



# STADT LEIPZIG

## DER OBERBÜRGERMEISTER

# Bebauungsplan Nr. 201

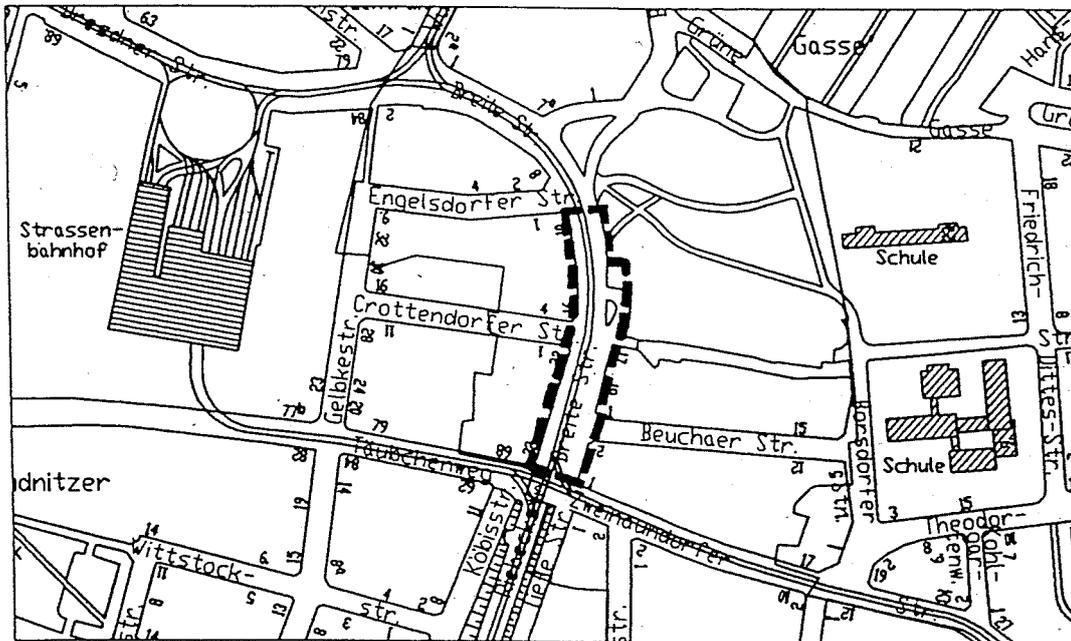
## Breite Straße

Stadtbezirk: Ost, Südost  
 Ortsteil: Anger-Crottendorf, Reudnitz-Thonberg

Obersichtskarte:

Umgebung des  
 Bebauungsplangebietes  
 und anschließende  
 Bebauungspläne  
 (soweit vorhanden)

M 1:5.000



Planverfasser:

**acerplan/**

Planungsgesellschaft mbH Architekten und Ingenieure  
 Niederwallung Leipzig, Inaestraße 20, 04103 Leipzig

28.04.00

Datum/Unterschrift

*i.A. Weidner*

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 3 (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

76.2000

*Stein*

29.9.2000

*Stein*

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

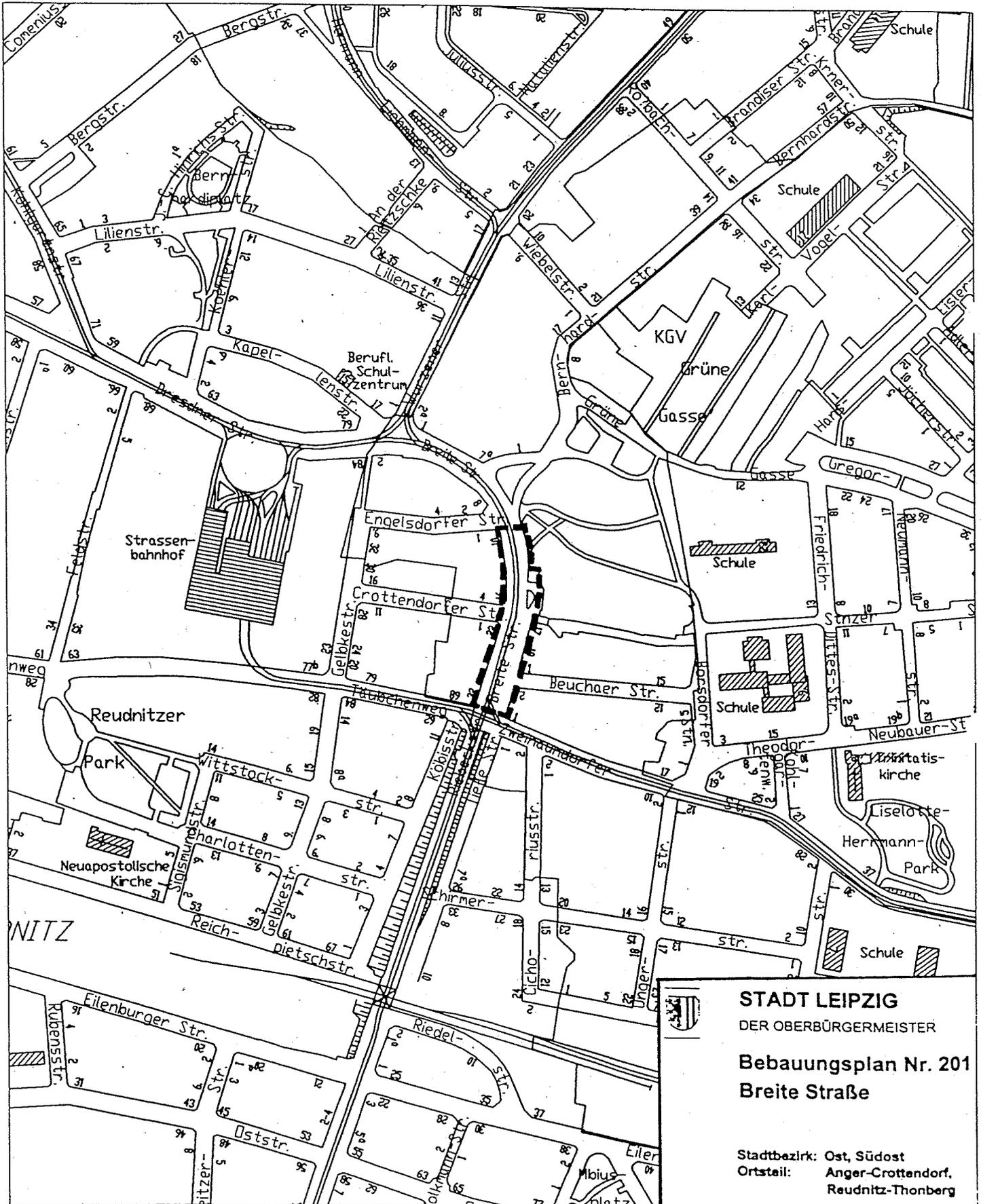
Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

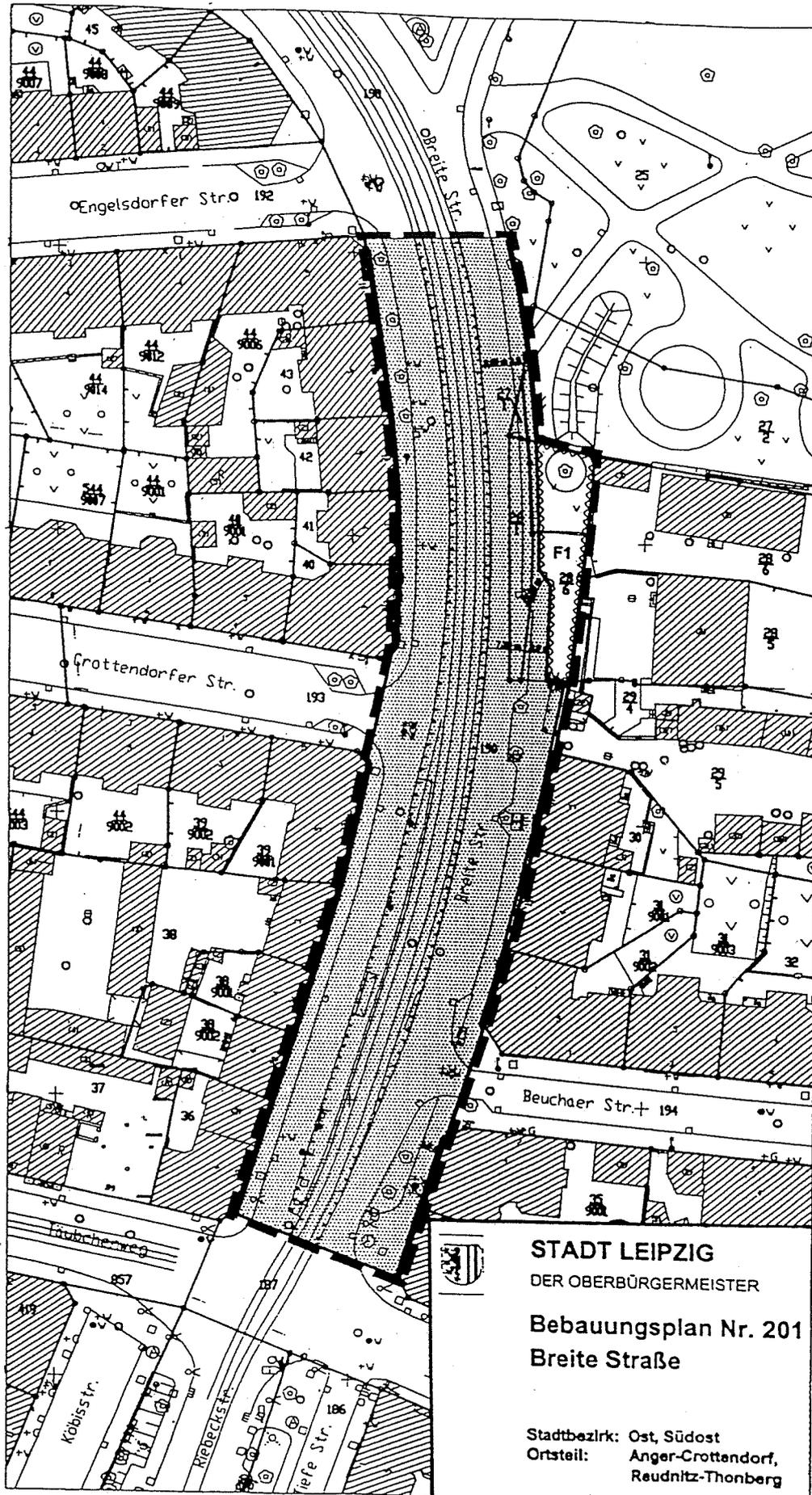
Datum/Unterschrift

**Übersichtskarte:**

**Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)**  
**M 1:5.000**



Teil A: Planzeichnung



STADT LEIPZIG

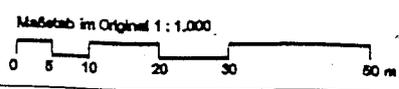
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 201

Breite Straße

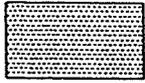
Stadtbezirk: Ost, Südost

Ortsteil: Anger-Crottendorf,  
Reudnitz-Thonberg

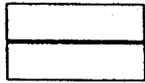


# Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV-90)

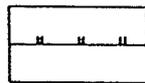
## VERKEHRSFLÄCHEN [§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB]



Straßenverkehrsflächen

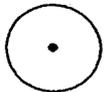


Straßenbegrenzungslinie



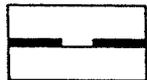
Straßenbahnen

## FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB]

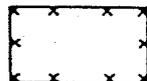


Erhaltung Bäume

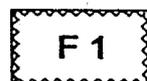
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§9 (7) BauGB]

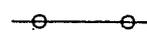


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [§ 9 (5) Nr. 4 und (6) BauGB]



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

## Bestandteile der Kartengrundlage



Flurstücksgrenzen

28  
6

Flurstücksnummern

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)**

1. Die mit F1 gekennzeichnete Fläche ist als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.  
[§9 (1) Nr. 10 BauGB]
2. Nebenanlagen sind in der mit F1 gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.  
[§ 14 (1) BauNVO]
3. Einfriedungen sind in der mit F1 gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.  
Eine Benutzung der mit F1 gekennzeichneten Fläche als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.  
[§ 83 (1) Nr. 4 SächsBO]



## **Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. 201, Breite Straße**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 201,  
Breite Straße**

**Leipzig,  
28. April 2000**



**Stadt Leipzig**

**Bebauungsplan Nr. 201, Breite Straße**  
**Begründung nach § 9(8) BauGB**

---

**Inhalt**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und sonstige Planungen
4. Bestandsaufnahme
  - 4.1 Eigentumsverhältnisse
  - 4.2 Baubestand und aktuelle Nutzungen
  - 4.3 Natur und Landschaft
  - 4.4 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur
  - 4.5 Altlasten
  - 4.6 Lärmimmissionen
5. Begründung der Festsetzungen



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Planaufstellung ergibt sich aus dem Erfordernis, zukünftig eine konfliktfreie Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer im Plangebiet zu gewährleisten. Zur Realisierung einer notwendigen Gehwegbreite von 3,00 m ist auf dem östlichen Gehweg der Breite Straße die Verkehrssicherheit der Fußgänger auf einer Länge von ca. 30 m im Bereich der in Privatbesitz befindlichen Flurstücke 27/2 und 28/6 (Breite Straße Nr. 11 und 13) sicherzustellen. Im Rahmen der Bauausführung des Verkehrsbauvorhabens "ÖPNV-Beschleunigung Breite Straße" im Zeitraum 1997/98 konnte dieser Teil des Gehweges lediglich in einer völlig unzureichenden Breite von nur 1,30 m innerhalb der Grenzen der städtischen Flurstücke 27/1 und 28/1 im o.g. Abschnitt gebaut werden. Kaufverhandlungen über den erforderlichen Grunderwerb mit den Eigentümern der privaten Flurstücke 27/2 und 28/6 scheiterten.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Planaufstellung ist die Gewährleistung eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Straßenraum bei weiteren Überplanungen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von straßenseitig untypischen Anlagen und Nebengebäuden vermieden und eine unangemessene Gestaltung und Benutzung der straßenseitig privaten Flächen verhindert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Innenstadt Leipzigs und beinhaltet im wesentlichen den Verlauf der Breite Straße mit den angelagerten Gehwegen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- . Im Norden durch die gedachte Verlängerung der nördlichen Hauskante des Gebäudes Breite Straße 10 an der Ecke Breite Straße/Engelsdorfer Straße nach Osten;
- . Im Osten durch die Kante der Bebauung bzw. im nördlichen Bereich die gedachte Verlängerung der Bauflucht;
- . Im Süden durch die gedachte Verbindung der beiden Ecken der Gebäude Breite Straße 32 und Zweinaundorfer Straße 1;
- . Im Westen durch die Kante der Bebauung.

Nachstehende Flurstücke der Gemarkung Anger im Ortsteil Anger-Crottendorf, Stadtbezirk Ost, befinden sich vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 27/1, 28/1

Teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke der Gemarkung Anger 28/6, 27/2 sowie das Flurstück 190 (Straße).

## 3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Grundlage der Planungsaufstellung sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig vom Juni 1994, in dem das Plangebiet als Verkehrsfläche, umgeben von Wohnbaufläche, dargestellt ist. Weiterhin liegen der Planung die Ausführungspläne für den Ausbau und die Umgestaltung der Breite Straße entsprechend dem Verkehrsbauvorhaben "ÖPNV-Beschleunigung Breite Straße" zugrunde.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Fläche ist im Besitz der Stadt Leipzig (Flurstücke 190, 27/1, 28/1). Im östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich kleine Teilbereiche von privaten Flächen (28/6, 27/2).

### **4.2. Baubestand und aktuelle Nutzungen**

Die Bebauung entlang der Plangebietsgrenze besteht aus 3 - 5 geschossiger Blockbebauung aus der Gründerzeit, die überwiegend saniert ist. Der Gesamteindruck ist weitgehend homogen. Allerdings ist die östlich der Breite Straße unmittelbar an den Ramdohrschen Park angrenzende Bebauung stadträumlich unangemessen. Es fehlt eine adäquate Raumkante als Verlängerung der Bauflucht entlang der Breite Straße.

Die Erdgeschoßzonen der Gründerzeitbebauung beiderseits der Straße werden in der Regel von kleineren Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Gaststätten genutzt. In den Obergeschossen befindet sich Wohnnutzung.

### **4.3. Natur und Landschaft**

Innerhalb der Plangebietsgrenze gibt es, abgesehen vom Verkehrsgrün, keine Grünflächen. Straßenbegleitend befinden sich einige Bäume, zumeist Linden, die z.T. schon älter sind bzw. im Zuge der Straßenraumgestaltung ergänzt wurden. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an den Ramdohrschen Park.

### **4.4. Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

Die Breite Straße ist als Gemeindeverbindungsstraße C III kategorisiert.

In der Breite Straße verkehren seit der Umgestaltung 1997/98 Straßenbahn- und Buslinien Richtung Zentrum bzw. Knautkleeberg, Connéwitzer Kreuz, Stötteritz, Dölitz, Paunsdorf, Sommerfeld, Thekla, Lindenau und Gohlis-Nord auf besonderem Bahnkörper in der Mitte der Verkehrsfläche.

Entlang der Fahrbahn verlaufen beiderseits Fußwege. Fußgängerüberwege bzw. Querungshilfen durch Signalanlagen sind an der Kreuzung Zweinaundorfer Straße mit Breite Straße und an der Einmündung Bernhardstraße vorzufinden. Weiterhin sind straßenbegleitend punktuell Aufstellflächen für Taxen angeordnet.

#### 4.5. Altlasten

Die beiden Standorte Breite Straße 11 und 13 (Flurstück 28/6 und Teilbereich Flurstück 28/5) sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert. Da bisher keine detaillierten Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden, können derzeit auch keine Aussagen zur Bodenbelastungssituation und zur genauen Standortdefinition getroffen werden.

Das Grundstück vormalige Breite Straße 15 weist nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Fläche mit erheblicher Bodenbelastung auf. Da diese Aussagen aus einer orientierenden Altlastenerkundung resultieren, müssen im weiteren Verlauf des Verfahrens noch Detailerkundungen (eingrenzende Untersuchungen) vorgenommen werden (Teilbereiche der Flurstücke 190, 29/4, 29/5).

Innerhalb des Ramdohrschen Parkes (27/2) wurde eine ehemals vorhandene Wasserfläche verfüllt. Dieser Standort ist noch nicht näher erkundet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich keine belasteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

#### 4.6. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Baumaßnahme Breite Straße wurde das Schallgutachten 851/97 vom 22.10.1997 des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bauphysik, Raum- und Elektroakustik (Handelsplatz 1, 04439 Engelsdorf) erarbeitet. Das Ergebnis der Berechnung wies nach, dass das Verkehrsbauvorhaben Breite Straße weder aufgrund der Gleisverlegung noch der Fahrbahnverlegung in den Geltungsbereich der 16. BImSchV fällt und somit keine Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge haben die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keinerlei Auswirkungen auf die Lärmsituation, da sie die bereits umgesetzte Straßenplanung übernehmen und lediglich im Bereich des Gehweges eine Querschnittsanpassung vorsehen.

#### 5. Begründung der Festsetzungen

Durch Planeinschrieb werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der gesamte vorhandene Straßenraum wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch die Straßenbegrenzungslinie definiert. Im nordöstlichen Bereich wird über den bestehenden Straßenraum hinaus Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Lage der Straßenbegrenzungslinie kann maßstäblich aus der Planzeichnung herausgegriffen werden. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

##### Begründung:

Die Festsetzung einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in einem Teilbereich ist notwendig, um eine sichere und konfliktfreie Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger auf dem östlichen Gehweg in Höhe der Breite Straße Nr. 11 und 13 im Bereich der privaten Flurstücke 28/6 und 27/2 kann nur durch Realisierung der geplanten Breite von 3,00 m sichergestellt werden.

- Innerhalb der Verkehrsfläche sind gem. der bestehenden Verhältnisse im Mittelbereich die Flächen für die Gleiskörper der Straßenbahn festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Trassenführung für Straßenbahn- und Buslinien in diesem Bereich der Breite Straße.

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

- Die mit F1 gekennzeichnete Fläche ist als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Straßenraum. Hierdurch wird ein Hervorspringen einzelner Gebäude aus der ansonsten geschlossenen Bauflucht der Gründerzeitbebauung unterbunden. Darüber hinaus dient diese Festsetzung der Rechtsklarheit in Bezug auf die straßenseitige Bauflucht der angrenzenden und noch unbebauten Grundstücke.

- Nebenanlagen sind in der mit F1 gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.  
(§ 14 (1) BauNVO)

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes im öffentlichen Straßenraum dieses Gründerzeitviertels. Die Errichtung von untypischen Anlagen und Nebengebäuden wird ausgeschlossen, um eine unangemessene Gestaltung und Benutzung der straßenseitig privaten Flächen zu verhindern.

- Einfriedungen sind in der mit F1 gekennzeichneten Fläche nicht zulässig. Eine Benutzung der mit F1 gekennzeichneten Fläche als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.  
(§ 83 (1) Nr. 4 SächsBO)

Begründung:

Die Festsetzungen erfolgen aufgrund des aus städtebaulicher Sicht notwendigen homogenen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes in diesem Bereich. Eine untypische Gestaltung und Benutzung der straßenseitig privaten Grundstücksflächen wird verhindert.