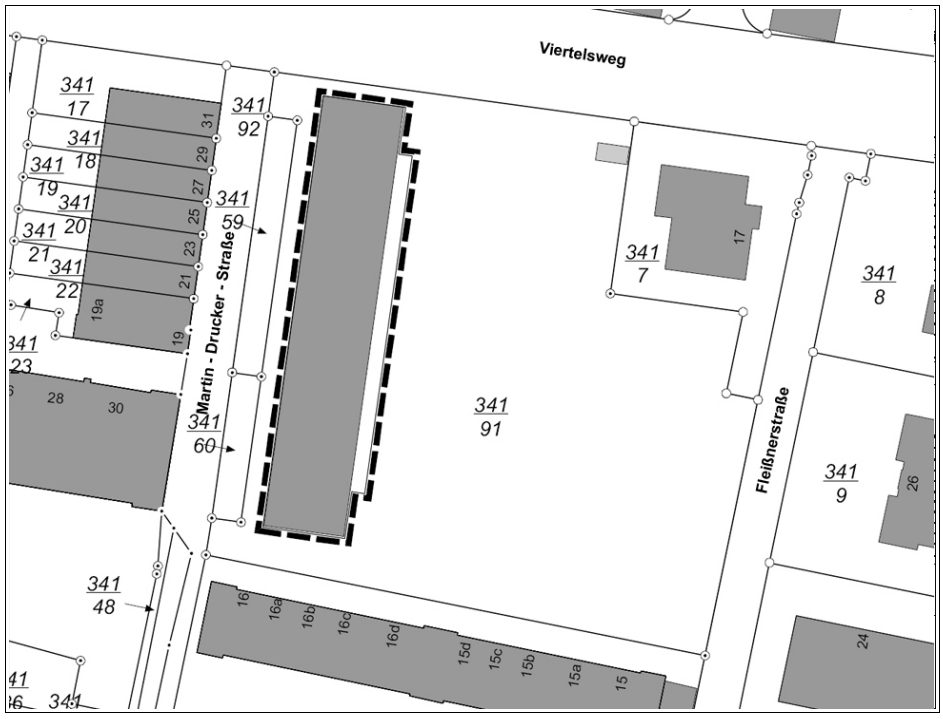
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99.1

„Wohn- und Geschäftshaus Viertelsweg/Martin-Drucker-Straße“

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Mitte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam | Zukunft | Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig
www.seecon.de

20.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG....4
1. Lage und Größe des Plangebietes....4
2. Planungsanlass und -erfordernis....4
3. Ziele und Zwecke der Planung....4
4. Verfahrensdurchführung....6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG....7
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes....7
5.1 Topografie....7
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen....7
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung....7
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung....7
5.5 Soziale Infrastruktur....7
5.6 Technische Infrastruktur....8
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur....8
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen....8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen....9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen....9
6.1.1 Ziele der Raumordnung....9
6.1.1.1 Landesentwicklungsplan....9
6.1.1.2 Regionalplan....10
6.1.2 Flächennutzungsplan....10
6.1.3 Landschaftsplan....10
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben....10
6.2 Sonstige Planungen....11
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept....11
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren....11
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen....13
7. Umweltbelange....14
7.1 Einleitung....14
7.1.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes....14
7.1.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG....15
7.1.1.2 Landschaftsplan....15
7.1.1.3 Grünordnungsplan....15
7.1.1.4 Eingriffsregelung....15
7.1.1.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes....16
7.1.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange 16
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung....18

7.2.1 Menschen....18
7.2.1.1 Bestandsaufnahme....18
7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung....18
8. Ergebnisse der Beteiligungen....20
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit....20
8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf....20
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....21
9. Vorhaben- und Erschließungsplan....22
9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept....22
9.2 Erschließungskonzept....24
9.3 Grünordnerisches Konzept....24
C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES....26
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches....26
11. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag....26
12. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche....27
13. Art der baulichen Nutzung....28
14. Maß der baulichen Nutzung....29
D. Städtebauliche Kalkulation....30
15. Städtebauliche Kennziffern....30
16. Maßnahmen und Kosten....30

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Gohlis-Mitte.[1]

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 341/91 der Gemarkung Gohlis, mit einer Fläche von ca. 0,1 ha. Die Größe des Plangebietes entspricht der Grundfläche des Vorhabens mit dem vorhandenen Gebäude und den geplanten Vorbauten (Treppenhäuser und Balkonanlage).

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass bildet die Absicht eines Leipziger Projektentwicklers, das im Plangebiet gelegene ehemalige Stabsgebäude einer Kaserne zu sanieren und zum Wohn- und Geschäftshaus am Viertelsweg Ecke Martin-Drucker-Straße zu entwickeln. Im siebengeschossigen Gebäude sind neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss und Dienstleistungsangebote und Büronutzungen im 1. Obergeschoss vorgesehen. Das Gebäude soll lediglich durch einen Vorbau für Balkone und Treppenhäuser geringfügig erweitert werden.

Das **Planungserfordernis** für diesen Bebauungsplan ergibt sich aus der Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, da das Vorhaben nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann.

Das Vorhaben fügt sich aufgrund seiner Größe (Gebäudehöhe/Geschossigkeit – Maß der baulichen Nutzung) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem könnten durch Unterschreitung der Grenzabstandsflächen durch das vorhandene Gebäude zu den südlich gelegenen zweigeschossigen Wohngebäuden hin nachbarschützende Belange berührt werden (Urteil des OVG Bautzen vom 28.03.2006 -1 B 335/04).

Städtebauliche Gründe (Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, Erhalt eines das Gebiet prägenden Gebäudes, allgemeiner Wohnungsbedarf) sprechen jedoch für den Erhalt des Gebäudes und die Nutzungsänderung. Zudem kann ein Abbruch hoheitlich nicht verfügt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die von der Planung berührten Belange zu ermitteln und angemessen berücksichtigen zu können. Dies ist erforderlich, um im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den angemessenen bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens setzen zu können. Dies betrifft insbesondere auch die genaue Definition der zulässigen Nutzungen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

- Änderung des gegebenen Zulässigkeitsmaßstabes, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dem Vorhaben des Vorhabenträgers entsprechende Umnutzung des ehemaligen Stabsgebäudes zu einem hochwertigen Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen. Auch soll damit Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsmög-

1 Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

lichkeiten geschaffen werden.

- Revitalisierung des brachgefallenen, ehemals militärisch genutzten Gebäudes, um auf die Beseitigung des infolge des Leerstandes entstandenen städtebaulichen Missstandes hinzuwirken.
- Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken, um damit der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und zur weiteren Stärkung des Wohnungsstandortes Gohlis beizutragen.
- Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in begrenztem Umfang, um damit der Einhaltung der im Stadtentwicklungsplan Zentren genannten Ziele sowohl bezüglich der Stabilisierung zentraler Versorgungsbereiche als auch der Sicherung wohnortnaher Grundversorgung zu entsprechen.
- Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen und Büronutzungen in begrenztem Umfang zugunsten einer kleinräumlichen Mischung von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Regelung von vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche, um damit der historisch gewachsenen Situation und den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Umnutzung der Gebäude und des Gebietes insgesamt zu entsprechen.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Umsetzung der Ergebnisse des Gestaltungsforums der Stadt Leipzig, in dem die geplante funktionale Gliederung und die architektonische Erscheinung des Gebäudes bestätigt wurden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. Nr. 831/93, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/1993 vom 09.08.1993	14.07.1993
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2015	22.08.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	23.09.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2016 vom 17.09.2016	27.09.2016 bis 26.10.2016

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

- **Rückgriff auf vorhandenen Aufstellungsbeschluss**

  Das Planverfahren wurde auf der Grundlage des am 14.07.1993 gefassten Aufstellungsbeschlusses (Beschluss Nr. 831/93) zum Bebauungsplan Nr. 99 „Kasernengelände Werk Motor in Möckern beiderseits der Olbrichtstraße zwischen Bahnlinie Schkeuditz und Max-Liebermann-Straße“ durchgeführt. Eines erneuten Aufstellungsbeschlusses bedarf es nicht.

- **Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

  Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch im Kap. 2 und 3 dieser Begründung):

  - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Näheres siehe Kap. 2.
  - Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kap. 3.
  - Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die Grundfläche beträgt insgesamt 1.174 m².
  - Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.1.
  - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

  Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

  Der Vorhabenträger hat am 02.09.2015 im Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Hans-Oster-Straße 16 in 04157 Leipzig mit einer Bürgerveranstaltung das Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage des Vorhabens erörtert.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbelange.

5.1 Topografie

Das Gelände um das Plangebiet ist weitestgehend eben. Die Fläche ist vollständig versiegelt.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein bestehendes 7-geschossiges Gebäude. Es wurde als Verwaltungsbau durch das Militär genutzt. Die Maße betragen in Ost-West-Richtung 16,40 m und in Nord-Süd-Richtung 74,00 m. Die Gebäudehöhe beträgt 25,60 m. Die Höhe des letzten Aufenthaltsgeschosses (6. OG) beträgt 21,40 m. Die Bezugshöhe liegt bei 130,0 m ü. NHN.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist derzeit nicht bewohnt. Im direkten Umfeld des Plangebietes entstehen zur Zeit des Planverfahrens verschiedene Wohnquartiere für Mehr- und Einfamilienhäuser.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Am Gebäude befinden sich einige Pflanzbeete. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich ein Parkplatz und eine Schuttfläche. Die übrigen Seiten werden durch Verkehrsflächen begrenzt.

In den angrenzenden Wohnquartieren entstanden zwischen der Bebauung teilweise großzügig gestaltete Grünanlagen und Wasserflächen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Kita „Kita St. Benno“ an der Fleißnerstraße 2 (ca. 200 m), der Kindergarten Hildegardstift an der Hans-Oster-Straße 16 (ca. 300 m) und die Kombinierte Tageseinrichtung „Die Kinderwichtel“ in der Bremer Straße 17 in etwa 900 m Entfernung.

Die nächsten Schulen befinden sich in etwa einem Kilometer Entfernung:

- Karl-Liebknecht-Schule (Grundschule) in der Heinrich-Mann-Straße 1 (1,1 km)
- 68. Schule (Oberschule) in der Breitenfelder Straße 19 (1,3 km)
- Werner-Heisenberg-Schule (Gymnasium) in der Diderotstraße 35 (1,7 km)
- Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule (Förderschule) in der Hannoverschen Straße 2 (1,1 km)

Mit der Entwicklung des Standortes aber auch seiner Umgebung soll zukünftig Wohnraum in einer Größenordnung geschaffen werden, der die Erforderlichkeit von weiteren Infrastruktureinrichtungen auslöst.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich zweier Zentren, den Versorgungsbereichen an der Max-Liebermann-Straße/Landsberger Straße (Nahversorgungszentrum) in Gohlis-Nord sowie in Gohlis-Süd an der Georg-Schumann-Straße (Stadtteilzentrum). Sie sichern die Grundversorgung und stellen das Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen bereit.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet befindet sich zwischen einer Hauptverkehrsstraße auf dem „Mittleren Ring“ des Straßennetzes der Stadt Leipzig und der Trasse des Mitteldeutschen S-Bahn-Netzes mit dem Haltepunkt Olbrichtstraße südlich des Plangebietes. Es weist daher eine besonders günstige Lage hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf. Gleichzeitig grenzt der Geltungsbereich nicht direkt an diese Verkehrstrassen und ist daher nicht direkt den entstehenden Emissionen ausgesetzt.

Anbindung des Grundstückes an die öffentliche Straße/ruhender Verkehr

Das Gebäude befindet sich an der Kreuzung Viertelsweg/Martin-Drucker-Straße. Der Viertelsweg ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Martin-Drucker-Straße ist derzeit eine private Straßenverkehrsfläche, die zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich gewidmet werden soll. Die Erschließung erfolgt auf der Ostseite des Gebäudes über die Straße Viertelsweg, an die das Vorhabengrundstück direkt angebunden ist. Das Vorhabengrundstück ist somit im Sinne des BauGB erschlossen. Die für die bauliche Nutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wurden mit der Baugenehmigung vom 18.02.2014 bereits genehmigt. Im Rahmen dieses Planverfahrens verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung und dinglichen Sicherung der Stellplätze (siehe Kap. 9.3).

ÖPNV

Etwa 500 m südlich des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle auf einer Trasse des Mitteldeutschen S-Bahn-Netzes. Dabei handelt es sich um die Linie S3, die von Halle (Saale) bis zum Stadtteil Stötteritz verläuft. Sie bindet das Stadtgebiet um die ehemalige General-Olbricht-Kaserne im 30-Minuten-Takt auch an das Stadtzentrum an.

Die nächsten Haltestellen des Nahverkehrs liegen in einem Umkreis von 0,4 km - 0,7 km, was einer Gehzeit von etwa zehn Minuten entspricht. Die Haltestelle „Olbrichtstraße“ der Buslinie 80 mit zehn Minuten Takt in der Hauptverkehrszeit befindet sich in etwa 0,7 km Entfernung. Zu den Straßenbahnlinien 4 und 12 gehören die Haltestellen „Landsberger-/Max-Liebermann-Straße“ in etwa 0,4 km Entfernung und „Viertelsweg“ in etwa 0,6 km Entfernung.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das zu sanierende Wohn- und Geschäftshaus ist an Entsorgungsleitungen in der Martin-Drucker-Straße angeschlossen. Nach Angaben der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL GmbH) ist der Anschluss für die Trinkwasserleitungen derzeit getrennt bzw. gesperrt (Schreiben der KWL v. 24.10.2016).

Die Ertüchtigung und Ergänzung der Trink- und Abwasserleitung wird durch den Eigentümer und Vorhabenträger auf Grundlage der zwischen ihm und der KWL GmbH abgeschlossenen Verträge durchgeführt.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

6.1.1.1 Landesentwicklungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) relevant:

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

Z 1.3.1: Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

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

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

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brach gefallende Bauflächen, insbesondere (...) Militär-[brachen] (…), sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

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

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

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

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

6.1.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des Regionalplans relevant:

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

Z 4.1.1: Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Einer weiteren Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme ist entgegenzuwirken.

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

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

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

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

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen durch den Stadtrat am 16.10.2013 und im Amtsblatt Nr. 20/2013 vom 02.11.2013 bekannt gemacht). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Näheres dazu ist Kap. 7.1.1.2 zu entnehmen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Bebauungsplan. Bauvorhaben sind derzeit auf der planungsrechtlichen Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

Im näheren Umfeld befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen General-Olbricht-Kaserne die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne:

- Nr. 347 „Wohnen an der Olbrichtstraße/Ecke Tresckowstraße“ (in Kraft)
- Nr. 343 „Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne“ (in Kraft)
- Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße - Teil Süd“ (in Aufstellung)
- Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße - Teil Nord“ (in Aufstellung)

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

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

Im Fachbereich Wohnen definiert das SEKo das Ziel, Wohnungsmarkt und Quartiersentwicklung nachhaltig zu gestalten. Dazu sollen unter anderem städtebaulich/denkmalpflegerisch bedeutsame Strukturen gestärkt werden. Das Plangebiet liegt im Prioritätsbereich 3 der Denkmalpflege. Verluste an räumlich zusammenhängender Denkmalsubstanz und stadthistorischen Strukturen sollen minimiert werden. Objekte, Objektfolgen bzw. Anlagen mit besonderem Handlungsbedarf und Denkmalwert sollen punktuell gefördert werden.[2]

Im Bereich Wohnen liegt der Fokus auf der Innen- vor der Außenentwicklung. Der Geltungsbereich wird als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität beschrieben.[3]

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des SEKo.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren wurde am 18.03.2009 durch den Stadtrat beschlossen (RB IV – 1544/09). Damit gibt sich die Stadt Leipzig ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren bezieht sich auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

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

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht

2 Karte Denkmalpflege SEKo S. 64f.
3 Karte Wohnen-Kleinräumige Zielaussagen InSEK S. 25

bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Der STEP Zentren wird derzeit fortgeschrieben. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen. Dieses wird als Abwägungsmaterial hier bereits berücksichtigt, um zusätzlich für die im Durchführungsvertrag getroffene Verpflichtung, Läden mit maximal 150 m² Verkaufsfläche je Einheit zu errichten, optional auch eine Einzelhandelseinheit mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis maximal 600 m² Verkaufsfläche zuzulassen, wenn die Zustimmung des Stadtrates zur Fortschreibung des STEP erfolgt ist. Die Fläche der übrigen Läden bleibt je Laden auch in diesem Fall auf 150 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Nach dem im STEP Zentren, Fortschreibung 2016 formulierten Steuerungsgrundsatz 2 für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (STEP Zentren, Fortschreibung 2016: Kapitel 10.2, S. 153 ff) soll ein Einzelhandelsbetrieb mit für den STEP relevanter Verkaufsfläche im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nur zugelassen bzw. erweitert werden, wenn sich sein Standort in städtebaulich integrierter Lage sowie außerhalb von Kerneinzugsbereichen (500-Meter-Radien) der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche befindet. Der Bebauungsplan liegt zwar innerhalb des Kerneinzugsbereiches des benachbarten D-Zentrums Gohlis-Nord, mit der beschränkten Verkaufsfläche und der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabens liegen jedoch die Voraussetzungen für die genannte Ausnahmeregelung von den Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren vor, ohne dass die Grundzüge des STEP Zentren verletzt würden. Das zulässige Nahversorgungsangebot dient der wohnungsnahen Grundversorgung auch für die neu in der unmittelbaren Umgebung entstandenen Wohnquartiere und wird das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches ergänzen. Es schränkt dessen Entwicklungsoptionen deshalb allenfalls nur unwesentlich ein.

Diese im Vertrag bereits im Vorgriff auf die Regelung im STEP Zentren – welche auf eine entsprechende Forderung des Stadtrates zurückgeht – verankerte Option kann jedoch erst wirksam werden, wenn die Ratsversammlung dem Entwurf der Fortschreibung des STEP zugestimmt hat.

Damit ist einerseits eine Begrenzung der Verkaufsflächen und somit auch eine Konformität mit den Regelungen des geltenden Stadtentwicklungsplans Zentren sichergestellt und andererseits die Möglichkeit eröffnet die unmittelbar bevorstehende Anpassung des STEP Zentren in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Einer weiteren separaten Begrenzung von Verkaufsflächen in Form einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Es wäre sogar kontraproduktiv, da mit der Regelung über den Durchführungsvertrag – bei entsprechendem Bedarf seitens des Vorhabenträgers und der bereits in Aussicht stehenden neuerlichen Fortschreibung des STEP Zentren – eine leichtere Anpassungsmöglichkeit an die aktuellen Rahmenbedingungen möglich ist, denn der Durchführungsvertrag ist deutlich zügiger anzupassen als ein Bebauungsplan, bei dem ein strickt geregeltes Verfahren mit entsprechendem zeitlichen Aufwand erforderlich ist. Die vom Gesetzgeber vorgesehenen Möglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Option bestimmte Sachverhalte auch im dazugehörigen Vertrag zu regeln, stellen für den vorliegenden Fall somit eine deutliche Erleichterung für den potenziellen Anpassungsfall

dar.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan. Die dazu getroffenen Aussagen zum Bebauungsplan wurden zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit des Vorgehens in der Fassung zum Satzungsbeschluss noch einmal deutlich ergänzt.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Im fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB V-771/11 vom 20.04.2011) ist das im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellte Plangebiet anhand seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig beurteilt und als „Standort mit Entwicklungspriorität” eingestuft worden.

Mit dem Stadtratsbeschluss am 28. Oktober 2015 zum überarbeiteten Wohnungspolitischen Konzept (VI-DS-01475) wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungsprozesse die langfristigen Leitlinien, die Ziele und Strategien sowie die kurz- bis mittelfristig einzusetzenden Instrumente für den Leipziger Wohnungsmarkt neu festgelegt. Hierbei wurden entsprechend den veränderten wohnungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig neue Grundsätze formuliert, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben.

Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert.

Die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen hat Priorität vor der Neuinanspruchnahme. Im Interesse eines flächensparenden Bauens soll die Kombination verschiedener Nutzungen angestrebt werden, wo sie sinnvoll möglich und umsetzbar ist.

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Teilplanes Wohnungsbau sowie den Zielen und Grundsätzen des Wohnungspolitischen Konzeptes.

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbliche Bauflächen sowie Verkehr und Öffentlicher Raum haben für das Bebauungsplangebiet keine Relevanz.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

  Der nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich 1.174 m².

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

  Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.

b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kapitel 7.1.2).

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

d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 7.2).

e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten (z. B. Altlasten-, Verkehrs-, Luftschadstoff-, Bodengutachten usw.) waren nicht erforderlich.

7.1.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Plangebiet berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) oder Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet und liegt nicht in relevanter Nähe von Natura-2000-Schutzgebieten. Auch nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, FND, Überschwemmungsgebiete u. a.) befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet "Nördliche Ritzschke", beginnt ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes.

Es existieren keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete hindeuten. Es sind aufgrund der räumlichen Entfernung der dazwischen befindlichen Bebauung und der Verkehrseinrichtungen keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet zu erwarten.

7.1.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält neben den Zielen, die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem Teilräumlichen Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbestandorte zugeordnet.

Folgende Planungsziele werden formuliert:

- Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung;
- Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt;
- stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation;
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Zudem wird auf die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten und den Erhalt einer Grünverbindung im Hauptwegenetz hingewiesen.

Die Planung steht den großräumlichen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

7.1.1.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da es sich ausschließlich um eine Nachnutzung/ Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes handelt. Bereits mit erteilter Baugenehmigung abschließend geregelt sind die durch die Nutzung erforderlichen Stellplätze, welche weitgehend in einer angrenzenden Tiefgarage untergebracht werden. Auch die umgebenden Freiflächen, die auch für die Nutzung des Gebäudes zur Verfügung stehen, sind bereits genehmigt.

7.1.1.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.1.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Auf Grundlage zweier schalltechnischer Untersuchungen wurden Randbedingungen benannt, die eine Verträglichkeit der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses sowie der umgebenden Bebauung gewährleisten. Diese werden im Durchführungsvertrag gesichert.

7.1.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

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

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

Belang/Teilaspekt	**mögliche erhebliche Umweltauswirkungen**	**Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen**
Menschen		
1. Verkehrslärm, vom Vorhaben ausgehend	Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung im Umfeld und in Vorhaben) durch Parkverkehr der Kunden und Beschäftigten sowie durch Andienverkehr für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nicht auszuschließen.	Ermittlung von Emissionsbedingungen, bei denen eine Verträglichkeit gewährleistet ist
2. Gewerbelärm, vom Vorhaben ausgehend	Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen durch emittierende Nutzungen im Erdgeschosses und in Teilen des 1. Obergeschosses nicht auszuschließen.	Ermittlung von Emissionsbedingungen, bei denen eine Verträglichkeit gewährleistet ist

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

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	
1. Boden/Altlasten	Das Plangebiet ist und bleibt durch das vorhandene Gebäude komplett versiegelt, eine natürliche Bodendecke ist nicht vorhanden. Anhaltspunkte auf Altlasten liegen nicht vor.
2. Wasser	Das Plangebiet ist und bleibt komplett versiegelt, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung ist nicht vorhanden. Es gibt keine Oberflächengewässer.
3. Klima/Luft *(inkl. Gerüche)*	Da mit der Planung keine Flächen ver- oder entsiegelt werden, ist diesbezüglich keine Veränderung der lokalklimatischen Situation zu erwarten. Es ist vorgesehen 500 m² Dachfläche zu begrünen, um dadurch die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich zu verbessern. Für die Abwägung erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind daraus

	nicht zu erwarten. Vorhandene (hier verkehrsbedingte) Vorbelastungen bestehen nur in unerheblichem Umfang. Neue Emittenten sind nur in einem sehr geringen Umfang zu erwarten.
4. Pflanzen	Da mit der Planung keine Flächen ver- oder entsiegelt werden, sind diesbezüglich keine Veränderung der Standortbedingungen für Pflanzen zu erwarten. Innerhalb oder an der vorhandenen alten Gebäudesubstanz konnten keine Nachweise von Pflanzenvorkommen erbracht werden. Aus der geplanten Dachbegrünung sind für die Abwägung erhebliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
5. Tiere	Im Ergebnis zweier Begehungen bzw. Begutachtungen der gesamten Gebäudestrukturen im August 2013 und im Juli 2015 sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Es wurde die Eignung als Lebensraum hinsichtlich Zugänglichkeit für Tierarten und Bedingungen für Brut-/Fortpflanzungsplätze untersucht. Schon bei der ersten Begehung konnten keine Nachweise zu Vorkommen geschützter Tierarten erbracht werden. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung und zeitlich versetzten Fortführung des Verfahrens wurde eine weiter Begehung durchgeführt. Diese bestätigte das Ergebnis der ersten Untersuchung. Mit Beginn der Arbeiten an der Fassade zur Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Gebäudes können durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) potentielle Lebens- und/oder Fortpflanzungsstätten gefunden werden. Im Rahmen der ÖBB können sofort entsprechend notwendige Sicherungsmaßnahmen eingeleitet werden. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf potentielle Vorkommen Gebäude bewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) ausgeschlossen.
6. Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt von Pflanzen und Tieren ist als sehr gering einzuschätzen (s. o.) und wird sich mit Umsetzung des Vorhabens nicht verändern.
7. Landschaft	Nicht erheblich, da mit der Durchführung der Planung und dem Erhalt der Gebäudekubatur das Stadtlandschaftsbild nicht verändert wird.
8. Menschen	
8.1 Erholungspotential	Mit der Wiedernutzbarmachung des Gebietes wird das Erholungspotential nicht erheblich verändert.
8.2 Verkehrslärm, auf das Vorhaben einwirkend	Vorhandene, von den öffentlichen Verkehrsflächen oder von Bahnanlagen ausgehende Verkehrslärm-Vorbelastungen bestehen nur in für die Abwägung unerheblichem Umfang.
8.3, Gewerbelärm, auf das Vorhaben einwirkend	Es sind keine gewerblichen Nutzungen, von denen für die Abwägung erhebliche Lärmimmissionen ausgehen könnten, im näheren Umfeld vorhanden bzw. nach derzeitigem Kenntnisstand vorgesehen.
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
10. Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Belangen liegen nicht vor.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kapitel 7.1.2) erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Menschen

Aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kapitel 7.1.3) wird nachfolgend ausschließlich auf vom Vorhaben ausgehenden Verkehrs- und ebensolchen Gewerbelärm eingegangen.

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden Berechnungen in Anlehnung an die DIN ISO 6913-2 Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren, vorgenommen.

Dabei wurden die Emissionsbedingungen ermittelt, bei denen eine Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen gewährleistet ist.

Die zukünftigen Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen, die sich im Erdgeschossbereich einmieten werden, sind derzeit nicht bekannt. Somit konnten keine Aussagen zum Stellplatzbedarf und zu den Bewegungshäufigkeiten auf den Stellflächen abgeleitet werden. Es wurde daher der umgekehrte Weg für die Prüfung gewählt. Es wurden die Bewegungshäufigkeiten ermittelt, bei denen eine Einhaltung der Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte noch gewährleistet ist. Dabei wurden die Geräuschemissionen der Warenanlieferung ebenfalls berücksichtigt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Maßgebend für die Bemessung der Emissionen im Plangebiet ist die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Bebauung und die Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes. Als Immissionsorte wurden die schutzbedürftigen Nutzungen einbezogen, die das Plangebiet umgeben. Zusätzlich wurden Immissionsorte des betreffenden Wohn- und Geschäftshauses berücksichtigt.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen ist von der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes auszugehen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden zum einen die Entwicklung schutzbedürftiger Nutzung (Wohnen) aber auch emittierender Nutzungen (Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen) ermöglicht. Entscheidendes Maß für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005.

Dabei wurden die Emissionsbedingungen ermittelt, bei denen eine Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen gewährleistet ist.

Als Ergebnis der Schalluntersuchungen wird folgendes festgestellt:

1. Als Hauptemissionsquellen sind der Parkverkehr der Kunden und Beschäftigten und der Andienverkehr/Warenumschlag im Zusammenhang mit der Nutzung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtung anzusehen. Hier wurde auch berücksichtigt, dass neben den gewerblich genutzten 17 oberirdischen Stellplätzen auch weitere 16 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden sollen (Gutachten Nr. 5020316 vom 02.03.2016). Die Schallabstrahlung über die Bauhülle des Baukörpers selbst spielt bei den beabsichtigten Nutzungen eine untergeordnete Rolle. Eine Realisierung von technischen Anlagen unter Berücksichtigung und Gewährleistung der Anforderungen des Immissionsschutzes ist nach dem Stand der Technik auch an diesem Standort möglich.

2. Es kann eine Verträglichkeit zwischen den Nutzungen Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen und dem Wohnen gewährleistet werden, wenn es zur Ansiedlung von Einrichtungen kommt, die mit einem begrenzten Parkplatzangebot auskommen und deren Warenumschlag mit kurzen Einwirkzeiten und geringen Geräuscheinwirkungen verbunden ist.

3. Als Orientierung für eine Eignung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen am Standort sollten die Angaben der Kunden-Pkw pro Tag dienen. Diese sollten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

4. Die effektiven Einwirkzeiten des Warenumschlages sollten eingeschränkt werden.

5. Die maximalen Schalldruckpegel, die von Einzelereignissen verursacht werden können, überschreiten den Immissionsrichtwert am Tage um weniger als 30 dB(A). Das „Spitzenkriterium“ kann eingehalten werden.

6. Ein Nachtbetrieb der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine Warenlieferung im Nachtzeitraum ist nicht möglich. Sowohl der Beurteilungspegel als auch der maximale Schalldruckpegel würden die zulässigen Richtwerte überschreiten.

7. Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben im konkreten Fall aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedeutung, da davon ausgegangen wird, dass es zu einer ausreichenden Vermischung mit dem übrigen Verkehr im Gebiet kommt.

Mit dem Schallgutachten wurde der Maximalfall unter dem eine Verträglichkeit gewährleistet werden kann untersucht. Mögliche Abweichungen von den im Schallgutachten angenommenen Nutzflächengrößen für die Läden im Erdgeschoss haben bei der Durchführung des Vorhabens keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Untersuchung, da ausschließlich die Gesamteinwirkzeit des Warenumschlages und der Parkverkehr der Kunden maßgeblich für die ermittelten Immissionen sind.

Entsprechend den Ergebnissen und Feststellungen des Gutachtens hat sich der Vorhabenträger im Rahmen der Regelungen im Durchführungsvertrag zur Einhaltung folgender Maßnahmen verpflichtet:

Maßnahme 1

Die Gesamtzahl (Obergrenze) der Kunden-Pkw por Tag wird auf maximal 500 Pkw begrenzt.

Maßnahme 2:

Die Summe der effektiven Einwirkzeiten des Warenumschlages wird auf insgesamt 1 Stunde und 40 Minuten begrenzt. Die tatsächliche Aufenthaltsdauern der Lkw können länger sein.

Maßnahme 3:

Generell sind die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nur für eine Nutzung im Tageszeitraum vorzusehen. Das gilt auch für die Warenanlieferung. Ein Nachtbetrieb der Einzel-

handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine Warenanlieferung im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist auszuschließen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Der Vorhabenträger hat am 02.09.2015 in der Hans-Osterstraße 16 eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das geplante Projekt unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 22.08.2015 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend. Das Vorhaben wurde von allen Beteiligten befürwortet. Im Rahmen der Veranstaltung wurden Fragen zum Realisierungszeitraum der Tiefgarage gestellt, die zeitlich mit der Realisierung des Vorhabens auf anderer rechtlicher Grundlage errichtet werden soll. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Wohnungen vermietet werden sollen. Zuletzt konnte klargestellt werden, dass mit Realisierung des Vorhabens allein im Bereich der Einfahrten der Straßenbereich verändert und nicht der gesamte Viertelsweg erneuert wird.

Bis zum 18.09.2015 bestand die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.
Von den insgesamt 7 Beteiligten sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen wurden durch die *Landesdirektion* Sachsen, die *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig* und durch den *Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen* inhaltlich gleichermaßen wie folgt geäußert:

Das Vorhaben ist regionalplanerisch unter der Voraussetzung zielkonform, dass die Einzelhandelsnutzung am Standort nach den Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben des im Jahr 2009 beschlossenen STEP Zentren erfolgt. Nur auf diesem Weg lässt sich ein Konflikt mit dem Agglomerationsverbot nach dem Ziel 2.3.2.7 des Landesentwicklungsplans 2013 und dem Ziel 6.2.2 des Regionalplanes 2008 zur Entwicklung und Stärkung der Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels ausschließen.

Die Festsetzungen sind insofern zu ergänzen, damit

1. *alle am Standort zu etablierenden Einzelhandelseinrichtungen sich dem Leipziger Laden zuordnen lassen oder*

2. *Läden größer 150 m² bis 800 m² Verkaufsfläche nach der Ausnahmeregelung des Grundsatzes 2 des STEP Zentren zur Gewährleistung der verbrauchernahen Grundversorgung auch außerhalb der im STEP Zentren definierten Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden können oder*

3. *es sich ausnahmslos um Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der*

Leipziger Sortimentsliste handelt.

Die Forderungen ergehen, weil:

- *zwei der im Erdgeschoss konzipierten Läden größer 150 m² Verkaufsfläche (393 m² und 183 m²) aufweisen,*
- *Sortimentsfestsetzungen für den Einzelhandel im Planteil D nicht getroffen werden und*
- *Nachweise bzw. Untersuchungen zur Ausnahmeregelung des Grundsatzes 2 des STEP Zentren nicht erwähnt bzw. in der Planbegründung geführt wurden.*

Das die genannten Belange der TöB bereits in der Planung hinreichend berücksichtigt wurden, ist durch ergänzende und konkretisierende Aussagen in den Kap. 6.2.2 und 9.1 dargestellt. Das Vorhaben ist auf Grundlage der vorliegenden Planung und den daraus resultierenden, mit der Stadt vereinbarten, Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des konkreten Vorhabens regionalplanerisch zielkonform, da es den Grundsätzen und Zielen des STEP Zentren der Stadt entspricht.

Im Ergebnis der Beteiligung der TöB ist eine Ergänzung oder Änderung der Inhalte der Planung nicht erforderlich.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung sowie der umweltrelevanten Gutachten (Schalltechnische Untersuchung und Protokoll Kontrollbegehung Artenschutz) vom 27.09.2016 bis 26.10.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 3 Stellungnahmen von Vereinen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

Planungsrelevante Anregungen werden wie folgt geäußert:

1. *Ein Protokoll der Begehung des Gebäudes hinsichtlich des Artenschutzes ist der Planung beizufügen.*

Der Belang wurde bereits in der Planung berücksichtigt, da die durch fachgutachterliche Begehung im August 2013 erzielten Erkenntnisse im Protokoll der „Kontrollbegehung Artenschutz“ zusammengefasst wurden. Eine nochmalige (Nach-)Prüfung fand im Juli 2015 statt. Das Protokoll stand als umweltbezogene Information während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes zur Verfügung. Näheres zu den Ergebnissen siehe Kap. 7.1.2.

2. *Die zu pflanzenden Bäume sollen mit Anzahl und Standort im B-Plan festgesetzt werden.*

Der Belang ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich eng bzw. ausschließlich auf das eigentliche Vorhaben (Umnutzung des vorhandenen Gebäudes) beschränkt. Die Aufnahme weiterer Flächen, wie etwa der Freiflächen mit den Pflanzungen, in den räumlichen Geltungsbereich ist nicht erforderlich, weil die Erschließung und die Freiraumplanung, durch einen genehmigten Bauantrag bereits gesichert sind. Der Gestaltungsplan, der Anhang der Begründung zum Bebauungsplan ist, gibt – bis auf eine geringfügige Verschiebung eines Weges – die genehmigte Planung wieder.

Die in der Baugenehmigung beinhalteten Bestandteile sind zusätzlich im Durchführungsvertrag verankert; auf diese Weise sind letztlich auch die Baumpflanzungen gesichert.

3. Es fehlt die vorgesehene ökologische Baubetreuung in den Festsetzungen.

Die Anregung wird im Planverfahren nicht berücksichtigt, da dazu im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage zur Verfügung steht. Allerdings wurde im Rahmen der Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Durchführungsvertrag die Durchführung der ökologischen Baubetreuung mit dem Vorhabenträger zu regeln.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Ergänzung oder Änderung der Inhalte der Planung nicht erforderlich.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll das ehemalige Stabsgebäude saniert und zu einem Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden. Mit der Wiedernutzung der Gebäudesubstanz ist eine hohe Aufwertung des Geländes verbunden.

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Vorhaben beinhaltet die Sanierung und Umnutzung eines vorhandenen 7-geschossigen Gebäudes. Die baulichen Maße betragen in Ost-West-Richtung, inklusive des geplanten Anbaus von Treppenhäusern und Balkonen, maximal 16,5 m und in Nord-Süd-Richtung höchstens 74,0 m.

Die geplante Gebäudehöhe einschließlich der Attika beträgt maximal 25,6 m, bezogen auf die Höhe von 130,0 m über NHN. Ausgenommen von der maximalen Gebäudehöhe sind erforderliche technische Aufbauten und Anlagen, z. B. für Abluft und Klimatisierung, mit einer Höhe von höchstens 3,0 m und einer Gesamtfläche von maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes. Diese Aufbauten/Anlagen sind mit einem Abstand von wenigstens 2,5 m zu den Dachflächenaußenkanten anzuordnen.

Die nicht für technische Aufbauten/Anlagen und deren Wartung in Anspruch genommene Dachfläche ist in einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 500 m² mit einer Substrathöhe von wenigstens 10 cm extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Eine extensive Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm erhöhen die statischen Anforderungen an die Dachkonstruktion nicht unverhältnismäßig stark. Dennoch wird dadurch eine erfolgreiche Begrünung mit z. B. trockenresistenten Pflanzenarten ermöglicht.

Die Planung sieht vor, die vorhandenen Fassadenelemente zu entfernen und an gleicher Stelle neu zu errichten. Die beiden Bestandstreppenhäuser an den nördlichen und südlichen Giebelseiten werden entfernt. Die gesamte Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz in einer Körnung von 1-2 mm. Die hellen Fassadenflächen werden in weißem Farbton KEIM 9437, die dunklen Putzflächen in grauem Farbton KEIM 9523 und die Fensterrahmen in grauem Farbton RAL 7023 ausgeführt.

Die Mittelgangerschließung wird aufgrund der geänderten Nutzung aufgegeben. An der östlichen Außenseite des Gebäudes wird eine massive Balkonanlage mit 3 integrierten Treppenhäusern (inkl. Lift) in einer Tiefe von maximal 2,3 m errichtet, deren Gestaltung die horizontale Gliederung des Gebäudes aufnimmt und unterstreicht. Die westliche Außenseite des Gebäudes wird unter Beibehaltung der horizontalen Gliederung durch Anordnung innenliegender Loggien aufgelockert.

In der östlich an das Gebäude angrenzenden Hof-/Freifläche wird auf Grundlage der am 18.02.2014 erteilten Genehmigung eines separaten Bauantrages eine Tiefgarage errichtet. Diese nimmt u. a. den wesentlichen Teil der notwendigen Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses mit auf. Die Garage

wird unterirdisch an das Gebäude angeschlossen, um eine schwellenlose Erschließung zu ermöglichen.

Das **Erdgeschoss** des Gebäudes soll für mehrere kleine Läden oder Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden. Die nutzbare Gesamtfläche von maximal 965 m² soll daher in mehrere Einheiten unterschiedlicher Größe aufgeteilt werden. Bei dieser Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei dem ergibt sich – anders als bei einem „klassischen“ Bebauungsplan – aus dem Zusammenspiel der zeichnerischen und textlichen Teile des Bebauungsplans selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Inhalt des Durchführungsvertrages die zulässige Bebauung. Der planungsrechtliche Rahmen für ein Vorhaben wird also durch die drei Teile in ihrer Gesamtheit gebildet. Im vorliegenden Fall ist es so, dass der Bebauungsplan bewusst einen deutlich weiter gefassten Rahmen aufweist, der wiederum durch die anderen Teile feiner differenziert wird. Die für das Vorhaben maßgeblichen übergeordneten Ziele finden deshalb über die Festschreibung der Grenzen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Durchführungsvertrag ihre notwendige Berücksichtigung.

Im Durchführungsvertrag wird, um mit den Grundsätzen und Zielen des STEP Zentren vereinbar zu sein und damit auch den übergeordneten Planungen zu entsprechen, folgendes differenziert geregelt:

Bei der Nutzung der Einheiten als Läden, muss es sich um jeweils wirtschaftlich selbständige Ladengeschäfte des Einzelhandels, welche

a) als Fachgeschäfte ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder

b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen, handeln.

Die Verkaufsfläche je Laden ist dabei auf maximal 150 m² begrenzt. D.h. maximal 6 Läden dieser Größenordnung können in Bezug auf die zur Verfügung stehende Nutzfläche entstehen.

Darüber hinaus ist zudem eine Öffnungsoption zur Ansiedlung eines größeren Ladens mit maximal 600 m² Verkaufsfläche mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorgesehen. Grundlage dafür ist die in Fortschreibung befindliche Fassung des STEP Zentren (s. Kap. 6.2.2). Die Fläche der übrigen Läden bleibt je Laden auch in diesem Fall auf 150 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Auf Grund der Begrenzung der Verkaufsfläche je Ladeneinheit auf maximal 150 m² ist eine Untersuchung zu einer Ausnahmeregelung vom Grundsatz 2 nicht erforderlich.

Die Schwelle der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen wird auch im Falle der Agglomeration nicht erreicht, da die Gesamtverkaufsfläche aller Läden bei einer Nutzfläche von 965 m² und der Annahme eines in der Rechtsprechung angewandten Anteils der Verkaufsfläche von ¾ der Nutzfläche deutlich unter 800 m² bleibt.

Der Planteil D, der den Nutzungsrahmen festsetzt, bedarf auf Grund der in den Verpflichtungen des Vorhabenträgers getroffenen konkreten Inhalte zur Durchführung von Vorhaben des Einzelhandels keiner weiteren Ergänzungen.

Die anteilige Nutzung des **1. Obergeschosses** für Dienstleistungseinrichtungen und Büros hat eine nutzbare Teilfläche von maximal 665 m² und soll aus mehreren, variabel aufteilbaren Einheiten bestehen. Für die anteilige Wohnnutzung sind maximal 8 kleine Apartments mit unterschiedlich großer Wohnfläche geplant.

Die **2.-6. Obergeschosse** dienen ausschließlich dem Wohnen mit insgesamt bis zu 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung.

Neben familiengerechten Wohnungen sind auch altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Die gesamte nutzbare Wohnfläche beträgt insgesamt 4.300 m².

Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist mit den Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geregelt.

9.2 Erschließungskonzept

Das Grundstück mit dem Vorhaben befindet sich an der Kreuzung Viertelsweg/Martin-Drucker-Straße und ist über diese Straßen erschlossen. Weitere Details der Erschließung (Zuwegung/Anbindung der geplanten Läden/Dienstleistungseinrichtungen, Absicherung des ruhenden Verkehrs, Rettungswege etc.) werden auf Grundlage der dazu bereits am 18.02.2014 erteilten Baugenehmigung wie folgt geregelt:

Auf der östlich an das Gebäude angrenzenden Fläche, die sich gleichfalls in Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wird eine neue Zufahrt vom Viertelsweg errichtet, die der fußläufigen Erschließung und der Erschließung der dort geplanten oberirdischen Stellplätze dient. Das Umfahren des Gebäudes ist, mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen, nicht geplant und wird durch Poller vermieden. Entsprechend den Angaben der Stadtreinigung (Schreiben v. 17.10.2016) erfolgt die Entsorgung am Viertelsweg. Die Abfallbehälter werden daher am jeweiligen Entsorgungstag auf dem Gehweg im Viertelsweg bereitgestellt.

Die Erschließung der Hauszugänge erfolgt von der östlichen Gebäudeseite. Die erdgeschossigen Läden/Dienstleistungseinrichtungen haben zusätzlich einen Zugang von Westen (Martin-Drucker-Straße). Die Versorgung der Läden/Dienstleistungseinrichtungen erfolgt von Osten auf dem Grundstück mit Zufahrt vom Viertelsweg. Die Belieferung ist auf maximal einen dreiachsigen Lkw pro Tag und Geschäft beschränkt. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit den Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geregelt. Um nach der Anlieferung ein rückwärts Ausfahren auf den Viertelsweg zu vermeiden, ist auf dem Grundstück eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Diese wird durch den Vorhabenträger hergestellt und dinglich gesichert.

Die vorgesehenen Poller auf der Grundstückszufahrt sind herausnehmbar. Damit besteht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge die Möglichkeit das Gebäude zu umfahren. Da jedoch eine Anleiterung von der Martin-Drucker-Straße aufgrund des Abstandes des Gebäudes von dieser Straße nicht möglich ist, sind die künftigen Grundrisse für die Nutzungen des Gebäudes und dessen technischer Ausstattung so zu planen, dass die Anforderungen des Brandschutzes vollumfänglich gewährleistet werden.

Im Hofbereich wird eine Tiefgarage errichtet, welche unter anderem den Stellplatzbedarf der geplanten Wohneinheiten mit 71 Stellplätzen und den für die anteilige Nutzung des 1. Obergeschosses des Gebäudes für Büro/Dienstleistungen mit 16 Stellplätzen abdeckt. Die durch die Baugenehmigung dem Vorhaben insgesamt zugeordneten 87 Stellplätze werden durch den Vorhabenträger dinglich gesichert.

Zudem werden auf der östlichen Gebäudeseite 17 oberirdische Stellplätze entstehen, die vorrangig den Erdgeschossnutzungen zugeordnet sind.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Die oben genannte Baugenehmigung beinhaltet ein grünordnerisches Konzept (Freiflächenplan) mit folgenden Inhalten:

Auf der östlichen, an das Gebäude grenzenden Fläche wird eine Kinderspiel- und Freizeitfläche errichtet, welche sämtlichen Gebäuden des Areals als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung stehen soll. Die Herstellung der Fläche nach Maßgaben der baurechtlich genehmigten Freiflächenplanung und

die dingliche Sicherung der Nutzungsmöglichkeit der Freifläche durch die Nutzer des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt durch den Vorhabenträger.

Neben den, dem Wohn- und Geschäftshaus zugeordneten, befestigten Flächen, Stellplätzen und Flächen für den Hausmüll ist diese Grünfläche über einer Tiefgarage ein zentrales Element der Freiflächengestaltung. Entlang einer Achse finden sich ein Aufenthaltsbereich mit Bänken und der Spielplatz. Die Achse wird durch Baumpflanzungen betont. Zugänge vom Viertelsweg sowie von der Tiefgarage sind ebenfalls angebunden. Die Grünfläche wird in den Randbereich zur Tiefgaragenzufahrt sowie zu den Stellplätzen am Wohn- und Geschäftshaus durch Baum- und Strauchpflanzungen eingefasst. Im zentralen Bereich gibt es eine freie Rasenfläche, die zum Verweilen oder Bespielen einlädt.

C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha des Flurstückes 341/91 der Gemarkung Gohlis und beinhaltet die Grundfläche des Gebäudes mit den geplanten Vorbauten (Treppenhaus und Balkone).

Die Aufnahme weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich war nicht erforderlich, weil die Erschließung und die Freiraumplanung, durch einen Bauantrag bereits genehmigt wurden. Die in der Baugenehmigung beinhalteten Bestandteile zur Erschließung des Vorhabens (Stellplätze, Infrastruktur) sowie das Gestaltungskonzept der Freiraumplanung werden im Durchführungsvertrag verankert.

Abweichend davon umfasst das für die Umsetzung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 3a BauGB maßgebliche Vertragsgebiet die Fläche des gesamten Flurstückes 341/91, um sicherzustellen, dass die bereits mit Baugenehmigung vom 18.02.2014 auf dieser Fläche genehmigten Maßnahmen zur Erschließung (Straßenanbindung, Absicherung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage und oberirdisch) und zur Freiflächengestaltung, die mit der Genehmigung anteilig auch dem Vorhaben zugeordnet sind, dinglich gesichert und realisiert werden.

11. Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Textfestsetzung
Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
[§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

Begründung:
Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

12. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Textfestsetzung
Vor der südlichen Außenwand des Wohn- und Geschäftshauses beträgt die Abstandsflächentiefe 6,5 m.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

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

Für die Nord- und Ostseite des Gebäudes wird die reguläre Tiefe der Abstandsflächen eingehalten. Sie liegen auf privatem Grund des Eigentümers des Vorhabens bzw. im Norden in geringem Umfang im öffentlichen Verkehrsraum. Die Abstandsfläche der Westseite des Gebäudes liegt in einer Breite von 1,50 m auf der derzeit privaten Verkehrsfläche Martin-Drucker-Straße. Die Straße soll künftig öffentlich gewidmet werden. Da im Jahr 2007 für sämtliche private Flächen des ehemaligen Kasernengeländes zwischen dem Viertelsweg im Norden und der Tresckowstraße im Süden eine Vereinigungsbaulast eingetragen wurde, bedarf es für die auf der derzeit noch privaten Verkehrsfläche liegende Abstandsfläche des Gebäudes keiner gesonderten Regelung. Die Abstandsfläche der Südseite des vorhandenen Gebäudes zu den dort angrenzenden Grundstücken mit einer zweigeschossigen Bebauung weicht allerdings von der o. g. Regel der SächsBO (0,4 H) ab. Bei einer Gebäudehöhe von max. 25,6 m würde die reguläre Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) 10,4 m betragen. Die Abstandsfläche liegt jedoch lediglich in einer Tiefe von 6,5 m auf dem Grundstück des Vorhabens. Aufgrund dieser Situation wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Da dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt und im Rahmen der Abwägung nachbarschützender Belange wie folgt begründet:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sanierung eines Bestandsgebäudes mit historisch bedingten Abstandsflächen und bestehenden Fensteröffnungen zu allen Seiten, das planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Gebäude war in gleicher Höhe bereits vorhanden, als die Nutzungsänderung der angrenzenden Gebäude zum Wohnen vollzogen wurde. Das Gebäude wird nur geringfügig durch einen Treppenhaus- und Balkonanbau auf der Ostseite erweitert. Durch den Vorbau selbst wird die Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) auch nach Süden hin zu der zweigeschossigen Wohnbebauung gewahrt. Das OVG Bautzen hat mit Urteil vom 28.03.2006 – 1 B 335/04 – entschieden, dass eine reine Nutzungsänderung keine Neuprüfung der Abstandsflächen auslöst. Das OVG Bautzen verweist auf seine bisherige Rechtsprechung und stellt fest, dass die Genehmigungsfrage mit der Folge neu zu prüfender Abstandsflächen insgesamt nur dann neu aufgeworfen würde, wenn Veränderungen im Bestand vorgenommen werden und das geänderte Vorhaben die von den geschützten Belangen des Nachbarn stärker berührt sind als das ursprüngliche Gebäude. Der von den Berufungsgerichten überwiegend angenommene Bestandsschutz bei reinen Nutzungsänderungen erstreckt sich unter Verweis auf weitere berufungsrechtliche Rechtsprechungen auch auf geringfügige bauliche Änderungen. Danach ist davon auszugehen, dass immer dann, wenn eine Nutzungsänderung wie auch eine geringfügige bauliche Änderung des Bauwerkes nicht geeignet scheint, nachbarliche Belange (Abstandsflächenrecht, Brandschutz etc.) stärker als zuvor zu berühren, eine neue Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften nicht erforderlich ist. Die geplante Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes mit einer geringfügigen Erweiterung lassen keine Anhaltspunkte erkennen, die eine andere Beurteilung zwangsweise erforderlich macht.

Auch sind in diesem Sinne gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO derartige abweichende Maße der Ab-

standsflächentiefen zulässig, soweit dies u. a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind: Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Zwischen den Wohngebäuden sind insgesamt mindestens 11,5 m Abstand vorhanden. Die Gebäude befinden sich direkt an der Martin-Drucker Straße bzw. Viertelsweg und sind für die Feuerwehr von den Straßen aus gut erreichbar.

Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in dem betroffenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden können, was eine gute Belichtung des Gebäudes gewährleistet. Zudem liegt die betroffene Abstandsfläche im Süden. Deshalb ist ein Schattenwurf nicht relevant. Jede Wohneinheit in den angrenzenden Reihen- und Doppelhäusern wird somit ausreichend belichtet.

Im Ergebnis der Abwägung der privaten Eigentümerinteressen mit dem geltenden Abstandsflächenrecht ist festzustellen, dass die nachbarschützenden Belange durch das Vorhaben nicht stärker berührt werden als zuvor.

13. Art der baulichen Nutzung

Im Teil C: Zeichnerischer Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist geregelt:

- *Erdgeschoss: Läden/Dienstleistung*
- *1. Obergeschoss: Wohnen/Büro/Dienstleistung*
- *2. bis 6. Obergeschoss: Wohnen*

Im Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ergänzend dazu geregelt:

- *Neben familiengerechten Wohnungen und Singleapartments sind auch altengerechte Wohnungen vorgesehen.*

Begründung:
Das Vorhaben soll überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Daher sind gewerbliche Nutzungen für Läden/Dienstleistungen/Büro nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des sechsgeschossigen Gebäudes vorgesehen. Die Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung einen Wohnstandort zu entwickeln, welcher aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung in angrenzenden Bereichen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen wie Läden und Büro/Dienstleistungen hat.

Störungsfreies Wohnen hat auch bei der Umsetzung von Mischungskonzepten Priorität. Büro- und Dienstleistungsnutzungen eignen sich als ergänzende Nutzung, da diese am ehesten eine Verträglichkeit gegenüber dem Wohnen gewährleisten. Die Nähe zum Kunden bzw. zum Dienstleister sowie die sich daraus entwickelnde Lebendigkeit des Standortes wird als Vorteil gesehen.

Die vorgesehene Nutzung des Erdgeschosses für kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² Fläche je Einheit steht nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (s. Kap. 6.2.2). Außerdem sind kleinere Ladengeschäfte oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zugunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Die in der Planung verankerte Option, auch einen Laden mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit der Zustimmung der Ratsversammlung der Stadt zur Fortschreibung des STEP Zentren zuzulassen (s. Kap. 6.2.2), dient der wohnungsnahen Grundversorgung für die neu in unmittelbarer Umgebung entstandenen Wohnquartiere und wird das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches ergänzen, ohne dessen Entwicklungsoptionen einzuschränken.
Zu den im Durchführungsvertrag zur baulichen Nutzung, insbesondere des Einzelhandels im Erdgeschoss, konkret getroffenen Festlegungen und Verpflichtungen s. auch Kap. 9.1.

Mit dem Angebot an familiengerechte Wohnungen, Singleapartments und altengerechte Wohnungen wird dem Ziel des Wohnungspolitischem Konzept entsprochen, eine soziale Mischung in neuen Wohnquartieren zu unterstützen.

14. Maß der baulichen Nutzung

Im Teil C: Zeichnerischer Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist geregelt:

- *Sanierung und Umnutzung eines vorhandenen 7-geschossigen Gebäudes*

Im Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ergänzend dazu geregelt:

- *Die baulichen Maße betragen in Ost-West-Richtung, inklusive des geplanten Anbaus von Treppenhäusern und Balkonen, maximal 16,5 m und in Nord-Süd-Richtung höchstens 74,0 m. Die geplante Gebäudehöhe einschließlich der Attika beträgt maximal 25,6 m, bezogen auf die Höhe von 130,0 m über NHN*
- *Geplant sind insgesamt max. 50 Wohneinheiten mit einer Fläche von max. 4.300 qm. Die gewerblich nutzbare Gesamtfläche beträgt maximal 1.630 m², davon maximal 965 m² im Erdgeschoss.*

Begründung:
Mit der Regelung wird dem bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung der Umnutzung und Sanierung entsprochen. An der östlichen Außenseite des bestehenden Gebäudes erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch eine Balkonanlage mit 3 integrierten Treppenhäusern (inkl. Lift) in einer Tiefe von maximal 2,3 m.

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

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der gewerblich nutzbaren Gesamtflächen wird zum einem dem Wohnungspolitischen Konzept und zum anderen dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren entsprochen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

15. Städtebauliche Kennziffern

Art der Nutzung	*Nutzfläche (NF) in m²*	*in %*
Läden	965	16
Büro/Dienstleistungen	665	11
Wohnen	4.300	73
Summe:	5.930	100

16. Maßnahmen und Kosten

Die Planung und Durchführung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger auf Grundlage der Planung und dem mit der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag. Die Kosten der Planung und der Durchführung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Für die Stadt Leipzig entstehen keine Kosten.

Leipzig,

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes