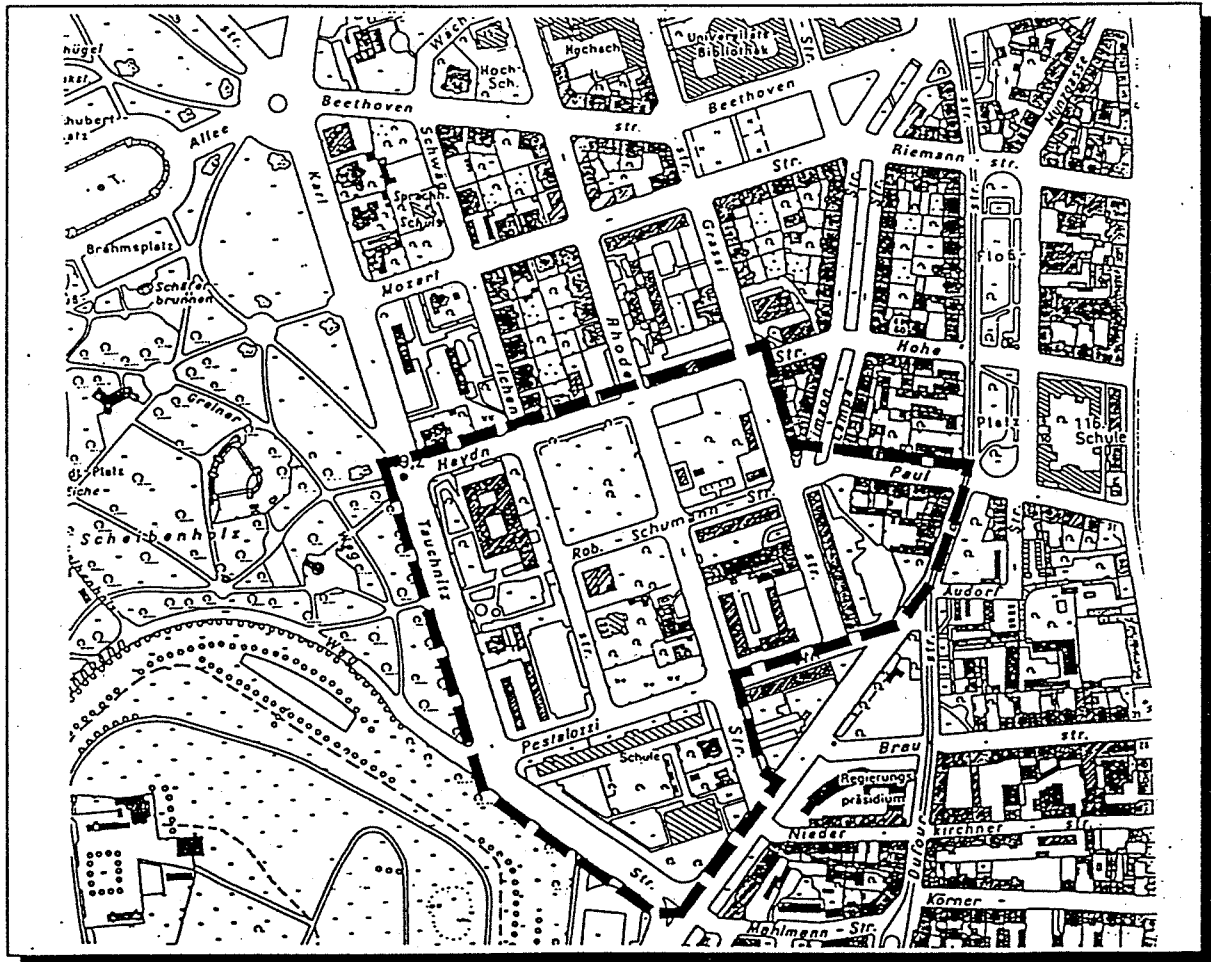


Bebauungsplan Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd"

Begründung zum Bebauungsplan
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadt Leipzig
Dezernat Planung und Bau
Stadtplanungsamt
Stand: 10.01.2000

1	Geltungsbereich	1
2	Verfahrensablauf	2
3	Veranlassung und Planungsziele	5
4	Bestandsaufnahme und -analyse	7
4.1	Bestehende und laufende Planungen	7
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	7
4.3	Denkmalschutz und Milieuwerte	8
4.4	Verkehrerschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Natürliche Grundlagen	11
4.7	Altlasten	14
5	Planungskonzeption	15
5.1	Bebauung und Nutzung	15
5.1.1	Bebauung	15
5.1.2	Nutzung	21
5.2	Erschließung	21
5.2.1	Verkehr	21
5.2.2	Energie	24
5.2.3	Entsorgung	24
5.3	Freiflächen und Grünplanung	25
5.3.1	Eingriffs-Ausgleich-Bilanz	25
5.3.2	Freiräume	25
5.3.3	Spiel- und Erholungsflächen	26
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	28
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	29
6.5	Flächen für besondere Nutzungszwecke	29
6.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	30
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen	30
6.8	Grünordnung	31
6.8.1	Öffentliche Grünflächen	31
6.8.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.8.2.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.8.2.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.8.2.3	Anpflanzung von Bäumen	34
6.8.2.4	Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen	35
6.8.2.5	Fassaden- und Dachbegrünung	35

6.8.2.6	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	36
6.8.2.7	Zu erhaltende Bäume	36
6.8.2.8	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	37
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	37
6.10	Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	38
6.11	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.	38
7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	39
7.1	Fassaden	39
7.2	Gestaltung und Form des Daches	39
7.3	Technische Aufbauten	40
7.4	Einfriedungen	40
7.5	Unbebaute Grundstücksflächen	40
7.6	Abfallbehälterstandorte	41
7.7	Abstandsflächen	41
7.8	Werbeanlagen	42
8	Kosten	43
8.1	Bebauung	43
8.2	Infrastruktur	43
8.3	Verkehr	43
8.4	Grünordnerische Maßnahmen	43

1 Geltungsbereich

Das im Aufstellungsbeschluß (s.u.) aufgeführte Planungsgebiet umfaßt einen Bereich von ca. 190 ha. Begrenzt wird es

im Norden durch: Beethovenstraße, Härtelstraße, Windmühlenstraße

im Osten durch: Reichsbahngelände, Arthur-Hoffmann-Straße, Kohlenstraße

im Süden durch: Scharnhorststraße, August-Bebel-Straße, Hardenbergstraße und deren Verlängerung bis zur B 2

im Westen durch: B 2-Wundtstraße, Karl-Tauchnitz-Straße, Harkortstraße

Innerhalb des groß dimensionierten Geltungsbereiches wurde für die Gebiete mit dem größten Planungserfordernis die Aufstellung von Teilbebauungsplänen beschlossen [Beschuß-Nr. 277/91 vom 17.07.1991]. Dies sind der Bebauungsplan

- Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd"
- Nr. 23.2 "Bayrischer Platz"
- Nr. 23.3 "Shakespearestraße"

Das Musikviertel erstreckt sich vom südwestlichen Rand des Leipziger Stadtkerns in südlicher Richtung bis zum Stadtteil Connewitz. Im Westen umfaßt der Clara-Zetkin-Park als innenstadtnahe Grünanlage das Viertel, im Osten schließt die Innere Südvorstadt an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Musikviertel-Süd" umfaßt ca. 15,4 ha und wird umgrenzt durch Grassistraße, Paul-Gruner-Straße, Wundtstraße, Pestalozzistraße, Ferdinand-Rhode-Straße, Wundtstraße, Karl-Tauchnitz-Straße [siehe Abbildung 1, Seite 5].

2 Verfahrensablauf

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Innere Südvorstadt" wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.07.1991 gefaßt.

Im Rahmen des im September 1993 durchgeführten Planungsworkshops "Musikviertel" wurden planerische Vorstellungen zur zukünftigen architektonisch-städtebaulichen Entwicklung des Musikviertels erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Workshops wurden im November 1993 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die von der Mehrheit der Teilnehmer verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen, d.h. der sensible Umgang mit der Bestandsbebauung und die Wahrung historischer Strukturen im Rahmen der Neubebauung, bilden die Basis dieses Bebauungsplanes.

Die Ratsversammlung faßte in ihrer Sitzung vom 17.04.1996 den Beschluß zur Billigung und Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd". Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.05. - 20.06.1996. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.1996 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf aufgefordert.

Die Auswertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen bzw. Stellungnahmen führte zu einer Reihe von Planänderungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung des Planentwurfs erforderlich machten.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplans mit Stand vom Januar 1996 wurden die im folgenden aufgeführten wesentlichen Änderungen vorgenommen. Bei den zeichnerischen Festsetzungen waren dies:

- die Verkleinerung des Geltungsbereichs
- die Herausnahme der Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen und Durchgangsrchten in bzw. zu den Blockinnenbereichen
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- der Verzicht auf eine mittelfristige Überplanung der elfgeschossigen Wohnhäuser
- Rücknahme der Überbauung des Pleißemühlgrabens
- Sicherung von Leitungsrechten

Zu den wesentlichen Änderungen der textlichen Festsetzungen zählen:

- die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in einem bestimmten Rahmen in nunmehr allen Geschossen.
- der Verzicht auf die Festsetzung von Sockelgeschossen
- die stärkere Differenzierung der Zulässigkeitskriterien von Werbeanlagen

Die Ratsversammlung faßte in ihrer Sitzung vom 19.11.1998 den Beschluß zur Billigung und 2. Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd". Mit dieser Beschlußfassung wurden gleichzeitig die Anregungen der ersten öffentlichen Auslegung abgewogen und im Anschluß die Träger öffentlicher Belange vom Ergebnis informiert.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.1998 bis 14.01.1999. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.1998 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert. Anregungen durften sich nach dem Wortlaut des o.a. Beschlusses nur auf die ergänzten oder geänderten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs beziehen.

Die Auswertung der eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen führte zu keiner Planänderung.

Im Rahmen der Erarbeitung des in Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungsplanes "Wohnungsbau und Stadterneuerung" wurde deutlich, daß der Leipziger Wohnungsmarkt schon heute durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil leerstehender sanierter bzw. neuerrichteter Wohnungen gekennzeichnet ist.

Gleichzeitig wurde ein Drittel der gründerzeitlichen Bausubstanz in Leipzig bisher noch nicht saniert. Infolge des Überangebotes an Wohnungen und das daran gekoppelte niedrige Mietpreinsniveau erscheint für eine Vielzahl der Gebäude eine Sanierung unwirtschaftlich. Dieser Prozess kann zukünftig zu einer unausgewogenen Entwicklung von Stadt(teil-)strukturen und des gesamten Stadtbildes führen

Um diesem gesamtstädtischen Problem entgegenzusteuern, war es unabdingbar geworden, auch in diesem städtischen Teilbereich die bauleitplanerischen Zielvorstellungen kritisch zu prüfen und diese, wenn notwendig, zu aktualisieren. Eine Maßnahme bot sich dabei in der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Quartieren an, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einzuschränken und damit die Sanierung gründerzeitlicher Wohngebäude zu fördern.

In dem gegebenen Rahmen konnte eine städtebaulich verträgliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung konnte im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes allein durch eine Reduzierung der Geschossigkeit und damit zwangsläufig der Gebäudehöhe erfolgen. Aus städtebaulicher Sicht bot sich dafür einzig das bislang noch unbebaute Quartier zwischen der Haydnstraße und der Robert-Schumann-Straße sowie der Schwägrichenstraße und der Ferdinand-Rhode-Straße an. Auf dieser Fläche existiert keine prägende Bestandsbebauung, die eine bestimmte Gebäudehöhe vorgeben würde. Darüber hinaus liegen auf diesen Grundstücken - im Gegensatz zu den angrenzenden Quartieren - keine Baugenehmigungen vor, die eine Bebauung mit einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung erwarten ließen. Deshalb erfolgte im geänderten Rechtsplan eine Festsetzung von vier (statt bisher sechs) Vollgeschossen bei entsprechend reduzierter First- und Traufhöhe. Damit orientieren sich die festgesetzten Baukörper in ihrer Gebäudehöhe an den Stadtvillen südlich der Robert-Schumann-Straße.

Da von dieser - im Vergleich zum gesamten Geltungsbereich zulässigen Geschoßfläche geringfügigen - Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde ein Verfahren zur einfachen Änderung nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Dabei durften sich die Anregungen nur auf den geänderten Planbereich beziehen.

Auf eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die Aufgabenbereiche der Träger weder erstmalig noch stärker als bisher berührt wurden.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit 07.12. bis 21.12.1999 durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen zu dem geänderten Planbereich geäußert.

3 Veranlassung und Planungsziele

Das Musikviertel ist städtebaulich-architektonisch durch die besonders in den nördlichen Abschnitten noch größtenteils erhaltene Gründerzeitbebauung geprägt. Infolge der Kriegseinwirkungen und der Phase des sozialistischen Städtebaus ist der Gesamtcharakter des Quartiers vor allem südlich der Mozartstraße stellenweise empfindlich gestört. Städtebaulich dominieren dort die fünf elfgeschossigen Plattenbauten über die Bestände der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Die ehemals von einer Villenbebauung geprägten Quartiere entlang der Karl-Tauchnitz-Straße sind nur noch rudimentär durch Einzelgebäude aus der Vorkriegsphase charakterisiert.

Darauf aufbauend wird inhaltlich mit dem Bebauungsplan Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd" die Zielsetzung verfolgt, die vorhandenen gründerzeitlichen Gebäude zu erhalten und zu sichern. Darüber hinaus sollen weitestgehend die ehemaligen städtebaulichen Strukturen durch eine zeitgemäße (Neu-)Bebauung der zahlreichen brachliegenden

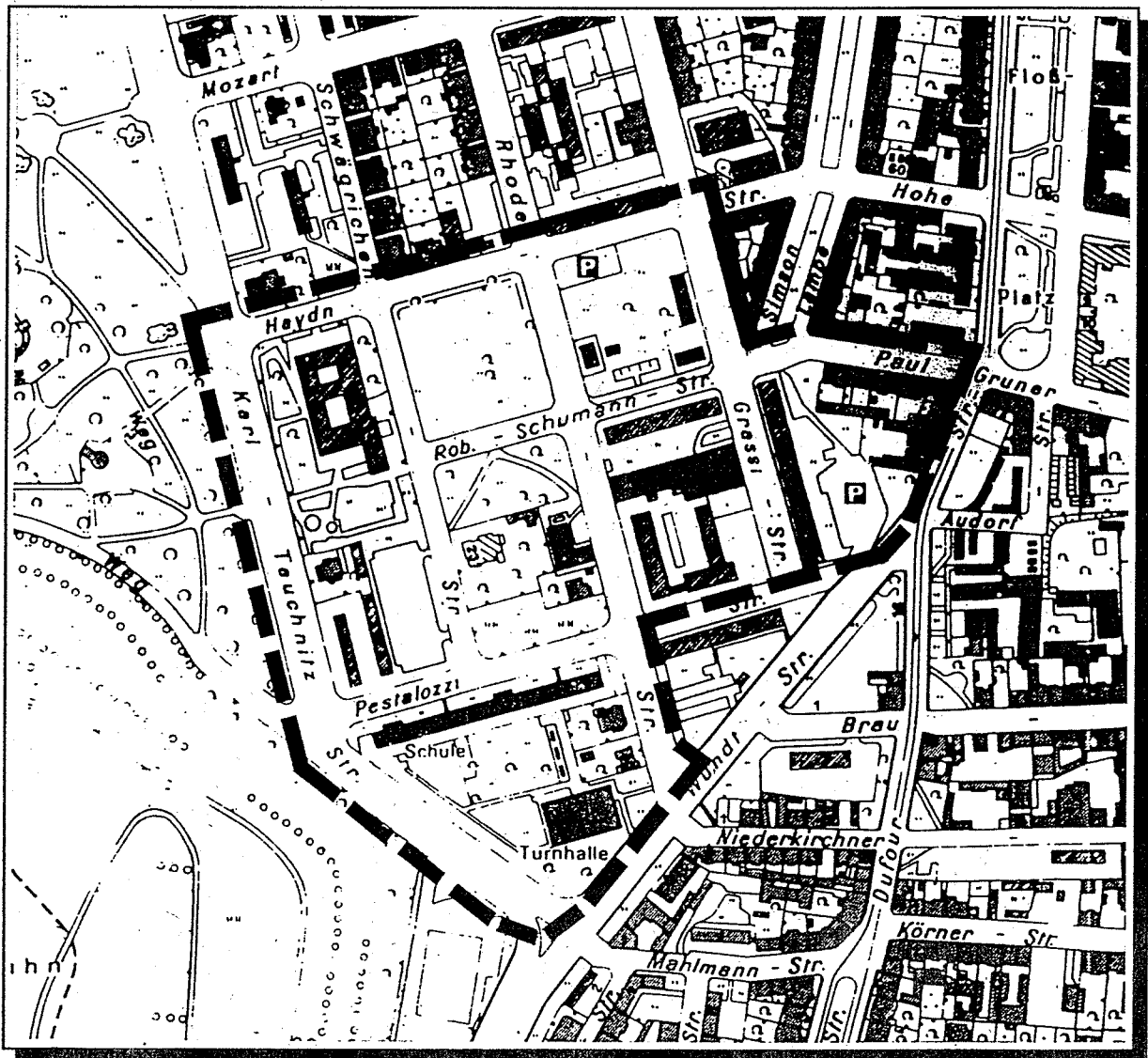


Abbildung 1 Abgrenzung des Plangebietes im Musikviertel

Grundstücke wiederhergestellt werden. Dem denkmalpflegerischen Ensembleschutz und dem hohen kulturellen Rang des Gebietes wird dabei ein besonderer Stellenwert beigemessen. Die städtebaulichen Zielsetzungen können wie folgt subsumiert werden:

- Herstellung einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung in den Baugebieten zwischen der Ferdinand-Rhode-Straße und der Grassistraße.
- offene Bebauung mit viergeschossigen Wohnhäusern (Stadtviellentypus) südlich der Haydnstraße zwischen der Karl-Tauchnitz-Straße und der Ferdinand-Rhode-Straße (siehe hierzu auch Seite 3 f. der Begründung).
- Ausweisung des Standortes des ehemaligen Gästehauses des Ministerrats für eine Hotelneubebauung.
- Berücksichtigung der Offenlegung des Pleißenmühlgrabens.

Die Zielsetzung, die vorhandenen Baulücken stadträumlich wieder zu schließen, führt in der Konsequenz dazu, daß der gegenwärtig vorhandene Baumbestand nur teilweise erhalten werden kann. Eine Kompensation der durch unvermeidbare Eingriffe verlorengegangenen Substanz soll durch umfangreiche Neuanpflanzungen erfolgen. Dazu werden örtliche Festsetzungen auf den Baugrundstücken, im Bereich der öffentlichen Grünflächen und entlang des Pleißenmühlgrabens getroffen.

4 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Bestehende und laufende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bezieht sich in seinen Grundzügen auf Zielvorstellungen zur Entwicklung des Musikviertels, die im Rahmen eines Workshops im Jahre 1992 ausgearbeitet und anschließend, gleichzusetzen mit einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Öffentlichkeit präsentiert wurden.

Nach den Zielsetzungen der Stadt Leipzig soll der im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufende, derzeit überwölbte, Pleißemühlgraben in den nächsten Jahrzehnten auf fast seiner gesamten Länge abschnittsweise wieder freigelegt werden. Hierfür wurde ein Gutachten erstellt ("Neue Ufer" - Rahmenplan zur Offenlegung der Leipziger Flüsse).

Die verkehrsplanerischen Zielsetzungen verfolgen im Rahmen des Ausbaus des Tangentenvierecks die Einstufung der Karl-Tauchnitz-Straße als Hauptstraße mit regionaler Funktion. Das übrige Straßennetz im Geltungsbereich ist schon gegenwärtig als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Auf dem Standort des ehemaligen Gästehauses des Ministerrates (Block 34) bestehen Planungsabsichten zum Bau eines Hotels der gehobenen Kategorie mit einer Kapazität von ca. 300 Zimmern.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Resultierend aus den kriegsbedingten Schäden an der ursprünglichen Bausubstanz und dem nur punktuell realisierten Wiederaufbau des Viertels, findet sich im Geltungsbereich eine heterogene Bebauungsstruktur. Aus der ursprünglichen gründerzeitlichen Bebauung bestehen noch die Gebäude

- Grassi-Straße 40
- Ferdinand-Rhode-Straße 29, 34, 37, 38, 40
- Schwägrichenstraße 23
- Karl-Tauchnitz-Straße 33
- Paul-Grüner-Straße 59, 61, 63, 65
- Dufourstraße 2, 4, 6/8.

In der Nachkriegszeit wurden im Zuge des komplexen Wohnungsbaus die elfgeschossigen Wohngebäude zwischen der Ferdinand-Rhode-Straße und der Grassistraße sowie im Südosten des Plangebietes entlang der Grassistraße errichtet.

Die auf den Flächen zwischen den Wohnscheiben errichteten Flachbauten dienten der Unterbringung von Einrichtungen für die Energieversorgung, für soziale Zwecke oder Versorgungseinrichtungen (Kindergarten, Konsum).

In den Bereichen westlich der Ferdinand-Rhode-Straße ist mit den Gebäuden Ferdinand-Rhode-Straße 34, 38, 40, der Schwägrichenstraße 23 und Karl-Tauchnitz-

Straße 33 kriegsbedingt die ursprüngliche Bebauung nur noch rudimentär vorhanden.

Die von den Kriegstrümmern geräumten Grundstücke blieben in der Nachkriegszeit überwiegend unbebaut. Punktuell erfolgte in den sechziger Jahren mit dem Gästehaus des Ministerrates (Schwägrichenstraße) oder dem Schulgebäude (Pestalozzistraße) ohne Berücksichtigung der ehemaligen Parzellenstruktur eine Neubebauung auch dieses Bereiches.

Als einzig fertiggestellte Gebäude der Nachwendezeit können die Gebäude an der Ecke Pestalozzistraße/Schwägrichenstraße sowie Robert-Schumann-Straße 10 angeführt werden.

Im gesamten Gebiet, das als allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren ist, herrscht trotz der heterogenen Nutzungsstruktur (Wohnen, Versorgungsanlagen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Sondernutzungen) die Wohnnutzung vor.

4.3 Denkmalschutz und Milieuwerte

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Bodenaltertümer bekannt. Die Aufstellung der Kulturdenkmale der Stadt Leipzig/Stadtbezirk Mitte, die auf der Grundlage der §§ 1, 2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erarbeitet wurde, weist aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Musikviertel-Süd" 11 Gebäude aus. Es sind dies zum überwiegenden Teil jene Gebäude, die von der ursprünglichen Bebauung erhaltenen Gebäude aufgezählt wurden (s.o.). Als Baudenkmale gelten die Gebäude:

- Ferdinand-Rhode-Straße 29: Mietshaus in ehemals geschlossener Bebauung mit Balkonen
- Ferdinand-Rhode-Straße 38: Villa mit Einfriedung
- Ferdinand-Rhode-Straße 40: Villa mit Remise und Kutscherwohnung
- Schwägrichenstraße 23: Villa mit Garten, Remise und Kutscherwohnung
- Karl-Tauchnitz-Straße 33: Villa
- Paul-Gruner-Straße 59: Schul- und Wohngebäude in geschlossener Bebauung
- Paul-Gruner-Straße 61: Mietshaus in geschlossener Bebauung
- Paul-Gruner-Straße 65: Mietshaus in geschlossener Bebauung
- Dufourstraße 4: Mietshaus in geschlossener Bebauung
- Dufourstraße 6/8: Doppelmietshaus in geschlossener Bebauung mit Tordurchfahrt

Darüber hinaus ist der gesamte Straßenraum der Karl-Tauchnitz-Straße vom Landesamt für Denkmalpflege als Flächendenkmal eingestuft worden.

4.4 Verkehrserschließung

Das rasterartige Straßennetz des Musikviertels mit seiner ortsbildprägenden alleeartigen Straßenbaumpflanzung ist die Grundlage für eine optimale interne Gebieterschließung.

Tangiert wird das Musikviertel durch die Karl-Tauchnitz-Straße im Westen (Kategorie C III¹) und die Dufour-/Wundtstraße (Bundesstraße 2) im Osten.

Die Karl-Tauchnitz-Straße weist nach aktuellen Messungen einen DTV von 10.550 - 12.250 Kfz/ 24 h auf. In der Dufour-/Wundtstraße beträgt die DTV, entsprechend ihrer Funktion als Bundesstraße, 25.800 - 30.150 Kfz / 24 h.

Bereits anhand des derzeitigen Verkehrsaufkommens muß nach überschlägigen Berechnungen mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 am Tag und in der Nacht (bis zu 18 db(A)) sowohl entlang der Dufour-Wundtstraße als auch der Karl-Tauchnitz-Straße gerechnet werden.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Nach der Einstellung der Straßenbahnlinie 24 entlang der Dufourstraße/Floßplatz verkehrt seit Oktober 1999 mit der Linienführung Hauptbahnhof, Markt, Neues Rathaus, Musikviertel, August-Bebel-Straße, Kurt-Eisner-Straße bis Löbniger Straße die neue Buslinie 89 [Midi-Stadtbusse]. Um die Haltestellen im Musikviertel nach Aufnahme des Betriebes dem tatsächlichen Bedarf anpassen zu können, werden zunächst nur transportable Haltestellen angelegt. Derzeit befinden sich stadtauswärts vier Haltestellen auf der Ferdinand-Rhode-Straße und stadteinwärts eine auf der Pestalozzistraße sowie drei weitere auf der Grassistraße.

Der ruhende Verkehr wird gegenwärtig überwiegend im öffentlichen Straßenraum abgewickelt. In den Tempo-30-Zonen sind Parkbuchten in 90 Grad Quer- und in Längsaufstellung eingerichtet worden.

Stellplätze auf den Grundstücken, also im privaten Raum, sind nur in geringem Maße vorhanden. Einige noch unbebaute Parzellen werden besonders im Bereich Haydnstraße als Stellplatzflächen genutzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als stadttechnisch voll erschlossenes Gebiet anzusehen.

Fernwärme

Das Plangebiet ist zur Fernwärmeversorgung erschlossen und wird als Fernwärmevorranggebiet zukünftig noch erweitert.

Gas

Das gesamte Gebiet ist derzeit gastechnisch erschlossen. Neben einer Gashochdruckleitung DN 250 in der Karl-Tauchnitz-Straße verläuft eine zweite (DN 300) durch die Ferdinand-Rhode-Straße, Wundtstraße, das Flurstück 3214, Grassistraße mit Querung der Karl-Tauchnitz-Straße.

Stromversorgung

Eine Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet ist gewährleistet. Das Umspannwerk, eingegrenzt von der Ferdinand-Rhode-Straße, Grassistraße und Pestalozzistraße, verfolgt eine versorgungstechnische Hauptaufgabe und ist, nach Angaben der Stadtwerke Leipzig, wichtigstes Umspannwerk der Stadt Leipzig (SWL-eigenes Grundstück).

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone der Kommunalen Wasserwerke Leipzig und ist trinkwasserseitig erschlossen.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen 11-geschossigen Bebauung wurde innerhalb der Grenzen Karl-Tauchnitz-Straße/Grassistraße/Wundtstraße eine separate Druckzone errichtet. Zugehörige wasserwirtschaftliche Anlagen einschließlich Gebäude befinden sich außerhalb des Plangebietes an der Wundtstraße in Höhe Braustraße sowie an der Karl-Tauchnitz-Straße/Ferdinand-Rhode-Straße.

Als Voraussetzung für die Herstellung von Trinkwasseranschlüssen sowie zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit sind in Abhängigkeit von der Bebauung folgende Ringschlüsse herzustellen:

- Trinkwasserleitung Mozartstraße zwischen Ferdinand-Rhode-Straße und Grassistraße, ca. 85 m
- Trinkwasserleitung Robert-Schumann-Straße zwischen Karl-Tauchnitz-Straße und Schwäggrichenstraße, ca. 100 m sowie zwischen Ferdinand-Rhode und Grassistraße, ca. 50 m

Die Bereitstellung von Löschwasser in Höhe von 48 m³/h ist möglich.

Abwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig im Mischverfahren erschlossen. Bei Verdichtung des Gebietes ist die Entsorgung über das vorhandene Abwassernetz gesichert. Voraussetzung dafür ist, daß das Regenwasser durch geeignete Maßnahmen (Flächenentsiegelung durch hohen Grünanteil, Ökopflastereinsatz oder Dachbegrünung) in seinem Abfluß verzögert bzw. gering gehalten wird.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Offenlegung der Pleiße ist dem Regierungspräsidium von Seiten der kommunalen Wasserwerke eine gesonderte Stellungnahme zur Abwassersituation zugegangen. Aufgrund der Offenlegung werden Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Abwasserableitung während und nach der Offenlegung durchgeführt, es kann zu Änderungen am bestehenden Trink- und Abwassernetz kommen.

4.6 Natürliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 7 SächsNatSchG die begleitende Erstellung eines Grünordnungsplanes. Hiermit wurde seitens der Stadt Leipzig das Büro Amin-Franz-Wend, Leipzig, beauftragt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung (siehe Bestandsplan sowie Grünordnungsplan) sind in den Bebauungsplan und dessen Begründung integriert worden

Geologie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Leipziger Tieflandsbucht und befindet sich in der östlichen Randzone der Elster-Pleiße-Aue. Ursprünglich zog sich durch dieses Gebiet von Süd nach Nord die Alte Pleiße und der Pleiße-Mühlgraben. Aufgrund der Bautätigkeit Ende des vorigen Jahrhunderts auf grundwassernahen Standorten und der Zerstörungen im II. Weltkrieg sind teilweise umfangreiche Erdarbeiten oder Aufschüttungen erfolgt, die die natürlichen geologischen Verhältnisse verändert haben. Ohne die Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	geologische Bezeichnung	geologisches Alter
2 bis 4m	Auelehm	Quartär, Holozän
rd. 10 m	Sand und Kies	Quartär, Holozän, Weichsel- und Elsterkaltzeit
> 5 m	Schluff, sandig	Tertiär (Braunkohlenzeit)

Die Mächtigkeit des Auelehms beträgt im größten Teil des Plangebietes 3 bis 4 m, lediglich in einem rund 100 m breiten Streifen am Südostrand des Plangebietes liegt sie bei weniger als 3 m. Im Nordteil des Plangebietes (etwa Block 36) wurde der Auelehm im Mittelalter als Ziegelrohstoff abgebaut und ist heute nicht mehr oder weniger vollständig durch Aufschüttungen ersetzt. Der Auelehm ist oft von weicher Konsistenz und enthält z.T. organische Einlagerungen und Torf. Daher ist seine Tragfähigkeit nur gering, er ist für die vorgesehene Bebauung als Baugrund nicht geeignet. Die darunter liegenden Sande und Kiese haben dagegen eine gute Tragfähigkeit².

Der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsraum liegt nach Hydroisohypsenplan von 1991 zwischen 106,5 m über NN im Westen und 106,8 m im Osten. Da von einer Schwankungsbreite zum Höchstwasserstand von 1,0 m bis 1,5 m auszugehen ist, wäre der höchste Grundwasserstand zwischen 1,5 m im westlichen Bereich und 2,2 m im östlichen Bereich unter Oberkante Gelände anzusetzen (STUFA 1995).

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand von ca. 1,5 m bis 2,2 m unter Gelände wird während der Bauphase grundsätzlich eine Wasserhaltung notwendig sein.

²

Weitere Informationen in: Windisch, W.: Ingenieurgeologisches Gutachten zum Aufbau der Inneren Westvorstadt in Leipzig. - Bezirksstelle für Geologie des Rates des Bezirkes Leipzig, 13.09.1968

Gebäude und Gebäudeteile sowie Tiefgaragen, die im Bereich des Grundwassers stehen, sind gegen Druckwasser zu sichern (z. B. "weiße Wanne"), da eine dauerhafte Grundwasserhaltung seitens der Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz nicht genehmigt wird (Gefahr der erheblichen und nachhaltigen Störung des Grundwasserstroms). Außerdem überprüft das STUFA, ob noch ausreichend Unterstrom vorhanden ist und eine angemessene seitliche Umströmung erfolgen kann.

Klima

Das Musikviertel befindet sich im Bereich des subkontinentalen Binnenlandklimas des Leipziger Landes. Das langjährige Temperatur-Jahresmittel liegt in Leipzig bei 9,3°C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 580-600 mm. Die Hauptwindrichtung im Sommerhalbjahr ist West/Nordwest, im Winterhalbjahr Süd/Südwest.

Durch die starken anthropogenen Einflüsse im Stadtraum Leipzig wird das Klima im kleinräumigen und regionalen Maßstab im Verhältnis zum Umland verändert. Die wichtigsten Veränderungen gegenüber dem nicht bebauten Umland sind: Erhöhung des Temperatur - Jahresmittels, Verringerung der Sonnenscheindauer, Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie Verminderung der Windgeschwindigkeit.

Aufgrund der verhältnismäßig starken Durchgrünung des Gebietes und der direkten Benachbarung mit dem Clara-Zetkin-Park wird das Gebiet durch relativ günstige klimaökologische Bedingungen charakterisiert. Der größte Teil des Plangebietes ist durch ein mittleres Wärmespeichervermögen gekennzeichnet. Vor allem im südlichen Teil wird die durchschnittliche "Mittlere Oberflächentemperatur" geringer, die "Nächtliche Abkühlung" nimmt zu. Es kommt hier zu ähnlichen klimatischen Verhältnissen wie in den angrenzenden Grüngebieten.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine größere Kaltluftentstehungsfläche, die eine erhebliche Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftzufuhr für den gesamten Bereich der Inneren Südvorstadt besitzt. Infolge der derzeit relativ lockeren Bebauung des Gebietes kommt es zu kleinräumigen bis mittleren Luftaustauschvorgängen zwischen den Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten im Westen (Clara-Zetkin-Park, Auwald) und der städtischen Bebauung im Osten (Innere Südvorstadt). Diese Austauschvorgänge werden durch die vorherrschenden Windverhältnisse in Leipzig begünstigt.

Bei einer Verdichtung der Bebauung kommt es zu einer Verstärkung der negativen klimaökologischen Wirkungen.

Flora

Für das Plangebiet sind folgende Biotoptypen kennzeichnend:

- stark versiegelte bzw. vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton, großformatige Betonplatten)
- nahezu versiegelte Flächen (Pflasterflächen, wassergebundener Belag)
- Industriebrachen, Baustellen

- Gartenflächen, private Grünflächen in Wohn- und Mischgebieten
- öffentliche Grünflächen
- Ruderalvegetation
- Hecken, Feldgehölze
- Brachflächen/Sukzessionsflächen
- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Für das Plangebiet ist eine umfassende Baumerfassung erfolgt. Dabei sind neben den kennzeichnenden Größen wie Stamm- und Kronendurchmesser auch der Vitalitäts- und Pflegezustand sowie auffällige Schäden und Erkrankungen im Stamm- und Kronenbereich mit erfaßt worden. Folgende Allgemeine Aussagen können zur Baumstruktur getroffen werden:

Kriterium	Anzahl der Bäume
Bäume mit einem Stammdurchmesser über 40 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über OKG)	ca. 160
Bäume mit einem Stammdurchmesser über 15 cm bis 40 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über OKG)	ca. 120
Bäume , deren Zustand mit 4 bis 5 bewertet wurde (Rodungsempfehlung)	ca. 50

Häufig vorkommende Baumarten im Bearbeitungsgebiet sind :

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Platane (*Platanus hybrida*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*)³.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze haben meist einen guten bis mäßigen Gesundheitszustand. Sie sind größtenteils vital und weisen nur vereinzelt stärkere Wachstums- und Entwicklungsstörungen auf. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gehölzbestandes muß durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert werden, insbesondere gilt es Straßenbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie die notwendigen Ergänzungspflanzungen durchzuführen.

Als Naturdenkmale befinden sich im Plangebiet eine Eiche (*Quercus robur*, Stammdurchmesser 1,19 m, gemessen in 1,30 m über OKG, Kronendurchmesser 25 m Vitalitätszustand gut [Schwägrichenstraße 23] und eine Blutbuche (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 1,09 m, Kronendurchmesser 24 m, Vitalitätszustand sehr gut [Dufourstraße 6/8].

Zusammenfassend kann man sagen, daß ein beachtlicher Teil der Fläche durch geringwertige Biotypen gebildet wird, die aufgrund ihres geringen Natürlichkeitsgrades und der hohen Nutzungsintensität nur wenig Lebensraum für Tiere und einhei-

³ Konkrete Informationen zu den verschiedenen Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind aus den Baumbestandslisten zu entnehmen.

mische Pflanzen bieten.

Positiv hervorzuheben sind die gute Durchmischung des Plangebietes mit Gehölzen, die hohe Anzahl relativ alter wertvoller Einzelbäume. Aufgrund der engen Nachbarschaft zum Clara-Zetkin-Park und des umfangreichen Grünbestandes bestehen derzeit gute Lebensbedingungen für zahlreiche Vogelarten. Durch die geplanten Bauvorhaben sowie den Ausbau des Tangentenvierecks kann es zu Störungen, z. B. durch Lärm, Abgase usw. kommen, was einen Artenrückgang zur Folge hätte.

Fauna

Im Verhältnis zu anderen Stadtgebieten Leipzigs kommen im Musikviertel relativ viele Vogelarten vor. Für das Plangebiet konnten insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen werden. Ursachen für das verhältnismäßig große Artenspektrum sind vermutlich die direkte Benachbarung zum Clara-Zetkin-Park und damit zum Leipziger Auebereich sowie der vorhandene Vegetationsbestand.

4.7 Altlasten

Altablagerungen befinden sich in Form von Aufschüttungen und Auffüllungen an zahlreichen Standorten im Plangebiet.

Im Bearbeitungsgebiet befindet sich ein Grundstück, für das ein Altlastenverdacht vorliegt. Es handelt sich dabei um die Paul-Gruner-Straße 61/63. Dort besteht ein Kontaminationsverdacht auf die Stoffgruppen Druckfarben, Bleisalze, TETRA, Lösungsmittel, Phosphate, PER und Lacke.

Zur Abschätzung der vom Altlastenstandort ausgehenden möglichen Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser sind die während der Bauphase erforderlichen Wasserhebungen auf die Kriterien Feldparameter, Schwermetalle, IR-KW, BIX, LHKW, o-PO₄, Nitroaromaten und PAK zu untersuchen. Nach der Vorlage des Datenmaterials wird der weitere Handlungsbedarf abgestimmt.

Für das Grundstück sind die Unterlagen der historischen Erkundung durch eine Bewertung des weiteren Handlungsbedarfs mittels KONTA-Blatt zu vervollständigen. In der Vorbereitung zukünftig vorgesehener Baumaßnahmen auf dem Altlastenverdachtsstandort ist durch die Stadt Leipzig im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens über Zeitpunkt und Umfang erforderlicher orientierender Altlastenerkundungen bzw. baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter zu entscheiden. Diese sind durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer in Auftrag zu geben [EAGB § 10 (1)].

Nach Angabe des Amtes für Umweltschutz wurde die Altlastenverdachtsfläche Umspannwerk Pestalozzistraße 1 unter Kontrolle des Sachgebietes Abfall-/Altlasten-/Bodenschutzbehörde abgearbeitet. Aus diesem Grunde ist eine Kennzeichnung des Grundstücks nicht erforderlich.

5 Planungskonzeption

5.1 Bebauung und Nutzung

5.1.1 Bebauung

Mit der vorliegenden Planung wird hinsichtlich der Bebauungsstruktur darauf abgezielt, den ursprünglichen gründerzeitlichen Charakter des Musikviertels wiederherzustellen: Die geschlossene Blockrandbebauung östlich der Ferdinand-Rhode-Straße geht - analog mit einer Reduzierung der Gebäudehöhen - in eine offene Bebauung über und wird entlang der Karl-Tauchnitz-Straße zu einem Villengürtel, der in Richtung Norden bis an den Ring reicht.

Die Kubatur der zukünftigen Bebauung wird ebenfalls stark an der Vorkriegsbebauung orientiert sein. Der hohe gestalterische Wert der Gründerzeitarchitektur wird fortgeschrieben. Im öffentlichen Straßenraum wird der Baumbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die Bebauung der einzelnen Blöcke (Blockränder und Blockinnenbereiche), Lage der Baukörper, Gebäudehöhe/-tiefe und Nutzung ist so ausgelegt, daß sie den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung gerecht wird.

Die ermittelte GRZ berücksichtigt allein die im Baufenster ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche. Durch den Bau von Tiefgaragengeschossen über die Baugrenzen hinaus kann die GRZ in Einzelfällen bis zu einer maximalen Zulässigkeit von 0,8 ausgedehnt werden. Zur überschlägigen Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist zur Vereinfachung davon ausgegangen worden, daß eine durchschnittliche Wohnungsgröße 70 m² beträgt und pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden muß.

Block 34

Im Rahmen intensiver Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung, dem Investor und den verantwortlichen Architekten wurde der Baukörper für das geplante Hotelgebäude an der Karl-Tauchnitz-Straße auf die architektonisch-städtebaulichen Anforderungen zugeschnitten. Dabei konnte ein ansprechender Kompromiß zwischen den städtebaulichen Zielvorstellungen und organisatorischen Bedingungen für den Betrieb eines Hotels gefunden werden.

Der Hotelkörper ist in sechs turmartige Gebäudeteile gegliedert, die in ein flacheres Gesamtgebäude achsensymmetrisch integriert sind. Damit wird in der Gebäudestruktur die ursprüngliche Vorkriegsbebauung mit Villen adaptiert. Die turmartigen Gebäudeteile verfügen über ein Walmdach, während die sie verbindenden Gebäudeabschnitte praktisch als eine Art Zäsur mit Flachdächer versehen sind.

Im Zuge der Neubebauung wird der Verlauf der ehemaligen Robert-Schumann-Straße freigelegt und wieder so gestaltet, daß er für den Fußgänger- und Radverkehr nutzbar ist.

Der **Block 34a** ist heute geprägt durch eine Vielzahl von Garagen und Stellplätzen, die ehemals der Abwicklung des ruhenden Verkehrs für das Gästehaus des Ministerrates

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Karl-Tauchnitz	31	1.600	0,3	0	400	IV+	2.000	29	-
	33	1.530	0,2	245	333	IV+	1.665	24	-
	35	1.530	0,3	0	380	IV+	1.900	27	-
Schwägrichen	14	10.335	0,7	3.132	7.311	VI	23.892	220	255
	16	1.600	0,3	0	400	IV+	2.000	29	-
	18	1.530	0,3	0	380	IV+	1.900	27	-
	20	1.530	0,3	0	380	IV+	1.900	27	-
	22	2.920	0,3	0	800	IV+	4.000	68	-
Insgesamt		22.575		3.377	10.384		39.257	451	255

Abbildung 2 Kennziffern der Bebauung in Block 34

dienten. An der Karl-Tauchnitz-Straße findet sich des weiteren noch eine, der aus der Vorkriegsbebauung verbliebenen Villen. Die städtebaulichen Zielsetzungen verfolgen für diesen Bereich eine viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß in offener Bauweise. Die Dächer können als Mansard- oder als Walmdach ausgeformt sein. Durch den Bau der Stadtvillen wird der ursprüngliche Bebauungscharakter wieder aufgegriffen.

Block 51/52

Für das Schulgelände südlich der Pestalozzistraße sind hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung keine dezidierten Festsetzungen getroffen worden. Sollte sich die Notwendigkeit für eine Ausweitung der Bebauung auf dem Schulgelände ergeben, wird diese innerhalb der Stadtverwaltung eng zwischen den zuständigen Ämtern abgestimmt.

Die denkmalgeschützten Gebäude Ferdinand-Rhode-Straße 38 und 40 sollen, als Bestandteile der ursprünglichen Bebauung, langfristig erhalten bleiben.

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Ferdinand-Rhode	38	1.430	0,3	378	400	IV+	2.000	29	-
	40	1.430	0,2	317	333	IV+	2.165	31	-
Insgesamt		2.860		695	733		4.165	60	-

Abbildung 3 Kennziffern der Bebauung in Block 51/52

Block 35⁴

Die Bebauungsstruktur dieses Blockes leitet sich aus den nördlich bzw. südlich angrenzenden Quartieren ab. Städtebaulich befindet sich an dieser Stelle der Übergangsbereich zwischen der aufgelockerten Blockrandbebauung und der Villenbebauung. Die Struktur des Blockes ist deshalb so gegliedert, daß entlang der Blockkanten in offener Bauweise viergeschossige Gebäude mit Mansarddächern angeordnet sind. Die auf jeweils drei Meter reduzierten seitlichen Grenzabstände orientieren sich an dem nördlich der Haydnstraße gelegenen Block, während mit der Trauf- und Firsthöhe - und daraus resultierend auch mit der maximalen Geschossigkeit - auf die südlich der Robert-Schumann-Straße stehenden Villen (Schwägrichenstraße 23, Robert-Schumann-Straße 10) bezug genommen wird. Um die Abstufung der Gebäudehöhe zum Clara-Zetkin-Park umzusetzen, liegt die maximale Firsthöhe in diesem Quartier acht Meter niedriger als im östlich angrenzenden Geviert. Aufgrund der starken Durchgrünung der alleeartig angelegten Ferdinand-Rhode-Straße und die offene Bebauung wird die Zäsur durch die stark differierenden Traufhöhen auf der Ost- und Westseite der Ferdinand-Rhode-Straße aufgelöst.

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Ferdinand-Rhode	26	550	0,7	0	408	IV+	2.040	29	-
	28	1.650	0,3	0	493	IV+	2.465	35	-
	30	910	0,3	0	238	IV+	1.190	17	-
Haydn	9	480	0,6	0	272	IV+	1.360	19	-
	11	860	0,4	0	340	IV+	1.700	24	-
Robert-Schumann	10	550	0,7	0	406	IV+	2.030	29	-
	12	484	0,6	0	272	IV+	1.360	19	-
	12b	830	0,4	0	340	IV+	1.700	24	-
Schwägrichen	17	780	0,6	0	493	IV+	2.465	35	-
	19	1.553	0,4	0	646	IV+	3.230	46	-
	21	750	0,7	0	493	IV+	2.465	35	-
Insgesamt		8.397			4.401		22.005	312	

Abbildung 4 Kennziffern der Bebauung in Block 35

Block 43

Die ehemalige, in diesem Block dominierende Villenbebauung wird beispielhaft durch die noch bestehenden Gebäude Schwägrichenstraße 23 und Ferdinand-Rhode-Straße 34 dargestellt. Auf den brachliegenden Flurstücken sollen in offener Bauweise angeordnete, viergeschossige Stadtvillen mit ausgebautem Dachgeschoss und ortstypischen Mansard- oder Walmdächern entstehen.

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Ferdinand-Rhode	32	2.040	0,3	0	510	IV+	2.550	36	-
	34	1.010	0,3	0	250	IV+	1.250	18	-
	36	970	0,4	0	368	IV+	1.840	26	-
Pestalozzi	6/8	1.900	0,3	529	476	IV+	2.380	34	-
Robert-Schumann	7	1.575	0,3	0	391	IV+	1.955	28	-
	11	2.212	0,3	642	529	IV+	2.645	28	-
Schwägrichen	23	3.600	0,3	670	900	IV+	4.500	64	-
Ingesamt		13.307		1.841	3.424		17.120	234	

Abbildung 5 Kennziffern der Bebauung in Block 43

Block 36

Gebietsprägend ist das letzte aus der ursprünglichen Bebauung vorhandene Gebäude: das sogenannte Eulenbaumhaus. Aus städtebaulicher Sicht soll die gründerzeitliche Blockrandbebauung in diesem Quartier wieder umgesetzt werden. Im einzelnen heißt das, daß die Bauweise, Gebäudehöhe und -tiefe sowie Dachform des Bestandsgebäudes Ferdinand-Rhode-Straße 29 für die zukünftige Bebauung maßgebend sind (siehe Abbildung 6, Seite 18).

Block 44

Die Planungsziele in diesem Block beziehen sich weitestgehend auf den Erhalt der bestehenden Gebäude und deren Nutzung. Eine Nutzungsänderung ist nur für die Brachfläche zwischen dem Umspannwerk und der Grassistraße geplant. An dieser Stelle ist die Umsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen in Form einer mehrgeschossigen Parkpalette geplant. Diese soll den auf einem nahegelegenen Grundstück östlich der Wundtstraße entstehenden Stellplatzbedarf abdecken und darüber hinaus auch ein Angebot die Bewohner des Musikviertels stellen.

Unverändert bleibt die Nutzung der elfgeschossigen Wohnscheibe. Nach Aussagen des Eigentümers verfügen die Gebäude nach Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung über eine Restnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren.

Die südlich daran angrenzenden Flächen (Ferdinand-Rhode-Straße 37, Grassistraße

40) bleiben bis auf unabsehbare Zeit in der Nutzung der Bundeswehr. Städtebauliche Veränderungen werden in diesem Bereich nicht erwartet.

Das Umspannwerk an der Ferdinand-Rhode-Straße/Ecke Pestalozzistraße versieht nach Aussagen der Stadtwerke Leipzig eine versorgungstechnische Hauptaufgabe und gilt als das wichtigste Umspannwerk der Stadt Leipzig. Damit ist eine zeitnahe Überplanung der Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Ferdinand-Rhode	23	540	0,9	0	503	VI+	3.521	50	-
	25	1.120	0,3	0	306	VI+	2.142	31	-
	27	830	0,4	0	306	VI+	2.142	31	-
	29	830	0,4	306	306	VI+	2.142	31	-
	31	570	0,9	0	527	VI+	3.689	53	-
Grassi	28	540	0,9	0	517	VI+	3.619	52	-
	30	540	0,6	0	306	VI+	2.142	31	-
	32	830	0,4	0	306	VI+	2.142	31	-
	34	830	0,4	0	306	VI+	2.142	31	-
Haydn	5	450	0,8	0	340	VI+	2.380	34	-
	7	450	0,8	0	340	VI+	2.380	34	-
Robert-Schumann	2	500	0,9	0	468	VI+	3.276	47	-
	4	500	0,7	0	374	VI+	2.618	37	-
	6	420	0,8	0	324	VI+	2.268	32	-
Insgesamt		8.950		306	5.229		36.603	525	-

Abbildung 6 Kennziffern der Bebauung in Block 36

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Robert-Schumann	1-5	3.620	0,3	996	996	XI	10.956	157	-

Abbildung 7 Kennziffern der Bebauung in Block 44

Block 45

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Blockrandbebauung, die auch hier kriegsbedingte Lücken aufweist, entlang der Paul-Gruner-Straße geschlossen. Dabei soll die Bebauung bis zu einem Abstand von fünf Metern an die Pleiße herangeführt werden. Mit dieser sechsgeschossigen Bebauung wird eine Raumkante zur Dufour-/Wundtstraße ausgebildet. Der Abstand zur zu öffnenden Pleiße kann für die Führung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Pleiße genutzt werden.

Straße	Nr.	Grundstück [m²]	GRZ	überbaute Grundfläche		geplante Bebauung		Erford. Stell- plätze	Gepl. Stell- plätze
				vorh.	gepl.	Z	GF [m²]		
Dufour	2	400	1,0	398	410	VI+	2.870	41	-
	4	320	0,7	236	236	VI+	1.652	24	-
	6/8	2750	0,2	693	700	VI+	4.900	70	-
	12	306	0,7	0	227	VI+	1.589	23	-
	14	1043	0,2	0	232	VI+	1.624	23	-
	14b	411	0,5	0	218	VI+	1.526	22	-
Grassi	25-33	2.900	0,5	1.540	1.540	XI	16.940	242	-
Paul-Gruner	59	570	0,5	293	304	VI+	2.128	30	-
	61	660	0,5	294	320	VI+	2.240	22	-
	63	596	0,5	262	288	VI+	2.016	29	-
	65	570	0,4	230	240	VI+	1.680	24	-
Insgesamt		10.569		3.964	4.715		39.080	550	-

Abbildung 8 Kennziffern der Bebauung in Block 45

5.1.2 Nutzung

Die Nutzungsstruktur des Musikviertels innerhalb des Plangebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die charakteristische, überwiegende Wohnnutzung soll erhalten und gestärkt werden. Zur Stärkung der urbanen Funktionen des Viertels können die unteren Geschoßzonen der Wohngebäude einer Gewerbe- oder Büronutzung zugeführt werden.

Im Verlauf der Wundt- und Dufourstraße können im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung dieser Straßen die Räumlichkeiten bis zum 3. Obergeschoß gewerblich genutzt werden.

Die Schulgebäude südlich der Pestalozzistraße werden nach der Maßgabe des Schulentwicklungsplans als Grundschule sowie für eine gegenwärtig noch nicht festgelegte schulische Einrichtung auch künftig für die Ausbildung der jüngeren Bevölkerungsschichten benötigt.

Sollte, bedingt durch die Neubaumaßnahmen im Musikviertel, ein Anstieg der örtlichen Bevölkerungszahlen die Erweiterung der schulischen Kapazitäten notwendig machen, stehen dafür auf dem Gelände ausreichend Flächen zur Verfügung.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Wie bereits erwähnt, sieht das Verkehrskonzept der Stadt Leipzig den Ausbau eines Tangentenvierecks um das Stadtzentrum von Leipzig vor. Im Westen verläuft eine der Trassen zwischen Wundtstraße und Friedrich-Ebert-Straße über die Karl-Tauchnitz-Straße. Geplant ist ein vierspuriger Ausbau dieses Teilabschnittes, ohne daß es zu einer Aufweitung des derzeitigen Straßenraumes kommt. Demzufolge ist im Plangebiet künftig mit einer erhöhten Verkehrsbelastung in diesem Bereich zu rechnen.

Um die Barrierewirkung so gering wie möglich zu halten und einen Zugang zu den öffentlichen Grünflächen (Clara-Zetkin-Park) für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten, sind unbedingt Straßenquerungshilfen vorzusehen. Besonders zwingend ist dies im verkehrsberuhigten Bereich der Haydnstraße, welche langfristig die Verbindung zwischen Clara-Zetkin-Park und dem Gelände des Bayrischen Bahnhofs darstellt, auf der motorisierter Individualverkehr, Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt sind.

Die Darstellung einer "Verkehrslösung in Form einer Tangente zur Entlastung des Promenadenringes" wird offengehalten. Über die bauliche Umsetzung der Tangente wird in Abhängigkeit von damit in Verbindung stehenden Großvorhaben (z.B. "Umbau Zentralstadion") noch zu entscheiden sein.

Die Einschätzung der Lärmemissionssituation für die Planungssituation bei Zugrundelegung Verkehrsmengenangaben "Prognose" des Amtes für Verkehrsplanung ergibt, daß entlang der Straßenzüge Schallschutzfenster unterschiedlicher Schallschutzklassen einzubauen sind, um angemessene Innenraumpegel zu erzielen. Eine Übersicht, der notwendigen Schallschutzklassifizierungen für den Einbau von Fenstern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich auf Seite 23. Die wiedergegebenen Daten stammen aus der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 23.1

"Musikviertel-Süd", die vom Büro Bonk-Maire-Hopmann 1996 durchgeführt wurde.

Die innergebietsliche Anbindung der einzelnen Grundstücke wird über das gründerzeitliche, rasterförmig angelegte Straßennetz gewährleistet.

Die neue Hotelnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Gästehauses des Ministerrats erhält ihre Vorfahrt für ankommende Gäste an der Karl-Tauchnitz-Straße. Die Hupterschließung für die Tiefgarage und die Anlieferung erfolgt von der Schwägrichenstraße.

Im Bereich der Robert-Schumann-Straße wird das ursprüngliche, gründerzeitliche Straßennetz, das in der Nachkriegszeit örtlich (beispielsweise auch in der Verlängerung der Schwägrichenstraße) durch die Abkopplung von Teilstücken verändert wurde, wieder aufgenommen. Die Wiederherstellung dieser Verbindung zwischen Schwägrichen- und Karl-Tauchnitz-Straße ist allerdings nur für den Fußgänger-/Radverkehr vorgesehen.

Um dem Fußgänger-/Radverkehr eine Gebietsquerung von West nach Ost zu ermöglichen, bei der der motorisierte Individualverkehr möglichst beschränkt werden soll, wird ein Teil des bestehenden Straßennetzes durch Ausschilderung mit Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt. Innerhalb dieses Bereiches sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. In die Umgestaltung einbezogen sind der komplette Verlauf der Haydnstraße - mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche mit der Schwägrichen- und der Ferdinand-Rhode-Straße.

Der öffentliche Straßenraum an den Schulen in der Pestalozzistraße war früher für Fahrzeuge gesperrt. Zur Rückgewinnung der Aufenthaltsfunktion in diesem hochsensiblen Bereich ist eine Gestaltung zur Fußgängerzone (Radverkehr frei) oder als verkehrsberuhigter Bereich unverzichtbar. Zur Erhöhung des Flächenanteils mit Aufenthaltsanspruch und Spielmöglichkeiten sollten und können verkehrsberuhigte Bereiche auch in der Schwägrichenstraße und der Ferdinand-Rhode-Straße eingeordnet werden.

Um die Erlebbarkeit des Stadtraumes zu erhöhen, wird entlang der zu öffnenden Pleiße ein Fuß- und Radweg angelegt.

Bei der Gestaltung der Fußwege sind möglichst die stadtteiltypischen Beläge (z.B. Mosaikpflaster, Granitplatten) zu erhalten. Bei Wegeneubau ist die Materialwahl und die Gliederung den historischen Vorgaben anzupassen. Es sollten überwiegend einheitliche Materialien und Ausstattungselemente zur Anwendung kommen. Zur optischen und klimatischen Verbesserung der Straßenräume sind zahlreiche standortgerechte Laubbäume zu setzen.

Die Fuß- und Radwegführung ist so zu wählen, daß die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzer berücksichtigt werden, ohne daß es zu Unfällen kommt. Die Radwege sind vorzugsweise mit einem wasserdurchlässigen, festen Belag auszubilden, um den starken Belastungen standhalten zu können. Außerdem ist auf eine behinderten- und altengerechte Gestaltung der öffentlichen Wege zu achten.

Die auf den Seiten 16 bis 20 in den Abbildungen gegebene Übersicht stellt die wichtigsten Eckdaten zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung sowie dem damit verbundenen Stellplatzbedarf dar. Zur überschlägigen Ermittlung der notwendigen Stellplätze

ist zur Vereinfachung davon ausgegangen worden, daß eine durchschnittliche Wohnungsgröße 70 m² beträgt und pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden muß.

Schallschutzklasse	Straße	Anmerkungen
1	• Ferdinand-Rhode-Straße, Schwägrichenstraße, Grassistraße nördlich Pestalozzistraße (straßen- und hofseitig) • Schulgebäude östlich der Schwägrichenstraße (straßen- und hofseitig) • Haydnstraße (straßen- und hofseitig) • Paul-Gruner-Straße, Dufour-/Wundtstraße (hofseitig) • Karl-Tauchnitz-Straße (hofseitig) • Hotel (Querriegel)	gemäß Wärmeschutzverordnung ist der Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich
2	• Karl-Tauchnitz-Straße: Südseite des Hotels, Süd- und Nordseite der Nr. 31,33,35 • Schulgebäude: Nordseite westlich der Schwägrichenstraße und kleinere Teilbereiche der Südseite • Ferdinand-Rhode-Straße: Nr. 38 gesamt, 40 Nordseite Vorder- und Hinterhaus • Paul-Gruner-Straße: Nordseite	
3	• Schule: westlich der Schwägrichenstraße, Teilbereich der Südseite • Ferdinand-Rhode-Straße: Nr. 40 West-, Süd-, Ostseite Vorder- und Hinterhaus	
4	• Karl-Tauchnitz-Straße: Westseite • Schule: Westseite • Grassistraße: Südseite • Dufourstraße: 2, 4, 6/8 straßenseitig	
5	• Dufour-/Wundtstraße zwischen 6/8 und Grassistraße (straßenseitig)	möglichst keine Schlafzimmer und evtl. keine Wohnräume

Abbildung 9 Aufteilung der Schallschutzklassen nach Gutachten Bonk-Maire-Hoppmann 1996

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Zum Schutz gesunder Lebensbedingungen und zur Vermeidung einer unnötigen Einwirkung von Lärm auf die Wohngebäude müssen die Zufahrten auch in den Blöcken 34a, 35 und 43 in die Gebäude integriert werden. Aus dem gleichen Grund dürfen auch die Stellplätze nicht

oberirdisch in den Hofbereichen angelegt werden. Die Blockinnenbereiche sind demnach grundsätzlich von ebenerdigen Stellplätzen freizuhalten.

Der nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendige Bedarf an Stellplätzen ist über Parkbauten bzw. Tiefgaragen abzudecken. Die Parktaschen im öffentlichen Straßenraum bilden als öffentliche Parkplätze eine Ergänzung des Parkplatzangebotes. In den Abschnitten westlich der Ferdinand-Rhode-Straße werden zukünftig Parkierungsflächen ausgewiesen.

Zur Lösung der Stellplatzprobleme im Musikviertel ist der Bau von Gemeinschaftsstellplätzen an der Grassistraße nordwestlich des Kreuzungspunktes mit der Pestalozzistraße vorgesehen. Der Bau und Betrieb der Parkpalette soll mit privaten Mitteln durchgeführt werden.

Tiefgaragen dürfen nur insoweit errichtet werden, als daß dadurch kein schützenswerter Baumbestand zu Schaden kommt. Soweit sie nicht überbaut werden sind sie zu begrünen. Werden sie als Wohngrünflächen genutzt, ist eine intensive Begrünung durchzuführen.

Für Fahrrad-Kurzzeitparker sollten Flächen im öffentlichen Raum möglichst nahe an den Zielpunkten (Eingängen) angeordnet werden.

5.2.2 Energie

Die Energiekonzeption der Stadt Leipzig zielt darauf ab, vorhandene Energieressourcen möglichst sparsam einzusetzen und Emissionsquellen soweit wie möglich zu vermeiden. Das Plangebiet ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Es wird angestrebt, die zukünftig für eine Bebauung anstehenden Flächen ebenfalls an das vorhandene Netz anzubinden. Aus diesem Grund ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nur unter bestimmten emissionsrelevanten Voraussetzungen zulässig.

Wird die Errichtung von Trafostationen notwendig, müssen diese innerhalb der Gebäude errichtet werden (Einbaustationen). Damit entfällt die Festsetzung von Flächen für diese Anlagen im Bebauungsplan.

5.2.3 Entsorgung

Im öffentlichen Straßenraum sind, bei einer angenommenen zukünftigen Zahl von 4.715 Einwohnern, gemäß der Forderung des Stadtreinigungsamtes, die von einer Wertstoffsammelstelle pro 500 Einwohner ausgeht, im Plangebiet ca. 9 Wertstoffsammelstellen einzurichten.

Eine Anordnung der Standorte in den Blockinnenbereichen ist aus Gründen der Anfahrbareit und des Lärmschutzes nicht möglich. Aus diesem Grund müssen die Standorte im öffentlichen Straßenraum, eventuell im Bereich von Parkbuchten angeordnet werden. Die exakte Klärung der Standorte kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geschehen. Vielmehr sollte in Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Stadtreinigungsamt die Standortwahl bei Bedarf getroffen werden.

5.3 Freiflächen und Grünplanung

5.3.1 Eingriffe - Ausgleich - Bilanz

Die an vielen Stellen des Plangebiets vorhandenen Ruderalflächen können bei der Bebauung und Nutzung des Plangebietes nicht vollständig erhalten bleiben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Kap. 5.3.2) können zum Teil durch die in den folgenden Abschnitten umrissenen und durch die textlich festgesetzten Maßnahmen (vgl. Kap. 6.7) teilweise kompensiert werden. Damit werden in Teilbereichen neue Biotoptypen entwickelt, die im anthropogen intensiv genutzten Bereich eine ähnliche Wertigkeit bekommen können.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in den nicht als Sondergebiet "Hotel" oder "Bund" ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Da das Gebiet überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist und der bauliche Zusammenhang gegeben ist, auch wenn viele Grundstücke infolge der Kriegseinwirkungen brach liegen, wird von einer umfassenden Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ausgegangen. Da die Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesen Bereichen nicht erweitert werden, ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Soweit es durch konkrete Baumaßnahmen zu einem Wegfall von durch Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützten Bäumen kommt, ist hierfür eine Kompensation entsprechend der genannten Satzung vorzunehmen.

Eine detaillierte Bilanzierung in verbal-argumentativer Form sowie die Flächenbilanz sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.

5.3.2 Freiräume

Im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung des Plangebietes gehen hochwertige Freiraumpotentiale verloren, wie beispielsweise

- Die Grünfläche östlich des ehemaligen Gästehauses des Ministerrats ("Gästehauswiese"),
- die Flächen entlang der Robert-Schumann-Straße südlich der "Gästehauswiese",
- die gegenwärtig nur wenig überbaute Fläche zwischen Ferdinand-Rhode-Straße und Grassistraße östlich der "Gästehauswiese".

Zur Kompensation ist deshalb beispielsweise vorgesehen, die Hofbereiche der Blöcke 35 und 36 sowie die zentralen Bereiche der Blöcke 34a und 43 intensiv zu durchgrünen. Langfristig werden im Bereich des offenzulegenden Pleißemühlgrabens weitere öffentliche Grünflächen geschaffen.

5.3.3 Spiel- und Erholungsflächen

Aufgrund der zu erwartenden Barrierewirkung der Karl-Tauchnitz-Straße und des verhältnismäßig geringen Anteils öffentlicher Grünflächen im Plangebiet sind, zur Abdeckung des Bedarfs an wohnungsnahen Spiel- und Erholungsflächen, in den Blockinnenbereichen große Grünflächen anzulegen.

Dabei lassen sich drei verschiedene Zonierungen für die Spiel- und Erholungsflächen ausweisen:

- Zentrale Versorgungsfunktion der Bevölkerung mit Freizeitflächen, beispielsweise mit Parkanlagen oder Stadtteilspielplätzen, hier Clara-Zetkin-Park. Die Mindestgröße beträgt 0,5 ha bei einem Einzugsbereich von ca. 500 m. Diese Grünanlagen bieten die Möglichkeit, bewegungsintensive Freizeitaktivitäten, beispielsweise Ballspiele durchzuführen.
- Zonen für spontanes Spiel im Wohnumfeld mit Kommunikations- und Aufenthaltsräumen. Benötigte Flächen und Bereiche sollten dem Wegenetz zugeordnet sein oder als platzartige Erweiterungen bzw. speziell dafür ausgestaltete Flächen dem Fußwegnetz angegliedert sein. Bei einem Einzugsbereich von 200 m bilden häufig Straßen Barrieren und verringern die potentiellen Einzugsradien.
- Spielflächen für Kleinkinder in unmittelbarer Wohnumgebung und wohnungsnahen Ruhezonen. Aufgrund der Grundstücksgröße und der vorhandenen Strukturen lassen sich diese Flächen am günstigsten über freiwillig angelegte Blockgemeinschaftsanlagen realisieren.

In den Fällen, in denen öffentliche oder private Grünflächen neu angelegt bzw. erweitert werden, muß unbedingt eine "Enttrümmerung" und eine Auffüllung mit Bodenmaterial standortgerechter Textur erfolgen.

Verbessert werden kann die ökologische Situation innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen durch:

- Nachpflanzung und Neuanlage standortgerechter Gehölzpflanzungen (in den extensivgenutzten Bereichen vorzugsweise Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze).
- Sicherung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen.
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Schaffung vielfältiger Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten.
- Umwandlung versiegelter Flächen in den Blockinnenhöfen in Vegetationsflächen.

Im östlichen Plangebiet verläuft, gegenwärtig noch verrohrt, die Pleiße. Mit der Genehmigungsplanung zur Offenlegung des Pleißemühlgrabens wird angestrebt, die gegenwärtig überwölbte Pleiße wieder offenzulegen und die Uferbereiche neu zu gestalten. Die rechtliche Sicherung der Freilegung erfolgte im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Das Straßennetz ist besonders im Bereich der Karl-Tauchnitz-Straße und der Ferdinand-Rhode-Straße durch Alleebäume geprägt. Entlang dieser Straßen sollen fehlende Bäume ergänzt werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden so formuliert, daß eine größtmögliche Flexibilität für die Genehmigungen von Einzelbau-
maßnahmen gegeben ist.

Bei diesem Vorgehen können zwar die städtebaulichen Eckdaten eingehalten werden, es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß grundstücksbezogene Einzelbau-
vorhaben zumeist die wünschenswerte, grundstücksübergreifende Bebauung und
Nutzung, besonders im Hinblick auf die Lösung der Unterbringung der erforderlichen
Stellplätze und der Gemeinschaftsgrünflächen, verhindern können. Die Ausweisung
und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in den meisten Fällen nur blockbe-
zogen möglich.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Wie schon oben angeführt, ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt
(siehe Punkt 4.1). Das ausgewiesene Hotel stellt keine, für ein Allgemeines Wohn-
gebiet untypische und unzulässige, Nutzung dar. Die Ausweisung des Hotelstandortes
auf der Grundlage des § 11 BauNVO ist vielmehr als eine Präzisierung der Zielset-
zungen des Flächennutzungsplanes anzusehen. Städtebaulich kann damit ein Maß
der baulichen Nutzung festgesetzt werden, für das der § 4 BauNVO i.V.m. § 17
BauNVO keine Grundlage bietet. Die Dimensionierung des Hotels zieht keine Beein-
trächtigung der benachbarten Wohngebiete durch Verkehrslärm an- bzw. abreisender
Gäste nach sich, da die häufig frequentierte Zu- und Abfahrt zur Karl-Tauchnitz-Straße
hin orientiert wird.

Zur Erhaltung und zum Ausbau der vorhandenen Wohnnutzung werden die Blöcke
34a, 35, 43, 36, 45 insgesamt und die Blöcke 51/52 sowie 44 teilweise gemäß § 9
BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

In den Geschossen bis einschließlich des ersten Obergeschosses sind Betriebe des
Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewer-
betriebe und Räume für freie Berufe zulässig.

Um den Wohngebietscharakter des Musikviertels zu wahren und die langfristige
Veränderung in ein Kerngebiet abzuwenden, sind im Geltungsbereich des Bebauungs-
planes ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.

Im Zusammenhang mit der Wahrung des Gebietscharakters sind Wohnräume, auch
wenn sie nur teilweise unterhalb der Oberkante des angrenzenden Gehsteiges liegen,
nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer nicht vertretbaren Belastung lärmsensibler Wohnnutzungen in
den unteren Gebäudezonen durch Verkehrslärm, ist im Verlauf der Wundt- und
Dufourstraße eine gewerbliche Nutzung bis zum 3. Obergeschoß zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in allen Gebietsteilen, auch als Ausnahme,
ausgeschlossen.

Die gegenwärtig nicht wohngenutzten Flächen im Plangebiet stehen den generellen
Zielsetzungen nicht entgegen und werden als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule

an der Pestalozzistraße, Universitätsaußenstelle an der Ferdinand-Rhode-Straße, Verteidigungskreiskommando der Bundeswehr an der Grassi- bzw. Ferdinand-Rhode-Straße) planungsrechtlich gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung und Vermaßung der Baufenster, der Angabe des Mindest- und Höchstmaßes der Zahl der Voll-, Dach- und Staffelgeschosse in Verbindung mit den Angaben der Nutzungsschablonen zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In den Blöcken 34, 34a und 43 wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Geschoßflächenzahl festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen, d. h. , weil in diesen Gebieten die ursprüngliche Villenbebauung in ihrer städtebaulichen Struktur wieder umgesetzt werden soll, kommt es hier mit einer Festsetzung der GFZ auf 1,25 zu einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" und auf der "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundflächenzahl festgelegt. Damit wird das Maß einer weiteren Überbauung begrenzt und zukünftige Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes vermieden.

In den Blöcken 35, 36, 44 und 45 werden bei der GFZ die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist mit den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht erforderlich, da sich die Neubebauung an den Blockrändern der ursprünglichen, gründerzeitlichen Bebauung orientieren soll.

Die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen, ohne daß dabei die Gebäudekubatur verändert wird, ist als ortstypisch anzusehen. Aus diesem Grunde darf, mit Ausnahme des Blocks 34, nach § 16 Abs. 6 und § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 SächsBO, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise durch ein weiteres Vollgeschoß überschritten werden, wenn es im Dachraum liegt.

Im Block 34 sind nach Festsetzung durch die Baugrenzen oberhalb der Traufe ein bzw. zwei zurückgesetzte Staffelgeschosse möglich. In Form von Staffelgeschossen ausgebildete Dachgeschosse sind nur in diesem Block zulässig. Mit der Ausbildung von Staffelgeschossen soll der villenartige Charakter der einzelnen Gebäudeteile auch oberhalb des Traufbereichs betont werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

In der geschlossenen Bauweise muß an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung nach § 6 (1) SächsBO eine Abweichung erfordert.

Für den Block 35 wird durch den Bezug auf die historische Baustruktur eine "offene Bauweise" festgesetzt. Die Unterschreitung der nach § 6 (5) SächsBO notwendigen Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da dieser Block den Übergang zwischen den Bereichen mit einer geschlossenen Bauweise und denen mit einer offenen Bauweise darstellt. An den, dem Durchgang zugewandten Seiten, dürfen keine Aufenthaltsräume angeordnet werden, es sei denn, ein zweites Fenster ist dem Straßenraum oder dem Hofbereich zugewandt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden allgemein straßenseitig durch Baulinien und im übrigen durch Baugrenzen festgesetzt.

Da für die Entwicklung der "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" noch keine differenzierten Planungsvorgaben existieren, wurde als Ausnahme, um zukünftig Planungen nicht zu stark einzuschränken, auf dem Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche einzig mit Baugrenzen festgesetzt.

Um eine plastische Fassadengliederung mit Vor- und Rücksprüngen nicht zu verhindern, werden Überschreitungen um bis zu 1,5 m für Erker und hofseitig 2,5 m für Wintergärten - entsprechend den bereits im Bestand vorhandenen Erkern und Wintergärten - zugelassen. Die Summe aller Vorbauten darf dabei 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Zur Sicherung der uneingeschränkten Wegeführung entlang des Pleißemühlgrabens, wird im Bereich der an das Pleißeufer grenzenden Bebauung an der Dufourstraße, auf der Grundlage des § 16 Abs. 5 BauNVO, im Erdgeschoßbereich ein Durchgang oder eine Durchfahrt mit einer genau bestimmten Durchfahrtsbreite festgesetzt.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Nr. 22 BauGB)

Mit Ausnahme des Blockes 34 werden keine Einfahrtsbereiche festgesetzt. Zur Regelung des an- und abfahrenden Verkehrs bei einer Hotelnutzung ist die Notwendigkeit gegeben. In den anderen Blöcken wird auf eine Festsetzung verzichtet, um die Möglichkeit der Zusammenlegung mehrerer Garagen mit einer gemeinsamen Zufahrt nicht zu unterbinden.

Um den oberflächigen Versiegelungsgrad auf einem möglichst geringen Niveau zu halten und die Möglichkeit zu einer intensiven Begrünung des Plangebietes zu schaffen, sind im "Allgemeinen Wohngebiet" oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer Behinderung der Funktionsabläufe im Eingangsbereich des Hotels sind im Block 34 zehn oberirdische Stellplätze für Kurzzeitparker ausnahmsweise zulässig. Damit Störungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge minimiert werden, ist die Lage der Ein- und Ausfahrten in diesem Block 34 verbindlich geregelt.

6.5 Fläche für besondere Nutzungszwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit der Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen in Form einer Parkpalette östlich des Umspannwerkes im Kreuzungsbereich der Grassistraße mit der Pestalozzistraße

wird städtebaulich zum einen ein Stellplatzangebot für ein außerhalb des Geltungsbereichs geplantes Bauvorhaben geschaffen (Flurstücke 892, 892a, 892b, 892c, 892d, 892e der Gemarkung Leipzig)[Lage an der Ostseite der Wundstraße, Luftlinie ca. 200 m). Die Vermietung von Überkapazitäten und die Doppelnutzung bietet zum anderen die Chance, diese Stellplätze als Quartiersgarage zu nutzen.

6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden allgemein als Straßenverkehrsflächen bzw. die Haydnstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Ausweisung der Haydnstraße als verkehrsberuhigter Bereich verfolgt das langfristige Ziel, für die Fußgänger eine Grünachse aus der Inneren Südvorstadt in den Clara-Zetkin-Park hinein zu schaffen. Innerhalb dieses Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Oberirdische, private Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Um die Belästigung der Umgebung durch den Kraftverkehr zu verringern und die städtebauliche Gestaltung zu verbessern, sind allgemein, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Fläche, lediglich maximal zweigeschossige Tiefgaragen zulässig. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen sind dabei straßenseitig zu orientieren. Die Anbindung darf nur innerhalb der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Gebäudefront erfolgen. Damit wird gewährleistet, daß von den ein- und ausfahrenden Fahrzeugen keine unnötige Geräuschemission auf die Umgebung ausgeht und der Grad der Bodenversiegelung durch Zufahrtsrampen neben den Gebäuden nicht unnötig erhöht wird.

Die zur Zeit bestehende Parkierungsordnung, die im Rahmen der Tempo-30-Regelung eingeführt wurde, steht den Planungsanforderungen nicht entgegen und bleibt in dieser Form erhalten. Weitere Parkierungsflächen werden in den Straßen westlich der Ferdinand-Rhode-Straße ausgewiesen.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Das im Kreuzungsbereich von Ferdinand-Rhode-Straße und Pestalozzistraße auf den Flurstücken 3096/1, 2561w und 2561c befindliche Umspannwerk der Stadtwerke Leipzig erfüllt eine wichtige Funktion für die Energieversorgung der Innenstadt. Mit der Ausweisung wird dieser Standort langfristig gesichert.

6.8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.8.1 Öffentliche Grünflächen

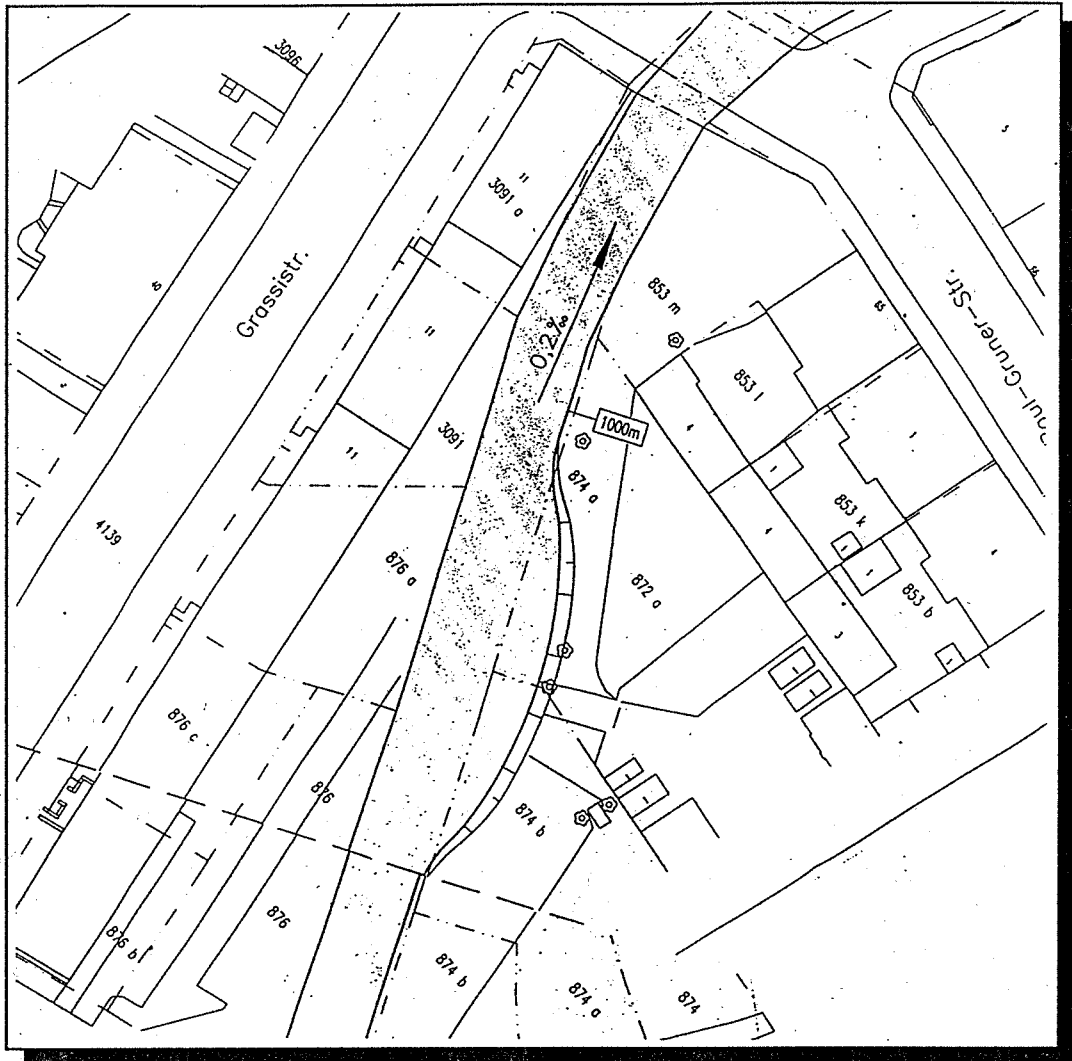


Abbildung 10 Planfestgestellter Bereich für die Offenlegung des Pleiße-mühlgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Musikviertel-Süd“

Das Grundstück des Pleiße-mühlgrabens wird insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die spätere Ausgestaltung mit Grünflächen, Wegen, freigelegtem Pleiße-mühlgraben, Sitzstufen, Kunstobjekten, etc. wird im einzelnen nicht geregelt und auch nicht eingeschränkt. Der Inhalt der Maßnahme zum Gewässerausbau gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz, d.h. der Planfeststellungsbeschluss vom 28.11.1997 zur „Öffnung des Pleiße-mühlgrabens in der Stadt Leipzig - 1. Öffnungsabschnitt: Süd/Ring 1 - von der Kurt-Eisner-Straße bis zur Gottschedstraße“, wird im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.1 bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt. Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich weicht auf der Ostseite des Pleiße-mühlgrabens vom planfestgestellten Bereich ab. Die Abweichung ist aber nur als geringfügig einzustufen und betrifft eine kommunale Liegenschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen damit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Planfeststellungsbeschluss nicht entgegen.

Im Einmündungsbereich der Ferdinand-Rhode-Straße in die Wundtstraße wird eine mit im Sommer mit Bänken ausgestattete klein dimensionierte Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Als zentraler Versorgungsbereich steht im Einzugsbereich des Plangebietes der Clara-Zetkin-Park zur Verfügung.

6.8.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 BauGB, Abs 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b und Abs. 6)

Grundsätzlich gilt es, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, als Folge eines Eingriffs, so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind. Kann ein Eingriff nicht direkt vor Ort kompensiert werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu veranlassen, die den Eingriff an anderer Stelle ausgleichen.

Durch die Umsetzung der städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen soll das Gebiet seiner ehemaligen Nutzungsform wieder zugeführt werden (Zustand vor dem II. Weltkrieg). Es handelt sich dabei größtenteils um lockere Bebauungsformen, die einen allmählichen Übergang zu innerstädtischen Bereichen bilden. Kennzeichnend ist eine starke Durchgrünung, die planungsrechtlich gesichert ist. Die geplanten Eingriffe beschränken sich größtenteils auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Strukturen. Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich daraus Vor- und Nachteile. Die negativen Auswirkungen bestehen aus dem Verlust biologisch aktiver Flächen infolge der Lückenschließungen. Diese werden mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen relativiert. Trotz der aus klimaökologischer Sicht hoch einzustufenden Öffnung des Pleißemühlgrabens ergibt sich für den Geltungsbereich ein ökologisches Defizit von ca. 15 % gegenüber dem Bestand von 1994, welcher hauptsächlich aus der Schließung der Baulücken resultiert.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes. Die Vergrößerung bzw. der Erhalt des Gehölzbestandes trägt zur Reduzierung des Aufheizungseffektes bei, und ist deshalb von ausgleichender Bedeutung.

6.8.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Bewertung der Eingriffe und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach dem Bewertungsverfahren aus der Verfügung der Bezirksregierung

Rhein Hessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landesplanungsgesetzes, Beitrag zum § 17 Landesplanungsgesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (geringfügig geändert). Da die Biotoptypenkartierung und Bewertung bereits im September 1994 erfolgte, und zu dieser Zeit keine landesspezifische gesetzliche Grundlage zur Bewertung von Biotoptypen vorhanden war, wurde das oben genannte Modell verwendet.

Bei der als Sondergebiet (Hotel) ausgewiesenen Fläche kommt es bei gleicher Nutzung infolge baulicher Veränderungen zu einer Zunahme der versiegelten bzw. überbauten Flächen von ca. 20 %.

Ein starker Anstieg des Versiegelungsgrades ist gleichfalls auf der für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Fläche entlang der Grassistraße und Pestalozzistraße festzustellen (Ist-Zustand 20 %, Planung 95 %).

Für die "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" südlich der Pestalozzistraße und die Fläche für die Versorgungsanlage ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 nicht mit einer weiteren Zunahme der Flächenversiegelung durch Neubebauung zu rechnen.

Für die Sondergebietsausweisung und die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a und b BNatSchG notwendig. Zur Kompensation des Eingriffs durch die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplätze sind, entsprechend dem Eingriff, ca. 2.000 m² Fläche im Bereich der Thomasschule zu entsiegeln und in Vegetationsfläche umzuwandeln. Gegebenenfalls ist ein restliches Defizit über Baumpflanzungen im Bereich des Schulhofes abzudecken.

Als Ersatzmaßnahmen für das Sondergebiet sind Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der verlängerten Robert-Schumann-Straße zwischen Karl-Tauchnitz-Straße und Schwägrichenstraße und Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie Offenlegung des Gewässers im Bereich des Pleißemühlgrabens (Parkplatz) vorgesehen. Entsprechend des Eingriffs sind folgende Maßnahmen dem Verursacher zuzuordnen:

Bereich verlängerte Robert-Schumann-Straße

Anlage von Grünflächen	ca. 1.100 m ²
Baumpflanzungen (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm)	ca. 20 Stück

Bereich Offenlegung Pleißemühlgraben

Entsiegelung und Umwandlung in Vegetationsflächen	ca. 1.000 m ²
Öffnung Pleißemühlgraben	ca. 350 m ²

6.8.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherung der charakteristisch starken Durchgrünung des Musikviertels und zur Weiterentwicklung des Gehölzbestandes wurden spezielle Festsetzungen für die zentralen Quartiersbereiche getroffen.

Auf allen zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung PG 1 sind mindestens:

- je angefangene 200 m² ein standortgerechter, einheimischer Baum I. Ordnung (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche),
- je angefangene 100 m² ein standortgerechter, einheimischer Baum II. oder III. Ordnung, wie beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*) sowie
- 80 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf allen zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung PG 2 sind mindestens:

- je angefangene 200 m² ein standortgerechter Baum I. Ordnung (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche),
- je angefangene 150 m² ein standortgerechter Baum II. oder III. Ordnung, wie beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*) sowie
- 15 % der Fläche mit standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
- 70 % der Fläche sind mit Wiese, Rasen oder Bodendeckern anzulegen.

6.8.2.3 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)

Der Bestand der Alleebäume soll durch Neupflanzungen ergänzt werden. Langfristig sollen alle Straßen im Geltungsbereich durch die Anpflanzung von Bäumen einen Alleecharakter erhalten. Die im Bebauungsplan neu festgesetzten Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 3 m gepflanzt werden.

Für die im Block 34 zulässigen Stellplätze gilt: je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter, einheimischer Baum (Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen ist. Damit kann der durch die Anordnung der Stellplätze erhöhte Versiegelungsgrad zu Teilen ausgeglichen werden.

6.8.2.4 Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a))

Um auf den privaten Grundstücken den Grünbestand zu sichern, wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine angemessene dauerhafte Begrünung sichern.

Zum Erhalt der starken Durchgrünung des Plangebietes sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht mit flachwachsenden Bäumen, z. B. Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Sträuchern sowie einer Grasnarbe zu begrünen. Des weiteren ist zum Ausgleich des Versiegelungsanteils, jeweils pro 200 m² Stellfläche ein Baum (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Gut Boden sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.8.2.5 Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a))

Fassaden- und Dachbegrünung bringen sowohl bioklimatische (Produktion von Sauerstoff, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Reduzierung des Staubgehaltes durch Luftfilterung) als auch bauphysikalische (Schutz vor starker Erhitzung der Gebäudeaußenwand, Wind und Klimaschutz) Vorteile und sollten daher möglichst großflächig zur Anwendung kommen.

Um die Zunahme der Versiegelung abzuschwächen und die biologisch aktive Fläche zu vergrößern, sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen extensiv gegebenenfalls auch intensiv zu begrünen.

Weil Fassaden- und Mauerbegrünung eine ähnliche Kompensationswirkung bezüglich des Kleinklimas besitzen, können diese als Ersatz für nicht realisierbare Dachbegrünungen zum Einsatz kommen. Aufgrund des Verschattungseffektes von Bäumen und der damit verbundenen Reduzierung der Wärmespeicherung, sowie ihrer allgemein positiven Klimawirkungen ist gegebenenfalls auch die Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück zulässig.

Die anfallenden Regenwassermengen sollen über fachgerecht begrünte Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 20 Grad und die Decken baulicher Anlagen im Planungsgebiet versickern und verdunsten. Ausnahmen der Begrünung können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden oder andere besondere Umstände entgegenstehen, wenn zum Ausgleich z.B. zusätzlich Wand- und/oder Mauerflächen im Verhältnis 1:1 begrünt werden oder pro 50 m² Dachfläche ein Baum der Qualität Hochstamm (Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe) fachgerecht gepflanzt wird. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen, sowie Mauern sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen. Es sind dazu Pflanzbeete von mindestens 1 m² Größe anzulegen, die mit jeweils mindestens 2 Pflanzen auszustatten sind.

Für die Fassaden- und/oder Mauerbegrünung sind vorzugsweise zu verwenden:

Sonnige Bereiche

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanni' - Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein

Schattige Bereiche

Clematis vitalba - Clematis

Herdera helix - Efeu

Lonicera caprifolia - Jelängerjelier

Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt

6.8.2.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

Sämtliche zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Damit soll die Durchgrünung des Baugebietes auch auf Dauer gesichert werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

6.8.2.7 Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind entsprechend der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu erhalten.

Bei den zu erhaltenden Bäumen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine unversiegelte und nicht unterbaute Fläche im gesamten Kronenbereich plus 1,5 m freizuhalten. Ausnahmen gelten für die Bereiche, in denen die überbaubare Grundstücksfläche als Baufenster den Kronenbereich eines zu erhaltenden Baumes tangiert.

Bei älterem Vegetationsbestand können Abgrabungen oder Aufschüttungen zu irreparablen Schäden führen. Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

6.8.2.8 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

Im Bereich des Naturdenkmals Eiche (Block 45) kann die Öffnung des Pleißemühlgrabens nur unter der Berücksichtigung des vorhandenen Wurzelvolumens erfolgen. Gegebenenfalls ist ein Teil der Überwölbung zu belassen und in Neuplanungen zu integrieren.

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den ehemaligen Verlauf der Robert-Schumann-Straße zwischen der Karl-Tauchnitz-Straße und der Schwägrichenstraße wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um der Bevölkerung die Überquerung des privaten Hotelgrundstücks zu sichern.

Auf dem, für den Bau der Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Grundstück, verlaufen vierzig 10 kV-Stromleitungen, die überwiegend der Versorgung der Innensadt dienen. Da eine Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum aus Kostengründen ausscheidet, wurde den Stadtwerken Leipzig ein Leitungsrecht zugesichert. Ob und ab welcher Höhe die Leitungen überbaut werden dürfen, muß im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Im Block 51/52 wurden auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" Leitungsrechte festgesetzt. Sie dienen unmittelbar südlich des Schulgebäudes zur Sicherung einer Fernwärmeleitung und Hochdruckgasleitung DN 300, die südlich der Sporthalle durch das Gebiet geführt wird.

Grundsätzlich besitzen alle vorhandenen Wasserleitungen nach dem Sächsischen Wassergesetz § 109 Bestandsschutz und sind von Überbauungen und Überpflanzungen freizuhalten.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Telekommunikationsleitungen sollten sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen BZN 65, Kärrnerweg 66, 04454 Holzhausen in die genaue Lage der Telekom-Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des FM-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, NL Leipzig, Rs SuN/Lpl 2, 04095 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ein Anschluß an das örtliche Breitbandverteilnetz ist möglich.

6.10 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)

Um die Luftbelastung des Wohnquartiers infolge von Emissionen durch Heizanlagen so gering wie möglich zu halten, ist die Verwendung bestimmter Brennstoffe ausgeschlossen. Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme ist im gesamten Geltungsbereich nur zulässig, wenn die Schadstoffemissionen geringer sind als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Feste Brennstoffe für Kamine und Kaminöfen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht als Hauptwärmequelle für die Raumheizung genutzt werden.

6.11 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Vermeidung und Verminderung der Einwirkungen durch Verkehrslärm auf die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude werden auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 23.1 "Musikviertel-Süd" (Büro Bonk-Maire-Hoppmann 1996) Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Die teilweise hohe Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsstraßen am westlichen und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Karl-Tauchnitz-Straße, Wundtstraße, Dufourstraße) des Bebauungsplanes und eine überwiegend nur geringe Belastung der Quartiersstraßen, bedingt, bei der Festsetzung der Schallschutzklassen nach der Örtlichkeit zu differenzieren.

7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Stadt Leipzig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO.

Der im Geltungsbereich anzutreffende Gestaltungskanon sowie allgemeine Gestaltungsgrundsätze wurden zur Grundlage nachfolgender Gestaltungsvorschriften gemacht:

7.1 Fassaden (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Entsprechend der Eigenart der Gebäude des Musikviertels sollen die Fassadenflächen der tragenden Teile aus Putz, Sichtziegel und Naturstein bestehen. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Gebäude, die in ihrer Dimension über das ortstypische Maß hinausreichen, müssen in der Fassade unterteilt werden. Bei Gebäuden, die sich straßenseitig über mehrere Parzellen erstrecken, muß die Parzellenstruktur in der Fassade aufgenommen werden.

Um die gestalterischen Elemente der Bebauung des Musikviertel in der Neubebauung aufzunehmen, wurden eine Vielzahl gestalterischer Details festgeschrieben. Dabei müssen die Sockelgeschosse in der Fassade durch Materialwahl oder Vorsprünge ablesbar sein. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Oberkante des in der Fassade ausgebildeten Sockels.

Ausnahme bilden die der Wundtstraße und der Dufourstraße zugewandten Quartierseiten des Blocks 45. Die Ausprägung eines Sockelgeschosses wäre ortsuntypisch.

Gleichfalls muß der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegen. Die Fenster sind entsprechend den Fenstern aus der Gründerzeit in stehendem Format auszubilden und dürfen sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken. Metallkonstruktion (von Türen und Fenstern) sind nicht in silber- oder goldfarbener Ausführung zulässig. Entsprechend der vorhandenen gründerzeitlichen Verbindung sind straßenseitig angeordnete Balkone (in Form von Zierbalkonen) nur in Ausnahmefällen zulässig.

7.2 Gestaltung und Form des Daches (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, nach örtlicher Festsetzung durch die Eintragung in die Nutzungsschablone, Satteldächer, Mansarddächer (auch in der Sonderform des Mansardpultdaches "Leipziger Dach"), Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Für die zulässigen 1- bis 2-geschossigen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist ein Flachdach zulässig. Es ist als begrüntes Dach auszubilden.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung in die Nutzungsschablone festgesetzt, die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Der Knickpunkt bei Mansarddächern darf nicht mehr als 3,0 m über der Traufhöhe liegen.

Die Ausbildung von DrempeIn (Kniestöcken) ist nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Schiefer bzw. schieferähnliche EIndeckungen und Metalleindeckungen aus nicht reflektierenden Materialien zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind als Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Trauflängen betragen und darf nicht in einem Stück ausgeführt sein.

Auf Flachdächern können zur besseren Belichtung gläserne Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.

Straßenseitige Balkone und Ecktürme sind für den gesamten Geltungsbereich ortsuntypisch und sind ausgeschlossen, da sie den städtebaulichen Kontext empfindlich stören.

Dachflächenfenster sind bei denkmalgeschützten Gebäuden unzulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen einzusehen sind.

7.3 Technische Aufbauten

Zum Schutz der hochwertigen Fassaden, die das Straßenbild des Musikviertels prägen, dürfen Parabolantennen an baulichen Anlagen nur hofseitig, oberhalb der Traufe angebracht werden. Sie werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt und müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden.

Um eine das Ortsbild beeinträchtigende Störung zu vermeiden, ist je Gebäude nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

7.4 Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Blöcke 34a, 43 und 51/52 müssen mit Einfriedungen versehen werden, deren Sockel aus Beton oder Mauerwerk und nicht höher als 0,5 m sein darf. Die Einfriedung selbst muß transparent sein, muß aus Metall bestehen und darf nicht höher als 2,2 m sein. Hinter den Gittern dürfen keine Verkleidungen angebracht sein.

7.5 Unbebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

7.6 Abfallbehälterstandorte

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Abfallbehälter in Gebäude, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Schränke oder separate Stellplätze zu integrieren. Die Müllstandorte und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke zu begrünen. Die Festsetzung zur Begrünung der Müllstandorte erfolgt aus ästhetischen Gründen, wobei die positiven Wirkungen des Grüns die allgemeine Situation mit verbessern. Zudem schützt die Bepflanzung die Müllbehälter zusätzlich vor Wind und verhindert somit das Verblasen von Müllbestandteilen.

7.7 Abstandsflächen

Eine der wichtigsten Regelungen liegt in der Reduzierung der Abstandsflächen auf der Rechtsgrundlage von § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO. Die nach § 6 Abs. 5 und 6 SächsBO geforderten Maße stehen nicht im Einklang mit den vorhandenen Gebäudeabständen. Aus städtebaulicher Sicht wird das Ziel verfolgt, eine Gebäudestruktur festzusetzen, die sich am Charakter der ursprünglichen Bebauung orientiert. Die Festsetzungen orientieren sich deshalb stark an den historischen Vorgaben der Bebauungspläne „Leipzig-Altstadt-Innere Südvorstadt“ No. 34 des Gesamtplanes bzw. der Bekanntmachung vom 25. September 1889 der „Ortsstatutarischen Bauvorschriften - offene Bauweise“ „für diejenigen 5 Baublöcke des südwestlichen Bebauungsplanes betr., welche zwischen der Beethoven-, Ferdinand-Rhode-, Schwägrichenstraße und dem Schleußiger Wege gelegen sind, vom 13. Juli 1889“.

In den „Ortsstatutarischen Vorschriften - offene Bauweise“ wird für die, im angeführten Bereich liegenden Grundstücke festgelegt, dass sie in offener Bauweise zu bebauen sind. Darüber hinaus legen die §§ 2 bis 5 fest, dass seitlich zwischen zwei Gebäuden ein Abstand von 5 m einzuhalten ist. Diese 5 m setzen sich aus vier Metern Abstand zum der Innenstadt näher gelegenen Grundstück und einem Meter Abstand zum anderen Grundstücksnachbarn zusammen. Auf der Grundlage der heute geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf mindestens 6 m vergrößert. Dabei wird die Tiefe der Abstandsflächen allgemein auf 0,5 H jedoch mindestens 3,0 m reduziert.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke westlich der Schwägrichenstraße wurde auf der Grundlage des Ortsgesetzes vom 01. Juli 1896 No. 34 des Gesamtplanes die Umsetzung einer Villenbebauung verfolgt. Analog zu den vorliegenden Festsetzungen wurde damals in § 2 festgesetzt, dass Hauptgebäude im Abstand von mindestens 7 m von der Straßenfluchtlinie und mindestens 7 m seitlich nach beiden Nachbargrenzen zu errichten waren. Der zeichnerische Teil des B-Planes Nr. 23.1 „Musikviertel-Süd“ übernimmt exakt diese historischen Vorgaben. Bei einer festgesetzten Traufhöhe von 12 m und einem Gebäudeabstand von 14 m zwischen den einzelnen Villenbaukörpern sind keine negative Auswirkungen auf die Wohnbedingungen zu erwarten.

7.8 Werbeanlagen

Entsprechend den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung für "Allgemeine Wohngebiete" werden Werbeanlagen generell im Geltungsbereich nur an den Stätten der Leistung zugelassen. Die starke Differenzierung der getroffenen Festsetzungen dient dazu, das Erscheinungsbild der hochwertigen, überwiegend gründerzeitlichen Architektur nicht durch die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten zu kaschieren und zu stören.

8 Kosten

8.1 Bebauung

Die Aufwendungen für die Bebauung werden weitgehend privat getragen, eine quantifizierbare Planung öffentlicher Einrichtungen im Geltungsbereich, beispielsweise auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" steht nicht an. Die in Block 44 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden privat finanziert und betrieben.

8.2 Infrastruktur

Das Gebiet war in der Vorkriegszeit nahezu vollständig bebaut und gilt als vollständig erschlossen. Die vorhandenen Straßen sind als bereits hergestellt anzusehen. Damit kann nur die Straßenausbaubeitragssatzung zur Anwendung kommen, die je nach Zeitraum der Realisierung einen hohen städtischen Anteil beinhaltet.

8.3 Verkehr

Für den Bereich des fließenden Verkehrs ist mit finanziellen Aufwendungen zu rechnen, da beispielsweise die Karl-Tauchnitz-Straße in das Tangentenviereck mit einbezogen wird, und dementsprechend an die zukünftige Nutzung angepaßt werden muß. Durch die Ausgestaltung des Straßenraumes mit Parkbuchten und die Anpflanzung von Bäumen (s.u.) sind auch hier finanzielle Belastungen zu erwarten.

8.4 Grünordnerische Maßnahmen

Aufgeführt werden die vegetationstechnischen Arbeiten. Die eingesetzten Preise sind als Orientierungswerte und nicht als verbindliche Kalkulation anzusehen, da es zum Beispiel im Verlauf eines Jahres saisonbedingt zu Preisschwankungen um teilweise 100 % kommen kann und die genaue Ausführung der Maßnahmen nicht bekannt ist.

Auf die, bei den öffentlichen Flächen vorgenommene Trennung bei den Straßenbaumpflanzungen zwischen Pflanzgeboten und Pflanzhinweisen, sollte an dieser Stelle noch einmal erläuternd eingegangen werden. Im Bebauungsplan sind entsprechend des Charakters des Musikviertels an sämtlichen Straßen Baumpflanzungen vorgesehen. Überwiegend sind diese Pflanzungen wie festgesetzt auch durchführbar (Pflanzgebot). Bedingt durch ungünstige Leitungsführungen können die Pflanzungen an anderer Stelle nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern gepflanzt werden. Für diese Standorte gelten die Pflanzhinweise.

Einen nicht unbeträchtlichen Kostenpunkt stellt die Umsetzung der grünordnerischen Ziele des Bebauungsplanes dar. Setzt man die Festsetzungen konsequent um, so ist ein Kostenaufwand von ca. 500.000 DM erforderlich.

Folgende Seite:

Abbildung 10 Kostenschätzung für die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahme / Kurzbeschreibung	Fläche / Menge	Preis je Einheit in DM	Gesamtpreis in DM
öffentliche Maßnahmen			
Straßenbaumpflanzung (Pflanzgebot)			
- Aufbruch der versiegelten Fläche, durchschnittlich 6 m ² - 10 lfdm. Bord setzen (einschließlich Unterbau, Anschlüsse herstellen) - Baum pflanzen (einschließlich erforderlich Bodenaustausch 1,5 m tief)	155 Stck.	2.200	341.000
Straßenbaumpflanzung (Pflanzhinweis)			
- Aufbruch der versiegelten Fläche, durchschnittlich 6 m ² - 10 lfdm. Bord setzen (einschließlich Unterbau, Anschlüsse herstellen) - Baum pflanzen (einschließlich erforderlich Bodenaustausch 1,5 m tief)	59 Stck.	2.200	129.800
Zwischensumme			470.800
private Maßnahmen			
Ausgleichsmaßnahmen M1 (Gemeinschaftsstellplätze)			
Entsiegelung und Umwandlung in Vegetationsflächen im Bereich Thomasschule			
- Aufbruch der versiegelten Flächen	2.000 m ²	42	84.000
- Anlage von Vegetationsflächen	2.000 m ²	25	50.000
Zwischensumme			134.000
Ausgleichsmaßnahmen M2 (Sondergebiet)			
Anlage von Vegetationsflächen im Bereich verlängerte Robert-Schumann-Straße (M2a)	1080 m ²	35	37.800
Straßenbaumpflanzung Robert-Schumann-Straße (M2a)			
- Baum pflanzen (einschließlich erforderlicher Bodenaustausch 1,5 m tief)	20 Stck.	2.000	40.000
Entsiegelung und Umwandlung in Vegetationsflächen im Bereich Pleißemühlgraben (M2b)			
- Aufbruch der versiegelten Flächen	1.000 m ²	60	60.000
- Anlage von Vegetationsflächen	1.000 m ²	40	40.000
Offenlegung des Pleißemühlgrabens (M2b)	ca. 35 m	11.430 /lfdm.	400.050
Zwischensumme			577.850
Summe			1.182.650