BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22.5

„Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei"

Städtebauliche Planung:

Kruse + Schütz
Architekten und Planer

Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse
Dipl.-Ing. Matthias Schütz

Kaiserdamm 110
14057 Berlin

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Dirk Scurani
Manfred Winderoll

Landschaftsplanung:

Dipl.-Ing. Nicole Hachmann

Arndtstraße 34
10965 Berlin
Tel.: 030-692 18 91
Fax: 030-692 18 91

INHALT SEITE

1.	**GELTUNGSBEREICH**	**4**
2.	**VERANLASSUNG**	**5**
3.	**HISTORISCHE ENTWICKLUNG**	**7**
3.1	Entwicklung von Plagwitz und Lindenau	7
3.2	Entwicklung der Leipziger Baumwollspinnerei	9
3.3	Denkmalschutz	12
4.	**STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE**	**15**
4.1	Bauliche Nutzung	15
4.2	Lage und Verkehrserschließung	18
4.3	Ver- und Entsorgung	20
	BEIPLAN 1: SITUATIONSPLAN	**25**
5.	**LANDSCHAFTSANALYSE**	**26**
5.1	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Oberflächenform	26
5.2	Boden	26
5.3	Wasser	27
5.4	Klima	28
5.5	Vegetation und Fauna	29
5.6	Biotop- und Nutzungsstrukturen	31
5.7	Landschaftsbild	32
5.8	Altlasten	33
	BEIPLAN 2: LANDSCHAFTSANALYSE	**34**
6.	**PLANUNGSVORGABEN UND BESTEHENDE PLANUNGEN**	**35**
6.1	Flächennutzungsplan	35
6.2	Landschaftsplan	36
6.3	Strukturkonzept Leipzig-Plagwitz	36
6.4	Bebauungsplan Nr.22.2 „Am Kanal“	38
6.5	Planungen der Leipziger Baumwollspinnerei	38
7.	**PLANUNGSKONZEPT**	**39**
7.1	Städtebauliche Zielvorstellungen	39
	BEIPLAN 3: GESTALTUNGSPLAN	**45**
7.2	Abbruchmaßnahmen und Neubauten	46
	BEIPLAN 4: ABBRUCHMASSNAHMEN	**53**
7.3	Nutzungskonzept	54
	BEIPLAN 5: NUTZUNGSKONZEPT EG UND OBERGESCHOSSE	**57**
7.4	Erschließung	58
7.5	Brandschutz	59
7.6	Immissionsschutz	60
7.7	Ruhender Verkehr	62

INHALT SEITE

BEIPLAN 6: NUTZUNGSKONZEPT UNTERGESCHOSS 66
7.8 Grünordnerisches Konzept 67
7.9 Versiegelungsbilanz 71
BEIPLAN 7: GRÜNORDNUNGSPLAN 74

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 75
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 75
8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 76
8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 77
8.4 Verkehrsflächen 77
8.5 Grünflächen 78
8.6 Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 78
8.7 Immissionsschutz 78
8.8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 79

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN 80

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 81

11. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN 81

12. PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN 81
12.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 81
12.2 Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB 83
12.3 Anregungen zur öffentlichen Auslegung 84

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTETZUNGEN 87

BEBAUUNGSPLAN 95

Abbildung: Gebäudenummerierung 17

Tabellen:
Tab. 1 Gebäudebestand 15
Tab. 2 Geschoßflächen Bestand 16
Tab. 3 Zulässige Abbruch- und Neubaumaßnahme 51
Tab. 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung 51
Tab. 5 geplante Nutzung (BGF) 55
Tab. 6 Nutzungsstruktur 56
Tab. 7 Verkehrsimmissionen 61
Tab. 8 Stellplatzbedarf nach Richtzahlen 62
Tab. 9 Doppelnutzung Stellplätze Tag / Nacht 64
Tab. 10 Stellplatznachweis 65
Tab. 11.1 Versiegelung-Bestand 71
Tab. 11.2 Versiegelung-Planung 72
Tab. 12 Versiegelungsbilanz 72
Tab. 13 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen 80

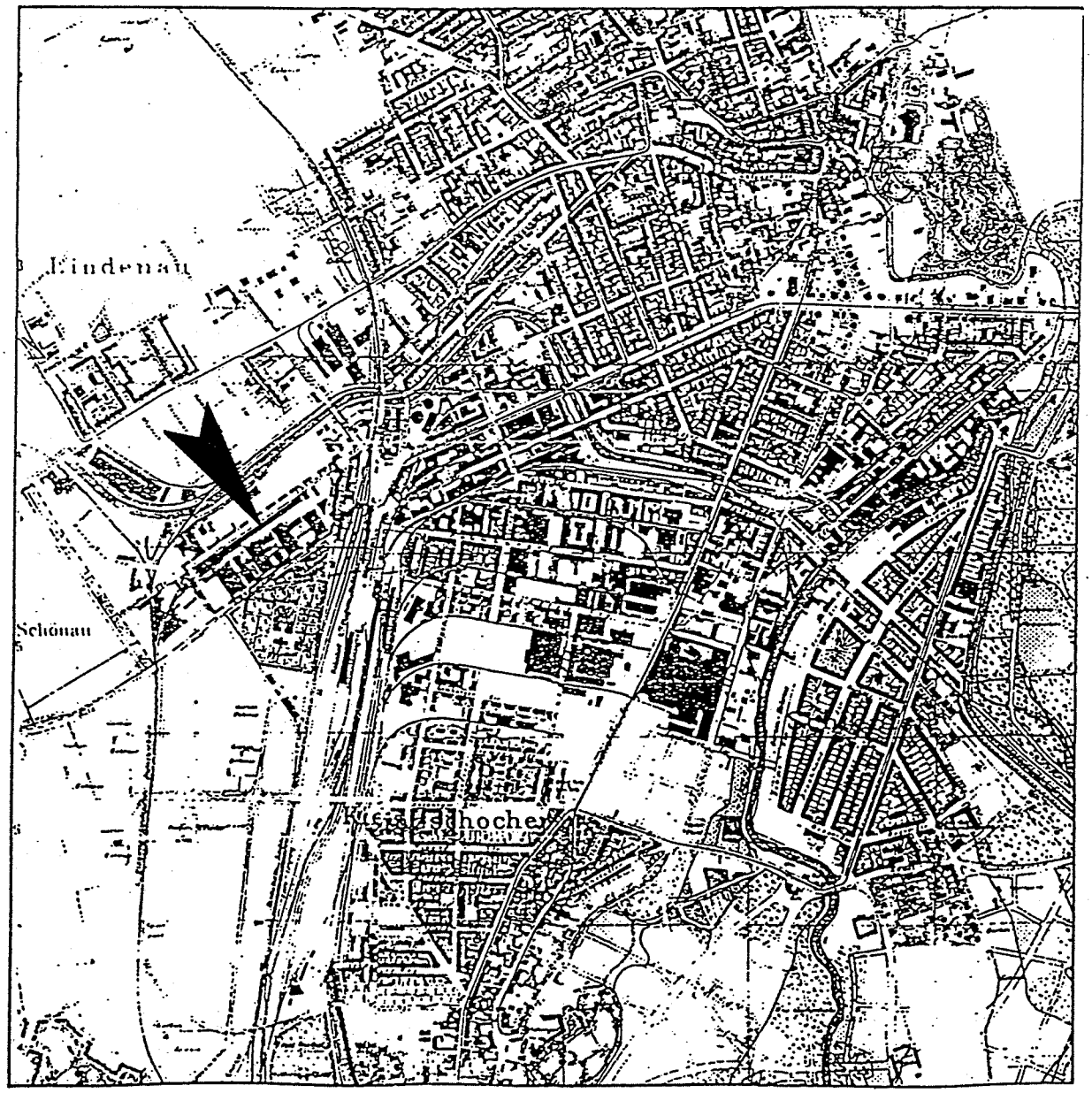
1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 66.140 m² und wird durch die Spinnereistraße, Thüringer Straße, Alte Salzstraße und Saarländer Straße begrenzt. Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

771/1	Wohnbebauung Thüringer Straße (ca. 3.500 m²)
771/2	Gelände der Leipziger Baumwollspinnerei GmbH (ca. 55.540 m²)
770 tlw.	Verkehrsfläche der Spinnereistraße im Abschnitt Saarländer Straße - Thüringer Straße (ca. 7.100 m²).

Im einzelnen ergibt sich der Geltungsbereich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Abb. 1: Lage des Gebietes



2. VERANLASSUNG

Das Areal der Leipziger Baumwollspinnerei, Spinnereistraße 7 in Leipzig - Lindenau stellt eine typische Industrieanlage der Jahrhundertwende dar. An der Grenze zu Plagwitz gelegen, weist die Baumwollspinnerei seit der Jahrhundertwende die typische historische Gewerbekonzeption auf:

Die Industrieanlagen sind eingebettet in die Gesamtstadt und durch Wohnbauten -in erster Linie für die Arbeiter des Betriebes - ergänzt und durch einen repräsentativen Bau für den Eigentümer samt dazugehöriger Gartenanlage abgerundet.

Freiflächen sind jedoch nicht nur für den Besitzer des Betriebes und nicht nur zur Repräsentation geplant worden. Auch eine sorgfältig entworfene Kleingartenanlage für die Mitarbeiter ist in unmittelbarer Nähe am Karl-Heine-Kanal angelegt worden und blieb bis heute erhalten.

Die Einheit der Funktionen von Arbeiten, Wohnen und Erholen war in dieser, zur damaligen Zeit sozial fortschrittlichen Anlage bewußt geplant. Die Baumwollspinnerei war konzipiert als „autarker Organismus" innerhalb der Stadt. Selbst der ehemalige Besitz eigener Baumwollplantagen in Übersee zeigt das Bestreben der Betriebsinhaber nach einer ganzheitlichen Arbeits-, Lebens- und Erwerbssituation.

Heute steht das Areal der Leipziger Baumwollspinnerei zum größten Teil leer. Die gewerblichen Nutzungen der Vergangenheit - so hat es sich gezeigt - sind heute generell und vor allem an diesem Standort nicht mehr gefragt und nicht mehr konkurrenzfähig.

Lange Zeit bemühte sich die Grundstückseigentümerin in intensiver Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig um eine Nachnutzung der baulichen Anlagen durch Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes. Eine Angebotsmesse, die in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung u.a. Partnern durchgeführt wurde, verlief jedoch völlig ergebnislos. Da auch längerfristig keine steigende Nachfrage erhofft werden kann, muß das Bemühen als fehlgeschlagen betrachtet werden. Als Hauptgründe seien genannt:

- Für eine (industrielle) Nutzung durch Betriebe des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes entsprechend der Nutzungsausweisung G2 des Flächennutzungsplanes sind Standorte gefragt, die keine Immissionsprobleme mit der Nachbarschaft erwarten lassen.
- Die überwiegend denkmalgeschützte Bebauung ist wegen der baulichen Voraussetzungen für eine moderne industrielle Nutzung nicht bzw. nur mit hohem finanziellem Aufwand bedingt geeignet.
- Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe werden heute weitestgehend eingeschossige Baustrukturen benötigt, die eine flexible Anpassung an sich ändernde Produktionsprozesse ermöglichen. Die mehrgeschossigen Gebäude mit engem Stützenraster sind dafür völlig ungeeignet.

- Die statische Überprüfung der alten Gebäudesubstanz führte zu Ergebnissen, die eine gewerbliche Nutzung aufgrund der geringen Deckentragfähigkeit in vielen Gebäuden nicht zulassen. Eine Verstärkung der Decken ist nur in Teilbereichen mit erheblichem Aufwand möglich und ökonomisch gerechtfertigt. Außerdem stünden diese Maßnahmen im Konflikt mit dem Denkmalschutz.
- Die relativ enge Bebauung erfüllt nicht die Anforderungen an eine rationelle Erschließung, die für den Warenumschlag in größerer Dimension erforderlich wäre.

Da im Stadtgebiet Leipzigs alternative und wirtschaftliche Gewerbestandorte existieren, ist die Ansiedlung produzierender Unternehmen entsprechend der bisherigen Nutzungsausweisung (G 2) nicht zu erwarten.

Trotzdem stellen die aufgelassenen Gewerbebauten auch in der Gegenwart ein großes und -für die richtige Konzeption- gefragtes Flächenpotential dar. So zeigt sich vor allem eine Nachfrage durch kleinteilige Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit intensiver und insgesamt sparsamer Flächennutzung, für die ein innerstädtischer Standort attraktiv und bezahlbar ist.

Darüber hinaus ist eine starke Nachfrage nach einer Wohnnutzung feststellbar. Besonderes Interesse besteht an der Verbindung von Wohnen und Arbeiten und der Möglichkeit, hier eine unkonventionelle, alternative Lebensform auf bezahlbarem Mietpreisniveau zu realisieren.

Da die Nutzungsart Wohnen derzeit unzulässig ist und diesen Mietinteressenten keine konkreten Zusagen gemacht werden konnten, wann das Vorhaben planungsrechtlich zulässig wird und entsprechende Mietverträge geschlossen werden können, zogen sich die Interessenten teilweise wieder zurück.

Insgesamt zeigt sich, daß nur eine am Bedarf orientierte Mischnutzung die einzige Möglichkeit darstellt, die insgesamt denkmalgeschützte Bausubstanz weitestgehend zu erhalten. Dieses ist vorrangiges Ziel der Planung.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gesetzgeber zielt mit dieser Bestimmung auf eine bedarfsgerechte und zeitnahe Planung ab.

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums stößt die geplante Mischnutzung auf keine raumordnerischen Bedenken, sondern rundet das Funktionsspektrum der Nutzungen des Oberzentrums ab.

- Weiterentwicklung der oberzentralen Funktion insbesondere zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen und Fühlungsvorteile für Unternehmen mit hohen Anforderungen an die Infrastruktur (LEP II 1.4.10.2)
- Bereithalten eines differenzierten kulturellen Angebotes (LEP II 1.4.10.4)

Auch aus regionalplanerischer Sicht bestehen seitens der Regionalen Planungsstelle keine Einwände gegen die geplante Nutzungsänderung.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei erfordert sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Zunächst gingen die Überlegungen dahin, einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG aufzustellen, da kein dringendes öffentliches Interesse an der Umnutzung eines Privatbetriebes vorliegt. Der V+E-Plan erfordert aber eine sehr genaue Festlegung des „Vorhabens" und stellt Bedingungen an die zeitliche Realisierung. Er könnte jederzeit aufgehoben werden, ohne Schadensersatzansprüche stellen zu können.

Da sich nicht exakt bestimmen läßt, wie die Gebäude in welcher Mischung genutzt werden sollen, da dieses von der konkreten Nachfrage abhängt, erwies sich der V+E-Plan als ungeeignetes Planungsinstrument für dieses Vorhaben. Hinzu kommt daß auch die zeitliche Realisierung und Abfolge in keiner Weise festgelegt werden kann. Deshalb kam letztlich nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Betracht mit dem die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Mischnutzung geschaffen werden sollen.

3. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

3.1 ENTWICKLUNG VON PLAGWITZ UND LINDENAU

Die in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Deutschland einsetzende industrielle Produktion und die Revolutionierung des Verkehrswesens, hatte neben der Änderung wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Strukturen auch die Entstehung neuer Industriestandorte und Großstädte zur Folge.

Im Zeitraum von 1830 bis 1871 stieg die Einwohnerzahl Leipzigs von rd.40.000 auf 100.000 an. Aus bisher rein agrarischen Dörfern entstanden rund um die Stadt Industriedörfer, in denen anstelle der Bauern und Landarbeiter zunehmend Industriearbeiter mit ihren Familien ansässig wurden. Die stadtnahen Dörfer Plagwitz und Lindenau waren am stärksten von diesem Umwandlungsprozeß betroffen, der sich bis 1871 allmählich, in den folgenden Gründerjahren jedoch stürmisch vollzog.

Mit besonderer Initiative bemühte sich Dr. Karl Heine um die Förderung der Industrialisierung des Leipziger Westens. 1854 erwarb er den ersten Grundbesitz in Plagwitz. Es entstand das große Heinesche Gut an der Zschocherschen Straße, das die Grundlage für die ersten Industriestandorte bilden sollte.

Aus der von Dr. Heine 1858 gegründeten „Ökonomie" ging später die Leipziger Westend-Baugesellschaft hervor, die die Ideen und Schöpfungen Dr. Heines weiter verfolgen und fortführen sollte.

Dr. Heine initiierte den 1856 begonnen Bau des Plagwitzer Kanals - und damit die Regulierung und Schiffbarmachung der Elster bis Plagwitz. Die erste Dampfschiffahrtsverbindung zwischen Leipzig und Plagwitz wurde 1864 eingerichtet. Der Bedarf an Baumaterialien erforderte den Bau der ersten Heineschen Ziegelei und des Mörtelwerkes zwischen Eisenbahn und Kanal.

In kurzer Zeit entstanden Betriebe des Maschinenbaus und der Textilindustrie. Es kam zu erheblichen Transportproblemen. Bereits 1860 eröffnete ein privater Pferdeomnibusbetrieb den Verkehr, der 1862 in die „Leipziger Omnibus-Gesellschaft" umgewandelt wurde. Mit dem Bau des Plagwitzer Bahnhofes 1873 und dem Güterbahnhof wurden die Probleme des Warentransportes beseitigt. Auf Anregung Dr. Heines wurden die ersten drei Industriegleisanlagen in Plagwitz fertiggestellt. Bis Ende 1885 stand der Bau und Betrieb der Gütergleise in Plagwitz und Lindenau unter Verwaltung des Heineschen Unternehmens. 1886 kaufte die Sächsische Staatseisenbahn die bisher fertiggestellten Gleise. 1890 wurde dem Plagwitzer Bahnhof eine Personenhaltestelle hinzugefügt. Hunderte Kleinbauern, sogenannte „Rucksackbauern", strömten tagtäglich vom Plagwitzer Bahnhof in Plagwitzer und Lindenauer Betriebe.

Auf Anregung des 1888 verstorbenen Dr. Heine begann man, systematisch mit der Gebietserschließung, die den Bau von weiteren Wohnhäusern und Fabrikgebäuden ermöglichte. Im Jahre 1888 gab es in Plagwitz bereits 105 Unternehmen mit etwa 6.000 Beschäftigten.

Mit der Ansiedlung von Arbeiterfamilien in Plagwitz und Lindenau war bis Anfang der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts im wesentlichen das Profil dieser typischen Arbeiterwohnorte entstanden. So betrug der Anteil am Industriepotential der Stadt Leipzig in der Textilindustrie 34%. Bis in die jüngste Vergangenheit beherbergten die dichten Mischquartiere von Lindenau und Plagwitz die bedeutsamsten Industriestätten der Stadt.

Das Wohngebiet „Piependorf" ist die älteste Wohnanlage in der unmittelbaren Umgebung. Läden, gastronomische und kulturelle Einrichtungen fehlen aber völlig.

Standorttypisch sind auch Kleingartenanlagen wie diejenige zwischen Kanal und Spinnereistraße. Da diese in ihrer Struktur kaum verändert wurde, ist sie in die Umgebungsschutzzone der Fabrikanlage unbedingt mit einzubeziehen, denn Kleingärten für anwohnende Familien und unter Selbstverwaltung stehende Gartenanlagen mit Gartenvorstand und Gartenordnung sind spätestens seit der Errichtung der Meyer'schen Häuser ein wichtiges gestalterisches und soziales Element im Lindenauer Wohnungsbau.

Mit dem Rückgang der industriellen Produktion in den neunziger Jahren unseres Jahrhunderts wurden viele Betriebe im Leipziger Westen ganz geschlossen und zum Teil abgerissen Ihre Bedeutung als traditionelle Arbeiterwohnorte haben jedoch

Plagwitz und Lindenau nicht verloren, wie das nachfolgende kurze soziale Porträt zeigen soll.

Wie statistische Untersuchungen ergaben, wohnen in Lindenau vorwiegend Facharbeiter, Studenten, Vorruheständler und Rentner. Gemessen an den Einkommen der Stadt sind die Haushaltseinkommen durchschnittlich bis gering. Die ärmsten Haushalte sind die der über 7sjährigen alleinstehenden Rentner und die von Vorruheständlern. Die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten wohnen hier am längsten. Die Mehrheit der Erwachsenen ist verheiratet, leben aber bereits ohne Kinder im Haushalt.[1]

3.2 ENTWICKLUNG DER LEIPZIGER BAUMWOLLSPINNEREI

1884 - 1918:
Die Leipziger Baumwollspinnerei wurde 1884 als Aktiengesellschaft gegründet. Das von Nordosten nach Südwesten sukzessiv entstandene baulich-räumliche Gefüge folgt dem rhythmischen Gestaltungsprinzip einer Kammstruktur und ist in seiner Ausdehnungsrichtung ein Synonym für die Industrialisierung und das Wachstum der Stadt nach Westen. Die von ihm ausgehenden gestalterischen und stadtplanerischen Impulse haben das nähere Umfeld auf nachhaltige Weise geprägt.
Ende 1884 wurde das erste Produktionsgebäude mit fünf Spinnstühlen in Betrieb genommen. Schon im März des folgenden Jahres stand die Erste Spinnerei mit 30.000 Selfaktorspindeln in voller Produktion (Gebäude 20).

1885 wurde das erste Kontorgebäude an der Spinnereistraße errichtet (Gebäude 1). Im EG befanden sich Büros im 1. und 2. OG Wohnungen für Beamte. 1886 folgte der Bau des ersten Arbeiterwohnhauses in der Thüringer Straße 10.

Zur ersten Gebäudegruppe auf dem Fabrikgelände gehörten neben einem Magazin eine Gasanstalt, das Erste Kesselhaus und ein 45 m hoher Schornstein. Weiterhin ein begehbarer „Stollen" zwischen Kesselhaus und Kanal sowie eine Fabrikgleisanlage. Der Gleisanschluß über die Thüringer Straße direkt zum Plagwitzer Bahnhof stand ab Juli 1886 unter Verwaltung der Preußischen Staatseisenbahn.

1888 wurde die Zweite Spinnerei mit 50.000 Spindeln in Betrieb genommen und später auf 74.500 Spindeln erweitert (Gebäude 18). Bis 1889 folgte der Bau des Garderoben- und Speisesaalgebäudes an der Alten Salzstraße (Gebäude 17). Im EG befanden sich der Sanitätsraum, das Ärztezimmer, die Garderoben und im OG der Speiseraum.

Im gleichen Jahr folgte der Beschluß zum Bau der Dritten Spinnerei (Feinspinnerei) mit 76.500 Spindeln und Kämmaschinen (Gebäude 14). Die erzielten Überschüsse wurden in erster Linie zum weiteren Ausbau der Fabrikanlage verwendet. So entstanden zwischen 1889 und 1890 vier neue Arbeiterwohnhäuser mit 56 Wohnungen.

[1] Publikationsreihe „Leben in Lindenau", S. 53

1894 erhält die Fabrikanlage einen neuen Gleisanschluß von Südwesten. 1899 baute man zwischen der 2. und 3. Spinnerei eine Badeanstalt für die Beschäftigten. In der Thüringer Straße 19 und 21 entstanden weitere Arbeiterwohnhäuser. Ebenso wurden ein Kindergarten mit eigener Küche sowie ein Kinderspielplatz geschaffen.

1907 wurde die Vierte Spinnerei mit 26.000 Spindeln in Betrieb genommen. Insgesamt waren somit 240.000 Spinnspindeln, 200 Kämmaschinen und 1.600 Arbeitskräfte im Einsatz. Jährlich wurden 20.000 Ballen Baumwolle versponnen.

Ende 1908 kamen die ersten 300 Ballen der in Deutsch-Ostafrika selbstangebauten Baumwolle in Leipzig an (erste zufriedenstellende Erträge an Baumwolle verzeichnete man dort 1913). Schwere Konkurrenzkämpfe begannen. Trotz allem behauptete sich die Leipziger Baumwollspinnerei im Jahr 1909 als größte Spinnerei des Kontinents.

Mit der Einrichtung der Motorstoffweberei im Färbereigebäude wurde 1912 der Grundstock für die größte und leistungsfähigste Autocord-Weberei Deutschlands gelegt.

Neue Konkurrenten eroberten in den folgenden Jahren bis 1914 den Markt (aus Italien, Österreich, Schweiz und Belgien). Bei Kriegsanbruch waren die Baumwollreserven ausgeschöpft. Ein späteres Ausfuhrverbot von Baumwolle nach Deutschland schränkte die Produktion drastisch ein. 1915 waren nur noch 30.000 Spindeln in Betrieb und die Belegschaft betrug noch 800 Arbeiter. Es wurde mit der Produktion von Papiergarnen und Geweben begonnen.

1918 - 1945:
1918 arbeiteten von den 240.000 Spindeln durchschnittlich nur noch 19.000. Davon nur 8% auf Baumwolle. Die Arbeitszeit wurde von 55 1/2 auf 46 Wochenarbeitsstunden herabgesetzt. Aber bereits kurz nach dem 1. Weltkrieg erlebte die Produktion durch die Aufhebung der Wirtschaftsblockade und die Wiedereinfuhr von Baumwolle nach Deutschland, einen Aufschwung.

Mit der Inflation verringerte sich die wöchentliche Arbeitszeit auf 3 bis 4 Tage. Bereits 1924 nach Beruhigung in der Wirtschaft, setzte ein fast nicht zu stillender Bedarf an Garnen ein, der auf lange Zeit eine volle Beschäftigung für die Leipziger Baumwollspinnerei garantierte.

1925 / 26 wurde von der KPD die Anweisung gegeben, eine sogenannte Betriebszelle zu errichten. Es erschien die illegale Betriebszeitung „Die Rote Spinne".

1927 wurde die Kraftanlage modernisiert. Sie wurde von Dampf auf elektrischen Strom umgestellt. Der Jahresbedarf betrug ca. 16.000.000 kWh. Der Einzelantrieb an den Maschinen wurde umgebaut.

Nach einer wechselhaften wirtschaftlichen Entwicklung in den Folgejahren stieg die Zahl der Beschäftigten bis Ende 1937 auf 2.771 Personen. Infolge des Krieges sank

die Produktion und die Belegschaftszahl. Es wurden ganze Abteilungen geschlossen und in leerstehenden Räumen Mietfirmen aufgenommen, die für die Rüstungsindustrie produzierten. Als Kriegsschäden sind lediglich zerbrochene Fensterscheiben, ein Schuppenbrand und der Verlust des Archivs des Kolonialunternehmens zu verzeichnen.

1945 - 1990:
Mit der Besetzung Leipzigs durch die amerikanischen Truppen wurde die Produktion eingestellt. Nach dem Abzug der Amerikaner aus Leipzig waren mit der neuen sowjetischen Besatzungsbehörde auch neue politische und wirtschaftliche Verhältnisse eingetreten.

Am 21. März 1946 folgte der Befehl der sowjetischen Besatzungsbehörde das Werk zu 50 % zu demontieren. Stillgelegt waren nun die Erste und Zweite Spinnerei sowie die Ringspinnerei und die Kämmerei, deren Räume nach und nach an 16 Leipziger Kleinbetriebe, die ein Unterkommen suchten, bis zum Jahre 1953 vermietet wurden.

Durch Volksentscheid ging der Betrieb am 30. Juni 1946 in das Eigentum des Bundeslandes Sachsen über. Die am 1. August 1946 gegründeten Verwaltungsorgane für die landeseigenen Betriebe nahmen dann den Aufbau von „Industriegruppen" und deren Unterteilung in „Industrieverwaltungen" vor.

Die Industrieverwaltung nahm ihren Sitz in dem bedeutendsten Unternehmen ihres Verwaltungsbezirkes - der Leipziger Baumwollspinnerei. Weitere 20 Betriebe aus der Region Chemnitz, dem Erzgebirge und dem Voigtland waren der Industriegruppe angeschlossen, führten aber ein wirtschaftliches Eigenleben.

Die Produktion wurde Anfang Juni 1946 mit den noch verbliebenen Maschinen auf zwei Schichten verlegt und mit ca. 900 Werksangehörigen wieder aufgenommen.

1948 wurde im OG der Ersten Spinnerei ein 1.200 Personen fassender Festsaal eingerichtet, um regelmäßig Theater-, Film-, Konzert-, Varieté- und Sportveranstaltungen sowie Modenschauvorstellungen durchzuführen.

1949 wurde eine werkseigene Berufsschule in der ehemaligen Ringspinnerei eingerichtet. Die Werksküche wurde 1950 umfangreich modernisiert. Ein Spielplatz für den Kindergarten wurde auf dem ehemaligen Pachtgrundstück an der alten Salzstraße hergerichtet. Die schon seit 1917 bestehende Betriebsgärtnerei wurde weiterhin betrieben und lieferte jährlich ca. 60 Zentner Obst für den Kindergarten und die Belegschaft.

Ein Kinderwochenheim und eine Kinderwochenkrippe wurden auf dem Grundstück Spinnereistraße 4 - 10 gebaut. Die ca. 200 ehemaligen Werkswohnungen, Kleingärten und die Betriebsbadeanlage blieben auch in der Folgezeit dem Betrieb erhalten. Jedoch standen Mittel zur Instandsetzung und Modernisierung nicht im notwendigen Maße zur Verfügung.

Im Zeitabschnitt 1965 - 68 wurde das Verfahren der lufttexturierten Polyesterseidenzwirne entwickelt und führte zur sogenannten Seidenzwirnerei. Der Produktionsausstoß belief sich auf ca. 1.200 Tonnen jährlich. Damit war die Leipziger Baumwollspinnerei marktführend in Europa. Des weiteren wurden in den sechziger Jahren Webereimaschinen aus der Sowjetunion importiert. Sie wurden in der chemischen Kämmerei aufgestellt.

In den Folgejahren bis zur Wende wurde die maschinelle Ausstattung wesentlich verbessert. Die Baumaßnahmen beschränkten sich aber auf die notdürftigsten Instandsetzungsarbeiten sowie „bauliche Kompromißlösungen" zur Aufstellung neuer technischer Anlagen.

1990 - 1997:
Nach der politischen Wende in der ehemaligen DDR wurde am 29. Juni 1990 auf der Grundlage der Verordnung zur Umwandlung von volkseigenen Kombinaten, Betrieben und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften, der VEB „Vereinigte Baumwollspinnereien und Zwirnereien Leipziger Baumwollspinnerei" in eine Kapitalgesellschaft mit der Firmenbezeichnung „Leipziger Baumwollspinnerei GmbH" umgewandelt.

1992 wurde die Produktion mit Ausnahme der Reifencordzwirnerei, eingestellt.
Die Verkaufsverhandlungen der Holding führten 1993 zur völligen Privatisierung des Unternehmens. Mit der Entlassung von 900 Beschäftigten und dem Verkauf sämtlicher Spinnmaschinen nach Bangladesch endet die Geschichte der Leipziger Baumwollspinnerei als Spinnerei.

Derzeit ist rund die Hälfte der Gebäudesubstanz der ehemaligen Fabrikanlage durch Leerstand vom baulichen Verfall bedroht. Seit 1994 bemüht sich die Eigentümerin um eine Änderung der planungsrechtlichen Festlegungen der Stadt Leipzig, um eine Mischnutzung zu ermöglichen. Dieser Zielsetzung standen anfänglich Bestrebungen der Stadt Leipzig entgegen, die innerstädtischen Industrie- und Gewerbeflächen zu erhalten.

3.3 DENKMALSCHUTZ

Die historischen baulichen Anlagen auf dem Gelände der Baumwollspinnerei besitzen Denkmaleigenschaft im Sinne des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993 und unterliegen den Bestimmungen dieses Gesetzes. An ihrer Erhaltung bzw. bestandserhaltenden Sanierung besteht ein nachgewiesenes öffentliches Interesse. In der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand 23.10.1996 sind in Leipzig, Ortsteil Neulindenau folgende, im Geltungsbereich liegende Objekte aufgeführt:

- Leipziger Baumwollspinnerei. Alte Salzstraße 2 / 4 / 6
  Fabrikgebäude in offener Bebauung mit Einfriedung,
  Datierung: vor 1900

- Leipziger Baumwollspinnerei. Spinnereistraße 3 / 5 / 7 / 9
  Verwaltungsgebäude und Werkhallen und Einfriedungen mit Toreinfahrten und Eisenbahngleise, Kesselhaus und Schornstein mit achteckigem Sockel der Leipziger Baumwollspinnerei im Quartier Thüringer Straße und Saarländer Straße sowie Alte Straße 2-6 (vorwiegend Klinkerbauten; u.a. ehemalige Färberei, Shedhalle, Werkhalle mit originaler Wellblechdeckung).
  Datierung: ab 1885, bzw. 1906

- Thüringer Straße 2/4/6/8/10
  Mietshauszeile mit abgeschrägtem Eckgebäude zur Spinnereistraße und Waschhaus im Hof.
  Datierung: vor 1900

- Thüringer Straße 12/14
  Mietshaus in geschlossener Bebauung mit anschließendem einstöckigen Bau (Kindergarten). Einfriedung zur Alten Salzstraße, gehört zur Baumwollspinnerei (Klinkerfassade), Datierung: 1905.

In der unmittelbaren Umgebung der ehemaligen Fabrikanlage der Leipziger Baumwollspinnerei befinden sich mehrere Bauwerke, die Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes darstellen:

- Friedhof Plagwitz,
  1885 erfolgte die erste Belegung.

- Friedhofskapelle,
  die 1885 ursprünglich mittig auf dem Friedhof in Ost-West-Ausrichtung geplante Kapelle, wurde 1896 mit Leichenhalle an der südlichen Friedhofsmauer errichtet das Hauptportal weist in nördliche Richtung auf den Haupteingang

  Auf dem Friedhof befinden sich zahlreiche Grabmäler, die mit hohem künstlerischen Anspruch gestaltet wurden - als Ruhestätten bedeutender Plagwitzer Unternehmer und deren Familien sind sie eng mit dem Standort und seiner Geschichte verknüpft.

- Kath. „Liebfrauenkirche"
  1905 in der Karl-Heine-Straße 112 neben einem seit 1897 in der Friedrich-August-Straße bestehenden katholischen Schulgebäude errichtet.

  Die Katholische Kirche ist neben dem Schornstein der Leipziger Baumwollspinnerei das höchste Bauwerk der näheren Umgebung, sie markiert das westliche Ende der Karl-Heine-Straße und dominiert die Silhouette des Standortes.

- Bahnhof Plagwitz
  Eröffnung der Strecke Leipzig-Zeitz durch die Thüringische Eisenbahngesellschaft im Oktober 1873.

- Elster-Saale-Kanal
  Die Industrieareale von Plagwitz an das Binnenschiffahrtsnetz anzuschließen war Karl Heines Ziel, als er begann, das Kanalbauprojekt im Jahre 1856 auf eigene Kosten umzusetzen.

- Mörtelwerk
  1891 Erbauung einer Mörtelfabrik mit Gleisanschlüssen inmitten der Sandlager, die durch den Weiterbau des Elster-Saale-Kanals bis zur Lützner Straße entstanden. Heute durch Leerstand dem Verfall preisgegeben.

- Münnich & Hedrich
  ehemalige Maschinenfabrik zwischen der Spinnereistraße und dem Karl-Heine-Kanal; heute durch Leerstand dem Verfall preisgegeben.

- Grohmann & Frosch
  ehemalige Verzinkerei und Blechwalzwerk an der Saarländer Straße; Eckgebäude mit dem Firmenschriftzug.

- Kindergarten und Kinderkrippe
  1955 als Kinderwochenheim und Kinderkrippe geplant und errichtet, bilden beide Gebäude in ihrer Gestaltung ein eigenständiges Ensemble.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

4.1 BAULICHE NUTZUNG

Die frühere und heutige Nutzung der baulichen Anlagen ist aus nachfolgender Tabelle 1 ersichtlich. Mehrere Gebäude stehen z.Zt. völlig oder teilweise leer. Einzelne Gebäude wurden bereits abgebrochen (Gebäude 16, 22 und Lokschuppen).

Der Lokschuppen der Werkslok war ein schlichtes verputztes Gebäude mit einer Reparaturgrube. Er wurde 1964 ohne jeglichen ästhetischen Anspruch als reiner „Zweckbau" errichtet und beeinträchtigte das baulich-räumliche Gefüge auf erhebliche Weise. 1995 wurde er abgebrochen.

Die augenblickliche gewerbliche Nutzung durch die Leipziger Baumwollspinnerei GmbH selbst beschränkt sich auf ca. 20 % der Nutzfläche. Zur Zeit sind ca. 40 Arbeitskräfte im Schichtsystem beschäftigt.

TAB. 1: GEBÄUDEBESTAND

GEB.-NR.	BEZEICHNUNG	BAU-JAHR	DERZEITIGE NUTZUNG	GESCHOSSE UG	GESCHOSSE OG
1 a	altes Verwaltungsgeb.	1880	Büronutzung	1	4
1	neues Verwaltungsgeb.	1906	Büronutzung	1	3
2	Verwaltungsgebäude	1891	Handwerk/ Büros	0	2
3	Mischerei	1885/95	Lager	0	2
4	Betriebswerkstätten	1896	Werkstätten	0	1
5	Betriebswerkstätten	1896	Werkstätten	0	1
6	frühere Färberei	1887	leer	0	4
7	4. Spinnerei	1906/08	leer	1	4
8	Cordzwirnerei	1896	Produktion Reifencord	1	1-2
9	Cordweberei	1896	leer	1	1
10	Webereibüros	1896	Produktionsverwaltung 1 leer	1	2
11	Betriebsberufsschule	1893	BSZ 10 Ernährung / Hauswirtschaft	1	2
12	Nadelsetzerei, Sattlerei	1890	leer	1	0
13	Lagerschuppen	≈ 1900	leer	1	1
14	3. Spinnerei	1890	leer	1	4
15	Ambulanz	1895	Boardinghaus	1	2-3
16			abgebrochen	-	-
17	Küche, Speiseraum	1890/98	Speiseproduktion 1 Büros	1	2
18	2. Spinnerei	1887/89	Betriebswerkstätten	1	3-4
19	Heizhaus	1885/89	Heizzentrale (97 außer Betrieb)	1	1-2
20	1. Spinnerei	1885	Lehrlingsausbildung	1	3
21	Schlosserei	1888	Ateliers, Studios	1	3
22			abgebrochen	-	-
23	Versandhalle	1908	leerstehend	1	1

Die Produktionsanlagen der Baumwollspinnerei bestehen heute aus der Reifencordabteilung und der Herstellung technischer Zwirne. Die dafür benötigten chemischen

Seiden werden aus unterschiedlichen EG-Ländern bezogen. Der derzeitige Hauptabnehmer ist ein französischer Reifenhersteller.

Nach intensiven Bemühungen des Eigentümers gelang es, in den letzten Jahren weitere ca. 30 % der zur Verfügung stehenden Flächen einer gewerblichen Nutzung durch Mietfirmen zuzuführen. Dennoch verbleibt ein Leerstand von rd. 50 %.

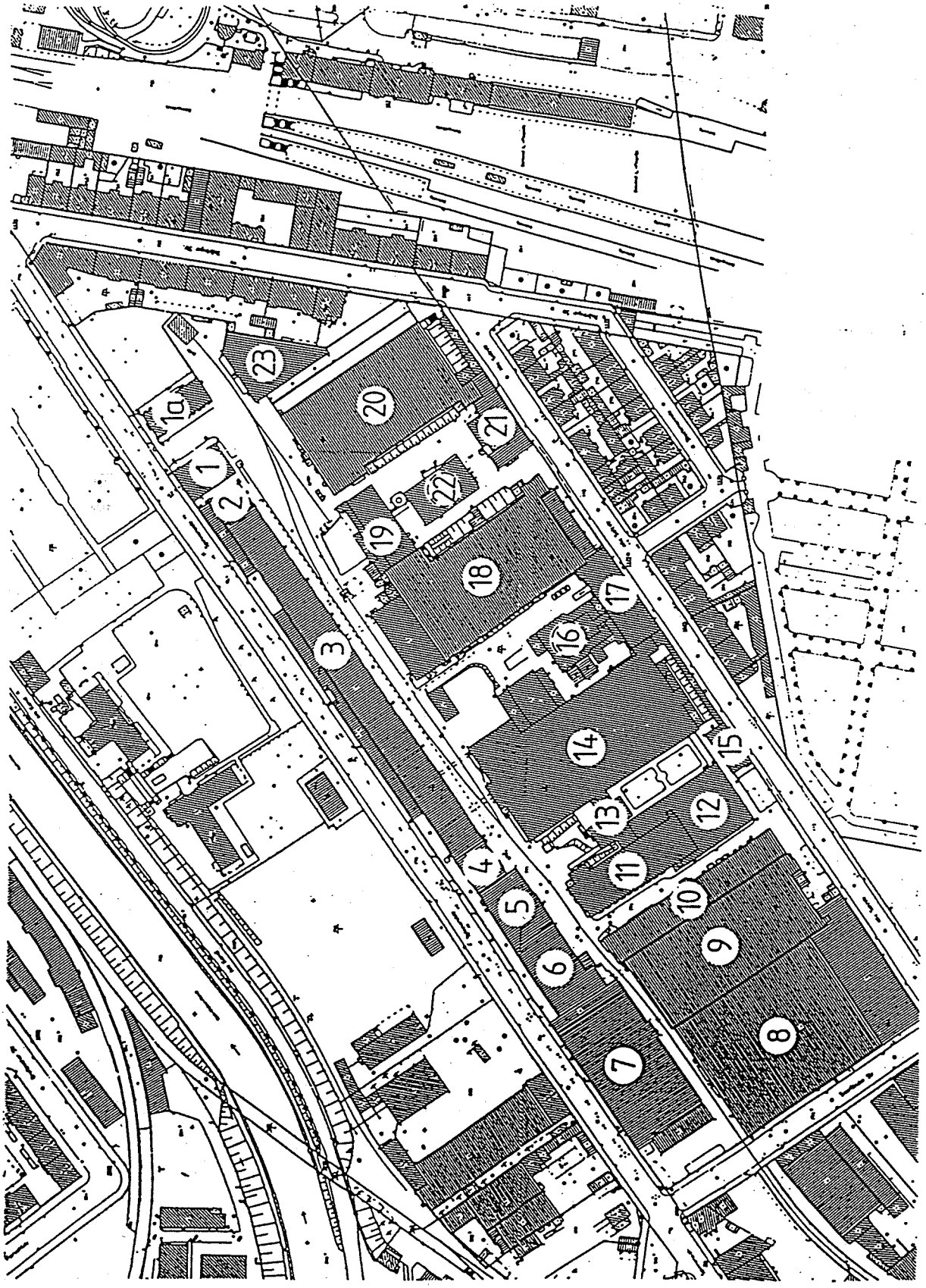
Die vorhandene Bruttogeschoßfläche wurde auf der Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme grafisch aus dem Lageplan 1 : 1.000 ermittelt. Der Genauigkeitsgrad kann mit ± 2 % angegeben werden. Alle ermittelten Werte wurden gerundet.

TAB. 2: GESCHOSSFLÄCHEN-BESTAND

GEB.-NR.	KELLER UG	BGF IN VOLLGESCHOSSEN EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	SUMME BGF m²
1 a	320	320	320	260	(260)	0	900
1	350	350	350	350	0	0	1.050
2	0	210	160	0	0	0	370
3	0	3.300	3.175	0	0	0	6.475
4	0	370	0	0	0	0	370
5	130	490	0	0	0	0	490
6	500	810	780	780	780	0	3.150
7	2.520	2.545	2.520	2.520	2.520	0	10.105
8	5.410	5.440	1.750	0	0	0	7.190
9	1.200	2.980	0	0	0	0	2.980
10	550	1.120	1.120	10	0	0	2.250
11	680	1.025	1.025	0	0	0	2.050
12	1.300	0	0	0	0	0	0
13	380	380	0	0	0	0	380
14	4.515	4.330	4.200	4.200	4.200	50	16.[illegible]
15	200	200	200	60	0	0	[illegible]
Trafo	0	110	0	0	0	0	110
17	640	640	640	0	0	0	1.280
18	4.054	4.065	3.750	3.750	3.260	30	14.855
19	440	660	190	0	0	0	850
20	3.350	3.040	2.840	2.840	15	15	8.750
21	550	465	450	450	0	0	1.365
23	760	760	0	0	0		760
Σ	**27.840**	**33.610**	**23.470**	**15.220**	**10.775**	**95**	**83.170**
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE							**55.540**
NUTZUNGSMASS GRZ 0,6							**GFZ 1,5**

Derzeit werden ca. 60 % des Grundstücks von Gebäuden überdeckt (GRZ 0,60). Die in Vollgeschossen vorhandene Geschoßfläche erreicht mit mehr aus 83.000 m² eine GFZ von 1,5. Zusammen mit den nicht anzurechnenden, aber nutzbaren und z.T. gut belichteten Kellergeschoßflächen verfügt die Leipziger Baumwollspinnerei über ein Flächenpotential von mehr als 110.000 m² Bruttogeschoßfläche.

Abb. Gebäudenummerierung



4.2 LAGE UND VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet liegt in ca. 3 km Entfernung westlich des Stadtzentrums. Die Autobahntangenten A9 Berlin-München bzw. A14 Richtung Dresden-Halle liegen in ca. 15 km Entfernung. Über die B181 gelangt man nach Merseburg bzw. zur A9. Die B87 führt Richtung Weissenfels. Der Flughafen liegt in ca. 25 km Entfernung.

4.2.1 STRASSENNETZ / INDIVIDUALVERKEHR

Der Geltungsbereich ist über die Saalfeldstraße bzw. Saarländer Straße mit der B 87, Lützner Straße verknüpft. Verkehrsteilnehmer in und aus Richtung Innenstadt bevorzugen den Straßenzug Karl-Heine-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße.

Innerhalb diese Quartiers nimmt die Spinnereistraße gemäß FNP die Funktion einer „flächenerschließenden Straßenverbindung" ein und gehört zur Kategorie IV des Straßenhauptnetzes. Alle übrigen tangierenden Straßen sind Anliegerstraßen.

Durch die geplante Straßenverbindung Saarländer Straße - Brünner Straße (entspr. B-Plan „Brünner Straße - Nord"), die ebenfalls als Hauptnetzstraße Kategorie IV mit Erschließungsfunktion eingestuft ist, wird die Straßenbelastung in der Spinnereistraße nach Mitteilung des AfV von gegenwärtig 9.600 Kfz/d auf 13.000 Kfz/d ansteigen.

Im FNP wird die Kfz-Verträglichkeit, d.h. die quantitative Bewertung nach Lärm- und Luftbelastung, Sicherheit und Straßenraum mit der Überschreitung der Alarmwerte für 1 Bewertungsfeld gekennzeichnet (= gering).

Bei der Spinnereistraße ist ihre Sammelfunktion und Bedeutung für den Fahrradverkehr zu beachten. Bei den Anliegerstraßen steht ihre Erschließungsfunktion und die Nutzung durch den ruhenden Verkehr im Vordergrund.

Die Straßenräume verfügen über keinerlei Baumbegrünung. Lediglich im nordwestlich an die Spinnereistraße angrenzenden Gelände, ist ein straßenbegleitender Baumbestand vorhanden. Dieser wird durch den sehr hohen Staketenzaun mit enger Lattung kaum wahrgenommen.

Im Laufe des Verfahrens erfolgte die Rekonstruktion der Spinnereistraße zwischen Saalfelder Straße und Saarländer Straße einschließlich Markierung von beidseitigen Radfahrstreifen. Damit ist eine durchgängige Radverkehrsanlage zwischen Lützner Straße und Saalfelder Straße geschaffen worden.

Die übrigen, ebenfalls ca. 14,0 m breiten Straßen verfügen beiderseitig über ca. 2,5 m breite Gehwege. Die ca. 9,0 m breiten Fahrbahnen ermöglichen beiderseitiges Längsparken.

4.2.2 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Haltestellen von Bus, Straßenbahn, S-Bahn und Bahn sind im Umkreis von 500 m fußläufig erreichbar.

- S-Bahn und Fernbahn am Bahnhof Plagwitz
- Straßenbahnlinien 2, 3, 5,13,15
- Buslinien A, W, S

Mit dem Bau der geplanten Haltestelle „Saarländer Straße" für die Stadtbahn in der Lützner Straße verbessert sich die Anbindung des Areals an den schienengebundenen Nahverkehr.

Die LVB regt an, den Fußgängertunnel vom Bahnhof Plagwitz zur Thüringer Straße durchzubrechen, womit sich die Wege zum vorhandenen ÖPNV (Linie 3 und A, 5-Bahn) erheblich verkürzen würden. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt, können im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

4.2.3 GÜTERVERKEHR

1856 wurde mit dem Bau des Plagwitzer Kanals als geplante Verbindung zwischen Elster und Saale begonnen, um neue günstige Transportwege zu schaffen. Die Kanalarbeiten wurden jedoch nicht vollendet und bereits 1938 abgebrochen.

Das Fabrikgrundstück wurde 1884 mit einem direkten Gleisanschluß zum Plagwitzer Bahnhof gekauft. Er führte anstelle der Arbeiterwohnhäuser Nr.14 und 19 quer über die Thüringer Straße und endete östlich vom Bürogebäude 1a an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Man benötigte eine Drehscheibe, um die Waggons auf einem Gleis in Richtung der Ersten Spinnerei (Geb. 20) und einem zweiten Gleis in Richtung Gebäude 3 zu ziehen (ehem. Magazin).

Mit der Erweiterung der Fabrikanlage nach Südwesten wuchs auch die Gleisanlage. Mit dem Bau des Mörtelwerkes an den Sandgruben des bis zur Lützner Straße vorangeschrittenen Kanalbaus entstand um 1891, südwestlich der Baumwollspinnerei, ein neues bogenförmiges Zweiggleis. Dadurch war es möglich, die bestehende Fabrikgleisanlage ab 1892 von Südwesten an das Eisenbahnnetz anzuschließen. Der Anschluß über die Thüringer Straße entfiel um 1897 mit dem Bau der Arbeiterwohnhäuser.

Heute sind sowohl der Kanal, als auch die Industriegleise außer Betrieb. Die um das Gelände der Baumwollspinnerei führenden Gleise sind funktionslos geworden, weil die Gleise westlich der Saarländer Straße, zwischen den Firmen Kirow und Mikrosa demontiert wurden. Der nicht mehr sehr umfangreiche Güterverkehr von und zum Spinnereigelände läuft ausschließlich über die Straße.

Der Anschluß der internen Erschließungsachse an die Saarländer Straße ist so eng bemessen, daß er von größeren Lkw's nicht benutzt werden kann. Die Lkw's stoßen von dem Gebäude 8 rückwärts Richtung Haupttor zurück und benutzen ausschließlich die Zufahrt Spinnereistraße. Im Zuge der weiteren Umgestaltung des Geländes soll die Einmündung in die Saarländer Straße so aufgeweitet werden, daß das Spinnereigelände von Lkw's, Not- und Versorgungsfahrzeugen in beiden Richtungen durchfahren werden kann.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

4.3.1 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ANLAGEN

Der Geltungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Sämtliche vorhandenen Kanäle und Leitungen genießen nach § 109 Sächsisches Wassergesetz Bestandsschutz. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandsetzung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen wird darauf hingewiesen, daß diese möglichst in gesonderten Leitungstrassen anzuordnen sind. Die Anforderungen sind in dem Technischen Regelwerk TR / 30 / 02 „Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel" enthalten. Bei der weiteren Planung ist außerdem zu beachten, daß bei der Einordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den unterirdischen Bauraum Mindestabstandsmaße zu Medienträgern, Borden und Bäumen einzuhalten sind:

Medienträger	Höhenkreuzung	mind 0,3 m
	Parallelführung	mind 0,6 m
Borde	Fußwegverlegung	mind 0,6 m
	Straßenverlegung	mind 0,9 m
Bäume		mind 2,5 m

Im Bereich von Schächten ist in einem Radius von 5 m keine Baumanpflanzung zulässig, um bei Kanalwartungsarbeiten den freien Zugang gewähren zu können. Bei Abwasserleitungen aus Sonder- und Großprofilen ist ein Mindestabstand entsprechend der Baumkronenausbildung, jedoch mindestens 4 m einzuhalten.

- TRINKWASSERVERSORGUNG

In den Gehwegen der das Planungsgebiet tangierenden Straßen liegen Trinkwasserleitungen DN 200 bzw. 150 in der Thüringer Straße. Seitens der kommunalen Wasserwerke sind derzeit keine Auswechselungen oder Neuverlegungen von Hauptleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Trinkwasserleitungen innerhalb des Grundstückes der ehemaligen Baumwollspinnerei befinden sich nicht im Eigentum der kommunalen Wasserwerke und wer-

den auch nicht übernommen. Da das Planungsgebiet auch weiterhin in Privatbesitz verbleibt und im Inneren keine öffentlichen Verkehrsflächen enthält, wird die trinkwasserseitige Versorgung auch weiterhin über die bestehenden Einspeisungen bzw. Hausanschlußleitungen erfolgen.

Sollten sich durch die vorgesehene Umnutzung Änderungen in den Anschlußbedingungen ergeben, so sind hierzu entsprechende Anträge an das Sachgebiet Technisches Anschlußwesen zu richten. Das innere Verteilernetz ist nach DIN 1988 zu planen.

- ABWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes „Baumwollspinnerei" ist über das vorhandene Mischwassernetz gesichert. Grundsätzlich besitzen alle liegenden Abwassersammler im Bereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz und sind von Überbauungen und Überpflanzungen freizuhalten.

In der Spinnereistraße verlaufen zwischen Saarländer Straße und Kindergarten 2 Mischwassersammler mit den Großprofilen 1.000/1.310 und 800/1.300. Der letztgenannte Mischwasserkanal führt neben dem Kindergarten zum Karl-Heine-Kanal und verläuft dann parallel zum Kanal. In den übrigen Wohnstraßen liegen nur Kanäle mit 300-450 mm Durchmesser.

Der Hauptanbindepunkt für die Schmutzwasserentsorgung ist die Leitung DN 300 zum Sammler 800 / 1300 (Eiprofil) in der Spinnereistraße; weitere Anbindepunkte sind an den Sammler DN 300 in der Alten Salz Straße und an den Sammler DN 400 in der Thüringer Straße möglich.

Da Niederschlagswasser entsprechend § 62 des Sächsischen Wassergesetzes als Abwasser zu betrachten ist, bedarf dieses in Abhängigkeit von dessen Verschmutzungsgrad einer Behandlung. Auf der Grundlage der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der ATV-Arbeitsgruppe veröffentlicht in der Korrespondenz Abwasser 8 / 96, ist die für das Erschließungsgebiet vorgesehene Regenwasserentsorgungslösung nachzuweisen.

Bei der weiteren Verzweigung von Mischwassernetzen dürfen keine neuen Regenauslässe in die Vorfluter geschaffen werden bzw. die bereits vorhandenen nicht höher als bisher beaufschlagt werden. Der Einleitung von zusätzlichem Regenwasser (z.B. durch höhere Versiegelung) wird somit aufgrund der hydraulischen Auslastung der Hauptsammler im Planungsgebiet nicht zugestimmt. Das Regenwasser muß generell durch geeignete Maßnahmen (Flächenentsiegelung, hoher Grünanteil, Ökopflastereinsatz, Dachbegrünung) gering gehalten werden.

Gemäß der Versiegelungsbilanz (s. Punkt 7.9) enthält der Bebauungsplan die notwendigen Anforderungen zur Reduzierung der anfallenden Regenwassermenge; daher ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen über das bestehende Mischwassernetz möglich.

Bei der weiteren Planung ist die Grundsatzfestlegung 24 / 95 der kommunalen Wasserwerke Leipzig „Bemessungsgrundlage zur Ermittlung des Trinkwasserbedarfes sowie der Schmutz- und Regenwassermengen für Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete" zu beachten.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig sind nicht verpflichtet, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen.

Soweit die Nutzungsänderung Maßnahmen der Leitungsverstärkung oder -auswechselung erfordert, ist zwischen dem Erschließungsträger und den Wasserwerken ein Anschlußnehmervertrag abzuschließen. Im Anschlußnehmervertrag werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

4.3.2 ENERGIEVERSORGUNGSANLAGEN

Grundsätzlich ist das Verlegen und Errichten von Energieversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen vorzusehen. Sollte das Verlegen oder Errichten von Energieversorgungsanlagen, die nicht den Verordnungen der Allgemeinen Versorgungsbedingungen unterliegen, auf Privatgrundstücken erforderlich werden, beabsichtigen die Stadtwerke Leipzig (SWL), diese durch den Abschluß von Gestattungsverträgen, die das Eintragen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorsehen, zu sichern. Die Standort- und Anlagensicherung für Energieversorgungsanlagen auf städtischen Grundstücken regelt sich nach den Festlegungen der Konzessionsverträge Strom und Gas und des Gestattungsvertrages Fernwärme.

- STROMVERSORGUNG

Das Plangebiet wird gegenwärtig über kundeneigene MS-Kabel, Trafostationen und NS-kabel versorgt. Trafostationen befinden sich nordwestlich der Spinnereistraße und im Betriebsgelände an diversen Standorten. Fast jedes Gebäude verfügt über eine eigene Trafostation für Notfälle. Es besteht aber ein vollständig zusammenhängendes Strom-Verbundnetz.

Derzeit sind seitens der Stadtwerke Leipzig (SWL) keine Maßnahmen geplant. Im Zuge der Umnutzung wird aber eine Netzentflechtung erforderlich. Eine genaue Netzplanung ist durch die SWL erst möglich, wenn Kundenanträge auf Anschlußbegehren mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf vorliegen. Dazu sollten die Antragsteller schnellstmöglich Kontakt zur Abteilung Marketing der SWL aufnehmen.

- GASVERSORGUNG

Das Planungsgebiet ist in der Vorranggebietskarte der Stadtwerke Leipzig als Gasvorranggebiet gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet

sich eine Gasdruckregelanlage. Es besteht hier die Besonderheit, daß sich diese Übergabestation historisch bedingt im Eigentum des Abnehmers befindet.

Im Dezember 1990 wurde die Heizungsanlage, die bisher auf der Verbrennung von Braunkohle basierte, auf Gas umgestellt. Die Wärmeversorgung erfolgte auch danach zentral, ausgehend von der Heizzentrale im Gebäude 19. Im Kesselhaus befinden sich die drei letzten stillgelegten Dampfkessel neben zwei neu installierten Gaskesseln.

Aufgrund der hohen Wärmeverluste im Verteilungsnetz wurde die Heizungsanlage im Jahr 1997 dezentralisiert. Die Heizzentrale (Gebäude 19) ist dadurch funktionslos geworden. Die Verteilung aller Medien findet im Gelände der Baumwollspinnerei günstige Bedingungen vor. So verläuft ein durchgehender, nahezu alle Gebäude erfassender Installations- und Verbindungsgang im Keller. Dieser verbindet nahe der Alten Salzstraße folgende Gebäude: 6-7-8-9-10-12-14-17-18-21 und 20. Sein Verlauf kann dem Beiplan 6 entnommen werden.

Die Gasdruckregelstation wurde 1990 im Zusammenhang mit der Umstellung der Heizungsanlage errichtet und ist somit das jüngste Bauwerk der Fabrikanlage. Als reinem „Zweckbau" liegen dem Gebäude keinerlei Gestaltungsabsichten zugrunde. Das Gebäude steht als Fremdkörper einer gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches, zwischen den Gebäuden 1-3 und 18-23 („Spinnereiplatz"), erheblich im Wege. Deshalb wird eine Verlegung der Gasdruck-Regelstation an einen unauffälligen Standort angestrebt.

Aus diesen Gründen kommt eine Festschreibung des Standortes als Versorgungsfläche im Bebauungsplan nicht in Betracht. Auch von der Ausweisung eines Alternativstandortes wird kein Gebrauch gemacht. Die Station kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme an jedem anderen geeigneten Standort zugelassen werden.

- FERNWÄRMEVERSORGUNG

Im Plangebiet bzw. in dessen Nähe befinden sich keine Fernwärmanlagen in der Rechtsträgerschaft der Stadtwerke.

4.3.3 FERNMELDEANLAGEN

Im Geltungsbereich befinden sich FM-Anlagen der Deutschen Telekom. Es ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Die Bauausführenden haben sich in die genaue Lage der Anlagen einweisen zu lassen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer FM-Anlagen erforderlich. Leider müssen zur Kabelverlegung bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordination mit den übrigen Versorgungsunternehmen ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Er-

schließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ein Anschluß an das bestehende örtliche Breitbandverteilnetz ist möglich. Eine Beeinträchtigung des Telekom-Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.

5. LANDSCHAFTSANALYSE

5.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, GEOLOGIE UND OBERFLÄCHENFORM

Als Teil des norddeutschen Tieflandes ist die Leipziger Bucht morphologisch gesehen ein Ergebnis der letzten Eiszeit. Die hier vorhandenen mächtigen glazialen Sedimente werden von einer dünnen Lößschicht überlagert. Die Landschaft beschreibt die Reliefform einer Ebene, die im Mittelwert bei ca. 125 m ü. NN liegt und Abweichungen von +/- 10 m aufweist.

Während der Saalevereisung entstanden die Flußsysteme der Weißen Elster und der Parthe. Zusammen mit der Pleiße und der Luppe durchfließen sie das heutige Stadtgebiet. Sie haben eine diese Region charakterisierende Auenlandschaft geschaffen, die jedoch zunehmend von Industrie und Landwirtschaft verändert wurde.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der ehemaligen Elsteraue. In den letzten 100 Jahren wurden mit der geplanten Stadterweiterung im Bereich der Aue starke Geländeregulierungen vorgenommen. Das vorhandene Relief fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab und liegt bei einer Höhe von ca. 116,0 - 117,0 m ü. NN..

Entsprechend der geologischen Entwicklung befinden sich unter einer gering mächtigen Mutterbodenbedeckung bis zu einer Tiefe von 2 m unter Geländeoberkante Auffüllungen bzw. Geschiebemergel und Geschiebelehm. Darunter lagern frühsaalekaltzeitliche Elster-Schotter mit einer Mächtigkeit von 1 bis 3 m. Nur im westlichen Teil des Plangebietes weisen die Schotter eine Mächtigkeit von bis zu 8 m auf. Darunter folgt Festgestein in Form der obercarbonischen Konglomerate.

Zwischen den Gebäuden 11/12 und 14 sowie zwischen 14 und 18 liegt das Gelände ca. 4,0 - 5,0 m unter dem Niveau der Alten Salzstraße. Worauf dieser Topographiesprung zurückzuführen ist, konnte nicht geklärt werden.

5.2 BODEN

Bei den hier zu bewertenden Böden handelt es sich um stark anthropogen beeinflußte Standorte.

Grundlage für die Bewertung der Böden ist das Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen, wie:

- Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere
- Nutzfläche für Gärten,
- Versickerungsfläche zur Filterung und Speicherung von Niederschlagswasser und damit zur Erneuerung des Grundwassers.

Unversiegelte Flächen mit gewachsenen Bodenhorizonten können die o.g. Funktionen erfüllen, vorbelastete Böden dagegen nur noch eingeschränkt.

Das Planungsgebiet weist eine hohe Bebauungsdichte mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad auf (ca. 90 %). Die Böden sind durch starke Bodenveränderungen geprägt. Bodenaufbau und Belastungen sind im wesentlichen durch die Art der Nutzung bestimmt. Die vorhandenen Gebäude reichen mit ihren Untergeschossen z.T. bis zu 5,0 m unter Geländeoberfläche. Darüber hinaus existieren unterbaute Flächen im Bereich der nicht vollständig abgerissenen Gebäude 16, 22 und des Lokschuppens. Die verbliebenen Sohlen und Fundamente sind durch Aufschüttungen nicht sichtbar, stellen aber vollversiegelte Flächen dar.

Im Hof zwischen den Gebäuden 11/12 und 14 befinden sich ehemalige Wasserbekken, die mit Erdbereich verfüllt wurden und sich heute als Vegetationsflächen mit Gehölzbewuchs darstellen.

Natürlich gewachsene Böden sind nicht vorhanden. Unversiegelte Böden mit geringer Humusauflage gibt es im Bereich des Villengartens. Darüber hinaus sind diverse Vegetationsflächen auf den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und den Erschließungsflächen anzutreffen. Die übrigen unversiegelten Böden bestehen überwiegend aus stark verdichteten Sandflächen, die als Park- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Erschließungsflächen bestehen zum größten Teil aus historischem Kopfsteinpflaster. Aufgrund der jahrhundertelangen starken Belastung und der Verdichtung der Fugen sind auch diese Flächen als nahezu vollversiegelt anzusehen.

⇒ Zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen sind stark versiegelte Bereiche zu entsiegeln. Die Bepflanzung von Freiflächen trägt positiv zur Bodenentwicklung bei.

⇒ Zukünftige Versiegelungen sind gering zu halten; der Versiegelungsgrad befestigter Flächen ist zu minimieren.

5.3 WASSER

- Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Der Grundwasserstand liegt bei einer Höhe von ca. 110,0 m ü. NN.. Entsprechend der Geländehöhe von ca. 116,0 m bis 117,0 m ü. NN. beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 6 - 7 m. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist innerhalb des Planungsgebietes vermutlich nicht vorhanden.

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Aus diesem Grund wird dem Grundstückseigentümer dringend empfohlen, rechtzeitig ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.

Die Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist abhängig von der Ausbildung der Sedimente über dem Grundwasserspiegel und dem Flurabstand. Im Planungsgebiet ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt.

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung als sehr gering einzuschätzen.

Eine Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers ist innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der hohen Bebauungsdichte nicht möglich. Die Entsorgung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

⇒ Durch Reduzierung der Bodenversiegelung und des Versiegelungsgrades sind die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Grundwasseranreicherung zu verbessern.
⇒ Die Anwendung von Düngemitteln ist zu unterlassen, um die Qualität des Grundwassers nicht zu beeinträchtigen.

- Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In unmittelbarer Umgebung befindet sich im Nordwesten der Karl-Heine-Kanal, der 1856 als Verbindung zwischen Elster und Saale künstlich angelegt wurde, um neue Transportwege zu schaffen.

5.4 KLIMA

Das Gebiet der Stadt Leipzig befindet sich in der Übergangszone zwischen kontinentalem und maritimen Klima, gekennzeichnet durch den häufigen Wechsel von Großwetterlagen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt für die gesamte Region 8,80 C. Kältester Monat ist der Januar mit einer mittleren Temperatur von -0,40 C, wärmster Monat der Juli mit einer mittleren Temperatur von 17,90 C.

Die Jahresamplitude von 18,30 C läßt bereits auf kontinentalen Einfluß schließen. Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel 526 mm. Dominierende Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Kleinklimatisch ist das Planungsgebiet durch die hohe Bebauungsdichte, die hohe Versiegelung und die kaum vorhandene Vegetation stadtklimatisch geprägt. Die Folgen sind Überwärmung und eine geringe nächtliche Abkühlung.

Positiv wirkt sich der Luftaustausch über die östlich gelegenen Gleisanlagen aus. Die bestehende Ventilationsbahn ist von hoher Bedeutung für das gesamte Leipziger Stadtgebiet.

⇒ Grünflächen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Zur Verbesserung des Klimas ist daher ein hoher Grünflächen- und Vegetationsanteil anzustreben.

⇒ Entsiegelungsmaßnahmen und Dachbegrünung

⇒ Erhalt bestehender Luftaustauschvorgänge

⇒ Um klimatischen Belastungen vorzubeugen, sind schadstoffarme Heizsysteme zu verwenden.

5.5 VEGETATION UND FAUNA

- Vegetation

Aufgrund des Zeitpunktes der Untersuchungen im Februar 1997 beinhaltet die Bestandsaufnahme eine Erfassung der Baum- und Strauchbestände sowie eine grobe Erfassung der Freiflächen. Da keine um den Baumbestand vervollständigten Vermessungsgrundlagen vorliegen, wurde der Gehölzbestand zum größten Teil anhand einer Luftbildauswertung im M. 1: 2.000 sowie Abgleichungen vor Ort aufgenommen. Es wurden folgende Arten festgestellt:

Bäume:

Aesculus hippocastanum	Kastanie
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Garpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Kirschbaum
Pyrus communis	Birne
Populus alba	Silber-Pappel
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Großsträucher

Gorylus avellana	Haselnuß
Sambucus nigra	Holunder

Entsprechend dem geringen Freiflächenanteil ist auch die Anzahl der Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches relativ gering. Wertvolle alte Gehölzbestände befinden sich vor allem innerhalb des alten Villengartens an der Spinnereistraße Die Gehölzbestände stammen überwiegend aus der Gründerzeit und bestehen aus angepflanzten Parkbäumen, wie Kastanie, Linde, Hainbuche, Bergahorn, aber auch Obst- und Ziergehölzen (Walnuß, Kirsche, Birne, Haselnuß).

Die Grundstücksfreiflächen Thüringer Straße 1 und 14 weisen ebenfalls alte Baumexemplare, bestehend aus Kastanien und Linden auf.

Eine weitere kleinere Grünfläche stellt der verwilderte Garten im Bereich der aufgeschütteten Wasserbecken zwischen den Gebäuden 12 und 14 dar. Hier befinden sich Anpflanzungen aus Ahorn und Obstbäumen mit natürlich aufkommendem Brombeer- und Holundergebüsch.

Die übrigen Vegetationsflächen bestehen aus schmalen Abstandsflächen zwischen den Erschließungsflächen und Gebäuden. Aufgrund der fehlenden Pflege und Nutzung konnte sich hier Spontanvegetation etablieren. Charakteristisch sind Berg-Ahorn, z.T. mit größeren Baumexemplaren und Jungaufwuchs sowie Holundersträucher. Nennenswerte zusammenhängende Gehölzbestände mit alten Baumexemplaren befinden sich vor allem auf der Abstandsfläche zur Spinnereistraße, gegenüber des EDEKA-Großhandels.

Angepflanzte Baumreihen mit Baumexemplaren > 6 m Kronendurchmesser befinden sich auf den Abstandsflächen zur Alten Salzstraße hin und bestehen insbesondere aus Linden und Berg-Ahorn. Eine weitere Vegetationsfläche stellt die mit wildem Wein begrünte Fassade des Gebäudes 21 an der Alten Salzstraße dar.

⇒ Erhalt, Pflege und Entwicklung wertvoller Gehölzbestände,

⇒ Verzicht auf intensive Pflegemaßnahmen

⇒ Mit der städtebaulichen Neuordnung und durch Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen sollen neue zusammenhängende Vegetationsflächen entstehen. Standortgerechte Anpflanzungen tragen zur Verbesserung der Vegetationsstruktur bei. Flächensparende Begrünungsmaßnahmen, wie Fassaden- und Dachbegrünung vergrößern die Vegetationsfläche.

- Fauna

Eine faunistische Untersuchung wurde nicht durchgeführt; dennoch läßt die vorhandene Vegetations- und Baustruktur Rückschlüsse auf faunistische Potentiale zu.

Insgesamt ist die Lebensraumqualität für die Fauna durch kleinteilige Vegetationsflächen inmitten der Gewerbefläche eingeschränkt. Das gering differenzierte Vegetationsmosaik bietet nur wenigen Tierarten einen ausreichenden Lebensraum.

Der Villengarten und der verwilderte Garten sind mit ihren krautigen Vegetationsbeständen sowie den ökologisch wertvollen alten Gehölzbeständen und Obstgehölzen insbesondere für Vögel und Insekten von Bedeutung. Die übrigen Gehölzbestände dienen Vögeln als Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltsorte.

Die vorhandenen Ruderalflächen können Insektenarten als Nahrungsgrundlage dienen, haben aber aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und fehlenden Vernetzung nur eine geringe Bedeutung.

Innerhalb der Stadt können Gebäude für den Artenschutz bedeutende Einzelelemente darstellen. Für Tiere zugängliche, ungenutzte Keller und Dachböden, Höhlen unter Treppen, Nischen, Mauervorsprünge (Nistplätze) und unverputzte Mauern und Ritzen stellen potentielle Lebensräume für stadttypische Arten dar. Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten sind Brutvogelarten, wie Mauersegler, Turmfalke und Hausrotschwänze, aber auch Fledermausarten.

⇒ Vorhandene Lebensräume an Gebäuden sind zu erhalten.

⇒ Bei Neubau, Rekonstruktion, oder Instandsetzung sind als Ersatz für verlorengehende Brutmöglichkeiten Nisthilfen für Brutvogelarten und Fledermausarten zu schaffen.

5.6 BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN

Die Bedeutung einer Fläche für den Biotop- und Artenschutz ist abhängig von der Freiflächenstruktur und deren Nutzung, der Pflegeintensität sowie der Größe und Vernetzung mit umliegenden Freiräumen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Industriegebietes Plagwitz und weist einen hohen Versiegelungsgrad sowie mehrgeschossige Bebauung auf. Nennenswerte Biotopstrukturen sind mit Ausnahme des Villengartens nicht vorhanden. Der Gehölzanteil ist als relativ gering zu bewerten.

Die Grünflächenstruktur der unmittelbaren Umgebung wird bestimmt durch das nördlich der Spinnereistraße angrenzende, im wesentlichen privat nutzbare Kleingartengebiet, das sich bis an den Karl-Heine-Kanal erstreckt. Der Karl-Heine-Kanal erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Weißen Elster und ist von Bedeutung als übergeordnete Grünverbindung.

Südwestlich der ehemaligen Baumwollspinnerei befindet sich der denkmalgeschützte Plagwitzer Friedhof, der einen hohen wertvollen alten Gehölzbestand aufweist. Östlich grenzt das Bahngelände mit größeren brachliegenden Gleisanlagen an.

⇒ Die Möglichkeit zur Entwicklung von Grünzügen entlang des Kanals und der Gleisanlagen sowie deren Verknüpfung zu bestehenden Grünflächen ist vorhanden. Dabei ist insbesondere die Bedeutung von Brachflächen mit Verbindungsfunktionen für den Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen.

⇒ Die Anreicherung mit Gehölzen kann unter Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes zur Verbesserung der Grünstruktur beitragen.

5.7 LANDSCHAFTSBILD

Noch heute tragen die gewerblichen Klinkerbauten, die mehrgeschossige Wohnbebauung und die Villa aus dem letzten Jahrhundert zur industriellen Prägung des Flächendenkmals Plagwitz bei.

Der hohe Schornstein mit besonders gestaltetem Klinkermuster ist von weit her sichtbar und damit von prägender Bedeutung.

Das Planungsgebiet wirkt von außen geschlossen und unzugänglich. Die am Straßenrand stehenden Gebäude und die dazwischen eingefügten Einfriedungsmauern kennzeichnen die Privatheit eines Gewerbebetriebes. Zutritt ermöglichen nur wenige Betriebstore.

Eine Ausnahme bildet der Haupteingangsbereich an der Spinnereistraße. Hier befindet sich die ehemalige Villa mit angrenzender kleiner Gartenanlage, die heute Verwaltungsgebäude der Leipziger Baumwollspinnerei GmbH ist. Die Gartenanlage weist einen hohen Anteil an prägenden wertvollen Gehölzen auf.

Die Bebauungsstruktur bestimmt die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild. Die Produktionsstätten, die aus bis zu 5-geschossigen Klinkerbauten mit Flachdächern bestehen, orientieren sich kammartig an der Hauptachse parallel zur Spinnereistraße.

Im Norden wird die Hauptachse durch die geschlossene Bebauung räumlich begrenzt. Im Süden orientieren sich die Gebäude mit ihren Schmalseiten (40 - 50 m!) an der Hauptachse und erstrecken sich längs bis zur Alten Salzstraße. Unterbrochen wird die Bebauung durch Erschließungsstraßen und drei Hofflächen. Durch die vorhandenen Anbauten, Nebengebäude und Einfriedungsmauern sind diese Freiräume jedoch weder von der Hauptachse, noch von der Alten Salzstraße einsehbar und nur eingeschränkt zugänglich. Die Freiflächen innerhalb der beiden großen Hofflächen (zwischen Gebäude 18 und 20, sowie zwischen Gebäude 14 und 18) werden ausschließlich als Lager- oder Parkflächen für Pkw genutzt. Die kleine Hoffläche mit verwildertem Garten zwischen Gebäude 11/12 und 14 liegt auf tieferem Geländeniveau und ist vollständig von Bebauung umschlossen.

Prägende Grünbereiche sind, mit Ausnahme der Parkanlage an der Spinnereistraße nicht vorhanden. Vegetationsflächen mit Gehölzen befinden sich allein auf den nicht nutzbaren, oft im Gelände abfallenden Abstandsflächen. Charakteristisch ist Spontanvegetation, bestehend aus Bergahorn mit Jungaufwuchs und Holundersträuchern. Die Bäume weisen z.T. geschlossene prägende Gehölzbestände auf.

An den Gebäuden zur Hauptachse hin existieren noch eine nicht mehr funktionstüchtige Gleisanlage, sowie die Laderampen. Die vorhandene alte Bausubstanz sowie die überwiegend vorhandenen historischen Bodenmaterialien (Pflaster) prägen

das Landschaftsbild positiv. Das ungeordnete Parken im gesamten Bereich stört dagegen das Landschaftsbild.

Auf den Abstandsflächen zur Alten Salzstraße befinden sich angepflanzte Baumreihen, mit z.T. größeren Baumexemplaren.

⇒ Zur Einbindung in das Landschaftsbild sollten Straßenbäume im Vorgartenbereich an der Spinnereistraße gepflanzt werden.

⇒ Der Abbruch von Mauern ermöglicht Einblicke und öffnet das Quartier für die Allgemeinheit.

⇒ Durch Abbruch von Gebäuden ist die Schaffung und Vernetzung von Frei- und Grünflächen zu ermöglichen.

⇒ Bepflanzungen innerhalb der Erschließungsflächen tragen positiv zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei.

5.8 ALTLASTEN

Im Rahmen von orientierenden Altlastenerkundungen nach Sächsischer Altlastenmethodik wurden die auf dem Grundstück vorhandenen Altlastenverdachtsflächen auf Schadstoffkontaminationen untersucht. Die ermittelten umweltgefährdenden Schadstoffbelastungen im Bereich der Transformatoren wurden saniert. Der ehemalige Diesellokschuppen wurde bis Geländeoberkante abgebrochen; die anfallenden mineralischen Reststoffe wurden verwertet. Die Oberfläche im Bereich des ehemaligen Lokschuppens ist versiegelt und wird gegenwärtig als Stellplatzfläche genutzt. Auf Grund dieser Oberflächenversiegelung besteht gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf für Bodensanierungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Gefahrenforschung.

Entsprechend der im B-Plan vorgesehenen sensiblen Nutzung des Bereiches um den ehemaligen Lokschuppen als Grünfläche, ist mit der Umgestaltung eine baubegleitende Sanierung der in der Auffülle und im anstehenden Boden vorhandenen Schadstoffbelastungen durch einen fachkompetenten Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse der baubegleitenden Sanierung sind dem Amt für Umweltschutz in einem Abschlußbericht zu übergeben.

Der Standort des ehemaligen Lokschuppens wurde im Beiplan 2 „Landschaftsanalyse" als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die für das Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen sind grundsätzlich nicht gefährdet. Werden im Verlauf von Umgestaltungsmaßnahmen oder bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte, nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz gemäß § 10 Abs. 3 EGAB umgehend zu informieren.

6. PLANUNGSVORGABEN UND BESTEHENDE PLANUNGEN

6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig war der gesamte Geltungsbereich als „gewerbliche Baufläche" ausgewiesen und zwar als G2 für „vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten".

Die Spinnereistraße ist als Bestandteil des Straßenhauptnetzes dargestellt. Im Nordwesten grenzen an die Spinnereistraße gemischte Bauflächen, Grünflächen (sonstige Gärten) und gewerbliche Bauflächen für nicht wesentlich störende Nutzungsarten an. Dort befinden sich folgende Betriebe:

- Fa. G. Nelle GmbH (Metallbau), Saarländer Straße 28-34.
- Gesellschaft für Aufbereitungsmaschinen GmbH, Spinnereistraße 14
- EDEKA-Großhandel

Östlich der Thüringer Straße setzt sich die Ausweisung als gewerbliche Fläche über das Wohngebiet hinaus bis an das Bahngelände fort. Im Südosten grenzt gemischte Baufläche im Bereich Stockmannstraße an. Danach folgen der Friedhof als Grünfläche und eine Versorgungsfläche - Elektrizität (Umspannwerk).

Westlich der Saarländer Straße sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen wie im Planungsgebiet ausgewiesen. Es grenzen folgende Betriebe an:
- KIROW GmbH, Spinnereistraße 13
- MIKROSA Werkzeugmaschinen GmbH, Saarländer Str. 20

Im Nahbereich westlich der Saarländer Straße befinden sich keine Produktionsanlagen. Bei der Bestandsaufnahme konnten keine außergewöhnlichen, das Planungsgebiet störenden Lärm- und Schadstoffimmissionen festgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zwischen Grünflächen im Norden und Süden, sowie der östlich angrenzenden Wohnbebauung Thüringer Straße und Stockmannstraße, ist eine konfliktfreie Nutzung der denkmalgeschützten Hallen als gemischte Baufläche mit ergänzender Wohnnutzung und sonstigen gewerblichen, sportlichen und kulturellen Nutzungen möglich und sinnvoll.

Aus diesen Gründen wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

6.2 LANDSCHAFTSPLAN

Dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Stand Februar 1997 sind folgende Aussagen zum Planungsgebiet zu entnehmen:

- Lage im Gewerbegebiet,

- Erholungskonzept:
  Das Untersuchungsgebiet ist nicht oder nur eingeschränkt für die Erholung nutzbar. Die nördlich der Spinnereistraße gelegenen Kleingärten und der Kindergarten stellen beschränkt öffentlich nutzbare Erholungsflächen dar. Die Rahmenbedingungen für die Erholung sollen im Zuge des Karl-Heine-Kanals verbessert werden:

- Grünverbindungen:
  - geplante Grünverbindung Klein-Zschocher - Lindenau: zwischen dem Volkspark Kleinzschocher entlang der Schienen über die Kleingartenanlage „Neuland-West" und den gartendenkmalgeschützten Plagwitzer Friedhof und in Verlängerung der Saarländer Straße bis zum Karl-Heine-Kanal,
  - geplante Grünverbindung entlang des Karl-Heine-Kanals: Fuß-Rad-Wegeverbindung zwischen dem Schönauer Park im Westen und der Weißen Elster im Osten

- Klima: Lage im überwärmten Bereich mit östlich angrenzender sekundärer Ventilationsbahn im Bereich der Trasse der Deutschen Bahn AG. Die nördlich der Spinnereistraße angrenzenden Freiflächen mit lokalklimatischer Entlastungsfunktion sind zu erhalten.

- Luft: sehr hohe Schadstoffbelastung

6.3 STRUKTURKONZEPT LEIPZIG-PLAGWITZ

Dem im Auftrag des Stadtplanungsamtes durch das Architekturbüro Grub + Partner, München-Leipzig 1993 vorgelegten weiträumigen Strukturkonzept wurden folgende wesentlichen Ziel-Aussagen entnommen:

Entwicklung der gewerblichen Nutzung
Den notwendigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstrends folgend wird von der Entwicklung bzw. Ansiedlung innovativer Produktion ausgegangen. Neben produzierendem Gewerbe, das sich seinem Störgrad entsprechend, überwiegend im Inneren der ausgedehnten Altindustrieflächen einordnet (eingeschränkte GE- und GI-Nutzung), werden in den Randlagen zu den Wohngebieten und entlang der Haupterschließungstraßen (Karl-Heine- und Zschochersche Straße) auch dem kompletten Profil des § 8 BauNVO entsprechende Nutzungen zugelassen.

Mischnutzung
Über die gewerbliche Nutzung hinaus wird im Einzelfall nicht ausgeschlossen, daß in besonders bevorzugten Lagen und gegebenenfalls bei anderweitig kaum nutzbarer wertvoller Denkmalsubstanz des jetzigen Industriegebietes, auch Sonder-, Misch- oder Wohnnutzungen möglich sind.

Wohnnutzung
Die z.Z. existierenden Wohngebiete sollen erhalten bleiben. Dies liegt im Interesse sowohl eines ausreichenden Wohnungsangbotes als auch der wünschenswerten engen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Gemeinbedarfseinrichtungen
Die bisher vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sind im wesentlichen ausreichend. Wie die Ämterabstimmung ergeben hat, bestehen Anforderungen mit Relevanz für die Baunutzungsplanung im Strukturkonzeptrahmen lediglich bezüglich der öffentlichen Sport- bzw. Schulsportflächen.

Die Notwendigkeit weiterer Kindergärten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den als WA- oder WB-Gebieten ausgewiesenen Bereichen zu klären.

Grünflächen
Von entscheidender Bedeutung für die Revitalisierung des Planungsgebietes im oben beschriebenen Sinne ist eine radikale Verbesserung der Ausstattung des Gebietes mit Grün- und Erholungsfreiflächen. Eine solche rigorose Umfeldverbesserung ist die Voraussetzung für Plagwitz als Standort für innovatives Gewerbe und für arbeitsplatznahes Wohnen.

Es wird vorgeschlagen, die verästelte Struktur der Gleisanlagen in Grünflächen umzugestalten. Neben der ebenfalls ausgewiesenen Aufwertung und Erweiterung des wasserflächenbegleitenden Grüns an Karl-Heine-Kanal und Elster, kann gerade dies zu einer völlig neuen Qualität des Gebietes führen.

Für die Spinnereistraße und Saarländer Straße wird die Anpflanzung von Straßenbäumen empfohlen.

Verkehrskonzept
Das vorhandene Verkehrssystem entspricht im wesentlichen den Anforderungen.

Das derzeitige ÖPNV-Netz soll beibehalten werden. Im engeren Planungsgebiet werden die Spinnereistraße und Saarländer Straße als Erschließungs- bzw. Sammelstraßen klassifiziert.

6.4 BEBAUUNGSPLAN NR. 22.2 „AM KANAL"

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt, nordwestlich der Spinnereistraße angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, folgende Nutzungsarten fest:

- Grünfläche-Dauerkleingärten
  Im Abschnitt Thüringer Straße - Gebäude 2

- Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte
  i.V.m. Leitungsrechten gegenüber Gebäude 3

- Eingeschränktes Gewerbegebiet,
  GRZ 0,8 / Traufhöhe 18,0 m gegenüber Gebäude 3-7

- Versorgungsflächen - Elektrizität

- Immissionsschutzkennlinie entlang der Spinnereistraße
  im Abschnitt Thüringer Straße (Kleingärten) bis einschließlich Edeka.

Die Textfestsetzung Nr.3 legt dabei Beurteilungspegel fest, die von Nutzern außerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten sind. Da sich Festsetzungen nur auf den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes erstrecken können, ist diese Festsetzung nichtig.

6.5 PLANUNGEN DER LEIPZIGER BAUMWOLLSPINNEREI

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient das Konzept der Leipziger Baumwollspinnerei GmbH zur Umnutzung ihres Geländes. Das Konzept wurde durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit Prof. St. Meyer-Miethke, fr. Architekt und Herrn S. Bux, Bauing., entwickelt. Für die Gebäude 7 und 14 wurden Vorentwurfs-Studien erarbeitet.

In der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 16.09.1996 sowie im Fachausschuß Planung am 8.10.1996 wurde festgelegt, dieses Konzept umzusetzen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Von Ingo Fischer liegt aus dem Jahr 1996 eine Diplomarbeit vor, die sich ebenfalls mit der Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei befaßt. Die historische Analyse fand auszugsweise Eingang in diese Begründung.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Dem Planungskonzept liegen folgende generellen Ziele zugrunde:

7.1.1 NUTZUNG

Sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Läden werden ausgeschlossen, um einerseits die Umsetzung des für die Stadt beschlossenen Stadtteilzentrenkonzeptes, zu dem dieser Standort im Gegensatz stehen würde, nicht zu gefährden, anderseits auch, da erhebliche Störwirkungen durch Kunden- und Lieferverkehr im Plangebiet befürchtet werden müßten. Um die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende zu erhalten, kann Werksverkauf in einer der Betriebsfläche untergeordneten Größenordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Gebietscharakter stören würden. Im Gelände der Leipziger Baumwollspinnerei können Vergnügungsstätten ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Um Nutzungskonflikte mit dem gegenüber der Saarländer Straße anschließenden Gewerbegebiet (produzierendes Gewebe) auszuschließen, werden im Bereich des Gebäudes 8 keine Wohnungen zugelassen. Um die Wohnnutzung an der Thüringer Straße zu sichern und erhebliche Störungen des Wohnens zu vermeiden, werden auf dem Flurstück 771/1 sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

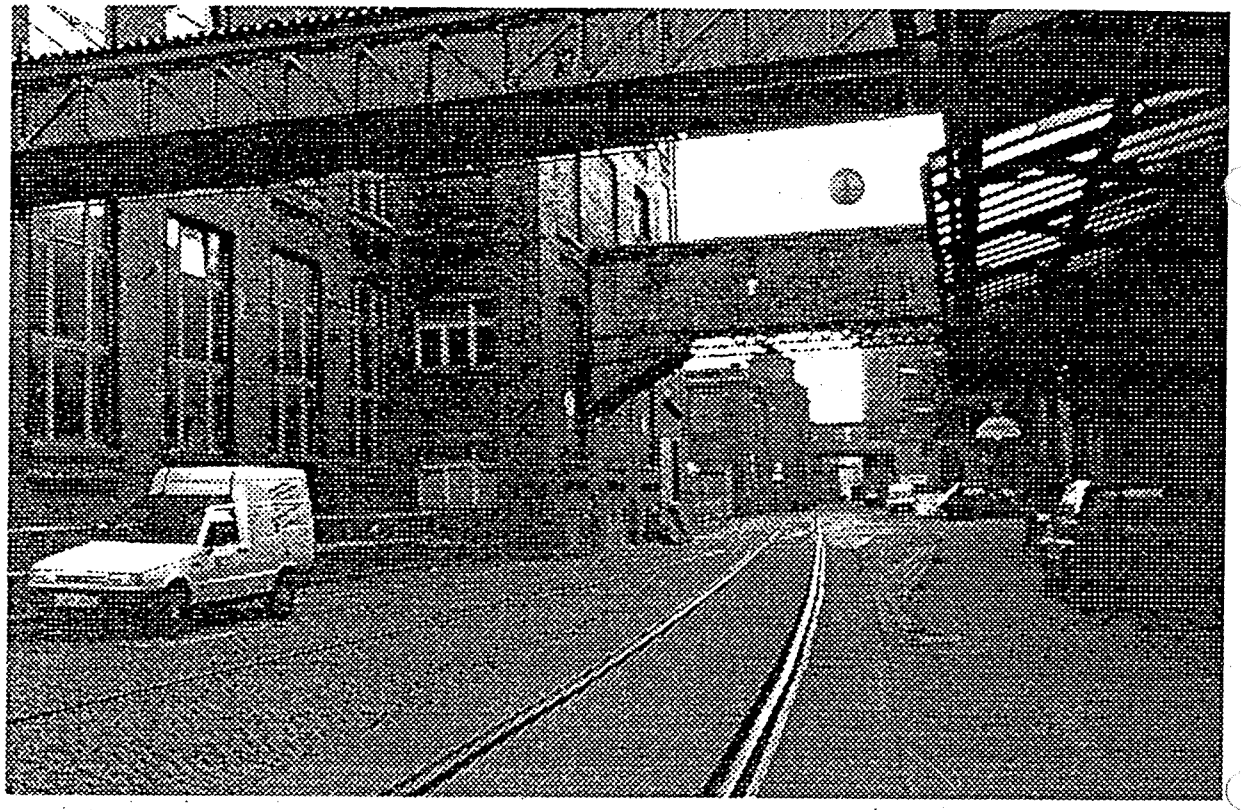
Durch diese Regelungen wird das Mischgebiet in 3 Bereiche gegliedert. Die Umwidmung in Mischgebiet bewirkt für das Grundstück der Leipziger Baumwollspinnerei, daß statt der bisher im Gewerbegebiet zulässigen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe" nur noch Gewerbebetriebe zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören". Die Herabzonung bei der gewerblichen Nutzung ist mit 5 dB gleichzusetzen. Darüber hinaus wird zusätzlich die Nutzungspalette des § 6 BauNVO zulässig, wozu folgende Nutzungsarten gehören:

- Wohngebäude (bzw. Wohnungen),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.1.2 BAUSTRUKTUR

Die vorhandene Bausubstanz soll im wesentlichen erhalten bleiben. Die zahlreichen, vorrangig in der 2. Hälfte dieses Jahrhunderts eingefügten Anbauten, Aufstockungen

und sonstigen Veränderungen, die zu einer Überformung der ursprünglich so klar angelegten Konzeption führten, sollen jedoch beseitigt werden. Die Planung verfolgt dabei das Ziel, die kammartige Struktur der Anlage soweit als möglich wiederherzustellen. Diese Struktur besteht aus der inneren Erschließungs-Längsachse, die zur Spinnereistraße durchgehend baulich geschlossen ist und auf der Südostseite im Wechsel von Spinnereigebäuden mit dazwischenliegenden Höfen begleitet wird. Die Spinnereigebäude weisen stattliche Breiten um 40 m auf. Die Breite der Höfe schwankt zwischen 45 und 50 m.



INNERE ERSCHLIESSUNGSACHSE

Verwässert wurde das Konzept bereits in der Entstehungsgeschichte:

- Im Bereich der Gebäude 8-13 fehlen die Höfe gänzlich, oder wurden auf eine Breite von 16-25 m zwischen der 3. Spinnerei (Geb. 14) und den Gebäuden 11/12 reduziert.
- Die Gebäude 6 und 7 überformen den sonst an der Spinnereistraße gewählten Maßstab. Das Gebäude 7 weist keinen Vorgarten auf, wie er sonst im Abschnitt 3-6 gewählt wurde (Tiefe 5 m). Aufgrund unzureichender Abstandsflächen erhielt das Gebäude 7 (4. Spinnerei) straßenseitig eine Dachabschrägung.

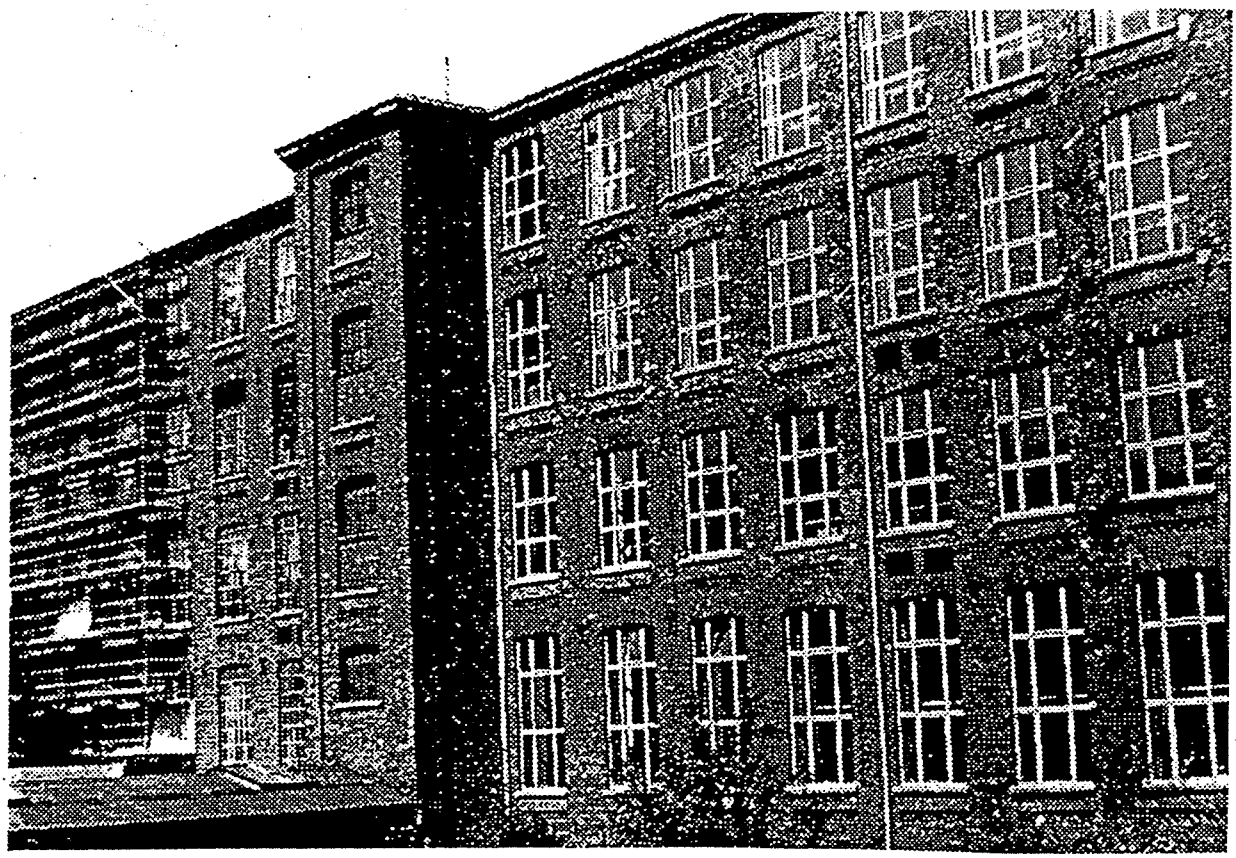
Weiterhin ist die städtebauliche Figur dadurch charakterisiert, daß die Höfe zur Alten Salzstraße ganz oder teilweise durch Verbindungsgebäude zwischen den Spinnereien geschlossen wurden. Während die Spinnereigebäude ca. 11 m Grenzabstand einhalten, wurden die Quergebäude Nr.15, 17 und 21 unmittelbar am Stra-

ßenrand errichtet. Gleiches gilt auch für den zweigeschossigen Teil des Gebäudes 8, in dem sich die Klimatechnik befindet.

Die Konzeption verfolgt das Ziel, Gebäude, die die städtebauliche Grundfigur erheblich stören, Nachbargebäude hinsichtlich Belichtung und Belüftung stark beeinträchtigen und auch bautechnisch erhebliche Mängel aufweisen, zu beseitigen. Dazu gehören auch Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, (Geb. 9 und 19). Mit dem Abbruch dieser Gebäude wird der Einblick in den 1. Hof zwischen Gebäude 18, 20 und 21 geöffnet; ein neuer Hof kann im Südwesten der Anlage entstehen. Darüber hinaus wird das Gebäude 8 zur Disposition gestellt, dem aus denkmalpflegerischer Sicht kein Wert beizumessen ist. An dieser Stelle kann ein Neubau entstehen, der die Kammstruktur in ähnlicher Dimensionierung ergänzt. Die mögliche Umgestaltung in diesem Bereich fand keinen Eingang in den Gestaltungsplan, da das Gebäude 8 die Cordzwirnerei beherbergt, die so lange als möglich, erhalten bleiben soll.

7.1.3 FASSADENGESTALTUNG

Im Zuge der für die Umnutzung notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sollen die Fassaden denkmalgerecht instandgesetzt werden. Durch die Anbauten sind erhebliche Schäden an den Gebäuden entstanden und treten nach erfolgtem Abbruch der Anbauten sichtbar in Erscheinung. Provisorien, wie die bereits hergestellten Putzflächen im Untergeschoß, können nicht akzeptiert werden. Auch an diesen Stellen muß die Fassadenstruktur, soweit oberirdisch sichtbar, eine der übrigen Fassadengestaltung entsprechende Verklinkerung erhalten.



FENSTEREINTEILUNG - ALT UND NEU

Bei fast allen Gebäuden ist der Einbau neuer Fenster aufgrund heutiger Schall- und Wärmeschutz-Anforderungen unumgänglich. Dabei können die alten Kastenfenster mit Einfachverglasung und kleinteiliger Sprossenteilung weder aufgearbeitet noch nachgebaut werden. Die heutigen Isolierverglasungen benötigen wesentlich stärkere Rahmenkonstruktionen. Sprossenimitationen sind nicht erwünscht. In Teilbereichen wurden bereits neue Fenster eingebaut, die in 9 Felder unterteilt wurden. Diese Gliederung sollte prinzipiell auch bei den Folgemaßnahmen angewendet werden. Eine genaue Festlegung der Maßnahmen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen bleibt der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vorbehalten.

7.1.4 DURCHWEGUNG, SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN

Das gesamte Betriebsgelände wurde aus Sicherheitsgründen durch eine Ziegelmauer eingefaßt. An diese Mauer schmiegen sich z.T. spätere Anbauten. Um die künftige Nutzung des Geländes auch äußerlich sichtbar zu machen und Bewohnern und deren Besuchern freien Zutritt zu gewähren, soll die Mauer ebenfalls abgebrochen oder auf 60 cm Höhe eingekürzt werden. Dadurch wird das Gelände nicht nur durchlässiger. Es entstehen auch erlebbare Vorgartenflächen, die entsprechend zu gestalten und zu begrünen sind.

Durch das Gebäude 3 soll ein früher bereits existierender Durchgang geschaffen werden, mit dem die Zugänglichkeit in das Gebiet und die Durchwegung zum Kindergarten und Karl-Heine-Kanal verbessert wird.

Mit der neuen Nutzungsart „Wohnen" im Gelände der Baumwollspinnerei wird ein wohnliches Umfeld erforderlich und von den künftigen Nutzern erwartet. Dazu gehört nicht nur eine erhebliche Verbesserung der Durchgrünung, sondern auch eine Ausstattung mit den nach der Bauordnung erforderlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen.

Im wesentlichen bot sich einer der beiden Höfe zwischen den Gebäuden der 1. -3. Spinnerei an (Geb. 14 / 18 bzw. 18 / 20). Gewählt wurde der 2. Hof zwischen 2. und 3. Spinnerei, da vorrangig in diesen beiden Gebäuden Wohnungen in die Obergeschosse integriert werden sollen. Dieser Spielplatz soll im südlichen Teil für Kinder von 6-12 Jahren und im hochliegenden Teil für Kleinkinder ausgestattet werden. Für die älteren Kinder bildet er den zentralen Spielplatz für den gesamten Geltungsbereich.

An den übrigen Standorten mit vorhanden oder geplanten Wohnungen können aus räumlichen Gründen nur noch Kleinkinderspielplätze im Nahbereich angelegt werden. Im Bereich der Gebäude 6 und 7 (4. Spinnerei) steht derzeit kein Platz zur Verfügung. Langfristig kann in dem geplanten Hof zwischen Gebäude 8 (neu) und 10 ein Kleinkinderspielplatz angelegt werden.

Die Fläche des ehemaligen Lokschuppens soll zur Grünfläche umgestaltet werden. Damit wird die vorhanden Parkanlage hinter dem Gebäude 1 a um diese Grünfläche

erweitert. Auf dem Flurstück 771/1 (Wohnbebauung Thüringer Straße) sollen die Hofflächen teilweise entsiegelt werden, so daß ein schmaler Streifen die Grünfläche ergänzt und als private Spiel- und Freizeitfläche nutzbar wird. Die das Gebiet zerteilenden Mauern sollen abgebrochen werden.

7.1.5 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend in den Untergeschossen der vorhandenen Gebäude untergebracht werden. Hierfür eignen sich besonders die Gebäude 7,11, 14 und 18. Darüber hinaus muß für Besucher und Kunden ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot geschaffen werden (ca. 25-30 % des Gesamtbedarfs).

Das Planungskonzept sieht vor, den 1. Hof zwischen Gebäude 18 und 20 als Besucherparkplatz zu nutzen. Dieser Parkplatz ist sowohl von der zentralen Erschließungsachse, als auch von der Alten Salzstraße aus anfahrbar.

Um diese Anlage gut zu integrieren und den Hof ebenfalls als „grünen Hof" zu charakterisieren, sollen die Stellplätze gemäß Gestaltungs- und Gründordnungsplan durch ein enges Baumraster überschirmt werden. Der Bebauungsplan setzt hier die Anpflanzung von mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze fest.

Darüber hinaus sieht das Planungskonzept weitere kleine Stellplatzanlagen sowie Park- und Lieferzonen vor, die dezentral den Gebäuden zugeordnet sind.

7.1.6 GRÜNORDNUNG

Nach dem grünordnerischen Konzept soll der engere Abschnitt der zentralen Erschließungsachse mit seinen Brücken im Charakter erhalten werden. Hier sollen bewußt keine Bäume angepflanzt werden, zumal die räumlichen Verhältnisse und das Vordach dieses auch weitestgehend ausschließen. Nur der Platzbereich an der Hauptzufahrt soll entsprechend der bis in die Nachkriegszeit erhaltenen Situation, eine streng geordnete Baumbepflanzung vor dem Gebäude 20 erhalten. Dieser Konzeption steht die relativ neue Gasübergabestation erheblich im Wege. Eine überzeugende Lösung läßt sich nur mit Verlegung dieser Station erreichen. Zusammen mit einer öffentlichkeitsbezogenen kulturellen und / oder gastronomischen Nutzung des Gebäudes 23 soll sich der „Spinnereiplatz" als zentraler Treffpunkt im Gebiet entwickeln.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Einzelaspekte der städtebaulichen Konzeption detailliert dargestellt:

- Abbruchmaßnahmen und Neubauten
- Nutzungskonzept
- Erschließung
- Immissionsschutz
- ruhender Verkehr
- Grünordnungsmaßnahmen.

EHEMALIGER BAUMBESTAND AM „SPINNEREIPLATZ"

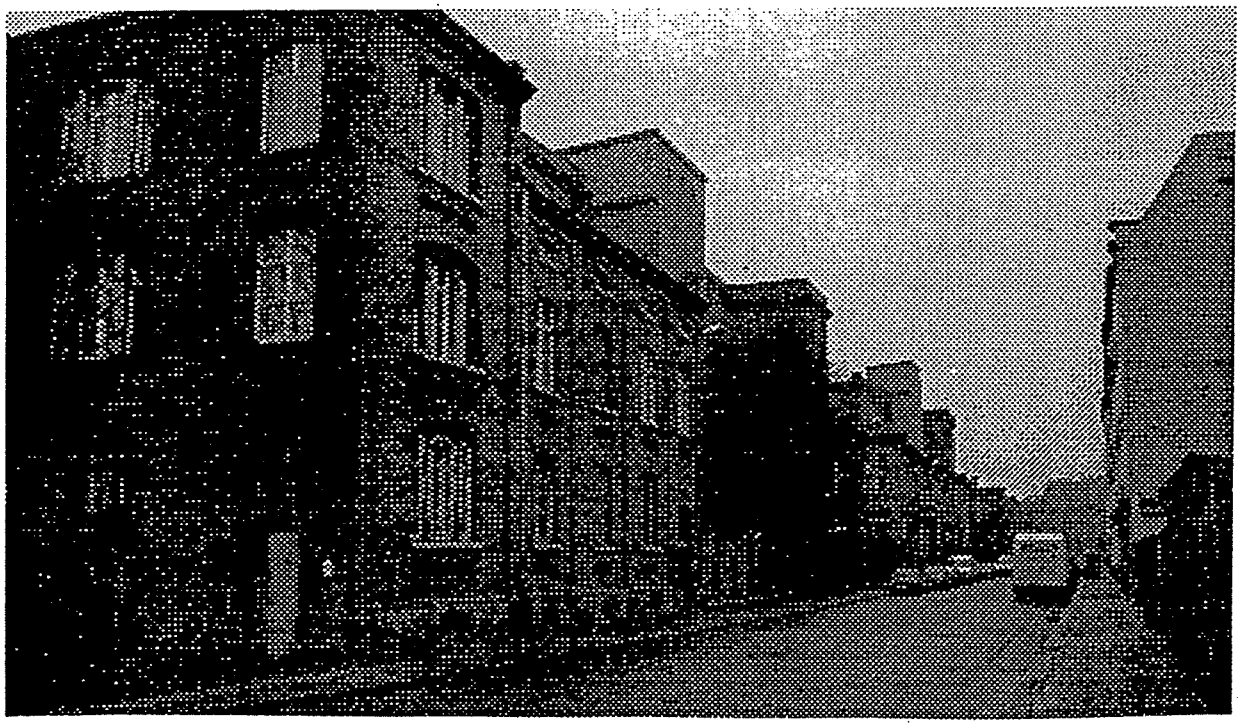
DER „SPINNEREIPLATZ" HEUTE

7.2 ABBRUCHMASSNAHMEN UND NEUBAUTEN

Die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Art und Bedeutung sowie ihrer rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen differenziert dargestellt. In der ersten Gruppe handelt es sich um Gebäude und Bauteile, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen:

- Abbruch störender, künftig nicht benötigter Nebenanlagen
  Hierbei handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen, wie Schuppen, Überdachungen, Eingangsvorbauten, Trafostationen, Gasübergabestation und um 2 flache Rohrbrücken.

- Abbruch störender Anbauten
  Damit sollen die Baudenkmale freigestellt werden, so daß diese Maßnahmen denkmalpflegerisch relevant sind. Es handelt sich dabei u.a. um folgende Gebäudeteile, die z.T. auch erhebliche bautechnische Mängel aufweisen:
  - Gebäude 3, Anbau in der Vorgartenzone zur Spinnereistraße;
    Gebäude 12, Gebäude im tiefliegenden Innenhof mit schlechter Bausubstanz im Wand- und Dachbereich;
  - Gebäude 13, Abbruchgenehmigung liegt vor;
  - Aufzugschächte an den Gebäuden 14,18 und 20;
  - Gebäude 14, Anbau im KG zur Alten Salzstraße, das mit einem Sockel über die Geländeoberfläche hinausragt;
  - Anbauten an die Einfriedungsmauer vor den Gebäuden 14 und 20;
  - Gebäude 18, Lüftungsschacht nebst Eingangsvorbau im Ixel zwischen dem III- und IV-geschossigen Gebäudeteil.



ABBRUCH STÖRENDER AUFZUGSCHÄCHTE

- Abbruch störender Aufstockungen
  Hierbei handelt es sich um 2 später auf den Saalbau aufgesetzte Geschosse am Gebäude 14. Dieses dient auch der Verbesserung der Belichtungsverhältnisse für die geplante Wohnnutzung in den oberen Geschossen des Gebäudes 14. Die entstehende Dachterrasse könnte als Dachgarten für alle Bewohner dienen.

- Abbruch von Gebäudeteilen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche
  Am Gebäude 18 soll der Anbau Richtung Alte Salzstraße im Erdgeschoß abgetragen werden. Die unterirdischen Kellerräume können bei Bedarf aber erhalten bleiben. Die im Boden verbliebenen Reste (Sohle, Fundamente) der Gebäude 16 und 22 sowie des Lockschuppens sollen zur Entsiegelung beseitigt werden.

- Schaffung von Lichthöfen
  Alle 4 Spinnereigebäude weisen Gebäudebreiten von 34-40 m auf. Die innere Zone der Gebäude ist deshalb für eine Wohnnutzung ungeeignet. Um Licht in die Gebäude zu bringen, sollen in den oberen 2 Geschossen Lichthöfe entstehen, die mit einem Glasdach abgedeckt werden.

Zur zweiten Gruppe der vorgesehenen Abbruchmaßnahmen gehören Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Zulässigkeit des Abbruchs bedarf somit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Diese wurde in den Vorgesprächen mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt. Nunmehr erhält das Vorhaben die Zustimmung des Referates Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Sachsen gemäß § 2 und § 12 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz.

- Gebäude 19: Heizzentrale

Dieser Gebäudekomplex, der mehrfach den veränderten technischen Anforderungen angepaßt werden mußte, besteht aus 3 Gebäudeteilen, dem 1. und 2. Kesselhaus und dem Kohlensilo. Zur Anlage gehört ferner der Schornstein, der als letzter von 3 Schornsteinen erhalten blieb.

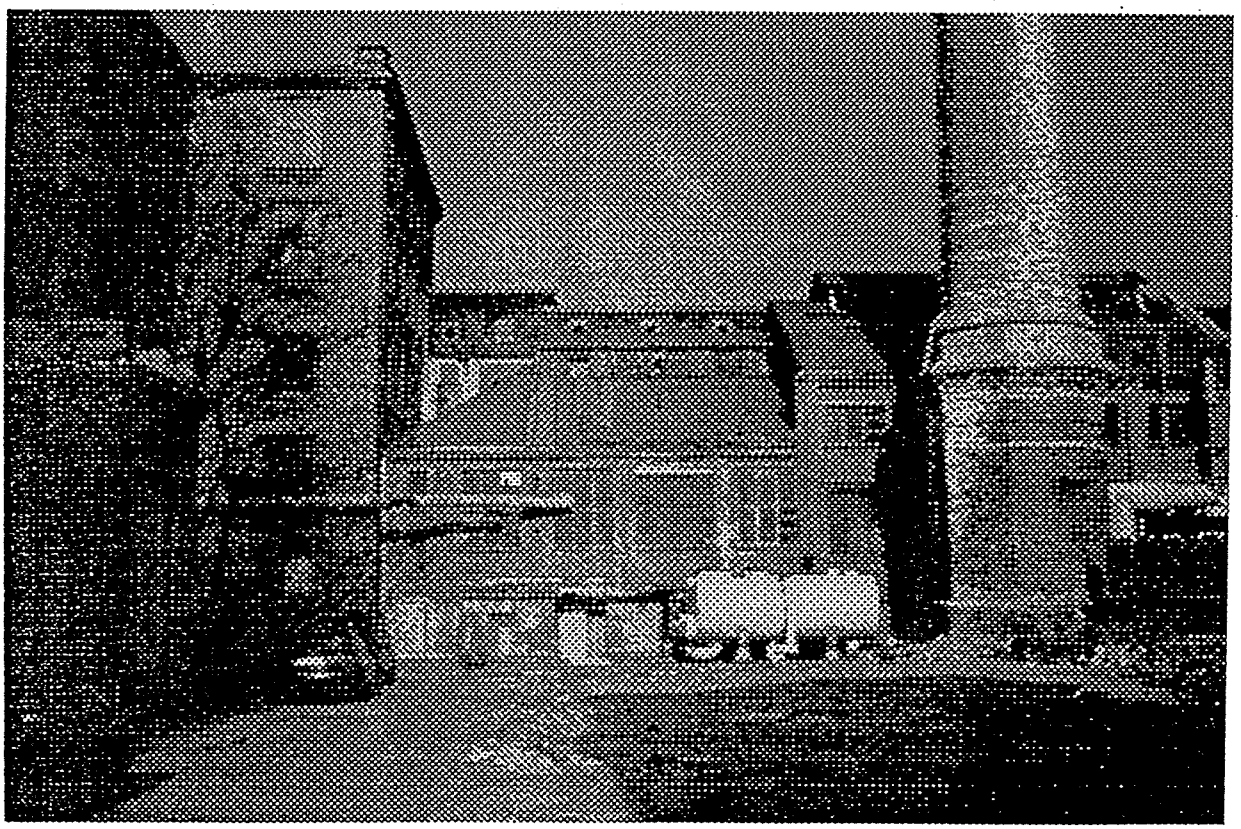
Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich überwiegend um eine Leichtkonstruktion aus Stahl mit Ziegelausfachungen mit einem leichten „Explosionsdach".

Das Ensemble weist insgesamt Stilbrüche und Überformungen auf. Die Gestaltung des Kohlensilos stört auch das Ensemble der übrigen Ziegelbauten an der zentralen Erschließungsachse und wirkt als Fremdkörper. Darüber hinaus verwehrt die Heizzentrale den Einblick in den Hof und stört die kammartige Raumstruktur der Gesamtanlage. Die Belichtung des Nachbargebäudes Nr. 18 wird durch den erfolgten Anbau, die Belichtung und Besonnung des Gebäudes Nr. 20 durch den geringen Abstand von nur ca. 5,0 m erheblich beeinträchtigt.

Die geplante Umnutzung der ehemaligen Fabrikanlage, u.a. für Wohnzwecke macht es erforderlich, auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1

Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu beachten bzw. gegen andere Belange, u.a. die des Denkmalschutzes abzuwägen.

Außerdem wurde das Gebäude durch die Dezentralisierung der Heizungsanlage funktionslos. Eine Nachnutzung ist nur schwer vorstellbar. Die Anpassung der Bausubstanz an heutige Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorschriften würde gleichermaßen zu einer Zerstörung des Denkmals führen. Der damit verbundene finanzielle Aufwand stünde in keinem angemessenen Verhältnis zur Verwertbarkeit des Gebäudes. Aus diesen Gründen überwogen andere Belange gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes. Es soll deshalb eine Abbruchgenehmigung beantragt werden. Der Schornstein soll dagegen auf Dauer als Symbol mit Fernwirkung erhalten bleiben.



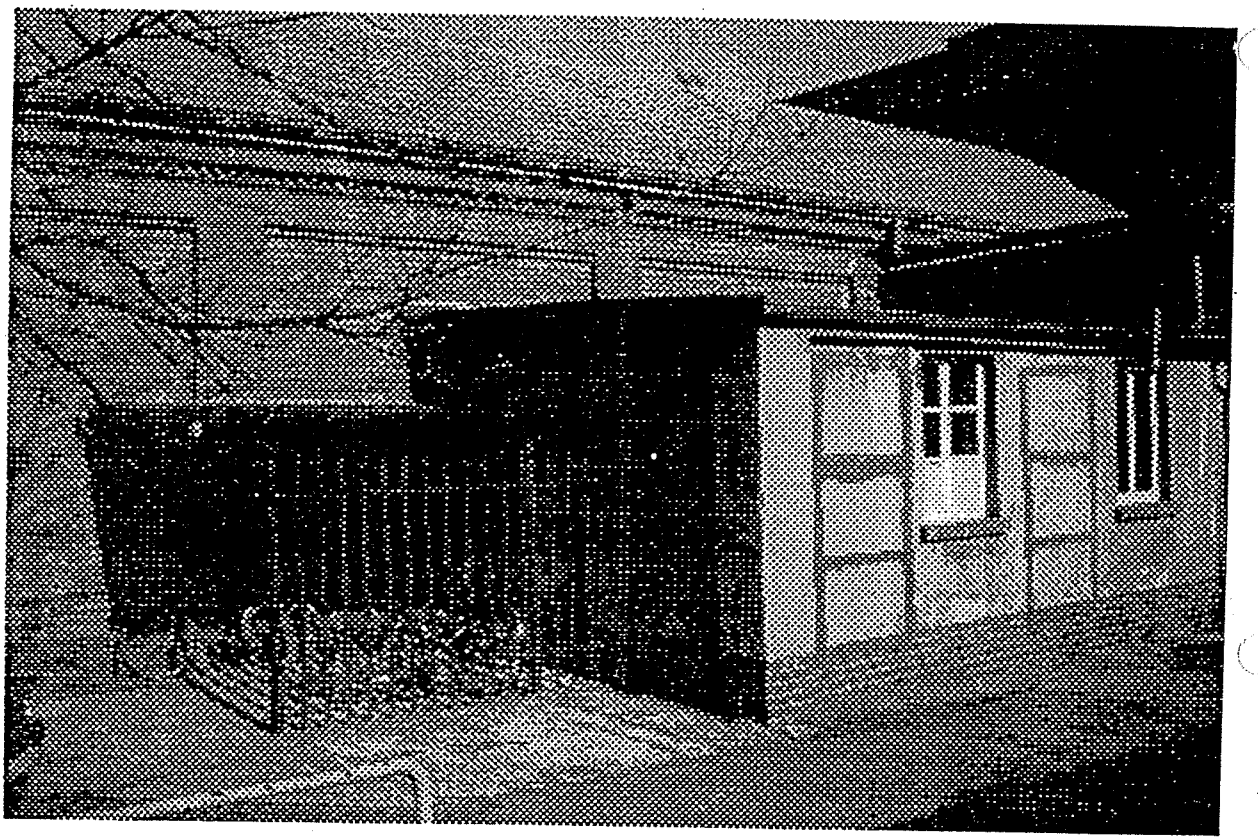
ABBRUCH HEIZZENTRALE / ERHALTUNG DES SCHORNSTEINS

- Gebäude 9, Cordweberei

Das Gebäude steht leer. Es handelt sich um eine eingeschossige Halle mit Sheddach, das sich in einem äußerst schlechten technischen Zustand befindet. Durch undichte Verglasungen und die beschädigte Dachentwässerung dringt Regenwasser ins Gebäude ein. Die kalkulierten Kosten für die Sanierung der Dachkonstruktion stehen total außer Verhältnis zu dem möglichen Ertrag durch eine gewerbliche Vermietung dieser Halle.

Zumal das Gebäude äußerlich nur wenig Reiz hat und kaum sichtbar in Erscheinung tritt, soll es überwiegend abgebrochen werden. Als erhaltenswert wird nur die Fassade zur Alten Salzstraße erachtet, die aus einem gut gegliederten und verzierten Ziegelmauerwerk besteht. Es erscheint denkbar, diesen Gebäudestreifen in Verlängerung der Nordfassade des II-geschossigen Teils von Gebäude 8 um 1 Geschoß aufzustocken, um auch im 1. OG eine Verbindung zwischen den Gebäuden 8 und 10 herstellen zu können. Im Kontrast zu dem massiven Ziegelsockel könnte es sich um eine leichte Stahl-Glas-Konstruktion handeln.

An die im Dachanschlußbereich der Halle 9 zerstörte Westfassade des Gebäudes 10 könnte ebenfalls angebaut werden, so daß aus der Symbiose von Alt und Neu ein harmonisch gestalteteter Gebäudekomplex entstehen kann.



ERHALTUNG DER SÜDOSTFASSADE GEBÄUDE 9 / ABBRUCH STÖRENDER ANBAUTEN

- Abbruch der Einfriedungsmauer

Mit Ausnahme der Mauer-Zaun-Einfriedung der Grünfläche zur Spinnereistraße und der erhaltenswerten Tore und Pfleiler soll die gesamte übrige Einfriedungsmauer abgebrochen bzw. auf 60 cm Höhe über Gehwegoberkante eingekürzt werden. Die Gründe für diese Maßnahme wurden bereits genannt und liegen in der notwendigen Öffnung des Geländes, der durch den Wandel vom Industriegebiet zum Mischgebiet bedingt ist. Durch eine niedrige Mauer können angrenzende Stellplätze für Pkw und Fahrräder abgeschirmt werden. Zugleich fungiert die Mauer als Sitzbank. Im übrigen werden die Vorgärten dadurch erlebbar.

- Durchgang zur Spinnereistraße

Um das Gebiet für Fußgänger noch durchlässiger zu machen, soll in der rd. 335 m langen Bebauung an der Spinnereistraße ein Durchgang geschaffen werden. Diesen soll es früher bereits gegeben haben. Die genaue Lage konnte jedoch nicht lokalisiert werden. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung. Es bietet sich eine Anordnung in Höhe des Gebäudes 18 an, wodurch eine kurze Verbindung zum Kindergarten hergestellt wird. Für die sichere Überquerung der Straße sollte eine Aufpflasterung oder ein Zebrastreifen hergestellt werden.

- Beseitigung der Gleisanlagen

Auch die Gleisanlagen gehören zum historischen Ensemble und unterliegen dem Denkmalsschutz. Durch Kappung ihrer äußeren Anschlüsse sind sie jedoch heute ohne Funktion. Zum Teil existieren nur noch Restabschnitte, besonders im zentralen Eingangsbereich (Gebäude 20 / 23).

Die unebene Pflasterung und sonstige Befestigung der zentralen Erschließungsachse bedarf einer grundlegenden Sanierung. Dabei ist auch eine entwässerungstechnisch einwandfreie funktionierende Höhenlage herzustellen. Die Erhaltung der Gleise würde deshalb auch deren höhenmäßige Angleichung erfordern. Der hohe finanzielle Aufwand für diese Maßnahme wäre durch keinerlei Nutzen gerechtfertigt.

Außerdem stellen die Gleise eine potentielle Gefahrenquelle für Radfahrer und Fußgänger dar. Aus diesen Gründen sollen auch die Gleise im Rahmen der Erneuerung der Außenanlagen beseitigt werden. Dieses erfordert ebenfalls eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

In quantitativer Hinsicht führen die geplanten Maßnahmen in der 1. Phase zu einer Reduzierung der überbauten Grundfläche um rd. 4.370 m^2 bzw. der Geschoßfläche um rd. 4.870 m^2. Bei einem späteren Teilabbruch des Gebäudes 8 (Halle) und Durchführung der dargestellten Neubaumöglichkeiten an dieser Stelle reduziert sich die Grundfläche um weitere rd. 2.000 m^2. Die Geschoßfläche nimmt dagegen um rd. 3.400 m^2 zu. Gegenüber der bestehenden Situation (vergl. Tab. 2) wird nach Abschluß aller Maßnahmen weniger Fläche überbaut sein (ca. -6.380 m^2). Die Geschoßfläche reduziert sich nur unwesentlich um ca. 1.470 m^2.

TAB. 3: ZULÄSSIGE ABBRUCH- UND NEUBAUMASSNAHMEN
KURZ- / MITTELFRISTIG:

GEB.-NR.	KELLER UG	BGF IN VOLLGESCHOSSEN EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	SUMME BGF m²
BESTAND	27.840	33.610	23.470	15.220	10.775	95	83.170
3	0	515	515	0	0	0	1.030
6	30	30	0	0	0	0	30
8	0	30	0	0	0	0	30
9	170	2.630	0	0	0	0	2.630
12	1.300	0	0	0	0	0	0
13	380	380	0	0	0	0	380
14	230	155	25	300	300	0	780
Trafo	0	110	0	0	0	0	110
18	85	340	50	50	50	0	4
19	440	660	190	0	0	0	850
20	85	205	20	0	0	0	245
21	0	15	0	0	0	0	15
Σ ABBRUCH	2.720	5.070	800	370	350	0	- 6.590
NEUBAU	700	700	1.020	0	0	0	+ 1.720
PHASE 1		**29.240**	**23.690**	**14.850**	**14.425**	**95**	**78.300**

LANGFRISITG:

8 ABBRUCH	4.060	4.060	400	0	0	0	- 4.460
8 NEUBAU	2.050	2.050	2.050	1.880	1.880	0	+ 7.860
Σ GESAMT	**23.810**	**27.230**	**25.340**	**16.730**	**12.305**	**95**	**81.700**

Neben den vorgenannten Gründen zielt die Planung darauf ab, den vorhandenen Versiegelungsgrad zu reduzieren. Dieses ist sowohl aus ökologischen Gründen, als auch aus Gründen der Wohnumfeldgestaltung wegen der geplanten Umnutzung zum Mischgebiet städtebaulich geboten.

Durch die geplanten Abbruchmaßnahmen wird die Grundflächenzahl der Hauptanlagen von 0,6 auf 0,5 gesenkt. Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen darf die Grundfläche um höchstens 50 % überschritten werden, d.h. bis GRZ 0,75:

TAB. 4: ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

FLURSTÜCK	GRUND-STÜCK	GRZ 1	GRUND-FLÄCHE	GRZ 2	GF INCL. NEBENANL.	GFZ	GESCHOSS-FLÄCHE
771/1	3.500	0,50	1.750	0,75	2.625	2,0	7.000
771/2	55.540	0,50	27.770	0,75	41.655	1,5	83.310
INSGESAMT	**59.040**	**0,50**	**29.520**	**0,75**	**44.280**	**-**	**90.310**

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, bedarf es einer sorgfältigen Planung der ober- und unterirdischen Nebenanlagen, damit diese mit Abschluß der Umnutzungs- und Umgestaltungsmaßnahmen o.a. Grenzwerte nicht mehr überschreiten.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Reste ehemaliger Gebäude, durch die das Grundstück nach wie vor unterbaut wird, zu beseitigen. Dieses gilt insbesondere für die Sohlen und Fundamente der ehemaligen Gebäude 16 und 22 sowie des Lockschuppens; es gilt gleichermaßen für die weiteren geplanten Abbruchmaßnahmen die zu einer vollständigen Beseitigung aller ober- und unterirdischen Bauteile führen müssen.

Ein Verbleib von Resten baulicher Anlagen (z.B. der zugeschütteten Wasserbecken im Hof zwischen Gebäude 12 und 14) ist nur dann zulässig, wenn o.a. Grenzwerte in der Summe aller Grundflächen eingehalten werden.

In abfallrechtlicher Hinsicht ist bezüglich der vorgenannten Abbruchmaßnahmen sowie beim Rückbau versiegelter Flächen und ggf. anfallendem Bodenaushub folgendes zu beachten:

1. Für nicht vermeidbare Abfälle hat i. S. der Grundpflichten nach § 5 Abs. 2 KrW/AbfG die Verwertung Vorrang vor deren Beseitigung. Abfälle zur Verwertung sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 KrW-/AbfG getrennt zu halten und (wenn erforderlich) zu behandeln.
2. Bodenaushub (ASN 31411), Bauschutt (ASN 31409) und Straßenaufbruch (ASN 31410) sind Abfälle und gemäß § 4 Abs. 1 Nr.2 KrW-/AbfG vom 27.09.1994 stofflich zu verwerten. Auch gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. 18.1.3.5) sind Boden und Bauschutt nicht als Abfall abzulagern.
3. Bodenaushub (ASN 31411) mit mineralischen Fremdanteilen ≤ 10 Vol.% ist wie Bodenaushub zu betrachten.
   Bodenaushub (ASN 31411) mit mineralischen Fremdanteilen ≥ 10 Vol.% ist wie Bauschutt zu betrachten.

Im Rahmen der weiteren Planung bei der Bauausführung ist neben den o.g. Hinweisen zum Umgang mit Bodenaushub noch folgendes zu beachten:

- Für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen auf den vorhandenen Vegetationsflächen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung sind diese Flächen vom Baubetrieb freizuhalten.
- Die zur Entsiegelung vorgesehenen Flächen sind unter Beachtung der örtlichen Bodenverhältnisse zu rekultivieren.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist einzuhalten.

Darüber hinaus sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

7.3 NUTZUNGSKONZEPT

Die mögliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Dennoch soll ein Überblick gegeben werden, welche Nutzungsarten in den einzelnen Gebäuden nach dem aktuellen Stand der Überlegungen vorgesehen sind und welche Nutzungsstruktur damit insgesamt entsteht. Zugleich dient dieser Überblick als Grundlage für die Abschätzung des künftigen Stellplatzbedarfs.

Die bisher bestehende gewerbliche Nutzung bleibt in ihren Restpositionen grundsätzlich bestehen, solange ein Interesse an der Verlängerung der Mietverträge besteht. In den durch Leerstand geprägten Gebäuden und Gebäudeteilen muß die ehemals vorhandene Monostruktur „Baumwollspinnerei" durch eine Vielzahl von Nutzungen ergänzt werden: Produzierendes Gewerbe, Büros, Studios, Ateliers und Praxen, Gastronomie-, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Wohnungen.

Vor allem in den ehemaligen Spinnereigebäuden 7,14 und 18 wird ein Konzept aus der Verbindung von „Arbeiten und Wohnen" verfolgt. Für diese Nutzungsmöglichkeiten gab es und gibt es weiterhin zahlreiche Interessenten. Darüber hinaus seien beispielhaft einige konkrete Nutzungsabsichten genannt:

- Discothek im OG des Gebäudes 3
- Gastronomie im Gebäude 5
- Billardsalon im EG Gebäude 7
- Schießstand im KG Gebäude 20
- Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen im Gebäude 23 (z.B. Musik-Cafe)

GASTRONOMIE IM GEBÄUDE 5

In der 1. Entwicklungsphase sind auf dem Grundstück der Bauwollspinnerei ca. 180 Wohneinheiten geplant. Längerfristig können mehr als 200 Wohneinheiten entstehen, so daß sich der Bestand an Wohnungen (ca. 50 WE an der Thüringer Straße) auf ca. 250 Wohneinheiten im Geltungsbereich erhöht. Zusammen mit den übrigen Wohnungen im Bereich Alte Salzstraße / Stockmannstraße erzeugt die Wohnnutzung einen Eigenbedarf an Wohnfolgeeinrichtungen im Planungsgebiet, insbesondere bei gastronomischen Betrieben, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie bei Praxen. Die Auffüllung des Gebietes mit diesen Nutzungsarten dient somit auch dem baulichen Umfeld. Nachfolgende Tabelle 4 qualifiziert die geplanten Nutzungsabsichten in der Phase 1 (ohne Neubebauung Gebäude 8).

TAB. 5: GEPLANTE NUTZUNG (BGF)

GEB.-NR.	UG		EG		1. OG		2. OG		3. OG		4. OG		Σ VOLL-GE-SCH.
1 a	HA	320	BV	260	BV	260	BV	260	HA	(260)			780
			GK	60	GK	60							120
1	HA	350	BV	350	BV	350	BV	350					1.050
2		0	HG	210	BV	160							370
3		0	LA	2.785	AS	1.760							4.545
					GK	900							900
4		0	HG	370									370
5	HA	130	GK	490									490
6	AS	270	AS	780	AS	780	WO	780	WO	780			3.120
	HA	200											
7	P	1.850	SF	2.545	GK	2.520	WO	2.520	WO	2.520			10.105
	HA	670											
8	HG	4.060	HG	4.060									4.060
	HA	1.350	HA	1.350	HA	1.750							3.100
9 alt	HA	1.030	BV	350									350
neu	HA	700	SF	700	WO	1.020							1.720
10	HA	550	SF	1.120	AS	1.120							2.250
11	P	500	AB	1.025	AB	1.025							2.050
	HA	180											
14	P	3.000	SF	4.175	WO	1.950	WO	3.900	WO	3.900	HA	50	16.200
	HA	1.285			AS	2.225							
15	HA	200	WO	200	WO	200	WO	60					460
17	HA	640	HG	640	BV	640							1.280
18	P	3.150	HG	3.725	WO	1.850	WO	3.700	WO	3.210	HA	30	14.365
	AS	210			AS	1.850							
	HA	600											
20	SF	2.500	AB	2.835	AB	2.820	AB	2.820	HA	15	Ha	15	8.505
	HA	765											
21	HA	550	HG	450	AS	450	AS	450		0			1.350
23	GK	760	GK	760		0		0		0			760
Σ		**25.820**											**78.300**

LEGENDE:

AB	Ausbildung	HG	Handwerk / Gewerbe
AS	Ateliers/ Studios	LA	Lagerräume / Logistik
BV	Büros / Verwaltung	SF	Sport / Freizeit
GK	Gastronomie / Kultur	WO	Wohnen
HA	Haustechnik / Abstellr.	P	Parken (Tiefgarage)

Die Schaffung von bis zu 200 Wohnungen erfordert eine genaue Analyse der Nachfragesituation. Dies umfaßt neben der Ermittlung des Bedarfes an beispielsweise alten- und behindertengerechten Wohnungen insbesondere auch eine am Bedarf orientierte Kalkulation des Mietpreises. Das Amt für Wohnungswesen verfügt über die notwendigen Informationen und Daten, um bezüglich dieser Frage kompetenter Ansprechpartner zu sein.

Der Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen, wie einem Kindergarten ist durch den vorhandenen Kindergarten nordwestlich des Planungsgebietes ausreichend und in günstiger Lage abgedeckt. Die Wohnnutzung stärkt vielmehr die nachlassende Auslastung dieser Einrichtung. Einer Wiedereröffnung des ehemaligen Kindergartens an der Thüringer Straße 14 bedarf es voraussichtlich nicht.

Die angestrebte Nutzung der Gebäude im Gelände der Baumwollspinnerei führt voraussichtlich zu nachfolgender Nutzungsstruktur:

Bezogen auf die Hauptnutzflächen entfallen rd. 35 % auf gewerbliche Nutzungsarten. Der Wohnanteil nimmt vorläufig bereits mehr als 30 % in Anspruch und kann längerfristig noch gesteigert werden. Sport-, Gastronomie- und kulturelle Einrichtungen, die den Freizeitbedarf auch über das Gebiet hinaus abdecken, nehmen 20 % der Hauptnutzflächen ein. Die vorhandenen Bildungseinrichtungen füllen rd. 1/8 der Flächen.

Bezogen auf alle Haupt- und Nebenflächen zusammen, nehmen die Nebenflächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen) und die übrigen Haustechnik- und Abstellräume rd. 20 % der Geschoßflächen ein. Die Anteile der übrigen Hauptnutzungsarten reduzieren sich entsprechend.

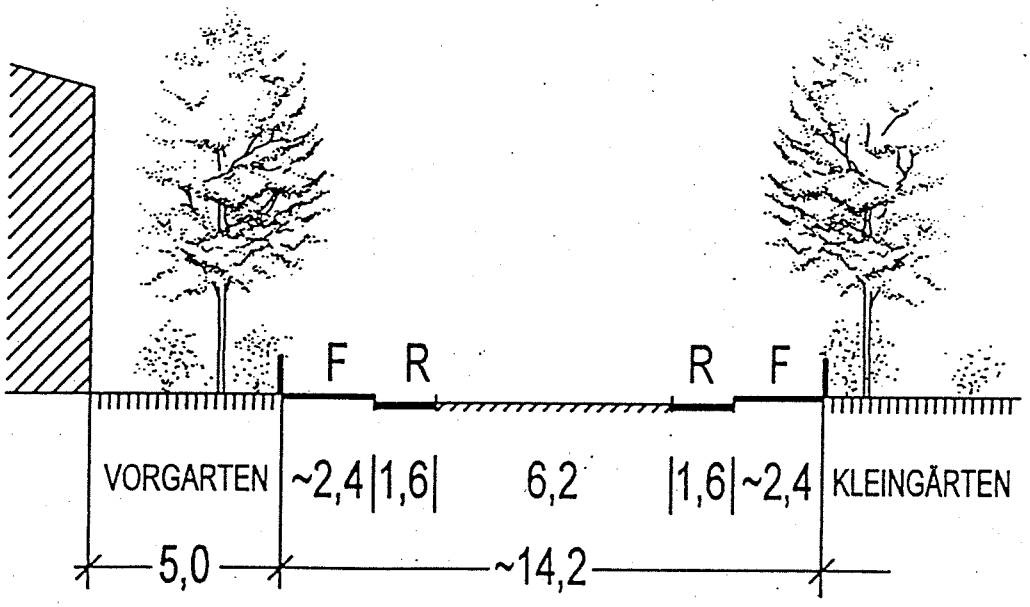
TAB. 6: NUTZUNGSSTRUKTUR

NUTZUNGS-KATEGORIE	EINZELNUTZUNG	GESCHOSS-FLÄCHE	%-ANTEIL EINZELN	%-ANTEIL GESAMT
GEWERBE	Handwerk, prod. Gewerbe	13.515	16,3	
	Lager + Logistik	2.785	3,4	
	Büros 1 Verwaltung	2.980	3,6	
	Ateliers/Studios	9.895	11,9	
	Σ	29.175	35,2	28,0
WOHNEN	Wohnungen 1 Lofts	26.590	32,1	25,5
FREIZEIT	Sport/ Fitness/ Freizeit	11.040	13,3	
	Gastronomie / Kultur	5.550	6,7	
	Σ	16.590	20,0	16,0
AUSBILDUNG	Berufsschule 1 (Hauswirt.)	2.050	2,5	
	Lehrlingsausbildung (Bau)	8.475	10,2	
	Σ	10.525	12,7	10,1
Σ HAUPTNUTZUNG		**82.880**	**100,0**	**79,6**
NEBENFLÄCHEN	Parken (Tiefgarage)	8.500		8,2
	Haustechnik / Abst.	12.740		12,2
	Σ	21.240		20,4
Σ INSGESAMT		**104.120**		**100,0**

7.4 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die tangierenden Straßen ausreichend gesichert. Neuverkehr entsteht nur durch die Nutzung der in jüngster Zeit leerstehenden Gebäude und Gebäudeteile. Eine bauliche Verdichtung ist nicht geplant. Das künftige Verkehrsaufkommen der Baumwollspinnerei kann -abgeleitet aus der Stellplatzermittlung (Punkt 7.7)- auf max. 1.500 Kfz/24h geschätzt werden.

Nachdem die Spinnereistraße neu ausgebaut und mit Radwegen ausgestattet wurde, wird die ursprüngliche Planungsabsicht, einen Längsparkstreifen mit Baumallee anzulegen, aufgegeben. Zusammen mit der ersatzweise im Vorgartenbereich geplanten Baum- und Strauchbepflanzung stellt sich das Profil der Spinnereistraße wie folgt dar:



SPINNEREISTRASSE

Die innere Gebietserschließung bleibt -wie bisher- privat. Da das Gelände rundherum von öffentlichen Straßen tangiert wird, besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen im Gebietsinneren. Als Zufahrten stehen wie bisher zur Verfügung:

- Spinnereistraße, zwischen Gebäude 1 a und 1 (Hauptzufahrt)
- Saarländer Straße, zwischen Gebäude 7 und 8,
- Alte Salzstraße, zwischen Gebäude 10 und 11/12, sowie zwischen Gebäude 18 und 21.

Zusätzlich kann bei Bedarf eine Ein- oder Ausfahrt zwischen den Gebäuden 20 und 23 hergestellt werden, die südlich des Grundstückes Thüringer Straße 14 einmündet. Dieser Anschluß könnte für die Andienung des Gebäudes 23 erforderlich werden.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt westlich des Gebäudes Nr.7 erfordert eine neue Zufahrt. Die vorhandene Zufahrt im Kreuzungsbereich Saarländer Straße / Spinnereistraße wird dafür aufgehoben. Langfristig wird für einen Neubau anstelle des Gebäudes 8 voraussichtlich eine weitere Tiefgaragenzufahrt an der Saarländer Straße erforderlich.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur bedarf das gesamte Kanal- und Leitungsnetz einer eingehenden fachtechnischen Überprüfung im Hinblick auf die künftigen Anschlußwerte. Soweit eine Verstärkung der bestehenden Kanäle und Leitungen erforderlich wird, sind entsprechende Anträge zu stellen und Anschlußnehmerverträge abzuschließen. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen.

7.5 BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) muß mind. 96 m^3/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen.

Gebäude und Gebäudeteile, welche ≥ 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090 haben (§ 35 SächsBO). Aus jeder Nutzungseinheit bzw. jedem Geschoß mit Aufenthaltsräumen muß der 1. und 2. Rettungsweg gewährleistet sein (§ 17 Abs. 4 SächsBO).

Der Nachweis der Rettungswege ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Gebäude verfügen überwiegend noch nicht über eine ausreichende Anzahl von Treppenräumen nach § 33 SächsBO. Es müssen somit in geeigneter Lage an den Außenwänden neue Treppenräume zur Sicherstellung des 1. Rettungsweges eingebaut werden (notwendige Treppen). Der Plan 6 „Nutzungskonzept Untergeschoß" enthält entsprechende Vorschläge. Eine präzise Festlegung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Für den 2. Rettungsweg sind entsprechende Zufahrten zu schaffen. Die hofartige Gebäudestruktur ermöglicht nur in wenigen Fällen eine zweiseitige Zu- und Abfahrt. Die Erschließungs-Längsachse (parallel zur Spinnereistraße) muß für Rettungsfahrzeuge in beiden Richtungen durchgehend befahrbar sein. In den U-förmig bebauten Höfen müssen Feuerwehrzufahrten sowie Anleiter- und Bewegungsflächen geschaffen werden.

Baumanpflanzungen sind so vorzunehmen, daß die anzuleiternden Bereiche durch ausladende Baumkronen nicht behindert werden. Zeichnerisch festgesetzte Baumanpflanzungen, die den 2. Rettungsweg behindern, können geringfügig verschoben werden.

7.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist die Umwidmung des Geländes der Baumwollspinnerei in ein Mischgebiet hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft positiv zu beurteilen. Mit dieser Ausweisung wird eine verträgliche Nutzungsabstufung von der Wohnbebauung im Norden und Osten zu der gewerblichen und industriellen Nutzung im Südwesten und Südosten geschaffen.

Auch die westlich angrenzenden Grün- und Gemeinbedarfsflächen (Kleingärten, Kindergarten) und der Friedhof profitieren von dieser Herabzonung der Gebietskategorie.

Darüber hinaus sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Nutzungsgliederung innerhalb des Mischgebietes dafür, daß das Wohnen nicht durch Gewerbebetriebe beeinträchtigt und das angrenzende Gewerbegebiet nicht durch unmittelbar im Mischgebiet angrenzende Wohnnutzung eingeschränkt wird.

Innerhalb des Mischgebietes bestehen prinzipiell keine Nutzungskonflikte. Die Umwidmung hat aber zur Folge, daß alle gewerblichen Nutzungen der zu Wohnzwekken genutzten Umgebung angepaßt werden müssen. Erforderlichenfalls sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu realisieren, die ein angenehmes Wohnen zulassen und besonders im Nachtzeitraum dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzung Rechnung tragen.

In Übereinstimmung mit den Forderungen der VDI 2058 dürfen im Planungsgebiet die folgenden Schallpegel 0,5 m vor den Fenstern der Wohnungen von
- tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A)

nicht überschritten werden. Soweit größere Schallpegel entstehen, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren.

Aufgrund der verkehrsmäßigen Bedeutung der Spinnereistraße und der geringen Entfernung der Gebäude zur Straße ist die unmittelbar angrenzende Bebauung durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Dieses gilt insbesondere für die geplante Wohnnutzung in den Gebäuden 6 und 7.

Nach Mitteilung des AfV ist die Spinnereistraße z. Zt. mit DTV 9.600 Kfz/24h belastet. Längerfristig wird eine Querschnittsbelastung von DTV 13.000 prognostiziert. Bei dem unmittelbar am Gehwegrand gelegenen Gebäude 7 (Abstand zur Fahrbahnachse ca. 7 m) ist mit einem Beurteilungspegel von rd. 68,5 dB(A) am Tage und 60 dB(A) bei Nacht zu rechnen. Bei der um 5,0 m zurückgesetzten Bebauung reduziert sich der Beurteilungspegel um rd. 2 dB(A). Durch die Prognosebelastung ist mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 1-1,5 dB(A) zu rechnen.

Die gesamte Bebauung an der Spinnereistraße liegt damit im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Im Abstand von rd. 22 m zur Fahrbahnachse reduziert sich der Be-

urteilungspegel um 5 dB(A) (Lärmpegelbereich III). Soweit keine Abschirmung durch die Bebauung gegeben ist, werden erst in rd. 65 m Abstand die für ein Mischgebiet geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) bei Nacht gemäß DIN 18005 eingehalten.

TAB 7: VERKEHRSIMMISSIONEN

SPINNEREISTRASSE		**ANALYSE**		**PROGNOSE**	
VERKEHRSBELASTUNG	DTV in Kfz/24h	9.600		13.000	
Zeitraum		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Verkehrsstärke	M in Kfz/h	576	106	780	143
Lkw-Anteil	p in %	5	3	5	3
Mittelungspegel	$L_{m,T}$	66,3	58,5	67,8	59,5
Geschwindigkeit	D_v (50 km/h)	- 4,8	- 5,5	- 4,8	- 5,5
Straßenoberfläche	D_{stro} (glatt)	0	0	0	0
Abstand (Gebäude Nr.7)	D_s (7,0 m)	+ 7,0	+ 7,0	+ 7,0	+ 7,0
BEURTEILUNGSPEGEL	in dB(A)	68,5	60,0	70,0	61,0

Da die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 erheblich überschritten werden, sind aus städtebaulichen Gründen Schallschutzmaßnahmen zu fordern. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht geltend gemacht werden, da keine (wesentliche) Änderung an dem Verkehrsweg vorgenommen wird.

Aus diesen Gründen wird folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Bauteile der zur Spinnereistraße gelegenen Außenwände und der nicht abgeschirmten Seitenwände müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ nach DIN 4109 aufweisen:

Abstand zur Straßenachse	bis 22 m	bis 65 m	> 65 m
Aufenthaltsräume von Wohnungen	40 dB	35 dB	30 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB	30 dB	30 dB

Welches Schalldämm-Maß die Fenster aufweisen müssen, ergibt sich aus dem Fensterflächenanteil und dem vorhandenen Schalldämm-Maß der Wände. Bei einem Fensteranteil von z.B. 40 % liegt das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster 5 dB unter dem resultierenden Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ für Wand und Fenster zusammen.

Vor allem bei Schlafräumen in Wohnungen muß eine permanente Lüftung möglich sein, ohne die Schalldämmung zu beeinträchtigen. Es sind deshalb schallgedämmte Lüftungsschlitze einzubauen.

7.7 RUHENDER VERKEHR

In Übereinstimmung mit § 49 SächsBO liegt der Planung das Ziel zugrunde, auf dem Grundstück eine ausreichende Zahl an Pkw- und Fahrrad-Abstellplätzen zu schaffen.

Um den voraussichtlichen Stellplatzbedarf in der Phase 1 (ohne Abbruch / Neubau Gebäude 8) zu ermitteln, wurden die Werte des Nutzungskonzeptes zugrunde gelegt. Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wurde zunächst anhand der Richtzahlen gemäß Sächsischer Bauordnung mit Verwaltungsvorschriften ermittelt. Soweit keine Richtzahlen vorgegeben waren, wurde gemäß Punkt 49.1.5 eine Richtzahl nach den besonderen Bedürfnissen zugrunde gelegt.

TAB. 8: STELLPLATZBEDARF NACH RICHTZAHLEN

8.1. HANDWERK / PROD. GEWERBE (HG)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
2	210	170	3 Besch.		3		3
4	370	290	5 Besch.		4		4
8	8.120	6.500	50 Besch.		93		93
17	640	450	15 Besch.		7		7
18	3.725	2.980	30 Besch.		43		43
21	450	360	7 Besch.		5		5
Σ	**13.515**	**10.750**	**110 Besch.**	**70 NF/3B**	**155**	**70 NF/3B**	**155**

8.2 LAGER / LOGISTIK (LA)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
3	**2.785**	**2.230**	**30 Besch.**	**100 NF/3B**	**22**	**100 NF/3B**	**22**

8.3 BÜROS / VERWALTUNG (BV)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
1 a	780	545	25 Besch.		16		9
1	1.050	735	35 Besch.		21		12
2	160	115	5 Besch.		3		2
9	350	245	12 Besch.		7		4
17	640	450	23 Besch.		13		8
Σ	**2.980**	**2.090**	**100 Besch.**	**30 - 40 NF**	**60**	**40 - 80 NF**	**35**

8.4 ATELIERS / STUDIOS (AS)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
3	1.760	1.230	31 Besch.		18		8
6	1.830	1.280	32 Besch.		18		9
10	1.120	785	20 Besch.		11		6
14	2.225	1.560	40 Besch.		22		11
18	2.060	1.445	36 Besch.		21		10
21	900	630	16 Besch.		9		4
Σ	**9.895**	**6.930**	**175 Besch.**	**60 - 80 NF**	**99**	**120 - 180 NF**	**48**

8.5 WOHNUNGEN (WO)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
6	1.560	1.000	14 WE		21		28
7	5.040	3.000	36 WE		54		72
9	1.020	750	8 WE		12		16
14	9.750	5.900	58 WE		87		116
15	460	300	10 WE	Boarding-haus	10		5
18	8.760	5.300	54 WE		81		108
Σ	**26.590**	**16.250**	**180 WE**	**1-1,5 / WE**	**265**	**2 / WE**	**345**

8.6 SPORT / FITNESS / FREIZEIT (SF)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
7	2.545	2.000	70		28		14
9	700	560	20		8		4
10	1.120	900	30		12		6
14	4.175	3.340	85		34		17
20	2.500	2.000	50		20		10
Σ	**11.040**	**8.800**	**255 Plätze**	**2-3 Plätze**	**102**	**4-6 Plätze**	**51**

8.7 GASTRONOMIE / KULTUR (GK)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
1 a	120	80	20		3		2
3	900	630	100		17		10
5	490	340	50		8		5
7	2.520	1.760	90		15		9
23	1.520	1.060	200		33		20
Σ	**5.550**	**3.870**	**460 Plätze**	**4-8 Plätze**	**76**	**8-12 Plätze**	46

8.8 AUSBILDUNG (AB)

GEB.-NR.	GESCHOSS-FLÄCHE	NUTZ-FLÄCHE	ANZAHL/ NUTZER	PKW-STELLPLÄTZE SPEZIFISCH	PKW-STELLPLÄTZE GESAMT	FAHRRÄDER SPEZIFISCH	FAHRRÄDER GESAMT
11	2.050	1.530	150	5-10	15	5	30
20	8.475	6.780	150	0	0	3	50
Σ	**10.525**	**8.310**	**300 Schüler**	**Schüler**	**15**	**Schüler**	**80**

ΣΣ	**82.880**	**59.230**			**794**		**782**

Aufgrund der besonderen Bedingungen in diesem Mischgebiet ist real jedoch ein geringerer Stellplatzbedarf zu erwarten. Dieses wird mit folgenden Fakten begründet:

- Die Beschäftigtendichte im gewerblichen Sektor ist sehr gering. Es ist nicht gerechtfertigt, mehr Stellplätze herzustellen, als es Beschäftigte gibt. Der modalsplit erfordert ca. 50-60 Stellplätze je 100 Beschäftigte.

- Bei Verbindung von Wohnen und Arbeiten verfügen die Haushalte i.d.R. über weniger Autos. Ein getrennter rechnerischer Ansatz für Wohnen und Gewerbe ist in diesen Fällen nicht gerechtfertigt.

- Beschäftigte, die nicht in dem Gebiet wohnen, belegen die Stellplätze überwiegend nur tagsüber, etwa zwischen 7 und 17 Uhr. Die Stellplätze stehen abends und über Nacht den Freizeit-Nutzungsarten und den Besuchern der Wohnungen zur Verfügung.

In nachfolgender Tabelle 7 wurden die Bedarfszahlen nach 6.1 und 6.2 dem realen Bedarf angepaßt. Darüber hinaus wurden Annahmen getroffen, in welchem Umfang die nach Tab. 6 ermittelten Stellplätze am Tage und bei Nacht benötigt werden. Diese Tabelle weist den größten Bedarf über Nacht aus. Die im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Zahl notwendiger Stellplätze kann dementsprechend auf etwa 70 % der Richtzahlen reduziert werden.

TAB. 9: DOPPELNUTZUNG STELLPLÄTZ TAG / NACHT

NUTZUNGSART	RECHN. BEDARF		FREUQUENZ AM TAGE			FREQUENZ BEI NACHT		
	PKW	RAD	%	PKW	RAD	%	PKW	RAD
1. HANDWERK/GEWERBE	60	50	100	60	50	0	0	0
2. LAGER/LOGISTIK	15	15	100	15	15	0	0	0
3. BÜROS/VERWALTUNG	60	35	100	60	35	20	12	7
4. ATELIERS/ STUDIOS	99	48	80	106	38	40	40	19
5. WOHNUNGEN	265	345	40	41	138	100	265	345
6. SPORT/FREIZEIT	102	51	40	15	21	100	102	51
7. GASTRONOMIE/KULTUR	76	46	20	15	9	100	76	46
8. AUSBILDUNG	15	80	100	392	80	0	0	0
Σ INSGESAMT	**692**	**670**		**392**	**386**		**495**	**468**

Für Beschäftigte, Kunden und Besucher stehen oberirdisch die geplanten Stellplätze im Hof zwischen Gebäude 20-23 und entlang der Erschließungshauptachse zur Verfügung. Die übrigen Stellplätze für Bewohner und Beschäftigte sollen möglichst störungsarm integriert werden. Dafür bieten sich die Untergeschosse der Gebäude 7, 14 und 18 an.

Für die Gebäude 7,14 und 18 wurde die mögliche Stellplatzkapazität anhand von Grundrissen und Aufteilungskonzepten ermittelt. Die Gebäude 14 und 18 weisen im Untergeschoß eine lichte Höhe von ca. 5,0 m auf. Hier besteht die Möglichkeit, eine Decke als Zwischenebene einzuziehen, um 2 Parkebenen zu schaffen. Alternativ könnten Duplex-Parkplätze eingebaut werden. Dazu müßte die Fahrbahnebene ca. 1,5 m angehoben werden. Weitere Tiefgaragenplätze können im Gebäude 11 entstehen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf soll dezentral verteilt nachgewiesen werden.

TAB. 10: STELLPLATZNACHWEIS

STANDORT IM LBS - GELÄNDE	PKW - STELLPLÄTZE			FAHRRAD - STELLPLÄTZE		
	INNEN	AUSSEN	SUMME	INNEN	AUSSEN	SUMME
Gebäude 1a-2	-	11	11	-	5	5
Gebäude 3 - 4	-	50	50	-	5	5
Gebäude 5 - 7	55	15	70	100	10	110
Gebäude 8 - 10	-	-	-	16	10	26
Gebäude 11	17	-	17	-	30	30
Gebäude 14	150	-	150	116	10	126
Gebäude 18	135	-	135	108	10	118
Hof 1, Geb. 18-21	-	67	67	-	-	-
Gebäude 20-23	-	-	-	-	50	50
Σ INSGESAMT	**357**	**143**	**500**	**340**	**130**	**470**

Der nach Tab. 9 ermittelte, maximale Pkw-Stellplatzbedarf bei Nacht, läßt sich gemäß Tab. 10 innerhalb der bestehenden Gebäude in den geplanten Tiefgaragen und im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen nachweisen.

Die Fahrradstellplätze wurden so verteilt, daß sich innerhalb der Gebäude mit Wohnungen je 2 Abstellplätze pro Wohnung befinden (Abstellraum im KG). Die ebenerdigen Abstellflächen im Freien sollen, entsprechend dem Bedarf, dezentral im Gelände verteilt werden. Es wird auf den Gestaltungsplan (Beiplan 3) verwiesen.

Die Wohnbebauung an der Thüringer Straße verfügt derzeit über keinerlei Stellplatzangebot. Hier eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, hinter dem Gebäude 12 Garagen, Carports oder Stellplätze anzuordnen, die über die Zufahrt südlich Thüringer Straße 14 anfahrbar wären. Auf diese Möglichkeit sollte aber nur bei zwingendem Bedarf zurückgegriffen werden.

Für Anwohner und Besucher des gesamten Umfeldes stehen auch die öffentlichen Straßenparkplätze zur Verfügung. Einseitig bestehen an den umliegenden Straßen etwa folgende Parkierungsmöglichkeiten:

- Spinnereistraße	0 Parkplätze
- Thüringer Straße	110 Parkplätze
- Alte Salzstraße	55 Parkplätze
- Saarländer Straße	20 Parkplätze
Σ Insgesamt	185 Parkplätze

Diese öffentlichen Parkplätze können nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden. Sie gleichen aber das Defizit im Bestand aus.

7.8 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Anforderungen an die Freiraumstruktur in dem dicht bebauten und stark versiegelten Planungsgebiet ergeben sich aus der vorhandenen Baustruktur und künftigen Mischnutzung mit Wohnungen. Ziel der Grünordnungsplanung ist es, durch Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen neue Freiflächen für die Bewohner zu schaffen und mit bestehenden Freiflächen zu vernetzen.

Die nicht zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich sind insbesondere für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz, das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung. Die Qualität der Freiraumstruktur soll durch den Erhalt vorhandener Gehölze und zusätzliche standortgerechte Begrünungsmaßnahmen verbessert werden. Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen gewährleistet mit 1 Laubbaum je 150 m^2 Freifläche eine ausreichende Durchgrünung mit Gehölzen.

Um die zukünftige Nutzung des Geländes auch äußerlich sichtbar zu machen und Bewohnern und Besuchern freien Zutritt zu gewähren, soll die umgebende Mauer abgebrochen werden. Dadurch wird das Gelände durchlässiger; es werden erlebbare Vorgartenflächen geschaffen, die entsprechend zu gestalten und zu begrünen sind.

Durch das Gebäude 3 soll ein früher bereits existierender Durchgang geschaffen werden, mit dem die Zugänglichkeit in das Gebiet und die Durchwegung zum Kindergarten und Karl-Heine-Kanal verbessert wird.

Durch die geplanten Abbruchmaßnahmen am Gebäude 3 wird die ehemals vorhandene Vorgartenzone an der Spinnereistraße wiederhergestellt.

Der enge Abschnitt der zentralen Erschließungsachse mit seinen Brücken soll im Charakter erhalten bleiben. Hier sollen bewußt keine Bäume angepflanzt werden, zumal die räumlichen Verhältnisse und das Vordach dieses auch weitestgehend ausschließen. Nur der Platzbereich an der Hauptzufahrt soll entsprechend der bis in die Nachkriegszeit erhaltenen Situation, eine streng geordnete Baumbepflanzung mit Grünstreifen vor dem Gebäude 20 erhalten.

Verbunden mit der Entfernung der Fundamente des Lokschuppens ist die vorhandene Parkanlage um diesen Bereich zu erweitern. Auf dem Flurstück 771/1 (Wohnbebauung Thüringer Straße) sollen die Hofflächen teilweise entsiegelt werden, so daß ein schmaler Streifen die Grünfläche ergänzt und als private Spiel- und Freizeitfläche nutzbar wird. Die das Gebiet zerteilenden Mauern sollen beseitigt werden.

Ein vorrangiges Ziel zur Verknüpfung von Freiräumen besteht darin, alle bestehenden und neu entstehenden Hofflächen von der Hauptachse aus einsehbar und zugänglich zu machen.

Die vorhandene Freifläche zwischen den Gebäuden 14 und 18 wird durch Entsiegelungs- und geringfügige Abbruchmaßnahmen erweitert. Die dort vorhandenen unterirdischen Reste des Gebäudes 16 sind zu beseitigen. Der zukünftige Wohnhof ist zu einer Grünanlage mit Spielplätzen zu entwickeln. Der Erhalt vorhandener Gehölze sowie die Anlage einer Baum-Strauch-Anpflanzung als Schutzabpflanzung zur Tiefgaragenzufahrt und Strauchpflanzungen an den Gebäuden tragen zu einer strukturreichen Bepflanzung bei.

Der unterhalb der Geländeoberfläche liegende, verwilderte Garten zwischen den Gebäuden 11/12 und 14 bleibt erhalten. Aufgrund der vorhandenen Gehölze kann auf eine Entsiegelung der Wasserbecken verzichtet werden. Soweit erforderlich sind Drainagemaßnahmen vorzusehen. Durch Abbruch des Gebäudes 13 ist der Hof zukünftig ebenfalls von der Hauptachse aus einsehbar. Zusätzlich wird der Hof um eine Fläche, die durch den Abbruch von Gebäude 12 entsteht, erweitert. Es entstehen zusätzliche Vegetationsflächen, die den Hof gestalterisch aufwerten; Einblickmöglichkeiten und Belichtungsverhältnisse werden verbessert. Pflege- und Bepflanzungsmaßnahmen tragen zur Entwicklung einer nutzbaren Grün- und Erholungsfläche bei.

Verbunden mit dem Abbruch der Gebäude 8 und 9 und einer reduzierten neuen Bebauung entsteht eine neue, zur Haupterschließungsachse großzügig geöffnete Hofsituation. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Saarländer Straße aus, so daß der Hofbereich vom Pkw-Verkehr ungestört bleibt. Der zukünftige Hof ist zu einer Grünanlage mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten zu entwickeln und im Rahmen der Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fußwege zu den Eingangsbereichen der Neubauten erschließen den Hof; Durchgangsmöglichkeiten zur Alten Salzstraße gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der zukünftigen Grün- und Erholungsfläche.

Um die durch Bodenversiegelung auf den notwendigen Erschließungsflächen entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gering zu halten, sind vollständig bodenversiegelnde Materialien, mit Ausnahme der Rampen, unzulässig. Die Pkw-Abstellplätze sind ausschließlich mit vollständig wasserdurchlässigen Materialien (wie z.B. PE-Rasenschutzwaben) zu befestigen. Im Bereich des Spielplatzes sind alle Erschließungsflächen in wassergebundener Ausführung anzulegen.

Die Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen durch Pkw-Stellplätze wurde durch die Herstellung von Tiefgaragen in bestehenden Untergeschossen minimiert. Trotzdem ist die Anlage ebenerdiger Stellplätze für Besucher und Kunden notwendig.

Eine zusammenhängende Stellplatzfläche entsteht in dem Hof zwischen den Gebäuden 18 und 20. Gliedernde Begrünungsmaßnahmen und die Anpflanzung von mindestens einem Baum je 3 Stellplätze tragen den hohen Anforderungen an die Gestaltung dieser Stellplatzfläche Rechnung. Mit dieser über die übliche Forderung (1:4) hinausgehenden Bepflanzung wird berücksichtigt, daß die vor dem Gebäude 3

realisierbaren Stellplätze, wegen der vorhandenen Überdachung, keine Baumbepflanzung erhalten können.

Da die Grundstücksflächen in hohem Grad durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, soll ein ökologischer Ausgleich durch eine intensive Baumbepflanzung und die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer erreicht werden. Dabei sollen die Dachflächen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Geschossen intensiv mit mindestens 80 cm Substratschicht begrünt werden. Alle übrigen Dächer sollen eine Extensivbegrünung mit 10 cm Substratschicht erhalten soweit dieses bei den vorhandenen Dachkonstruktionen technisch möglich ist. Die Dachbegrünung ist im Zusammenhang mit sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen an den Gebäuden durchzuführen.

Die Möglichkeit, der wenig Fläche beanspruchenden Fassadenbegrünung schafft zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirkt sich positiv auf die klimatische Situation aus. Fensterlose Wandflächen stellen geeignete Flächen für die Fassadenbegrünung dar. Für gebäudebewohnende Brutvogelarten und Fledermäuse soll Ersatz für verlorengehende Brutmöglichkeiten geschaffen werden.

Insgesamt führen die Baumanpflanzungen im Rahmen der Mindestbepflanzung der Grundstücksfläche und der Stellplätze sowie gliedernde, wegebegleitende Gehölzanpflanzungen und die Herstellung von Vegetationsflächen zu einer maximal möglichen Durchgrünung.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind ausschließlich standortgerechte, überwiegend einheimische Arten, der Laubgehölze bei Neuanpflanzungen zulässig. Die Festsetzungen zur Mindestgröße und Qualität der Gehölze gewährleisten eine absehbare Wirkung durch die Bepflanzungsmaßnahmen.

Es sind ausschließlich Laubgehölze mit folgenden Mindestgrößen zulässig:
- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 16/18cm
- Sträucher: i.R. m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

Aus nachfolgender Artenliste für Bäume und Sträucher, sowie für Kletter- und Rankpflanzen kann ausgewählt werden:

Artenliste Bäume	
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus laevigata	(Rot-Dorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffiger Weißdorn)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)

Prunus mahaleb	(Felsenkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Kultur-Birne)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Gorylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Eingriffiger Weißdorn)
Euonymus europaea	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rosa cannina	(Hunds-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Kletter- und Rankpflanzen:

Clematis vitalba	(Gemeine Weinrebe)
Hedera helix	(Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium	(Jelänger-Jelieber)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Parthenocissus tripartita	(Kletterwein)

Während der Baudurchführung sind ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen:

- Sicherung des Oberbodens entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Sicherung der an Baumaßnahmen angrenzenden Gehölze, insbesondere der unter Schutz stehenden Bäumen während der Bauzeit; Baumschutzmaßnahmen sind entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung) durchzuführen.

Folgende Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind zu beachten:

- Die Gehölzpflanzungen sind im Herbst oder Frühjahr vor dem Treiben der Knospen vorzunehmen. Die DIN 18926-Pflanzen und Pflanzarbeiten - ist zu beachten. Nachpflanzungen evtl. nicht angegangener Gehölze sind im Herbst vorzunehmen.
- Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens innerhalb der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Chemische Dünge- und Pflanzbehandlungsmittel sollen nicht verwendet werden.

7.9 VERSIEGELUNGSBILANZ

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben kommt es zu Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundflächen, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei diesem Projekt verbessert wird. Die Auswirkungen in Bezug auf die Versiegelung stellen sich flächenmäßig wie folgt dar:

Tab. 11.1: VERSIEGELUNG - BESTAND

Flächentypen	**Flurstück 771/1**	**Flurstück 771/2**	**Gesamt**	**%**
überbaute Grundfläche	1.750 m²	33.610 m²	35.360 m²	59,9
vollversiegelte Fläche		4.160 m²	4.160 m²	7,0
teilversiegelte Fläche	1.110 m²	12.590 m²	13.700 m²	23,2
offener, verdichteter Boden	430 m²	1.620 m²	2.050 m²	3,5
Ruderalfläche		2.210 m²	2.210 m²	3,8
begrünte Fläche	210 m²	1.350 m²	1. 560 m²	2,6
∑ Grundstücksfläche	3.500 m²	55.540 m²	59.040 m²	100,0

Innerhalb der Baugebiete sind derzeit 35.360 m² (59,9 %) überbaut und 17.860 m² (30,2 %) durch die internen Verkehrsflächen versiegelt. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind zum überwiegenden Teil mit historischen Materialien, wie Kopfsteinpflaster oder Wegeplatten befestigt. Aufgrund der jahrhundertelangen intensiven Nutzung und der starken Befahrung durch LKW ist jedoch davon auszugehen, daß die vorhandenen Fugen so stark verfüllt und verdichtet sind, daß eine Versickerung von Regenwasser nicht, oder nur stark eingeschränkt möglich ist. Ausbesserungen erfolgen in letzter Zeit nicht oder durch Betonierungen oder Betonplatten mit Asphaltfugen.

Unversiegelte Bereiche stellen die stark verdichteten offenen Böden, die überwiegend als Stell- oder Lagerfläche genutzt werden, mit 2.050 m² (3,5 %) und die Vegetationsflächen mit 3.770 m² (6,4 %) dar. Die Vegetationsflächen bestehen überwiegend aus schmalen Abstandsflächen mit 2.210 m² (3,8 %), auf denen sich im Laufe der Zeit sukzessiv Gehölze etablieren konnten, z.T. mit Jungaufwuchs. Die restlichen Vegetationsflächen setzen sich aus der Parkanlage an der Spinnereistraße sowie den begrünten Flächen der privaten Wohnbebauung an der Thüringer Straße mit 1.560 m² (2,6 %) zusammen.

Zukünftig reduziert sich die überbaute Fläche durch die geplanten Abbruchmaßnahmen. Festsetzungen zur Bodenversiegelung sorgen dafür, daß mit Ausnahme der Rampen zu den Tiefgaragen nur teilversiegelnde und im Bereich der Abstellplätze für PKW nur vollständig wasserdurchlässige Materialien (z.B. PE-Rasenschutzwaben) zulässig sind. Der Anteil an Vegetationsflächen wird entsprechend der Entsiegelungsmaßnahmen erhöht und durch Dachbegrünungsmaßnahmen zusätzlich vergrößert.

Tab. 11.2: VERSIEGELUNG - PLANUNG

Flächentypen	**Flurstück 771/1**	**Flurstück 771/2**	**Gesamt**	**%**
überbaute Grundfläche	1.750 m²	27.230 m²	28.980 m²	49,1
vollversiegelte Fläche		400 m²	400 m²	0,7
teilversiegelte Fläche	770 m²	12.660 m²	13.430 m²	22,7
offener, verdichteter Boden / PE-Waben		1.360 m²	1.360 m²	2,3
Vegetationsfläche	980 m²	13.890 m²	14.870 m²	25,2
∑ Grundstücksfläche	**3.500 m²**	**55.540 m²**	**59.040 m²**	**100,0**

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur- und Landschaft stellen sich in der Bilanz flächenmäßig wie folgt dar:

Tab. 12: VERSIEGELUNGSBILANZ

Flächen	**Bestand**		**Planung**		**Differenz**
überbaute Grundfläche	35.360 m²	59,9 %	28.980 m²	49,1 %	- 6.380 m²
vollversiegelte Fläche	4.160 m²	7,0 %	400 m²	0,7 %	- 3.760 m²
teilversiegelte Fläche	13.700 m²	23,2 %	13.430 m²	22,7 %	- 270 m²
offener, verdichteter Boden / PE-Waben	2.005 m²	3,5 %	1.360 m²	2,3 %	- 690 m²
Vegetationsfläche	3.770 m²	6,4 %	14.870 m²	25,2 %	+ 11.100 m²
∑ Grundstücksfläche	**59.040 m²**	**100,0 %**	**59.040 m²**	**100,0 %**	**0 m²**

Derzeit sind 55.270 m² (93,6 %) der Fläche überbaut bzw. durch Erschließungsflächen versiegelt oder stark im Bodenaufbau gestört. Nur 3.770 m² (6,4%) bestehen aus Vegetationsflächen. Verbunden mit den Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen reduziert sich die versiegelte Fläche um 11.100 m² auf 44.170 m² (74,8 %). Vegetationsflächen mit Bodenanschluß machen zukünftig 14.870 m² (25,2 %) aus. Der Ausschluß von vollständig versiegelnden Bodenmaterialien im Bereich der Erschließungsflächen trägt zu einer weiteren Verbesserung des Versiegelungsgrades bei.

Da zum derzeitigen Planungsstand keine Aussagen darüber gemacht werden können, inwieweit die Flachdächer bestehender baulicher Anlagen statisch / konstruktiv für die Dachbegrünung geeignet sind, wurde die zukünftige Dachbegrünung in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, daß zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen werden.

Der künftige Umfang der durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Fläche entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 zuzüglich der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %.Damit führt das Bauvorhaben insgesamt zu einer wesentlichen Verbesserung des Naturhaushaltes und für den Biotop- und Artenschutz.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der im Parallelverfahren geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche" werden sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich als „Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungsarten werden im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, jedoch kann der Werksverkauf ansässiger Betriebe in untergeordneter Größenordnung als Ausnahme zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in den Randbereichen des Baugebietes erfolgt hier eine weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten. Um die ausgeübte Wohnnutzung an der Thüringer Straße zu schützen, werden auf dem Flurstück 771/1 „sonstige Gewerbebetriebe" und „Vergnügungsstätten" nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO ausgeschlossen. In diesem Teilbereich werden Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im übrigen Geltungsbereich (Flurstück 771/2) können Vergnügungsstätten als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Damit kann im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden, ob die konkrete Art der Vergnügungsstätte als solche und hinsichtlich ihrer Einordnung in das Gebiet für die Nachbarschaft verträglich ist.

Um Wohnungen vor eventuellen Störungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe (Mikrosa, Kirow) zu schützen und umgekehrt auch die Nutzung dieser Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlich nicht wesentlich einzuschränken, werden Wohngebäude und Wohnungen im Bereich des Gebäudes 8 ausgeschlossen.

Im übrigen Grundstücksteil der Baumwollspinnerei werden Wohnungen allgemein nur oberhalb des 1. Vollgeschosses (ab 1. OG) zugelassen. Die Erdgeschoßzone soll den übrigen Nutzungsarten vorbehalten bleiben und günstigere Lagebedingungen für die Wohnungen gewährleisten. Als Ausnahme können nur Wohnungen, die in Verbindung mit Arbeitsstätten stehen und Wohnungen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (wie z.B. das Boardinghaus in Gebäude 15), in allen Geschossen zugelassen werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der ermittelten Geschoßflächen-Daten festgesetzt und berücksichtigt die geplanten Abbruch- und Neubaumaßnahmen. An der Thüringer Straße wird die Aufstockung des eingeschossigen ehemaligen Kindergartens auf IV Vollgeschosse planungsrechtlich zugelassen. Ob dieses denkmalschutzrechtlich zugelassen wird, bleibt der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vorbehalten.

Die notwendigen Nebenanlagen lassen sich gemäß Gestaltungsplan und Versiegelungsbilanz in dem durch § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Rahmen realisieren (50 % GRZ-Überschreitung). Es bedarf somit keiner abweichenden Regelung im Bebauungsplan. Geringfügige Überschreitungen dieses Grenzwertes können gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO als Ausnahme zugelassen werden.

Mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung überschreitet die GFZ die Obergrenze des § 17 BauNVO (GFZ max. 1,2). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand vorhanden. Durch die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert. Die GFZ-Überschreitung wird durch die zum Betriebsgelände gehörende Kleingartenanlage kompensiert. Ferner werden durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.15, 20 und 25 BauGB nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch den direkten ÖPNV-Anschluß und die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Beibehaltung der vorhandenen Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hinreichend geregelt. Da es sich im wesentlichen um bestehende Gebäude handelt, erübrigt sich die Festsetzung von zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt. Soweit Gebäude, aufgrund der topografischen Situation, teilweise ein sichtbares Untergeschoß aufweisen, wird von der Mindest- und Höchstmaßregelung Gebrauch gemacht. Damit erübrigt sich auch ein komplizierter Vollgeschoß-Nachweis. Von der zwingenden Festsetzung wurde nur bei den vorhandenen Türmen Gebrauch gemacht. Diese prägen die Baulichkeiten erheblich und sollen auf jeden Fall erhalten bleiben.

Außer Vollgeschossen weist die Bebauung auch bauliche Anlagen auf, die entweder ausschließlich unterirdisch liegen, oder mit einem niedrigen Sockel (< 1,40 m) das Gelände überragen. Um diese Anlagen nicht nur dem Bestandsschutz zu überlassen, werden sie als zulässige unterirdische Geschosse (U) bzw. Sockelgeschosse (S) festgesetzt.

8.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bei der vorhandenen Bauweise handelt es sich definitionsgemäß weder um eine offene noch um eine geschlossene Bauweise, zumal es derzeit nur eine Grundstücksgrenze zwischen den 2 Flurstücken gibt. Das Gebäude 23 wurde ohne Grenzabstand errichtet. Für den Fall, daß eine weitere Parzellierung vorgenommen werden soll, regelt die festgesetzte abweichende Bauweise, daß die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand zu Nachbargrenzen errichtet werden dürfen, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung

erfordert. Dieses bedeutet konkret, daß eine Teilungsgenehmigung nur erteilt werden kann, wenn Gebäude, die von der Grenze durchschnitten oder tangiert werden über geschlossene Brandwände verfügen oder andernfalls einen Mindestgrenzabstand entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Mindesttiefe der Abstandsflächen einhalten müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen eingefaßt. Von Baulinien wird im wesentlichen nur straßenseitig bei der Straßenrandbebauung und bei einer konstanten Vorgartentiefe entlang der Spinnereistraße Gebrauch gemacht. Darüber hinaus werden die vorhandenen Türme mit Baulinien eingefaßt.

Die zu erhaltenden Brücken werden i.V.m. Baugrenzen festgesetzt. Für die übrigen Brücken gilt lediglich der Bestandsschutz. Für den LKW-Verkehr muß ein Lichtraum von 4,5 m freigehalten werden.

8.3 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die für bestimmte Nebenanlagen festgesetzten Bereiche beschränkt. Nur die der Versorgung dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind nicht abschließend. Es wurden nur die wesentlichen Stellplatzflächen festgesetzt, die i.V.m. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB eine dichte Baumbepflanzung erhalten sollen. Im übrigen können auch die sonstigen Grundstücksfreiflächen für Stellplätze genutzt werden, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, wie z.B.:
- Höchstmaß der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Grünflächen
- andere festgesetzte Nutzungsarten bzw. Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze und Freizeitflächen
- Belange des Brandschutzes

8.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Als öffentliche Verkehrsfläche liegt nur die Spinnereistraße im Geltungsbereich. Sie wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine nochmalige Umgestaltung wird nicht mehr angestrebt.

8.5 GRÜNFLÄCHEN

Um die vorhandene Grünfläche mit ihrem Baumbestand auf Dauer zu sichern, zu erweitern und vor dem Zugriff durch andere Nutzungsarten (z.B. Stellplätze) zu bewahren, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage" festgesetzt.

8.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

In den Bebauungsplan wurden die Festsetzungen zur Bodenversiegelung und Dachbegrünung, sowie zur Mindestgröße von Baumscheiben aus dem GOP übernommen. Weitergehende Festsetzungsvorschläge über Schutz-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen wurden nicht übernommen. Die Inhalte entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Im übrigen liegt es im Interesse der Eigentümer, den Gehölzbestand aufgrund der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB zu erhalten, zu pflegen und zu schützen, da andernfalls gleichwertiger Ersatz zu leisten wäre.

Maßnahmen für den Artenschutz (Nisthilfen) bleiben als Empfehlung bestehen; sie werden aus rechtlichen Erwägungen jedoch nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit den festgesetzten Nutzungsarten entsteht im Geltungsbereich eine verträgliche und der realen Nutzung entsprechende Nutzungsabstufung, durch die auch potentielle Konflikte mit der Nachbarschaft minimiert werden. Gebietsintern müssen sich die anlagenbedingten Immissionen im Rahmen der für Mischgebiete geltenden Grenzen bewegen.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen muß der bauliche Schallschutz so beschaffen sein, daß die Wohnnutzung entsprechend VDI 2058 nicht wesentlich gestört wird.

Zur Luftreinhaltung wird die Leipziger Standardfestsetzung übernommen, die die Schadstoffwerte auf diejenigen von Erdgas „H" beschränkt. Die Baumwollspinnerei wird bereits mit Erdgas beheizt. Für Wohnungen kann ausnahmsweise auch die Verbrennung fester Brennstoffe zugelassen werden, soweit es sich um Kamine und dergleichen handelt, die die Raumheizung nicht generell ersetzen.

Für die Energieversorgung (Heizung, Warmwasser) können auch Solaranlagen eingesetzt werden. Die flach geneigten Dächer bieten günstige Voraussetzungen, da die Anlagen nicht störend in Erscheinung treten.

Im „Energiekonzept Leipzig" (GEU 1996) sind die Grundsätze der Stadt Leipzig zur Reduzierung der Schadstoffbelastung und zum Einsatz energiesparender Technik festgelegt. Des weiteren ist die Stadt Leipzig mit dem Beschluß der Stadtverordne-

tenversammlung vom 15.09.1993 -Beitritt zum „Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder"- konkrete Verpflichtungen eingegangen. Die „Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig", beschlossen am 20.06.96, legen folgende Standards zum Erreichen der städtischen Ziele fest:

- Verbesserung des Wärmeschutzes im Wohnungsbau um 20 % gegenüber der Wärmeschutzverordnung 1995.
- Bei Neubauten sollen (im Jahr 2010) 60 % des Energiebedarfs für Warmwasser solar gedeckt werden.

Diese Forderungen können nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, da das Baugesetzbuch hierfür keine Rechtsgrundlage bietet. Es wird aber empfohlen, diese Umweltqualitätsstandards bei der weiteren Objektplanung zu beachten. Bei rechtzeitiger Einbeziehung in die architektonische und bauphysikalische Planung ist dies ohne wesentliche Mehrkosten zu realisieren.

Die aus der heutigen und künftigen Verkehrsbelastung der Spinnereistraße resultierenden Lärmimmissionen überschreiten die Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1 erheblich und zwar um bis zu 10 dB(A). Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Das notwendige resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ergibt sich aus der Art der Nutzung und der Lage und Entfernung der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) zur Achse der Spinnereistraße. Erst in 65 m Abstand werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten, was dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 entspricht.

8.8 ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STÄUCHERN

Alle erhaltenswerten Großgehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. An wenigen Stellen wurde nur der Spontanaufwuchs überplant, um diesen durch eine höherwertige Neubepflanzung mit besseren Wachstumsbedingungen zu ersetzen. Der Abgang umfaßt nur 6 von 97 Bäumen.

Die Anpflanzung von Bäumen wird nur dort zeichnerisch festgesetzt, wo ein öffentliches Interesse an der standortfixierten Anpflanzung erkennbar ist. Diese Bedeutung wurde den Vorgartenflächen zur Alten Salzstraße beigemessen, deren Bepflanzung zu einer Straßenraumbegrünung führt. Gleiches gilt für die Grundstücksecke Saarländer Straße / Spinnereistraße. Im übrigen soll die Vorgartenzone an der Spinnereistraße - entsprechend dem Bestand - eine aufgelockerte Baum-Strauch-Bepflanzung erhalten und so zur Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Im Gebietsinneren wird die Anpflanzung von Bäumen lediglich textlich, als Mindestforderung festgesetzt. Hier soll sich die konkrete Bepflanzung an den durch den GOP vorgezeichneten Leitlinien orientieren, ohne dieses zu erzwingen. Die im GOP

und Gestaltungsplan dargestellten Bäume (Bestand und Anpflanzung) entsprechen der festgesetzten Mindestbepflanzung.

Zum Schutz der geplanten Spiel- und Freizeitflächen wird eine geschlossene Baum-Strauch-Anpflanzung im Randbereich der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Darüber hinaus soll die häßliche Fassade des Kellergeschosses durch eine Strauchanpflanzung kaschiert werden.

Stellplatzflächen sind allgemein mit 1 Baum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Da überdachte Stellplätze von dieser Festsetzung ausgenommen sind, sollen als Ausgleich die zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen entsprechend GOP und Gestaltungsplan mit mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze bepflanzt werden.

Die Vorschriften zur Fassadenbegrünung und Pflanzenverwendung wurden ebenfalls aus dem GOP übernommen. Die Maßnahmen wurden bereits an anderer Stelle ausführlich begründet.

Um das angestrebte Siedlungs- und Landschaftsbild langfristig zu erhalten, müssen alle zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher auch auf Dauer erhalten und erforderlichenfalls nachgepflanzt werden.

TAB. 13: ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN

FLUR-STÜCK	GRUND-STÜCK	FREI-FLÄCHE	MINDEST-ANZAHL	STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME		
				BESTAND	ABGANG	ANPFLANZUNG
771 / 1	3.500	1.750	12	6	0	6
771 / 2	55.540	28.310	189	91	6	104
SUMME	**59.040**	**30.060**	**201**	**97**	**6**	**110**

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Einfriedung der privaten Grünfläche gegen die Spinnereistraße wird verbindlich mit einer Mindesthöhe und Obergrenze festgesetzt (1,5 - 2,5 m). Sie dient dem Immissionsschutz für die Parkanlage und der Sicherheit der dort spielenden Kinder vor den Gefahren der stark befahrenen Spinnereistraße.

Entlang der übrigen Grenzen werden nur niedrige Mauern und Zäune als Einfriedung zugelassen. Die vorhandene Mauer soll dementsprechend beseitigt bzw. eingekürzt werden. Ausnahmen können für besonders erhaltenswerte Pfeiler, Tore und sonstige Mauerabschnitte zugelassen werden.

Damit Müllbehälter nicht störend in Erscheinung treten, sind diese mit einem festen Sicht- und Windschutz zu versehen und zusätzlich einzugrünen.

Da die vorhandenen Abstandsflächen auf der Entwicklung eines Industriegebietes beruhen, entsprechen sie an vielen Stellen nicht den allgemeinen Forderungen nach § 6 SächsBO für Wohn- und Mischgebiete (1H). Auf der Rechtsgrundlage von § 83

Abs. 1 Nr.5 SächsBO werden deshalb reduzierte Abstandsflächen festgesetzt, die den Anforderungen an Kerngebiete entsprechen.

Zumal im Gelände der Baumwollspinnerei Wohnungen allgemein nur ab dem 1. OG zulässig sind und die Höfe zwischen den Spinnereigebäuden ausreichende Abstandsflächen von mehr als 2 x 0,5 H bieten, entstehen keine unzumutbaren Wohnverhältnisse. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB werden gewahrt.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Da die historischen Gebäude im Geltungsbereich insgesamt dem Denkmalschutz unterliegen, erübrigt sich eine zeichnerische Kennzeichnung der Denkmale. Der Hinweis auf den Denkmalschutz wird deshalb nur textlich in den Bebauungsplan übernommen.

11. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen. Der Vollzug liegt ausschließlich in Händen der Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan hat auch keine Maßnahmen der Stadt Leipzig im Bereich der sozialen Infrastruktur zur Folge. Inwieweit Ver- und Entsorgungsanlagen auszutauschen oder neu zu schaffen sind, läßt sich mangels entsprechender Fachplanungen noch nicht präzisieren. Sämtliche erforderlichen Maßnahmen gehen zu Lasten der Leipziger Baumwollspinnerei GmbH bzw. des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Für die Stadt Leipzig entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten, so daß auch keine Mittel im Vermögenshaushalt der Stadt bereitzustellen sind.

12. PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN

12.1 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gaben 14 TÖB´s eine Stellungnahme ab. Davon teilten 6 TÖB´s mit, daß ihre Belange nicht berührt werden bzw. keine Bedenken gegen die Planung bestehen. 6 weitere TÖB´s gaben zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Planung ab, die im Rahmen der Abwägung in die Planung eingeflossen sind. Nur 2 Träger öffentlicher Belange äußerten grundlegende Bedenken gegen die Planung. Sowohl die Handwerkskammer zu Leipzig, als auch die Industrie- und Handwerkskammer widersprachen der geplanten Änderung des FNP und der beabsichtigten Festsetzung der im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen als Mischgebiet. Dazu wurde ausgeführt, daß als Grundlage des Flächennutzungsplanes umfangreiche Untersuchungen über künftige

Nutzungsmöglichkeiten für die Gebiete Plagwitz / Lindenau / Kleinzschocher erstellt worden sind.

Im Ergebnis dessen entstand das Entwicklungs- und Strukturkonzept Plagwitz und angrenzender Gebiete, das weitgehend in den 1995 verabschiedeten Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Fehlgeschlagene Vermarktungsstrategien für ein Gebiet könnten nicht der alleinige Auslöser für planungsrechtliche Nutzungsänderungen innerhalb eines Gebietes sein. Vermarktungsmöglichkeiten und Ansiedlungsimpulse ändern sich in bestimmten Zyklen, insbesondere, wenn sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen ändern.

Ein Bebauungsplan, dessen Festsetzungen über die Nutzungsart innerhalb eines bestimmten Planungsbereiches im Widerspruch zur Lage und Nutzung vorhandener baulicher Anlagen stehen, kann darüber hinaus abwägungsfehlerhaft sein.

Die im Entwicklungs- und Strukturkonzept von 1993 dargestellten Nutzungsmöglichkeiten umfassen einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren, wovon erst 4 Jahre vergangen sind. Es wird die Auffassung vertreten, daß die aus den damaligen Untersuchungen herausgearbeiteten Zielstellungen und Ergebnisse nicht allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ihre Gültigkeit verloren haben können. Dies wäre mit weitgehenderen Untersuchungen, als dies durch einen Bebauungsplan möglich wäre, nachzuweisen. Eine Aufweichung der gesamten Nutzungsstruktur in diesem Gebiet durch die Aufstellung weiterer gebietsbezogener Bebauungspläne infolge fehlgeschlagener Vermarktungsstrategien wäre somit möglich und zu befürchten.

Die Bedenken konnten aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Der Gesetzgeber zielt mit § 1 Abs. 3 BauGB sowohl zeitlich, als auch inhaltlich auf eine bedarfsgerechte Planung ab. Real hat sich gezeigt, daß für die baulichen Anlagen der Baumwollspinnerei keine Nachfrage durch Betriebe des produzierenden Gewerbes besteht. Dieses ist insbesondere darauf zurückzuführen, daß die Gebäude heutigen Anforderungen dieser Betriebe sowohl funktionell (enges Stützenraster, Mehrgeschossigkeit), als auch statisch-konstruktiv nicht gerecht werden. Das ernsthafte Bemühen unter Beteiligung der Stadt Leipzig (Amt für Wirtschaftsförderung), die Baumwollspinnerei einer dem Entwicklungs- und Strukturkonzept Plagwitz entsprechenden Nutzung zuzuführen, muß als fehlgeschlagen betrachtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, für das die Baulichkeiten der Baumwollspinnerei geeignet sind. Die Erhaltung der dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude ist vorrangiges Ziel der Planung und erfordert ebenfalls eine kurzfristige Realisierung, um die Gebäude vor dem weiteren Verfall zu schützen. Die abwägungsrelevanten Tatbestände für die Umnutzung der Baumwollspinnerei wurden umfassend aufbereitet. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Auch wenn erst 4 von 20-30 Jahren vergangen sind, kann unterstellt werden, daß für die Gebäude künftig erst recht keine Nachfrage durch das produzierende Gewerbe entstehen wird. Die Nutzung der zum großen Teil leerstehenden Gebäude duldet

auch keinen Aufschub. Konsequenterweise muß die Planung deshalb die Zielrichtung aufgreifen, für die nachweislich eine Nachfrage vorliegt (Wohnen, Kleingewerbe, Kunst, Kultur, Sport, etc.). Nach den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und der regionalen Planungsstelle stehen dem Vorhaben weder raumordnerische noch regionalplanerische Ziele entgegen.

Seitens der Stadtwerke Leipzig wurde angeregt, die vorhandene Gasdruckregelanlage als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen. Die Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Die Gasdruckregelstation steht als Fremdkörper einer gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches zwischen den Gebäuden 1-3 und 18-23 („Spinnereiplatz") erheblich im Wege. Deshalb wird eine Verlegung der Gasdruckregelstation an einen unauffälligen Standort angestrebt. Aus diesen Gründen kommt eine Festschreibung des Standortes als Versorgungsfläche im Bebauungsplan nicht in Betracht. Auch von der Ausweisung eines Alternativstandortes wird kein Gebrauch gemacht. Die Station kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme an jedem anderen geeigneten Standort zugelassen werden.

12.2 BETEILIGUNG DER BÜRGER NACH § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 11.06.1998 auf dem Gelände der Leipziger Baumwollspinnerei eine Bürgeranhörung statt. Dabei wurden der Bebauungsplan-Entwurf, Situationsplan und Gestaltungsplan sowie ein nach § 33 Abs. 2 BauGB beurteiltes Vorhaben (Gebäude 6/7) nebst Modell ausgestellt.

Erschienen waren 12 interessierte Bürger. Planinhalt und Zielsetzung der Planung wurden von Vertretern des Stadtplanungsamtes und des Vorhabenträgers erläutert. Daran schloß eine rege Diskussion an.

Folgende Fragen wurden in diesem Zusammenhang aufgeworfen:

- Preisbildung, Miete oder Kauf,
- Gestaltung der Wohnungen,
- weitere geplante Nutzungsarten,
- zeitliche Realisierung,
- Gestaltung des Umfeldes (Spielplätze, Begrünung, Durchquerungsmöglichkeiten, Nutzung des Areals durch benachbarte Anlieger möglich?)
- Besorgnis durch künftige Lärmbelästigung,
- Zukunft der verwilderten Grünfläche Alte Salzstraße / Diezmannstraße (Zu dieser Frage wurde auf die Kompetenz des Grünflächenamtes verwiesen).

Die Fragen wurden von den Vertretern der Baumwollspinnerei und des Stadtplanungsamtes nach ihren Möglichkeiten beantwortet. Es zeigte sich, daß seitens der anwesenden Bürger gegenüber dem Vorhaben und der Planung weitgehende Ak-

zeptanz besteht. Anregungen, die zur Einbeziehung in den weiteren Planungsprozeß geeignet sind, wurden im Verlaufe der Diskussion nicht gegeben.

12.3 ANREGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht fand in der Zeit vom 11.08.98 bis 10.09.98 im Neuen Rathaus statt. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Im Zeitraum der Planauslegung sind von 6 TÖB´s und 2 Bürgern Stellungnahmen bzw. Anregungen eingegangen. Von sämtlichen TÖB´s wurden keine Einwände gegen die Planung und die zur öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen vorgetragen. Die kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWWL) und das Staatliche Umweltfachamt wiesen darauf hin, daß ihre nach § 4 Abs. 1 BauBG abgegebenen Stellungnahmen weiterhin gültig und zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wurden seitens der KWWL ergänzende Hinweise abgegeben, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

Die IHK Leipzig teilte mit, daß die nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Bedenken gegen die geplante Umnutzung bereits in einer Beratung am 12.02.98 sowie während einer Besichtigung der ehemaligen Baumwollspinnerei am 01.04.98 durch Erläuterung der baulichen Gegebenheiten ausgeräumt wurden und der Planung zugestimmt wird.

Von einem Bürger wurden massive Bedenken gegen den geplanten Abbruch dreier Kulturdenkmale vorgetragen und die Forderung erhoben, von einem Beschluß nach § 10 BauGB abzusehen:

- Gebäude 19: Kesselhaus mit Kohlensilo

Es wird bestritten, daß das Gebäude Stilbrüche und Überformungen aufweise; es handele sich vielmehr um bewußt gestaltete Funktionalität.

Außerdem verwehrt nicht das Gebäudeensemble den Einblick in den Hof, sondern schließt ihn als raumbildendes Ensemble gegenüber der Fabrikstraße ab.

Die Begründung, das Gebäudeensemble von Kesselhaus und Kohlensilo würde die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Gebäude 18 und 20 erheblich beeinträchtigen, wird nicht akzeptiert; dazu müßte die Sonne zukünftig von Norden scheinen.

Ein Einzeldenkmal innerhalb eines historischen Ensembles sei auch nicht daran zu bemessen, ob das Kohlesilo das Ensemble der übrigen Ziegelbauten an der zentralen Erschließungsachse stört und als Fremdkörper wirkt.

Weiterhin wird angemerkt, daß sich innerhalb des „Ensembles der übrigen Ziegelbauten" noch weitere verputzte Gebäude auf dem Gelände befinden, deren verputztes Äußeres als störender Einfluß auf das Ensemble ebensowenig außer Frage steht, wie der des hier aufgeführten Kohlensilos (Gebäude 1a, 7, 8, 23).

- Gebäude 9: Kämmerei / Cordweberei

Es wird vorgetragen, daß die vorgenommene Gliederung in zwei Einzelgebäude 9 und 10 sachlich falsch ist. Die Halle mit Sheddach (Nr. 9) und der zweigeschossig vorgelagerte Gebäudeteil mit Mittelresalit (Nr. 10) wurde als ein Baukörper und als eine Funktionseinheit „Kämmereigebäude" geplant und errichtet.

Den geplanten Abbruch des Gebäudes 9 damit zu begründen, daß es äußerlich nur wenig Reiz hat und kaum sichtbar in Erscheinung tritt, wird als äußerst frevelhaft abgewiesen. Mit dem äußerlichen Reiz kann ein Denkmal nicht gewertet und definiert werden.

Wie hierbei eine umfassende denkmalpflegerische Analyse, unter Abwägung aller historiologischer, axiologischer sowie schadens- und mangelkundlicher Aspekte berücksichtigt wurde, um eine fachtechnische sowie denkmalschutzrechtlich in allen Belangen abgewogene nachprüfbare Entscheidung zu fällen, sei keinesfalls nachvollziehbar.

Desweiteren wurde darauf hingewiesen, daß die Shedhalle ca. seit Ende 1995 leersteht und bis dato als Weberei genutzt wurde. Seit Einstellung des Produktionsbetriebes wurde dem Verfall der Bausubstanz durch Unterlassung baulicher Maßnahmen zum Schutz des Baudenkmals kein Einhalt geboten.

- Fabrikgleisananlage

Die Argumentation, daß diese Gleise eine „potentielle Gefahrenquelle für Radfahrer und Fußgänger" darstellen, sei unverständlich. Es wird auf die Straßenbahngleise im Stadtgebiet hingewiesen. Wenn bald jegliche Gleise in Europas größtem historischen innerstädtischen Industriegebiet Plagwitz / Lindenau verschwunden sind, wäre Karl Heines geniale Idee für die uns nachfolgenden Generationen nur sehr schwer verständlich.

Die vorgenannten Bedenken konnten aus den unter Punkt 7.2 dargelegten Gründen nicht berücksichtigt werden. Die geplanten Abbruchmaßnahmen fanden die Zustimmung des Referates Denkmalschutz im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Sachsen.

Im übrigen zielt der Bebauungsplan darauf ab, das dem Denkmalschutz unterliegende Ensemble zu erhalten, störende Anbauten zu beseitigen und die Bausubstanz grundlegend nach Vorgaben der Denkmalpflege zu sanieren. Dafür bedarf es einer wirtschaftlichen Basis, die durch die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Umnutzung der Gebäude geschaffen werden soll.

Seitens des zweiten Bürgers wurden 6 Fragen gestellt, die entweder bereits berücksichtigt waren, oder nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind. Bedenken wurden nicht geäußert.

Somit kann zusammfassend festgestellt werden, daß sich aus der Abwägung keine Änderung des Rechtsplanes gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf ergeben hat.

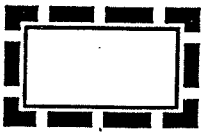
Ausgearbeitet im Auftrag der
Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt

Kruse + Schütz
Berlin, den 02.11.98

(Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

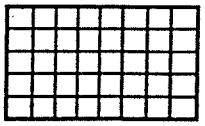
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI **MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
Im Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe und Läden, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 und 7 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werksverkauf) und/ oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschoßfläche des Betriebes nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Auf dem Flurstück 771/1 (Thüringer Straße) sind sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.4 und 8 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO). Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und 8 BauNVO).

Auf dem Flurstück 771/ 2 sind Wohnungen allgemein nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die in Verbindung mit Arbeitsstätten stehen, und Wohnungen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Boardinghaus), in allen Geschossen zugelassen werden (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO). Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO können in allen Teilen des Grundstücks als Ausnahme zugelassen werden.



EINGESCHRÄNKTE BAULICHE NUTZUNG
Überbaubare Grundstücksflächen, in denen Wohngebäude und Wohnungen unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

0,5 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
z.B.: GRZ 0,5 als Höchstmaß

(1,5) **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
z.B.: GFZ 1,5 als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagengeschosse, die nach § 21a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen sind, unberücksichtigt.
(§ 21a Abs. 4 Nr.1 BauNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 SächsBO)

IV **ALS HÖCHSTMASS,**
z.B. höchstens 4 Vollgeschosse

IV-V **ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS,**
z.B. mindestens 4, höchstens 5 Vollgeschosse

(V) **ZWINGEND,**
z.B. 5 Vollgeschosse

GARAGENGESCHOSSE in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

---

3. SONSTIGE GESCHOSSE UND DEREN HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugshöhe wird die Höhenlage der Gehwegoberkante an dem der baulichen Anlage nächstgelegenen Grenzabschnitt zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

S **SOCKELGESCHOSS**
Zulässig sind bauliche Anlagen, deren Oberkante die festgelegte Geländeoberfläche um nicht mehr als 1,40 m überragt.

U **UNTERIRDISCHES GESCHOSS**
Zulässig sind bauliche Anlagen, deren Oberkante die festgelegte Geländeoberfläche nicht überragt.

---

4. DIE BAUWEISE. DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

a **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können die Gebäude ohne Grenzabstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m, durch Eingangsvorbauten, Rampen und Außentreppen um bis zu 3,0 m, sowie durch Vordächer um bis zu 5,0 m überschritten werden.

BRÜCKE
Die lichte Durchfahrthöhe muß mindestens 4,50 m betragen

---

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

Anlagen der Freiflächengestaltung wie Mauern, Pergolen und dgl., sind uneingeschränkt zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

St **STELLPLÄTZE**
Soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, können Stellplätze auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

TIEFGARAGENRAMPE

KINDERSPIELPLATZ UND FREIZEITFLÄCHE
(§ 9 SächsBO i.V.m. VwVSächsBO)

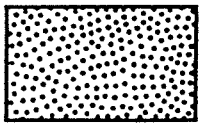
---

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

EINFAHRT



7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

---

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG

Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 6 % Längsneigung sind davon ausgenommen. Vorhandene Asphaltierunge und Betonierungen sind zu entfernen.

Grundstückszufahrten, Wege, Platz- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Flächenbefestigungen aus Naturstein (Pflaster, Platten) sind zu erhalten bzw. im Gebiet wiederzuverwenden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze dürfen die Pkw-Abstellplätze nur mit vollständig wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. PE - Rasenschutzwaben befestigt werden und sind mit Rasenansaat zu begrünen.

---

9. GEBIETE. IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zugelassen, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas H" auftreten.
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Die Bauteile der zur Spinnereistraße gelegenen Außenwände und der nicht abgeschirmten Seitenwände müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ nach DIN 4109 aufweisen:

Abstand zur Straßenachse	bis 22 m	bis 65 m	> 65 m
Aufenthaltsräume von Wohnungen	40 dB	35 dB	30 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB	30 dB	30 dB

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN. STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB):

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschiebungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

GESCHLOSSENE BAUM - STRAUCH - ANPFLANZUNG
Es ist eine 3-reihige geschlossene Baum - Strauch - Anpflanzung anzulegen. Je 10 lfm sind mindestens 20 Sträucher und 1 Laubbaum anzupflanzen.

AUFGELOCKERTE BAUM- STRAUCH - ANPFLANZUNG
Es ist eine aufgelockerte, differenziert gegliederte Bepflanzung aus Laubbäumen und -sträuchern anzulegen. Je 50 m^2 festgesetzter Pflanzfläche sind mindestens 1 Baum und 10 Sträucher anzupflanzen.

STRAUCHANPFLANZUNG
Je 10 lfm sind mindestens 20 Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege und vor Türen unterbrochen werden.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
In allen Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen je angefangene 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträuchern zu bepflanzen. Der erhaltene Laubbaum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplätze sind allgemein mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Überdachte Stellplatzflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen sind die Stellplätze durch mindestens 1,5 m bereite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 3 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 3 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens 1 Strauch je 2 m^2 zu bepflanzen.

BAUMSCHEIBEN
Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m^2 aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

DACHBEGRÜNUNG
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm Substratschicht extensiv zu begrünen. Bei bestehenden baulichen Anlagen sind statisch / konstruktiv nicht geeignete Dächer von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachflächen von Tiefgaragen und unterirdischen Geschossen, die oberirdisch nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Wege und dgl. überlagert werden, sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 80 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

FASSADENBEGRÜNUNG
In allen Baugebieten sind folgende Anlagen mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionellen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

1. tür- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsflächen grenzen,
2. Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

PFLANZENVERWENDUNG
Es sind ausschließlich standortgerechte, überwiegend einheimische Laubgehölze mit folgenden Baumschulqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- sonstige Laubbäume: 3 xv., m.B. STU 16/18 cm
- Sträucher: i.R. m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

Hinweis: empfohlene Arten siehe Begründung

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 83 Abs. 1 Nr.1, 2 und 4 SächsBO)

EINFRIEDUNGSMAUER ODER ZAUN
Höhe mindestens 1,5 m, höchstens 2,5 m über Gehwegoberkante (§ 10 SächsBO).

Entlang der übrigen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Mauern aus Ziegel - Sichtmauerwerk bis 0,60 m Höhe oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis 1,0 m Höhe bzw. entsprechende Mauer-Zaun-Kombinationen zulässig. Für Pfeiler und Tore können Ausnahmen zugelassen werden.

MÜLLBEHÄLTER
Müllbehälter sind mit einem festen Sicht- und Windschutz zu versehen und mit Sträuchern bzw. Kletter- und Rankpflanzen gemäß Artenliste einzugrünen, so daß sie nicht störend in Erscheinung treten.

2. REDUZIERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 83 Abs. 1 Nr.5 SächsBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3,0 m. Vor Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3,0 m.

C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BaUGB)

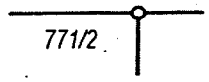
KULTURDENKMALE / DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen die historischen baulichen Anlagen als Gesamtanlage (Ensemble) dem Denkmalschutz.

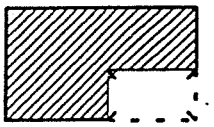
- Spinnereistraße 3 / 5 / 7 / 9 und Alte Salzstraße 2 / 4 / 6:
  Verwaltungsgebäude und Werkhallen, Einfriedung mit Toreinfahrten, Eisenbahngleise, Kesselhaus und Schornstein mit achteckigem Sockel der Leipziger Baumwollspinnerei (vorwiegend Klinkerbauten).

- Thüringer Straße 2 / 4 / 6 / 8 / 10 / 12 / 14
  Mietshauszeile mit abgeschrägtem Eckgebäude zur Spinnereistraße und anschließendem einstöckigem Bau (Kindergarten).

D: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



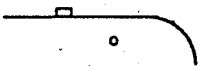
FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG, z. B. 771/2



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN UND ÜBERDACHUNGEN

VORHANDENE ZÄUNE

VORHANDENE MAUERN



VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND STRASSEN-EINLÄUFE; KANALDECKEL

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

E: HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S.466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 19911.S. 58),