



## Änderungsantrag-Nr. VII-DS-08179-ÄA-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Stammbaum:  
VII-DS-08179 Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau  
VII-DS-08179-ÄA-01 Fraktion Bündnis 90/Die  
Grünen

Betreff:  
**VII-DS-08179 Bebauungsplan Nr. 392 "Wilhelm-Leuschner-Platz";  
Stadtbezirk: Mitte, Ortsteil: Zentrum-Süd; Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

05.07.2023

Beschlussfassung

### Beschlussvorschlag

A. Die Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt:

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen größtmöglichen Erhalt und umfassenden Ausgleich von Grünstrukturen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz zu gewährleisten und dazu:

a) Die an das Bowlingzentrum/Naturkundemuseum angrenzenden Hecken und Baumstrukturen einschließlich des Silberahorns zu erhalten und dazu umgehend Verhandlungen mit dem Sächsischen Immobilienmanagement und dem Forum Recht aufzunehmen, um eine Anpassung der Baulinie unter Beibehaltung der geplanten Bruttogeschossfläche zu finden,

b) Einen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen auf der für die Freiflächenplanung vorgesehenen Flächen im Rahmen des anstehenden Wettbewerbs und der daran anschließenden Umsetzung sicherzustellen und

c) Einen vollumfänglichen und artenschutzfachlich begleiteten vorgezogenen Ausgleich für wegfallende Grünstrukturen im Plangebiet zu gewährleisten.

5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitt vor der Stadtbibliothek zu entwidmen und in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass die noch zu planenden Gebäude im Plangebiet unter Einsatz kreislauffähiger sowie nachhaltiger Baustoffe nach höchsten Standards des nachhaltigen Bauens sowie nach den Prinzipien des Animal Aided Designs realisiert werden.

B. Die Festsetzungen werden wie folgt geändert (Änderungen fett):

I. Festsetzungen:

#### 3. Sonstige Festsetzungen:

**3.9 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren und gemäß 5.2.3. zu begrünenden Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).** Bei der Errichtung von Gebäuden sind Leerrohre bzw. Blindschächte sowie Flächen für Wechselrichter vorzusehen, die die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach ermöglichen.

**NEU: 3.10 Im Teil-Baugebiet MK 2 des Kerngebietes ist ein Zurücktreten hinter die Baulinie zulässig, um die an**

**das Bowlingzentrum/Naturkundemuseum angrenzenden Hecken und Baumstrukturen einschließlich des Silberahorns zu erhalten.**

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen; Niederschlagswasserversickerung

##### 5.1 Grünordnerische Festsetzungen für öffentliche Flächen

**NEU: 5.1.5 Sofern nicht durch die Regelungen in 5.1.1. bis 5.1.4. berücksichtigt, sind für den Umfang der Ersatzpflanzungen sind die Regelungen der Baumschutzsatzung maßgebend.**

##### 5.2 Grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete

**NEU: 5.2.5 Eine Fassadenbegrünung ist umzusetzen.**

##### 5.3. Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Öffentlichen Freifläche

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht **mittels Regenwassernutzungsanlagen** für Brauchwasserzwecke verwendet wird, weitestgehend auf dieser Fläche zu versickern.

## **Sachverhalt Begründung des Antrags**

Zu A)

Die Entwicklung des Wilhelm-Leuschner-Platzes bewegt viele Menschen, wie nicht zuletzt die Petition des Naturschutzbundes mit vielen tausend Unterschriften und zahlreiche Mahnwachen gezeigt haben.

Dabei steht der Platz wie kein anderer im Spannungsfeld zwischen Nachverdichtung und Schließung einer Baulücke und Erhalt bestehender Grünstrukturen und Habitaten. Auch wenn das Gutachten zur Unterschutzstellung des Silber-Ahorns am Bowlingzentrum zum Ergebnis kommt, dass dieser zwar die Schutzeigenschaften Schönheit und Eigenart aufweist letztlich aber für ein Naturdenkmal nicht geeignet sei, entbindet dies den Stadtrat nicht von der Aufgabe seine politische Aufgabe mit dem Verweis auf Gutachten wahrzunehmen und kann hier auch entscheiden, dass die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben sollen.

Dies insbesondere auch deswegen, da an dieser Stelle mehrere historische Entwicklungen zusammenkommen. Das äußere Erscheinungsbild des Bowlingzentrums mit dem unter Denkmalschutz gestellten Pflaster trifft auf Baumstrukturen aus der Mitte des vorherigen Jahrhunderts und schließt an die aktuelle kommende Bebauung an. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass viele Menschen zu Recht in Frage stellen, warum zwar das Pflaster geschützt ist, die dazu gehörenden Bäume aber nicht. Gerade in Zeiten eines massiven Verlustes von Grünflächen in der Stadt unter Berücksichtigung des Massensterbens der Arten, darf kein Baum leichtfertig gefällt werden, wenn nicht alle anderen Möglichkeiten ausgereizt sind.

Vor diesem Hintergrund muss der Versuch unternommen werden, gemeinsam mit dem Eigentümer eine Lösung zu finden, die den Bedürfnissen vieler Menschen nach Erhalt des Grüns, des Eigentümers zur Bebauung und zur Nachvollziehung der Stadtgeschichte Rechnung trägt. Infolgedessen ist der Bebauungsplan anzupassen. Dabei kann eine möglicherweise erforderliche Neuauslegung auf das betreffende Gebiet im nördlichen Baufeld begrenzt werden. Angesichts des frühen Planungsstadiums in diesem Bereich ist dies vertretbar. Der Satzungsbeschluss für den restlichen, überwiegenden Teil des Planungsgebiets kann getroffen und daran anschließende Planungen können weiterverfolgt werden.

Auch die Grünstrukturen auf dem Leuschnerplatz, die sich auf nicht auf zu bebauenden Flächen befinden, sollten erhalten werden. Dies ist als Grundlage bereits bei der Auslobung sowie in den nachfolgenden Schritten des Wettbewerbs sowie der anschließenden Umsetzung der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Durch die fachliche Expertise des Naturschutzbundes ist auch deutlich geworden, dass die vorhandenen Brutvögel in der näheren Umgebung keine Ausweichhabitate finden und damit verschwinden werden. Deshalb ist neben dem größtmöglichen Erhalt von Grünstrukturen auch ein vollumfänglicher vorgezogener Ausgleich im Plangebiet unter artenschutzfachlicher Begleitung gesichert werden. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass es angesichts zunehmend schlechterer Wachstumsbedingungen, aufgrund Erwärmung und Trockenheit eine erhebliche Herausforderung darstellt, annähernd die ökologische Leistungsfähigkeit der bestehenden Strukturen zu erreichen.

Bei der Bebauung des Wilhelm-Leuschner-Platzes ist zudem auf die Verwendung kreislauffähiger und nachhaltiger Baustoffe gemäß den Beschlüssen der Ratsversammlung zu achten und auf eine Gestaltung hinzuwirken, die den Habitatansprüchen betroffener Tierarten gerecht wird, um Biodiversität auch auf dem künftig bebauten Gebiet bestmöglich zu fördern.

Zu B)

Zu 3.9.: Im Sinne der Zielsetzungen zum Ausbau Erneuerbarer Energien sollen mindestens 50 % der Dachfläche verpflichtend mit PV-Anlagen oder alternativ Solarthermie bestückt werden. Gemeinden können nach herrschender Rechtsauffassung auch unabhängig von einer allgemeinen Solarpflicht durch ihre Satzungshoheit im Bereich von Bebauungsplänen Solaranlagen und Regenwasseranlagen festsetzen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) kann unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt werden.

Die Errichtung von Solaranlagen soll in Kombination mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden. Solargründächern können Synergien (erhöhte Leistungsfähigkeit der Anlagen, Teilverschattung des Dachgrüns) heben und durch Aufständigung auch mit intensivem Dachgrün verbunden werden.

Zu 3.10: Die Festsetzung ermöglicht eine Abweichung von der Baulinie des MK6 (künftig Forum Recht), um den wertvollen Baum- und Heckenbestand vor Ort zu erhalten.

Zu 5.1.5: Angesichts der Zielsetzungen der Stadt zur Erhöhung des Straßenbaumbestands und der Klimawandelanpassung ist mindestens der jetzige Umfang an Gehölzbestand vorzusehen unter Hinzurechnung weiterer Bäume/Gehölze für Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Angesichts der Zielsetzung, die öffentliche Freifläche als grünen Freiraum zu entwickeln, ist die Umsetzung ohne weiteres möglich.

Zu 5.2.5.: Eine Fassadenbegrünung soll festgesetzt werden, um Effekte der Abkühlung, verbesserter Luftqualität, der Lärmreduktion, Förderung der Biodiversität und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Zu 5.3.: Für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung können von den Kommunen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Vorgaben gemacht werden. Rechtliche Grundlage für die Festsetzung von Regenwassernutzungsanlagen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe zusammenfassend Battis, BauGB, Rn. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20; [...] Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.“).

Anlage/n  
Keine