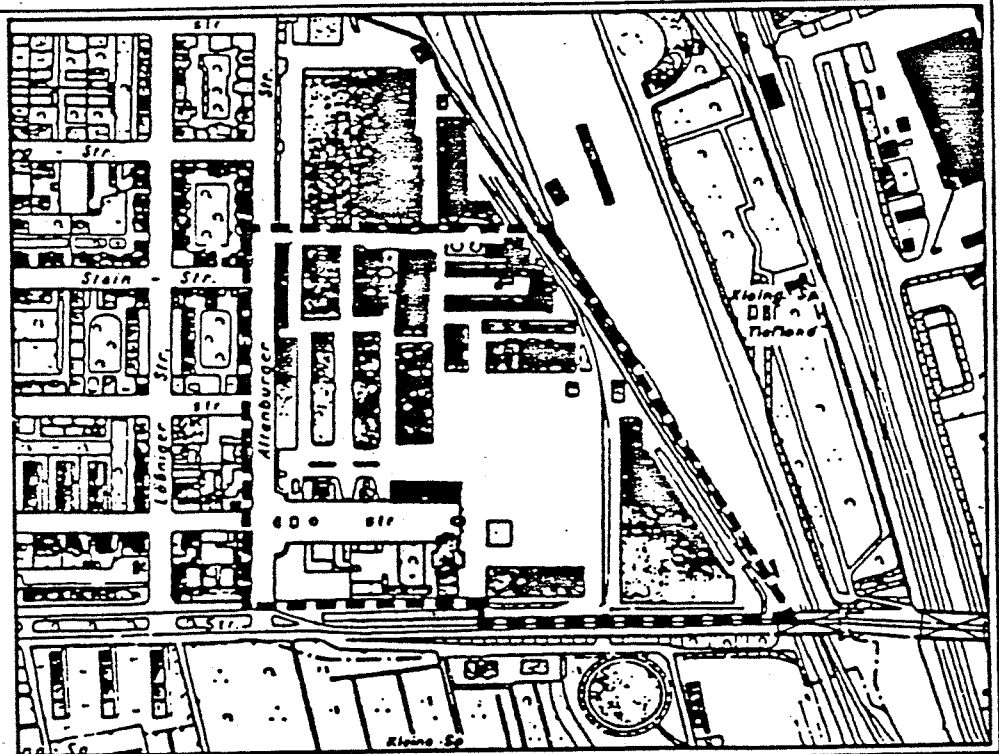




STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 026.1
MDR-Zentrale Leipzig

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Südvorstadt



Planverfasser:

KRUSE+
SCHUTZ

Architekten und Planer
Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse
Dipl.-Ing. Matthias Schütz

Kaiserdamm 110
14057 Berlin
Tel.: (030) 326 81 90
Fax: (030) 326 81 999

11.07.97
Datum/ Unterschrift *[Signature]*

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 10 BauGB	§ 12 BauGB	§ 13 BauGB
Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift	Datum/ Unterschrift

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 026.1

„MDR - ZENTRALE LEIPZIG“

mit integriertem Grünordnungsplan

Städtebauliche Planung:

Kruse + Schütz

Architekten und Planer

Dipl.-Ing. Jens-P. Kruse

Dipl.-Ing. Matthias Schütz

Kaiserdamm 110

14057 Berlin

Tel.: 030-326 81 90

Fax: 030-326 81 999

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Dirk Scurani

Landschaftsplanung (GOP):

WES, Wehberg - Eppinger - Schmidtke

Garten- und Landschaftsarchitekten

Jarrestraße 80

22303 Hamburg

Tel.: 040-27 84 10

Fax: 040-27 06 668

Bearbeitung: Dipl.-Ing. T. Clasen

INHALT	SEITE
1. GELTUNGSBEREICH	4
2. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE	5
2.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
2.2 Denkmalschutz und Milieuwerte	6
2.3 Äußere Verkehrserschließung	8
2.4 Altlasten	10
2.5 Abfall / Boden	11
Beiplan 1: Bestandsplan	12
3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE (ZUM GOP)	13
3.1 Geologie / Boden	13
3.2 Wasser	15
3.3 Klima / Luft	16
3.4 Arten / Stadtbiotope	17
3.5 Stadtbild	19
4. PLANUNGSKONZEPTION	21
4.1 Das Bauvorhaben	21
4.2 Das Wettbewerbsergebnis	23
4.3 Innere Erschließung und Durchwegung	26
4.4 Ruhender Verkehr	27
4.5 Landschaftspflegerische Zielvorstellung	28
4.6 Ökologisch-gestalterische Maßnahmen laut GOP	29
4.7 Datenspiegel	32
Beiplan 2: Gestaltungs- und Grünordnungsplan	33
5. VER- UND ENTSORGUNG	34
5.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	34
5.2 Löschwasserversorgung	35
5.3 Energieversorgung	35
5.4 Fernmeldetechnik	37
5.5 Stadtreinigung	37
6. IMMISSIONSSCHUTZ	39
6.1 Lärmschutz	39
6.2 Strahlenschutz	42
7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	43
7.1 Baubedingte Wirkungen	43
7.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen	44
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minimierung	45
7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	46

BEGRÜNDUNG

8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	48
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	48
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	49
8.3	Stellplätze und Tiefgaragen	50
8.4	Verkehrsflächen	51
8.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	51
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	52
8.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	53
8.8	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	54
9.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	56
10.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE	56
11.	DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN	57
12.	ANHANG	
	PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	59
	BEBAUUNGSPLAN	69

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Südvorstadt der Stadt Leipzig in ca. 2 km Entfernung südlich des Stadtzentrums. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs im Quartier Altenburger Straße / Richard-Lehmann-Straße / Bahngelände. Da im nördlichen Teil des MDR-Grundstücks noch weiterer Klärungsbedarf besteht und ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll, beschränkt sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den südlichen Teil des Grundstücks sowie den zugehörigen Abschnitt der Altenburger Straße.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine Plangrenze, die rechtwinklig zur Altenburger Straße verläuft und zwar im Abstand von 25,0 m nördlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Steinstraße.
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 4505 zum Bahngelände;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der zur Richard-Lehmann-Straße gehörenden Flurstücke;
- Im Westen: durch die westliche Grenze der Altenburger Straße (Flurstück 4065) bis zur Plangrenze im Norden.

Der Geltungsbereich umfaßt damit folgende Flurstücke:

4505	tlw.	ca.	96.050 m ²
4065	tlw.	ca.	5.350 m ²
Insgesamt		ca.	101.400 m ²
=====			

2. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

2.1 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das Gelände des ehemals städtischen Vieh- und Schlachthofes ist bis an die äußeren Grenzen dicht bebaut und im übrigen großflächig versiegelt. Ein großer Teil der Bausubstanz stammt noch aus der Zeit vor 1900. Die umfangreichsten Neu- und Umbaumaßnahmen erfolgten in den 60iger und 70iger Jahren. Besonders zu erwähnen sind dabei das neue Verarbeitungsgebäude und der Verwaltungsneubau mit Speiseraum und Küche.

Das Betriebsgelände ist durch einen Gleisanschluß mit dem Schienennetz der Deutschen Reichsbahn verbunden. Dieser diente vor allem dem Antransport der Schlachttiere.

Der Antransport des Schlachtviehs mit Lastkraftwagen erfolgte über die Richard-Lehmann-Straße (Einfahrt Nähe alte Börse).

Die Schlachtung selbst ging in den Schlachthallen 62,46 und 47 vonstatten, die parallel zur Altenburger Straße angeordnet sind. In den sich anschließenden Gebäuden wurde das Schlachtgut weiter verarbeitet und gelagert.

Bestehende Energieerzeugungsanlagen beschränken sich auf ein Heizhaus (Geb. 44), welches bis etwa 1970 auf Kohlebasis betrieben wurde. Im Jahre 1970 erfolgte die Umstellung des Heizmaterials auf Bitumenöl. Für die Öllagerung dienten 2 Öltanks. An der Ölübergabestation (Geb. 33) wurde der Brennstoff aus den Kesselwagen der Deutschen Reichsbahn in die 2 Öltanks gepumpt.

Zur eigenen Trink- und Brauchwasserversorgung bestehen im Gelände 3 Brunnen, die alle im Geltungsbereich liegen. Sie sind im Bestandsplan markiert. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang ein Tiefenwasserbehälter, welcher als Wasserreservoir bei besonderem hohem Wasserbedarf genutzt wurde.

Nach Veräußerung des Geländes an den MDR, hat dieser mit dem Aufbau der Zentrale Leipzig begonnen und nutzt inzwischen die Altbauten I-VI und 13 sowie die Neubauten VII und VIII (Containerbau) mit ca. 400 Beschäftigten.

2.2 DENKMALSCHUTZ UND MILIEUWERTE

Das zur Disposition stehende ehemalige Schlachthofgelände in Leipzig entstand in den Jahren 1886 bis 1888 unter der Leitung des Stadtbaudirektors Hugo Licht (1841 - 1921) und zählt zu den herausragenden Beispielen Leipziger Industriearchitektur. Licht kreierte eine architektonische Backsteinlandschaft mit mehr als 30 Gebäuden, wobei Schlachthof, Viehhof, Zentraler Eingangsbereich mit Pförtnerhäusern, Beamtenwohnhäusern, Gastwirtschaft und das nicht mehr erhaltene Verwaltungsgebäude in eine bemerkenswerte städtebauliche Ordnung gebracht wurden. Die Gestaltung der Gebäude ist geprägt durch das Gelb der Ziegel, Sandsteingliederungen und schwarz glasierte Dachziegel.

Die Erstbebauung ist mit den Jahren 1886 - 1888 datiert. Erweiterungen erfolgten 1892 - 1912, um 1925 und 1936 (Gebäude Nr. 48).

Der gesamte, ehemals städtische Vieh- und Schlachthof unterliegt als Gesamtanlage dem Ensembleschutz¹. Die Gesamtanlage besteht aus dem gestalteten Eingangsbereich, Pförtnerhäusern, Verwaltungsgebäuden, Fleischbörse, Remisen, Schlachthallen, Markthallen, Ställen, Schuppen, Maschinen- und Kesselhaus, Kühlhäusern, Talgschmelzen, Großhandelsgebäuden, Desinfektionsanstalt und Sanität. Ziegelbauten mit werksteinverkleideten Sockeln und Gliederungselementen aus Sandstein, mit den wiederkehrenden Motiven des Giebels mit aufsteigendem Bogenfries des Thermenfensters und des vorstehenden Satteldaches bei den Bauten der ersten Anlage und den Erweiterungen bis 1912, einheitlich als Hof gestalteter Eingangsbereich.

Folgende Gebäude unterliegen derzeit als Einzelanlagen dem Denkmalschutz (unbewegliche Kulturgüter):

- Nr. I: Pförtnerhaus von 1897,
Ziegelbau auf kreuzförmigem Grundriß mit apsidialem Vorbau, Sandsteinrelief mit Stadtwappen. (heute: Sozialgebäude)
- Nr. II: Beamtenwohnhaus um 1887,
Freistehender Ziegelbau
(heute: juristische Direktion).
- Nr. III: Beamtenwohnhaus um 1887,
Freistehender Ziegelbau
(heute: Projektleitung MDR-Neubauprogramm)
- Nr. IV: Remise um 1887,
Ziegelbau mit seitlicher Einfahrt
(heute: Betriebsdirektion)
- Nr. V: Abort um 1887,
Ziegelbau
(heute: Gasübergabestation)

¹Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand 25.08.92

BEGRÜNDUNG

- Nr. VI: Pferdestall um 1887,
Ziegelbau (heute: Intendanz)
- Nr. 13: Fleischbörse um 1887,
Freistehender Ziegelbau, Lichthof mit Deckenmalerei.
(heute: Intendanz)
- Nr. 16: Rindermarktstall um 1887,
Langgestreckter Ziegelbau mit straßenseitigen Boxen.
(künftig: Kantine)
- Nr. 21/65: Rindermarktstall nach 1900,
Ziegelbau. Kontorgebäude als Kopfbau und anschließend Marktstall
mit durch Abfolge von gebrochenen Giebeln aufgelockerte Fronten.
(künftig: Fuhrpark)
- Nr. 47: Schweineschlachthalle um 1887,
Langgestreckter Ziegelbau mit Entnebelungsanlage in Form von Dach-
häusern.
(künftige Nutzung: unbestimmt)
- Nr. 48: Rinderschlachthalle um 1936,
Stahlbetonbau mit Ziegel- / Klinkerfassade, rückseitig verglaste Dä-
cher.
(künftige Nutzung: unbestimmt)
- ohne Nr.: Einfriedung mit Ziegelmauer zur Altenburger Straße um 1887.

Die Gebäude I-VI und 13 wurden bereits Vorbildlich saniert. Die Sanierung und Um-
nutzung des Gebäudes 16 zur Kantine steht kurz vor dem Abschluß.

Das Bauordnungsamt hat in seiner Stellungnahme auf die Berücksichtigung der Be-
lange des Denkmalschutzes auf dem ehemaligen Schlachthofgelände hingewiesen.
Zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Leipzig, Abt. 5, Referat Denkmal-
schutz.

In Abstimmung mit dem RP Leipzig, als obere Denkmalschutzbehörde, sollen die
Gebäude 21/65, 47 und 48 erhalten bleiben, umgenutzt und saniert werden. Bei dem
Gebäude 21 ist aus denkmalpflegerischer Sicht nur die westliche Frontfassade als
Rahmen schützenswert. Die Nutzung der Hallen 47 und 48 ist derzeit noch unbe-
stimmt. Die Halle 48 befindet sich in einem desolaten technischen Zustand.

Da der MDR keine Verwendungsmöglichkeiten für das Gebäude sieht, wurde der
Abbruch bei der oberen Denkmalschutzbehörde (RP) beantragt. Sollte dem Antrag
stattgegeben werden, so kann an gleicher Stelle kein Neubau entstehen, da im Be-
bauungsplan aus städtebaulichen Gründen keine überbaubaren Grundstücksflächen
festgesetzt wurden. Stattdessen soll hier -entsprechend dem angestrebten Gebiets-
charakter- eine großzügig dimensionierte Vorgartenfläche mit Baumallee entstehen.

2.3 ÄUSSERE VERKEHRERSCHLIESSUNG

Hinsichtlich der Einbindung in das tangierende Straßennetz und zur ÖPNV-Erschließung wird auf die Punkte 2.1 und 3.2 der Rahmenplanung verwiesen.

2.3.1 ÖFFENTLICHER PERSONEN-NAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Ansiedlung des MDR mit ca. 1.000 Mitarbeitern wird auf diesem Gewerbestandort (Brache) von den Leipziger Verkehrsbetrieben begrüßt. Es wird das Ziel verfolgt, möglichst viele Beschäftigte als Benutzer des ÖPNV zu gewinnen. Günstige Voraussetzungen bestehen durch die vorhandenen Straßenbahnlinien 5 und 16 und die Linie 22 mit der Haltestelle Richard-Lehmann-Straße / Altenburger Straße.

Entscheidende Verbesserungen entstehen durch den geplanten Bau der S-Bahnlinie Altenburg-Hauptbahnhof-Flughafen mit dem Bahnhof Semmelweisstraße im Rahmenplangebiet.

2.3.2 INDIVIDUALVERKEHR

Das Grundstück grenzt im Süden an die Richard-Lehmann-Straße und im Westen an die Altenburger Straße. Im südlichen Teil erfolgt die Zu- und Ausfahrt bisher ausschließlich über die Kantstraße / Altenburger Straße mit Pfortnerhaus und Schranke. Ein Anschluß an die Richard-Lehmann-Straße ist aus topografischen Gründen nicht vorhanden und auch nicht möglich.

Entsprechend der Rahmenplanung sind die denkbaren Anschlüsse des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz auf die Knotenpunkte der Altenburger Straße zu beschränken. Die vorhandene Zufahrt in Verlängerung der Kantstraße kann nach dem Planungskonzept (Wettbewerbsergebnis) nur als Besucherzufahrt fungieren. Die geplante Platzfläche zwischen Kantine und Neubau soll vollständig von Kfz-Verkehr freigehalten werden.

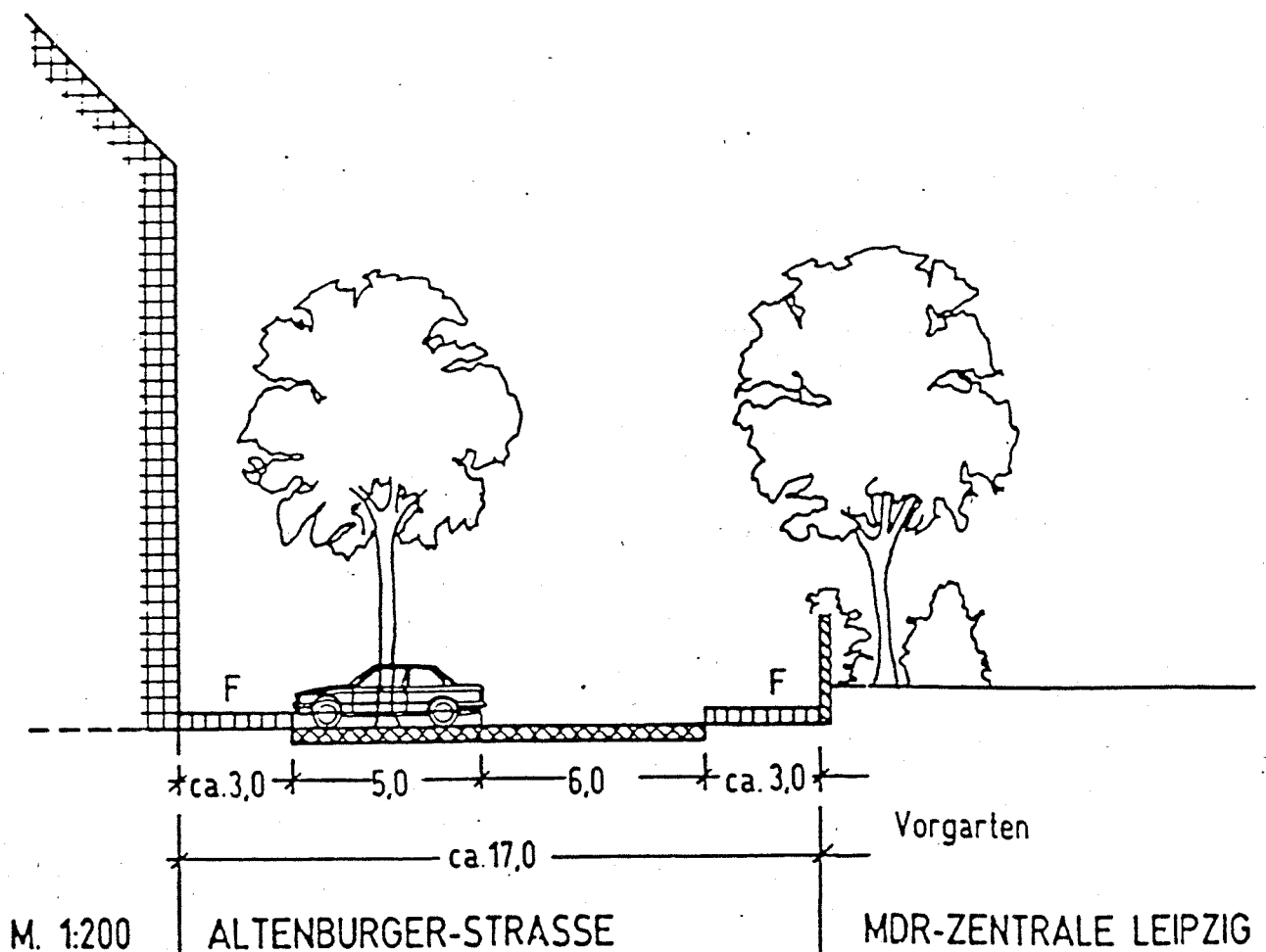
Die Zufahrt Fichtestraße ist durch die Halle 48 versperrt, so daß die Hauptzufahrt nur in Verlängerung der Steinstraße angelegt werden kann. Die Forderung der Straßenverkehrsbehörde, daß diese Zufahrt entfallen soll, kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Auch der Vorschlag, ersatzweise eine Zufahrt nahe der Richard-Lehmann-Straße vorzusehen, ist nicht realisierbar, denn der Abstand zwischen der Zufahrt Kantstraße und der Richard-Lehmann-Straße beträgt nur rd. 60 m. Die Richard-Lehmann-Straße selbst scheidet aufgrund ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße und wegen ihrer Höhenlage für eine potentielle Straßenanbindung aus.

Zur Entschärfung der S-Kurve in der Richard-Lehmann-Straße soll die nördliche Straßenbegrenzungslinie im Bereich Altenburger Straße - Intendanz (Flurstücke 4058/3 und 4058/4) mittelfristig geändert werden. Die danach nicht mehr benötigten städtischen Teilflächen der o.a. Flurstücke sollen dem MDR zum Kauf angeboten werden.

Umgestaltungsmaßnahmen werden in der Altenburger Straße und an der Einmündung in die Richard-Lehmann-Straße erforderlich. Nach dem Ergebnis der Rahmenplanung soll das Wohngebiet westlich der Altenburger Straße verkehrsberuhigt umgestaltet werden und vor allem die Löbniger Straße entlastet werden. Demgegenüber erhält die Altenburger Straße durch die Erschließung des Sondergebietes eine höherrangige Funktion und ein höheres Ziel- Quellverkehrsaufkommen.

Um dennoch verträgliche Wohnverhältnisse zu sichern, soll die Altenburger Straße umgestaltet und auf der Westseite Anliegerparkplätze angelegt werden. Zur Reduzierung der Lärmemissionen muß die neue Fahrbahn eine Asphaltierung erhalten (siehe Punkt 6.1 Lärmschutz). Der Begegnungsfall Lkw/Lkw erfordert eine Fahrbahnbreite von 6,0m. Bei der angestrebten Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 oder 40 km/h bedarf es keiner Anlage separater Radwege.

Die Altenburger Straße soll wie folgt umgestaltet werden:



BEGRÜNDUNG

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Straßenbahngleise und Neugestaltung der Haltestelle soll die Einmündung Altenburger Straße / Richard-Lehmann-Straße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Damit sollen das Linksabbiegen erleichtert und gesicherte Überwege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Soweit die äußere Anbindung des Sondergebietes Änderungen bei den tangierenden öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlich macht, weist die Abt. Kostenumlegung (Ref. Bauverwaltung) darauf hin, daß die Kosten nach dem Verursacherprinzip vom MDR zu übernehmen sind, was durch Verträge zu regeln ist.

2.4 ALTLASTEN

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des StUFA Leipzig als Altlastenverdachtsfläche (MDR) mit den Mittelpunktskordinaten (Gauß-Krüger) R: 45 26 955 H: 56 86 959 registriert.

Zur Altlastensituation liegen folgende Unterlagen vor:

- 1) Gefährdungsabschätzung für den Standort Schlacht- und Verarbeitungs GmbH Leipzig (Historische und orientierende Erkundung)
Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Leipzig, 29.08.1991)
- 2) Gefährdungsabschätzung für den Standort Schlacht- und Verarbeitungs GmbH Leipzig (Detailuntersuchung ausgewählter Flächen)
Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Leipzig, Febr. 1992
- 3) Zusatzuntersuchungen zur Beurteilung des oberen Grundwasserleiters auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes Leipzig
Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Leipzig, 28.01.1994

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden punktuelle Belastungen der wassergesättigten Bodenzone mit IR-KW und PAK nachgewiesen. Dies betrifft den Gebäudeteil 40 im Ostteil des Verarbeitungsgebäudes „100 TONNE“ (Geb. 39) und die ehemalige Reparaturwerkstatt (Geb. 21). Die festgestellten Konzentrationen sind bei einer gewerblichen Nutzung des Standortes tolerierbar.

Die mit 2) ermittelte deutliche lokale Belastung des nur im SW des Geländes verbreiteten oberen GWL (GWL 1.6) mit BTX, AOX, CKW und IR-KW konnten durch die gezielten Zusatzuntersuchungen in 3) nicht mehr nachgewiesen werden.

Für den Hauptgrundwasserleiter (GWL 1.8) wurden erhöhte Gehalte an Cyanid, MKW, AOX und BTX nachgewiesen. Die Ursache dieser Belastungen konnte bisher nicht ermittelt werden. Ein Eintrag am Standort ist nach derzeitigem Kenntnisstand wenig wahrscheinlich. Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 12-14 m unter GOK. Entsprechend der im Planentwurf vorgesehenen maximalen Gründungstiefe von ca. 9 m wird damit der HGWL 1.8 durch die Baumaßnahme nicht berührt.

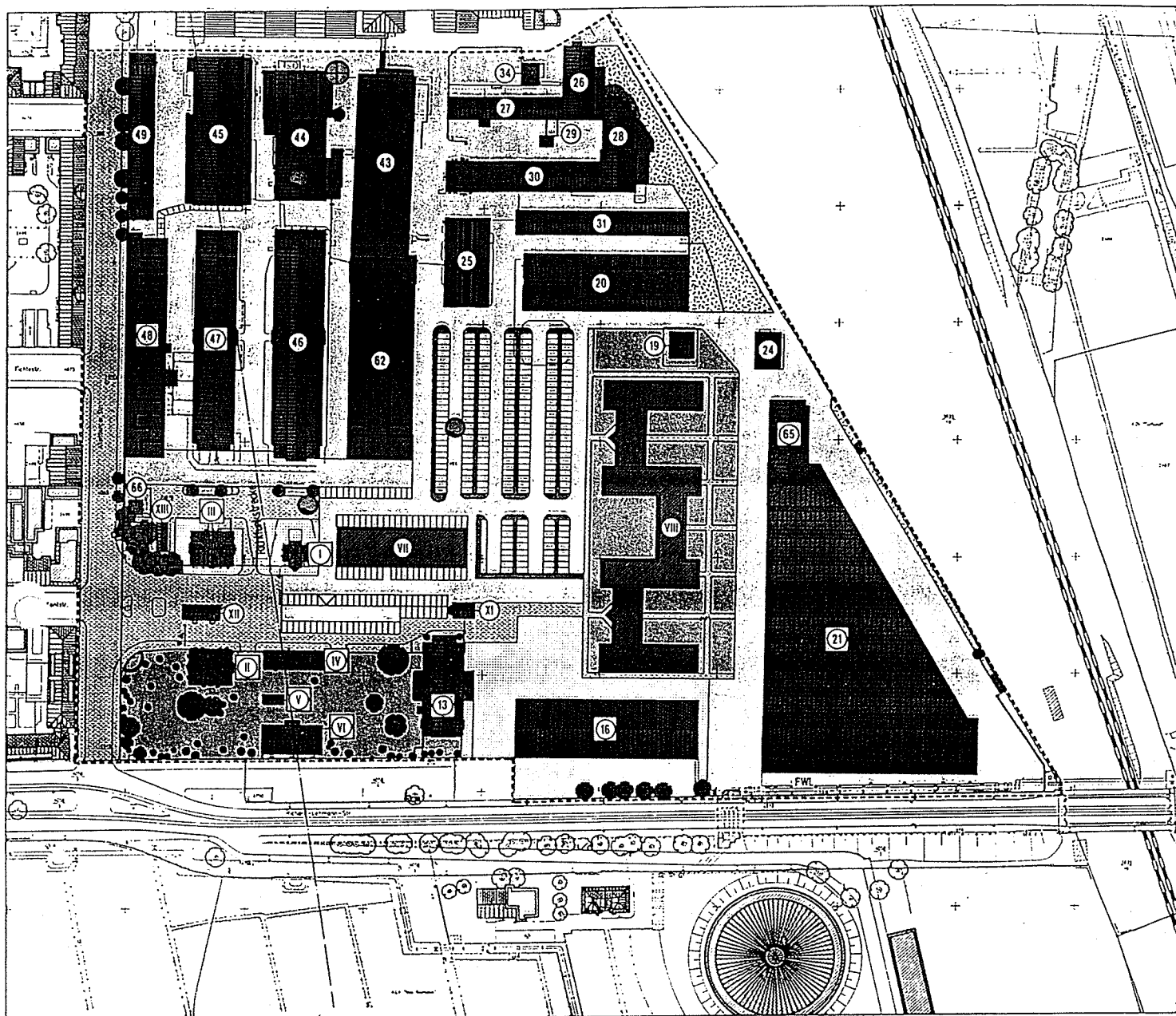
BEGRÜNDUNG

Nach den Empfehlungen und Hinweisen des StUFA sind weitere Altlastenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in Vorbereitung der Baumaßnahme nicht erforderlich. Es genügt, wenn der geplante Abbruch und Bodenaushub für die vorgesehene Neubebauung an den altlastenrelevanten Standorten baubegleitend durch ein anerkanntes unabhängiges Ingenieur-Büro überwacht wird.

Werden im Zuge des Abrisses, Rückbaues und Tiefbaues nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, sind diese dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig gemäß § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich anzuzeigen.

2.5 ABFALL / BODEN

- Für (partielle) Abrißmaßnahmen sind gem. § 6 Bauvorl./BauprÜfVO vom 11.02.1993 Unterlagen anzufertigen, die Aussagen über die vom Abbruch betroffenen Gebäudesubstanz und deren Vornutzung sowie alle im Zuge der Abbruchmaßnahmen anfallenden Abfälle separat enthalten. Den anfallenden Abbruchmassen sind unter Beachtung des Verwertungsgrundsatzes Entsorgungsmöglichkeiten zuzuordnen.
- Bei der Auswahl der Verwertungsmöglichkeiten wird auf die Empfehlung der Technischen Regeln der LAGA und die Forderungen der VwV-Recyclingbaustoffe verwiesen.
- Bei den Tiefbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll gemäß der Zuordnungswerte der LAGA-TR (Tabelle II 1.2-2) separiert und einer Wiederverwendung entsprechend seiner Eignung zugeführt werden. Eine Massenbilanz sollte erstellt werden.
- Unbelasteter Erdaushub soll gemäß Pkt 18.1.3.5 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan nicht als Abfall abgelagert werden.
- Nachweislich kontaminierter Bodenaushub gilt als Abfall (ggf. besonders überwachungsbedürftiger Abfall) und ist als solcher einer dafür zugelassenen Behandlungsanlage zuzuführen. Nur im Ausnahmefall sollte eine Deponierung vorgesehen werden.
- Alle Entsorgungsnachweise - und -verträge sowie Belege über durchgeführte Entsorgungen (z.B. Begleitscheine, Übernahmescheine) sind geordnet abzulegen, mindestens drei Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzuweisen. Eine Ablichtung von jedem Original der bestätigten Entsorgungs-/Verwertungsnachweise (EVN) ist gemäß § 9 Abs. 6 Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung vom 03.04.1990 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Regelung der Zuständigkeit bei der Durchführung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften vom 12.02.1996 dem StUFA-Leipzig als der für den Abfallerzeuger zuständigen Behörde zuzustellen.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Gebäude mit geneigten Dächern | | Vegetationsfläche
(Rasen, Sträucher) |
| | Gebäude mit Flachdach | | Vorhandene Bäume
(s. Baumliste GOP-Bestand) |
| | Gebäudenummer z.B. 16 | | Sträucher, Hecke |
| | Baudenkmal
z.B. Nr. III | | PKW-Stellplätze
mit Umpflanzung |
| | Brücke | | Böschung |
| | Schornstein | | Fernheizleitung |
| | Mauer / Stützwand | | Brunnen |
| | Voll versiegelte Fläche
(Beton, Asphalt) | | Tiefenwasserbehälter |
| | Teilversiegelte Fläche
(Pflaster, Plattenbelag) | | |
| | Unversiegelte Fläche
(Schotter, Grand, Baustelle) | | |
| | Ruderalfläche | | |

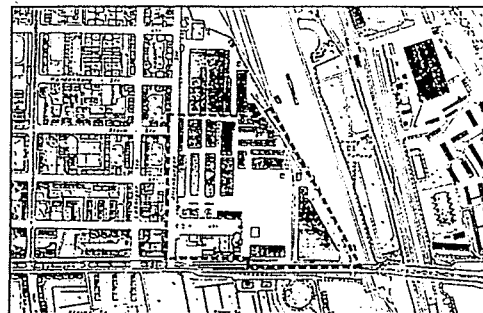
Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 026.1

"MDR-Zentrale Leipzig"

Bestandsplan

M. 1:2500



Planverfasser :

KRUSE+
SCHUTZ

Architekten und Planer
Dipl.-Ing. Jens P. Kruse
Dipl.-Ing. Matthias Schütz

Kaunertamm 110
14057 Berlin
Telefon (030) 336 81 90
Telefax (030) 336 81 999

Berlin, den 06.06.96

Handwritten signature

Grünordnung :

WEHBERG-EPPINGER-SCHMIDTKE

Garten- und Landschaftsarchitekten
Jarresstraße 80
22303 Hamburg
Tel. 040-278410
Fax 040-2706668

gez.: Hamburg, den

3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Grundlage der Bestandserfassung bilden die örtlichen Erhebungen und das grünordnerische Gesamtkonzept zur „Alten Messe“ (ÖKOPLAN1995) sowie die Wettbewerbsunterlagen zur mdr-Zentrale.

Neben den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft werden hier zusammenfassend die Potentiale Stadtbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Stadtbiotope) einschließlich ihrer Vorbelastung beschrieben.

Naturräumliche Lage

Leipzig liegt in der Mitte der braunkohlenreichen Leipziger Tieflandbucht, die im Herzen Deutschlands als ein Stück des norddeutschen Flachlandes weit nach Süden vorspringt. Weiße Elster, Pleiße und Parthe fließen hier zusammen. Der Westen und Süden der Stadt wird bis Schkeuditz von ausgedehnten Auenwäldern durchzogen.

Das Plangebiet weist keine naturnahen, standorttypischen Vegetationsbestände mehr auf und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Gartenfläche des Intendantengebäudes und wenige markante Einzelbäume (siehe GOP, Tab. Baumbestand) sowie die Grasflur (Sukzession) auf den Gleisen stellen die einzigen Stadtbiotope mit geringer Ausdehnung dar.

3.1 GEOLOGIE / BODEN

Relief

Das Plangebiet ist durch die Schlachthofanlage in ihrem natürlichen Relief und Bodenaufbau stark anthropogen verändert. Die Oberfläche ist nahezu eben und liegt im SW bei ca. 121 m ü.NN, im NO bei ca. 122 und im NW und SO bei ca. 123 m ü.NN.

Die südlich angrenzende Richard-Lehmann-Straße liegt im Bereich der Gleisunterführung mit ca. 131 m ü.NN um ca. 8 m über dem Geländeniveau der mdr-Zentrale und erreicht erst auf Höhe der Haltestelle Altenburger Straße das vorhandene Niveau.

Durch Geländeplanierung entstand zur Altenburger Straße, die auf ca. 121 m ü.NN liegt, ein Höhenvorsprung, der durch Grenzmauern, Grenzbebauung oder Böschungen überwunden wird.

Geologie

Mächtige Geschiebemergelablagerungen der Saale- und Elstergrundmoränen kennzeichnen das Gebiet. Weichselzeitliche Lößablagerungen sind nur geringmächtig (wenige Dezimeter) vorhanden. Der Raum zwischen Connewitz und Thonberg liegt über einem frühelsterkaltzeitlichem Wyhratal, das vollständig mit Flußschotter aus-

BEGRÜNDUNG

gefüllt ist und unter der mächtigen Geschiebemergeldecke verborgen ist. Die Flußschotter ersetzen die teilweise erodierten Tertiärschichten.

Es wurde folgendes geologisches Normalprofil nachgewiesen:

Nr.	Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Tiefenlage	geologisches Alter
S1	0,5-2,5 m, tlw. 4,0 m	Aufschüttung	0-3 m	Neuzeit
S2	10,0-12 m	Geschiebelehm / -mergel mit Sandschichten (GWL 1.6)	3-11 m	Quartär, Saale- und Elsterkaltzeit
S3	0,0-0,5 m	Bänderton / -schluff	11-11,3 m	Quartär, Elsterkaltzeit
S4	8,5-11,5 m	Sand und Kies (Flußschotter GWL 1.8)	11,3-22 m	Quartär, Elsterkaltzeit
S5	0,0-3,0 m	Braunkohlenschluff / -ton	22-25 m	Tertiär (Braunkohlenzeit)
S6	5,0-40 m	Meeressande, örtlich Separienton	25->30 m	Tertiär (Braunkohlenzeit)

Aus den anstehenden Bodenarten entwickelten sich Parabraunerden sowie Pseudogleye bei stauenden Verhältnissen (oberflächennahe Grundmoräne).

Die Sandschichten sind in den Geschiebelehm bzw. -mergel sehr unregelmäßig eingelagert und führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger viel oberes Grundwasser. Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse empfiehlt das StuFA, trotz der schon vorliegenden älteren Baugrundbohrungen, im Rahmen der Bauvorbereitung weitere, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Dabei sollte auch geklärt werden, unter welchen Bedingungen eine Regenwasserversickerung möglich ist. Das Ergebnis der neueren Baugrunduntersuchung ist dem StuFA in einem Exemplar zu übersenden.

Die Schichtenverzeichnisse der älteren Baugrunduntersuchungen können bei Bedarf im Archiv des StuFA eingesehen werden.

Im Plangebiet dominieren Aufschüttungsböden mit hohem Versiegelungsgrad durch Bitumen, Beton und stellenweise Naturstein-Fugenpflaster, so daß ein sehr hoher Oberflächenabfluß der Niederschläge die Folge ist. Sandig-lehmige bis schluffige Ausgangssubstrate lassen eine hohe Erosionsgefährdung offener Böden erwarten.

Die Bewertung des Bodens und seiner Funktionen läßt sich nur in Bezug auf bestimmte Nutzungsansprüche vornehmen. Aus landschaftsökologischer Sicht steht der Erhalt des Bodens in der Gesamtheit seiner Funktionen und Prozesse im Mittelpunkt.

Der Boden ist als dynamischer Naturkörper anzusehen, dessen Eigenschaften von der Bodenbildung und den langfristig wirkenden Umweltfaktoren abhängig sind. Wichtige Funktionen sind Filterung von Schadstoffen im Sickerwasser, Standort-

BEGRÜNDUNG

funktion für Pflanzen, Lebensraum für Tiere. Mit Boden ist schonend nach Maßgabe der geltenden gesetzlichen Grundlagen umzugehen.

Im Untersuchungsgebiet sind großflächig versiegelte bzw. vorbelastete Böden vorhanden, so daß die natürlichen Filter- und Ertragsfunktionen vermindert und größtenteils nicht mehr gewährleistet sind (s. auch Gefährdungsabschätzung Altlasten Jessberger u. Partner 1991- 1994). Das Bodenpotential ist somit als gering zu bewerten.

Als Umweltqualitätsziel ist der Boden in seinen Funktionen wiederherzustellen und als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf einer größtmöglichen Fläche im Gebiet zu regenerieren.

3.2 WASSER

Der Standort befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone der kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Als Hauptgrundwasserleiter werden die Wyhraschotter (GWL 1.8) mit einer Grundwasseroberfläche bei 105-109 m üNN (ca. 12 m unter Geländeoberkante) angegeben. Die Grundwasserfließrichtung ist Süd-Westen. Schmelzwassersandeinlagerungen im Geschiebelehm/-mergel bilden einen lückenhaften, aber im Raum Südvorstadt / Connewitz meist durchgehend vorhandenen Grundwasserleiter (GWL 1.6).

Durch die großflächigen Versiegelungen ist die Grundwasserneubildung z.Zt. unterbunden. Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist aufgrund des bindig anstehenden Geschiebemergels relativ gering, so daß der oberste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ gut geschützt ist. Für das Wassermanagement ist demzufolge eine Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Versickerung der Niederschläge von hoher Bedeutung.

Zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über entsprechende Maßnahmen getroffen (Mulden-, Rinnensysteme, Retentionsräume, Wasserbecken).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Beeinträchtigungen wird als gering bewertet, sofern die vorgesehene Gründungstiefe von max. 9 m nicht überschritten wird (Schreiben vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig vom 11.04.96). Für den Hauptgrundwasserleiter wurden jedoch erhöhte Gehalte an Schadstoffen (Cyanid, MKW u.a.) nachgewiesen, deren Ursache nicht geklärt ist (StUFA-Leipzig).

An technischen Einrichtungen befinden sich eine Zisterne und drei Brunnen im Geltungsbereich, die im Rahmen des Neubauvorhabens nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

3.3 KLIMA / LUFT

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Klimawerte relevant:

Jahresmitteltemperatur	9,3°C (im Umland, sonst bis 3° höher)
tiefstes Monatsmittel	-0,3°C im Jan.
höchstes Monatsmittel	18,1°C im Juli
mittlerer Jahresniederschlag	590mm (499mm nach BAEDEKER)
Niederschlagsmaximum	Juli
Niederschlagsminimum	Februar
Hauptwindrichtung	Südwest

Im Stadtgebiet werden die Windverhältnisse durch die größere Rauigkeit der Bebauung zum Teil erheblich verändert.

Lufthygiene

Die problematische Belastung Leipzigs durch Schwefeldioxid nimmt im Zuge der Umstellung von festen auf flüssige und gasförmige Brennstoffe sowie auf Fernwärme tendentiell ab. Aufgrund der Zunahme des KFZ-Verkehrs ist jedoch mit einer Zunahme der Stickoxidbelastung der Luft zu rechnen.

Geländeklima

Unter dem Schutzgut Klima/Luft werden stadt- bzw. bioklimatische Funktionen betrachtet, die auf den Untersuchungsraum wirken.

Eine bedeutende Luftleitbahn, auf der Flurwinde bodennah bis weit in die Innenstadt vordringen, verläuft (östlich des Plangebietes) entlang der Gleisanlagen Richtung Bayerischer Bahnhof (SPACETEC 1994).

Aus bioklimatischer Sicht ist das Plangebiet Teil eines Wirkungsraumes mit Belastungsklima, das auf klimatische Ausgleichsräume und Kaltluftzufuhr angewiesen ist. Der hohe Anteil versiegelter Flächen und die z.Z. hohe bauliche Dichte trägt zur Aufheizung der Luft bei.

Aufgrund der Ergebnisse der Thermalscannerbefliegung vom September 1992 ist das Planungsgebiet in seiner damaligen Ausprägung als Konglomerat von Wärmeinseln unterschiedlicher Ausprägung und Abkühlungsverhalten zu betrachten. Diese Verhältnisse sind auf den hohen Anteil versiegelter Flächen und die hohe bauliche Dichte zurückzuführen.

In ähnlicher Weise, wie das eigentliche Planungsgebiet läßt sich auch die westlich benachbarte Wohnbebauung als Wärmeinsel charakterisieren.

Luftregenerationsvermögen:

Ein wesentliches Kriterium zur Einschätzung des Luftregenerationsvermögens stellt die Filterwirkung von Vegetationsbeständen dar.

BEGRÜNDUNG

Klimatische Ausgleichsleistung, Luftaustauschprozesse:

Klimaökologische Ausgleichsleistungen sind i.d.R. definiert durch den Bezug zum Raum lufthygienischer oder klimaökologischer Belastungen. Da das Gebiet selbst einen Belastungsraum darstellt, ist es auf Flächen mit Kaltluftentstehung und Ventilationsbahnen bei austauscharmen Wetterlagen angewiesen.

Geländeklimatische Situation, Vorbelastung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der verdichteten Bauweise handelt es sich um einen Wirkungsraum, der gekennzeichnet ist durch erhöhte Lufttemperatur und niedrige Luftfeuchtigkeit. Dieses ist auf die Aufheizung der Materialien und mangelnde Vegetationsflächen (geringe Verdunstung) zurückzuführen.

Bewertung Klima/Luft:

In Folge der Vorbelastung ist das Gebiet als hoch empfindlich in Bezug auf den Klimahaushalt einzustufen. Die Kaltluftentstehung und die Ventilationsbahn auf den Bahngleisen ist auch für das angrenzende Wohngebiet von hoher Bedeutung (vgl. Schreiben Amt für Umweltschutz Leipzig vom 04.04.96).

Insbesondere durch Schaffung von Vegetationsflächen mit Großgrünbestand (Beschattung, Filterwirkung) und Wasserflächen kann das Kleinklima erheblich verbessert werden.

3.4 ARTEN / STADTBIOTOPE

Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein wechselfeuchter Zitterseggen-Eichen-Hainbuchenwald (*Brizoides-Carpinetum*) der staunassen pseudovergleyten Löß- Lehmplatten. Neben den namensgebenden Hauptbaumarten Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Hainbuche, sind Esche, Birke, Winterlinde, Ahornarten und Eberesche vertreten. Die Strauchschicht wird von Faulbaum, Hasel, Weißdorn und Schwarzer Holunder gebildet (BASTIAN 1994 in ÖKOPLAN).

Flächennutzungen

Das Plangebiet stellt sich als stark versiegelte Industrie- und Gewerbefläche dar. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurden die Einzelbäume und Vegetationsstrukturen aufgenommen und ein Baumkataster erstellt (s. GOP, Plan Bestand).

BEGRÜNDUNG

Folgende Flächennutzungen liegen im Gebiet vor:

Verkehrsfläche Altenburger Straße	5.350 m ²	
Gebäude unter Denkmalschutz (Erhaltung)	15.300 m ²	
Gebäude (Abbruch)	21.900 m ²	
Versiegelte Freiflächen (Bitumen, Beton, Klinker)	42.750 m ²	
Σ versiegelte / teilversiegelte Flächen	85.300 m ²	84 %
Gärten / Grünfläche	10.250 m ²	
Ruderalfläche	2.000 m ²	
Baustelle	3.850 m ²	
Σ unversiegelte Teilflächen	16.100 m ²	16 %
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH	101.400 m²	100 %

Gehölze

Standorttypische Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden; Insgesamt 73 z.T. junge Bäume. Im Bereich des Intendantzarten stocken vornehmlich Ziergehölze (Bodendecker, Einzelsträucher, und -bäume), die noch nicht sehr weit entwickelt sind. An der Mauer zu den Gleisanlagen befindet sich spontaner Aufwuchs von Pioniervegetation wie Bergahorn, Birke, Pappel, Holunder, Waldrebe u.a.

An markanten Einzelbäumen sind hervorzuheben:

- Die sechs stadtbildprägenden Robinien an der Einfahrt zum mdr.
- Zwei markante Obstbäume (Birne) im Intendantzarten.
- Die Schwedische Mehlbeere und die verzeichneten Platanen.
- Die Hainbuche und fünf Eschen an der Richard-Lehmann-Straße.
- An der Altenburger Straße sind nur zwei Mehlbeeren als Straßenbäume erhalten.
- Im Bereich der Büropavillons und der Parkplätze sind junge Gebüschpflanzungen als Ziergehölze vorhanden, die im Bestandsplan eingetragen sind. Stellenweise wachsen Götterbäume auf.

Ruderalstandorte

Eine Ruderalflur aus Glatthafer, Quecke und Landreitgras kennzeichnet einen nährstoffärmeren Standort auf den Gleisanlagen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Diese artenarme Pionierflur wird stellenweise im Bereich von Aufschüttungen durch Arten der weit verbreiteten nährstoffliebenden Rainfarn-Ruderalflur verdrängt (*Chrysanthemum vulgare*, *Artemisia vulgaris*, *Solidago canadensis*, *Cirsium vulgare*).

Gepflasterte Flächen

Fugenvegetation aus Moosen aber auch Beifuß und Rainfarn kommt im Bereich der Altgebäude 47 und 48 vor.

Ausgedehnte Biotopkomplexe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen dieser Planung sollten zumindest Grünflächen mit Vernetzungsfunktion zu den angrenzenden Biotopstrukturen entwickelt werden.

Fauna

Aussagen zum Tierartenbestand können nicht getroffen werden. Aufgrund der urbanen Biotopstrukturen können folgende potentiellen Lebensräume genannt werden:

- Gebäudestrukturen mit Mauerfugen, -höhlen, Dachböden etc.
- Ausdauernde Ruderal-Fluren (Beifuß-Rainfarngestrüpp)

Potentiell sind unter den Vögeln Turmfalke, Mauersegler, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Haussperling und Dohlen zu erwarten.

Das Biotoppotential wird auf der Grundlage der Flächennutzungen und Vegetationsstrukturen nach Funktion und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bewertet. Da eine hohe Nutzungsintensität, geringe standörtliche Vielfalt, und eine hohe Regenerationsfähigkeit vorhandener Grünflächen besteht, wird das Plangebiet als gering empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen eingestuft (mit Ausnahme der Einzelbäume).

Für bestimmte gebäudebewohnende Tierarten (Dohle, Fledermaus, Turmfalke etc.) kommt der Altbausubstanz als Lebensraum eine Bedeutung zu. Deshalb sollen rechtzeitig an geeigneten Standorten in ausreichendem Umfang Ersatzunterkünfte geschaffen werden.

Beim Einsatz verglaster oder spiegelnder Fassaden sind hier die Belange des Artenschutzes dahingehend zu berücksichtigen, daß derartige Flächen möglichst vermieden oder zumindest mit Greifvogelsilhouetten ausgestattet werden.

3.5 STADTBILD

Das vorhandene Gebäudeensemble aus gelben Backstein mit Sandsteingliederungen (vgl. Leipziger Stadtwappen) zeichnet sich durch eine schlichte, aber gefällige Gestaltung der Hallen und Häuser und faszinierende Materialästhetik aus.

Der forumartige Eingangsbereich bildete ein urbanes kommunikatives Zentrum, das auch künftig durch Rekonstruktion (die schon 1992 für einzelne Gebäude abgeschlossen wurde) eine architektonische Besonderheit darstellt. Die Farbe und Kleinteiligkeit der Fassaden bewirken vor allem im Eingangsbereich ein großzügiges Raumerlebnis.

Die barocken Formen scheinen dem umliegenden Stadtquartier entrückt zu sein und stellen eine Besonderheit dar, die zu einem charakteristischen Erscheinungsbild führen. Im funktionalistischen Gegensatz steht die 1936 fertiggestellte ehemalige Rinderschlachthalle, die unmittelbar an die Altenburger Straße angrenzt und den Straßenraum empfindlich einengt (Gebäude Nr. 48). Die Anlage Hugo Lichts mit freistehenden Einzelgebäuden und großzügigen Vorgärten bzw. Gärten wurde damit nachteilig verändert.

BEGRÜNDUNG

Durch das geringe Grünvolumen bietet das Gebiet wenig Anreize für die Pausenerholung der Beschäftigten, jedoch ist der kulturhistorische Wert und damit der Beitrag zur Identifikation von entscheidender Bedeutung. Aufgrund des charakteristischen, denkmalgeschützten Gebäudeensembles, besitzt das Gebiet einen hohen Wiedererkennungs- und damit stadtgestalterischen Wert.

Von der Öffentlichkeit zwar nur visuell erlebbar und von Osten her nicht zu erreichen, hat trotzdem die Schönheit der Gebäude mit den wenigen markanten Großbäumen (Scheinakazien) eine hohe Bedeutung für die Beschäftigten und Anwohner im Hinblick auf Orientierung und Identifikation.

Die Bedeutung für die Erholungsfunktion ist als gering zu bewerten. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist daher der Erhalt und die Umnutzung eines Großteils der bestehenden Gebäude von hoher stadtplanerischer Bedeutung.

4. PLANUNGSKONZEPTION

4.1 DAS BAUVORHABEN

Gemäß Staatsvertrag vom 30.05.91 bilden die Landesfunkhäuser der Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zusammen mit den Rundfunkzentralen in Leipzig (Fernsehen) und Halle (Hörfunk) den Mitteldeutschen Rundfunk (MDR).

In der Zentrale Leipzig sind folgende Bereiche angesiedelt:

- die Intendanz,
- die Juristische Direktion,
- die Verwaltungsdirektion,
- die Betriebsdirektion,
- die Fernsehdirektion,
- gemeinsame Einrichtungen.

Damit sind die Prioritäten in der Aufgabenerfüllung der zentralen Bereiche des MDR in Leipzig (Kantstraße) wie folgt abgesteckt:

- Der MDR erhält seine grundlegende Ausrichtung, wirtschaftliche, personelle und administrative Steuerung sowie seine inhaltliche und akquisitorische Definition aus Leipzig (Kantstraße). Diese Aufgaben erfüllen vorrangig die
 - Intendanz
 - Juristische Direktion
 - Verwaltungsdirektion.
- Die Fernsehproduktionen des MDR-Vollprogramms werden zukünftig weitgehend in Leipzig (Kantstraße) erstellt werden. Sieht man von den Beiträgen der Landesfunkhäuser ab, sind für die Vorbereitungen der Redaktionen bis hin zur betriebs-technischen Fertigung und Abstrahlung der Programmbeiträge die Ressourcen für die
 - Fernsehdirektion
 - Betriebsdirektionauf dem Gelände Kantstraße vorzuhalten.
- Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit sind gemeinsame Einrichtungen für
 - Personalverpflegung / Restauration
 - Betriebsarzt, Personalrat
 - Zentraler Fuhrpark (inkl. Außenübertragung der Hörfunkdirektion) und Kfz-Stellplätze vorzuhalten.

Die Zentrale des Mitteldeutschen Rundfunks befindet sich bis zur Fertigstellung der Neubauten an verschiedenen Orten in Leipzig und zum Teil bereits in der Kantstraße 71. Die bisherigen provisorischen Verhältnisse lassen die Erfüllung des Programmauftrages nur erschwert zu. Das Ziel des MDR ist, möglichst rasch eine Realisierung der Bauaufgabe der Zentrale Leipzig zu erreichen, um den Bedürfnissen der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Die räumlich-funktionalen Beziehungen, die nachfolgend skizziert werden, ergeben sich aufgrund der betrieblichen und organisatorischen Abläufe. Dabei können in der Zentrale zwei große Bereiche gekennzeichnet werden:

- ein Bereich, der Einheiten umfaßt, die vorwiegend büroartig genutzt werden und
- ein zweiter Bereich, dessen Nutzung vorwiegend durch Produktion und Technik bestimmt wird.

Zum ersten Bereich gehören die Intendanz (bereits in der ehemaligen Börse, Haus III + VI), die Juristische Direktion (bereits im Haus II), die Verwaltungsdirektion und Teile der Betriebs- und Fernsehdirektion (Teile der Fernsehdirektion in Haus 16 incl. Casino + Bistro + Restaurant).

Zum zweiten Bereich gehören größere Teile der Betriebsdirektion sowie die Sendeleitung und die Chefredaktion bzw. der Programmbereich Politik / Zeitgeschehen / Sport. Diese Bereiche sollten zueinander eine räumliche Nähe aufweisen.

Das Foyer, das in Einzelfällen auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, soll aufgrund der zahlreichen Personen- bzw. Besucherströme sehr gut erreichbar sein und in Nähe der Produktionsbereiche angesiedelt werden. Der Produktionsbereich muß möglichst zentral angeordnet werden, die Redaktionsbereiche peripher dazu.

Zu den gemeinsamen Einrichtungen zählen die Betriebsarztpraxis, Ruheräume, die Hausmeisterwohnung, der Friseur, das Foyer, die Speisenverpflegung und der Zentrale Fuhrpark. Für die Speisenverpflegung ist eine Kantine mit Küche, Speisesaal (bereits Haus 16), einem Bistro an einem Standort sowie ein zweites Bistro an einem weiteren Standort vorgesehen.

Die Küche stellt einen Produktionsbereich für ca. 600 Mittagessen und Personalverpflegung vom Frühstück bis zum späten Snack am Abend dar. Die Kantine für die Personalverpflegung besteht aus einem free-flow-Bereich und einem daran direkt angeschlossenen Kasino mit 200 Plätzen. Darüber hinaus ist ein Bistro zur anspruchsvollen Verpflegung und für den Barbetrieb vorgesehen. Beide Bereiche sollen vom Personal und Besuchern gut erreicht werden können.

Für einige Bereiche der Verwaltungs-, Hörfunk- und Betriebsdirektion ist ein zentraler Fuhrpark konzipiert worden. Der zentrale Fuhrpark umfaßt jeweils getrennt Personal- / Büroräume für das Referat Kfz-Wesen der Verwaltungsdirektion (Abteilung Innenverwaltung), für die Außenübertragung Hörfunk und für die Außenübertragung Fernsehen. Weiterhin sind im zentralen Fuhrpark Stellflächen für die Dienstfahrzeuge (Verwaltungsdirektion), Stell- und Lagerflächen sowie Meßräume (einschließlich Meßbox) für die Außenübertragung Fernsehen vorgesehen. Im zentralen Fuhrpark sind schließlich gemeinsame Einrichtungen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Es handelt sich dabei um Lager-, Wartungs- und Reinigungsflächen mit entsprechendem Gerät.

BEGRÜNDUNG

Die MDR-Zentrale Leipzig wird ca. 1.000 Mitarbeiter beschäftigen, wobei relativ wenig Schichtarbeit betrieben wird. Die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze wird nach derzeitigem Stand der Objektplanung auf ca. 500-600 geschätzt. Davon werden etwa 50 Stellplätze für Dienstfahrzeuge dem Zentralen Fuhrpark zugeordnet. Die restlichen Fahrzeuge sollen etwa je zur Hälfte in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch platziert werden.

4.2 DAS WETTBEWERBSERGEBNIS

4.2.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem ausgewählten Wettbewerbsentwurf liegt insbesondere folgende Projektidee zugrunde:

- Zukunftsweisendes Medienhaus als Darstellung einer Kultureinrichtung, als Arbeits- und Lebensraum.

Es ist die Antwort auf die Fragestellung:

- Wie soll, wie kann ein Gebäude mit dieser Bedeutung in seiner Umgebung und in den Stadtraum hinein wirken?

Daher das Gebäude so zeigen was es ist, ein technisches Gebilde, Assoziation an Verstärkerröhren, Bildschirm und dgl.. Die damit verbundene Fernwirkung für den Stadtraum ist entwurfsprägend, „das ist der MDR“.

Daher gleichzeitig die Einbindung in den Kontext des ehemaligen Schlachthofgeländes mit seinen markanten gelben Backsteinbauten.

Die Synthese aus dem Thema Zeichen und der Auseinandersetzung mit der vorhandenen Bausubstanz, prägen die Entwurfsidee: Ein sockelhaftes Gebäude nimmt in Maßstäblichkeit und Materialität Bezug auf die Umgebung. Ein Hochhaus mit einer technischen Fassade sorgt für Signifikanz.

Es wurde damit eine Gebäudekonzeption entwickelt, die ihre Impulse aus den Gegebenheiten des Ortes erhält:

- Aufnahme und Weiterführung der strengen Orthogonalität.
- Der Baukörper begleitet die vorhandene Entwicklungsachse Kantstraße und bildet als Schwerpunkt der Anlage im Zusammenspiel mit den vorhandenen Gebäuden der Intendanz, Mensa und Halle 21 einen zentralen Platz als Mitte des MDR aus. Von diesem, mit Wasserfläche und Bäumen gestalteten Platz werden die tangierenden Gebäude fußläufig erschlossen.

BEGRÜNDUNG

- Die Baumasse des Hochhauses wird mit Rücksicht auf die Umgebung nahe der Bahnanlagen platziert.
- Die Fernsehtechnik wird auf eine Weise in die Architektur integriert, so daß ein seinen Betriebszweck nicht verleugnendes Gebäude entsteht. Die internen Funktionen bilden sich nach außen ab.

Der sockelartige Baukörper wird durch ein Achsenkreuz in vier Quadranten geteilt. Den sich so bildenden vier Bereichen werden die Hauptfunktionen: Foyer, Verwaltung / Dekorationslager, Werkstätten / Produktion und Studios zugeordnet. Über diesem Gebäudesockel schwebt im Schwerpunkt mit Expressfahrrädern und Treppen auf kurzem Wege angebunden ein Hochhaus mit den Redaktionen. Die zentrale Anordnung aller wichtigen Funktionen um eine „gemeinsame Mitte“ ermöglicht gute Übersichtlichkeit und kurze Wege.



4.2.2 HOCHHAUSFASSADE

Nach außen soll ein Maximum an Transparenz erreicht werden und die technischen Medien sichtbar gemacht werden. Aufgrund der Einbündigkeit wird man besonders im Bereich der Erschließungshalle durch das Gebäude hindurch sehen können. Die Transparenz macht das vielfältige Leben innerhalb der Redaktion von außen erfahrbar. Die Wartungsbalkone und Verschattungselemente bilden eine zweite Fassadenschicht. In der Detailausbildung wird diese zweite Ebene mit Wartungsbalkonen und Sonnenschutzlamellen mittels Glas- und Spiegeleffekten die Kontur des Gebäudes entmaterialisieren. Über Bildschirme können grafische Elemente aus der laufenden Fernsehproduktion als Botschaften auf die Fassade projiziert werden (z.B. Programmhinweise, Programmausschnitte, Logos u.a.). Feste Schriften, im Siebdruckverfahren auf das Glas aufgebracht, ergänzen das Fassadenbild. Sonderräume zeichnen sich als Störung des mehrschichtigen Rasters ab. Sie werden als Besprechungskanzeln, Raumerweiterungen, Balkone und dgl. genutzt. Ihre besondere Ausbildung unterstützt die Idee eines ungewöhnlichen, innovativen und zukunftsgerichteten Fernsehentrums.

Auf der der Stadt zugewandten Seite bestimmen die Glasfassaden der Erschließungshalle mit ihren angelagerten gläsernen Panoramaaufzügen, die als Container konzipierten Sanitäreinheiten und die in Mauerwerk eingefassten Glasfassaden das Bild. Es soll so ein Gebäude entstehen, das seine Gestalt aus den technischen Notwendigkeiten ableitet und dadurch eine eindeutige Identität als Fernsehzentrum vermittelt.

Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wurde das Hochhaus von 80 auf rd. 65 Meter unter Wegfall der inneren Treppe und einer Überarbeitung der Grundrissfigur verkleinert. Angesichts der Distanz zu den Altbauten, seines zur Altbausubstanz vermittelnden Sockels und der vorhandenen Großbauten (Gasometer) ist die Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar. Die minimierte, auf Transparenz ausgelegte Konstruktion verleiht dem Gebäude einen filigranen Charakter. Das Hochhaus ist integraler Bestandteil des Konzeptes, es soll in seiner städtebaulichen Wirkung, aus funktionalen Gründen und als signifikante Darstellung der Bauaufgabe „Zentrale des MDR“ nicht aufgegeben werden.

BEGRÜNDUNG

4.3 INNERE ERSCHLIESSUNG UND DURCHWEGUNG

Bei der gesamten inneren Verkehrserschließung des MDR-Geländes handelt es sich um Privatstraßen. Die östliche Flurstücksgrenze der Altenburger Straße bleibt Straßenbegrenzungslinie, die die öffentliche Verkehrsfläche gegen das Privatgelände abgrenzt.

Da es sich ausschließlich um Privatstraßen handelt, entfällt eine Beitragserhebung nach dem Erschließungsbeitragsrecht oder dem Straßenausbaubeitragsrecht.

Die Hauptzufahrt für den südlichen und nördlichen Teil des MDR-Grundstückes wird in Verlängerung der Steinstraße angeordnet. Diese Erschließungsachse soll zugleich der öffentlichen Durchwegung dienen. Sie erhält die gleiche Gesamtbreite wie die Steinstraße (ca. 17,0 m) und liegt zwischen Altenburger Straße und Bahngelände außerhalb der Sicherheitseinfriedung des MDR-Geländes. Im Bebauungsplan wird diese Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Eine Widmung und Übernahme durch die Stadt kommt erst dann in Betracht, wenn das Bahngelände entsprechend der Rahmenplanung umgenutzt wird und der Bau der Brücke gesichert oder erfolgt ist. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Querschnittsgestaltung bleibt der künftigen Erschließungsplanung im Einvernehmen mit den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig vorbehalten. Im Gestaltungsvorschlag ist ein symmetrisches Profil mit Gehwegen und Grünstreifen zur alleearartigen Bepflanzung auf beiden Seiten der Zufahrtsstraße dargestellt. Alternativ ist aber auch ein asymmetrisches Profil mit einem breiteren Gehweg oder Geh- und Radweg auf einer Straßenseite denkbar.

Im Bahngelände außerhalb des Geltungsbereiches soll die Fortsetzung in Richtung Alte Messe durch Kfz-verkehrsfreie Fuß- und Radwege erfolgen. Zugleich findet laut Rahmenplanung eine Vernetzung mit dem Weg innerhalb des geplanten Grünzuges in Nord-Süd-Richtung statt.

Ausgehend von der Hauptzufahrt kann die Gebietserschließung des südlichen und nördlichen Grundstücksteils flexibel anschließen. Neben den Zufahrten zur Tiefgarage und zu den auf beiden Seiten der Hauptzufahrt vorgesehenen Pkw-Stellplätzen bietet sich zur internen Verkehrserschließung eine Lage parallel zum Bahngelände an, um den Produktionsbereich, das Fuhrparkgebäude und die Kantine zu erschließen. Die Ein- und Ausfahrten des Fuhrparkgebäudes sind auf dessen Ostseite vorgesehen.

Wegen der Größe und fahrgeometrischen Eigenschaften der Übertragungsfahrzeuge und sonstiger Lkw's kann das Fuhrparkgebäude problemlos nur aus Richtung Süden, nach dessen Umfahrung angefahren werden. Deshalb ist die Umfahrung zwingend erforderlich. Dieses erfordert zugleich die unterirdische Verlegung der Fernheizleitungen.

Die Zufahrt Kantstraße fungiert künftig nur noch als Besucherzufahrt. Hier wird die ursprüngliche Schleifenführung, die das Pförtnerhaus beidseitig tangiert, wiederhergestellt.

4.4 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr, der durch den MDR erzeugt wird, ist vollständig auf dem Baugrundstück abzudecken. Eine Stellplatzbedarfsermittlung nach § 49 SächsBO liegt noch nicht vor, ist aber auch nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens. Dieses folgt im Bauantrags-Verfahren. Die darin enthaltenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen lediglich als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Bestandschutzes bei bestehenden baulichen Anlagen im Einzelfall festzulegen.

Nach Auffassung des AfU sollte das Stellplatzangebot so gering wie nötig gehalten werden und eine Doppelnutzung für Beschäftigte und Besucher in Ansatz gebracht werden, da eine zeitlich differenzierte Nutzung (tagsüber / nachts) gegeben ist. Wegen der guten und künftig noch besseren ÖPNV-Anbindung sollten folgende Ziele verfolgt werden:

- Volle Bedarfsabdeckung für den Wirtschaftsverkehr,
- deutliche Beschränkung für den Besucherverkehr und für die Beschäftigten.

Die bisher getroffene Annahme, daß für 1.000 Beschäftigte ca. 500-600 Pkw-Stellplätze benötigt werden, erscheint in der Größenordnung richtig. Darüberhinaus ist zu klären, wieviele Besucher-Stellplätze benötigt werden. Dabei ist der Bedarf während der Bürozeit maßgebend, da am Abend -nach Büroschluß- eine Stellplatz-Doppelnutzung gegeben ist.

Nach dem vorläufigen Ergebnis der Objektplanung ist eine eingeschossige Tiefgarage unter dem Bürotrakt geplant, die ca. 235 Stellplätze enthält. Die oberirdischen Stellplätze sollen im Norden des Geltungsbereiches beiderseits der Zufahrtstraße in ausreichendem Abstand zur Altenburger Straße angeordnet werden. Weitere kleinere Stellplatzanlagen verteilen sich auf die Zufahrt Kantstraße und die Kantine. Der Bebauungsvorschlag (Gestaltungs- und Grünordnungsplan) enthält folgende verbindliche Stellplatzverteilung:

Fuhrpark	50 Plätze
Tiefgarage Bürogebäude	235 Plätze
Beschäftigtenstellplätze südlich der Hauptzufahrt	200 Plätze
Besucherstellplätze Zufahrt Kantstraße	40 Plätze
Wirtschaftshof / Beschäftigtenstellplätze Kantine	25 Plätze
<u>südlicher Gebietsteil insgesamt</u>	<u>550 Plätze</u>
Besucher- und Beschäftigtenstellplätze nördlich der Hauptzufahrt (für den Nordteil) des MDR-Geländes	100 Plätze

Neben den o.a. Stellplatzanlagen wurde untersucht, die Gebäude 47 und 48 zu Parkhäusern umzubauen. Die Anordnung eines Parkhauses direkt an der Altenburger Straße hält das AfV für bedenklich, da hierdurch die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Sollte diese Planungsabsicht weiterverfolgt werden, so sind durch Gutachten die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu klären. Da ausreichende Lärmschutzmaßnahmen realisierbar erscheinen, erfolgt im Bebauungsplan keine ausschließende Festsetzung.

Bei den Stellplätzen für Fahrräder ist zwischen Kurz- und Langzeitparkern zu unterscheiden. Letztere (vor allem für die Beschäftigten) müssen einen Witterungsschutz erhalten. Kurzzeitparker (für Besucher), aber auch für Wege der Beschäftigten innerhalb des Objektes müssen in kleinen Einheiten, möglichst nahe an allen Zielpunkten eingeordnet werden. Auf eine funktionsgerechte Konstruktion (Leipziger Anlehnbügel, keine Felgenhalter) ist zu achten.

4.5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNG

Generelles landschaftsplanerisches Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst minimal zu halten. Dies wird erreicht durch ein Bebauungs- und Erschließungskonzept, das sich an der vorhandenen Situation und Topographie orientiert, das die Durchgrünung der Siedlungsflächen ermöglicht und eine Grünplanung mit Anschluß an gliedernde Grünzüge im Süden Leipzigs gewährleistet.

Wertvolle Vegetationsbestände sind kaum vorhanden.

Eine Verbesserung des ökologischen Potentials erfolgt über eine Entsiegelung, bzw. Reduzierung der Neuversiegelung auf das notwendige Maß. Darüber hinaus wird der Eingangsbereich beiderseits der verlängerten Kantstraße als Vegetationsfläche festgesetzt, die nur bis höchstens 15 % durch bauliche Anlagen beansprucht werden darf. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Durchgrünung des Baugebietes quantitativ und qualitativ sichergestellt.

Die zu verwendenden Pflanzen entsprechen weitgehend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation und sind somit den Standortverhältnissen angepaßt, benötigen kaum Pflegemaßnahmen und bieten der Tierwelt vielfältige Lebensräume.

Das große, bisher abgeschlossene Grundstück kann künftig von Fußgängern und Radfahrern mittig durchquert werden, um die geplanten Verkehrsanlagen zu queren.

Außerhalb des Geltungsbereiches soll eine Fuß- und Radwegeverbindung eine kraftfahrzeugfreie Überquerung der Bahnanlagen zum Entwicklungsgebiet der alten Messe ermöglichen. Die Gleisanlagen werden z. T. zu einem vielfältigen Grünraum mit unterschiedlicher Nutzung für die Freizeit und Erholung umgestaltet.

Durch Absenkung der S-Bahn und neuen Kohlenstraße im Bahngelände kann der Weg auf Geländeneiveau angelegt werden.

Zur Energieerschließung stehen Fernwärme, Gas und Solaranlagen zur Verfügung. Zur Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Wasserkonzept entwickelt, das Dachbegrünung, Zisternen, Wasserbecken und ein System von Versickerungsmulden einbezieht.

Die Realisierung des Vorhabenkonzeptes steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und trägt zur Verbesserung der Lebensgrundlagen des Menschen und der wildlebenden Tiere und Pflanzen in der Stadt bei.

4.6 ÖKOLOGISCH-GESTALTERISCHE MASSNAHMEN LAUT GOP

Hinsichtlich der Gestaltung wurde das Grünordnungskonzept aus dem Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der Bestandssituation (denkmalgeschützte Gebäude und charakteristische Materialien) entwickelt. Zusätzlich werden Maßnahmen formuliert, die im naturschutzrechtlichen Sinne zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes beitragen können. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch eine hohe industrielle Nutzungsintensität als Schlachthofgelände gekennzeichnet. Die Maßnahmen der Grünplanung beziehen sich in erster Linie auf eine Wiederbelebung der Raumfunktionen des Gebietes für die Stadtstruktur und zur Entwicklung repräsentativer Grünflächen. Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Versickerung von Oberflächenwasser wirken sich hinsichtlich der Regeneration von Flächenfunktionen (z.B. Klima-Lufthygiene, Wasserhaushalt) positiv über die Plangrenzen hinaus auf das Quartier insgesamt aus.

Bodenversiegelung

Das Gebiet des ehemaligen Schlachthofgeländes wird unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles neu strukturiert. Der Grünflächenanteil wird gegenüber der Bestandssituation erheblich erhöht. Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 stellt sicher, daß nicht mehr als 60 % des Grundstückes durch bauliche Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) in Anspruch genommen werden dürfen. In § 9 SächsBO ist geregelt, daß die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Festsetzungen des Bebauungsplanes garantieren darüber hinaus, daß bestimmte Nebenanlagen wasser- und luftdurchlässig auszuführen sind, so daß der Versiegelungsgrad deutlich unter 60 % liegen wird.

Private Erschließungswege sind in vorhandenem Natursteinmittelpflaster vorgesehen. Den Ansprüchen entsprechend werden Anlieferumfahrt und Rangierflächen tragfähig ausgebaut. Hauptfußwege beziehen sich auf die ehemaligen Tore des historischen Zauns. Hauptwege sollen in Naturstein oder hellem Klinker gepflastert werden; Nebenwege erhalten eine wassergebundene Decke.

BEGRÜNDUNG

Die Forderung des GOP nach Erhaltung der traditionellen Pflasterung in der Altenburger Straße wird für den Fahrbahnbereich aus Lärmschutzgründen nicht berücksichtigt. Bei den Parkplätzen kann das Pflaster dagegen erhalten bleiben.

Grünstrukturen

Auf dem MDR-Gelände werden die Baumassen so angeordnet, daß sich zwei Freiflächen mit umfangreichen Gehölzpflanzungen herausbilden:

- zentrale Eingangsachse mit Platzraum in Verlängerung der Kantstraße, die das Entree darstellt. Für die Attraktivität dieses neu geschaffenen Dienstleistungsbetriebes wird besonders in diesem Bereich ein hoher Anspruch an die gestalterische Qualität gestellt.
- Freiflächen mit Baumüberkronten Stellplätzen beiderseits der Hauptzufahrt und Querverbindung zur Alten Messe in Verlängerung der Steinstraße.

Um die Grünstrukturen in ein gesamtstädtisches System zu integrieren, wurde an die potentiellen Grünverbindungen im Bereich der alten Gleisanlagen östlich des Plangebietes angebunden.

Die Altenburger Straße soll mit einer Baumallee versehen werden. Aus der Artenliste soll nur eine Baumart verwendet werden. Es wird empfohlen, die prinzipielle Querschnitts- und Raumbildung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan fortzusetzen.

Zu berücksichtigen ist generell die weitestgehende Verwendung von standortheimischen und -angepassten Pflanzenarten, um den Pflegeaufwand zu reduzieren und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngergaben zu vermeiden.

Gärten und Objektbegrünung

Grünelemente des Intendantengartens sollen aufgegriffen und als Blütengarten neu interpretiert werden. Um den Freiraum des Neubaugebietes mit dem vorhandenen Ensemble zu verbinden, wird vorgeschlagen, den Blütengarten durch ein Baumraster aus Obst- und Blütenbäumen weiterzuentwickeln. Zusätzlich können Rank- und Staudenpflanzungen sowie Rosen und Clematis den Baumhain gestalten.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche soll weitestgehend als nutzbare Freifläche für die Beschäftigten ausgebildet werden. Die Flächen sollen in ihrer Gestaltung naturnahen Charakter erhalten, in die bestimmte Funktionen integriert werden.

Dachflächen über Tiefgaragen und sonstigen Kellerräumen sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen, um den Anteil der nutzbaren Freifläche nicht einzuschränken. Die Forderung des GOP und AfU nach Begrünung der sonstigen Flachdächer wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt, da hierfür keine zwingenden Gründe vorliegen. Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für den prämierten Wettbewerbsentwurf geschaffen werden. Das Bauvorhaben führt zu einer erheblichen Entsiegelung, so daß sich gegenüber der Situation keine nachteiligen

BEGRÜNDUNG

Auswirkungen auf das Klima und den Wasserabfluß ergeben. Auch im übrigen verbleibt kein Eingriffsdefizit, das zu kompensieren wäre.

Einen weiteren ökologischen Beitrag leistet die Fassadenbegrünung, wobei sich die Festsetzung auf fensterlose Wandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge beschränkt und die Baudenkmäler ausgeklammert werden. Die Festsetzung gilt außerdem unter der Voraussetzung, daß diese Wandabschnitte mit dem Boden in Verbindung stehen.

Niederschlagswasser

Der Forderung, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, kann zum Beispiel durch Brauchwassernutzung oder Mulden-Rigolen-Systeme entsprochen werden. Eine entsprechende Fachplanung muß die rechtliche und technische Machbarkeit des Systems überprüfen.

Zentraler Platzraum

Der weitgehend als Fußgängerbereich ausgebildete Platz zwischen der Kantine und dem Hauptverwaltungsgebäude des mdr wird durch Linden eingefasst. In Verlängerung der Besucherzufahrt Kantstraße sollen die Zugänge zu den Gebäuden durch Baumlücken zur Lenkung von Mitarbeitern und Besuchern kenntlich gemacht werden. Ein Wasserbecken soll zur Platzgestaltung beitragen und kann als Speicherbecken dienen.

Randabpflanzungen

Am Rand zu den vorhandenen Gleisanlagen ist eine 3 m breite Abpflanzung durch Bäume und Sträucher vorgesehen.

Am Rand zur Richard-Lehmann-Straße soll ebenfalls eine Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entstehen (Staubbindung). Im Bereich der Leitungsrechte sind ausschließlich Strauchanpflanzungen möglich.

Artenliste

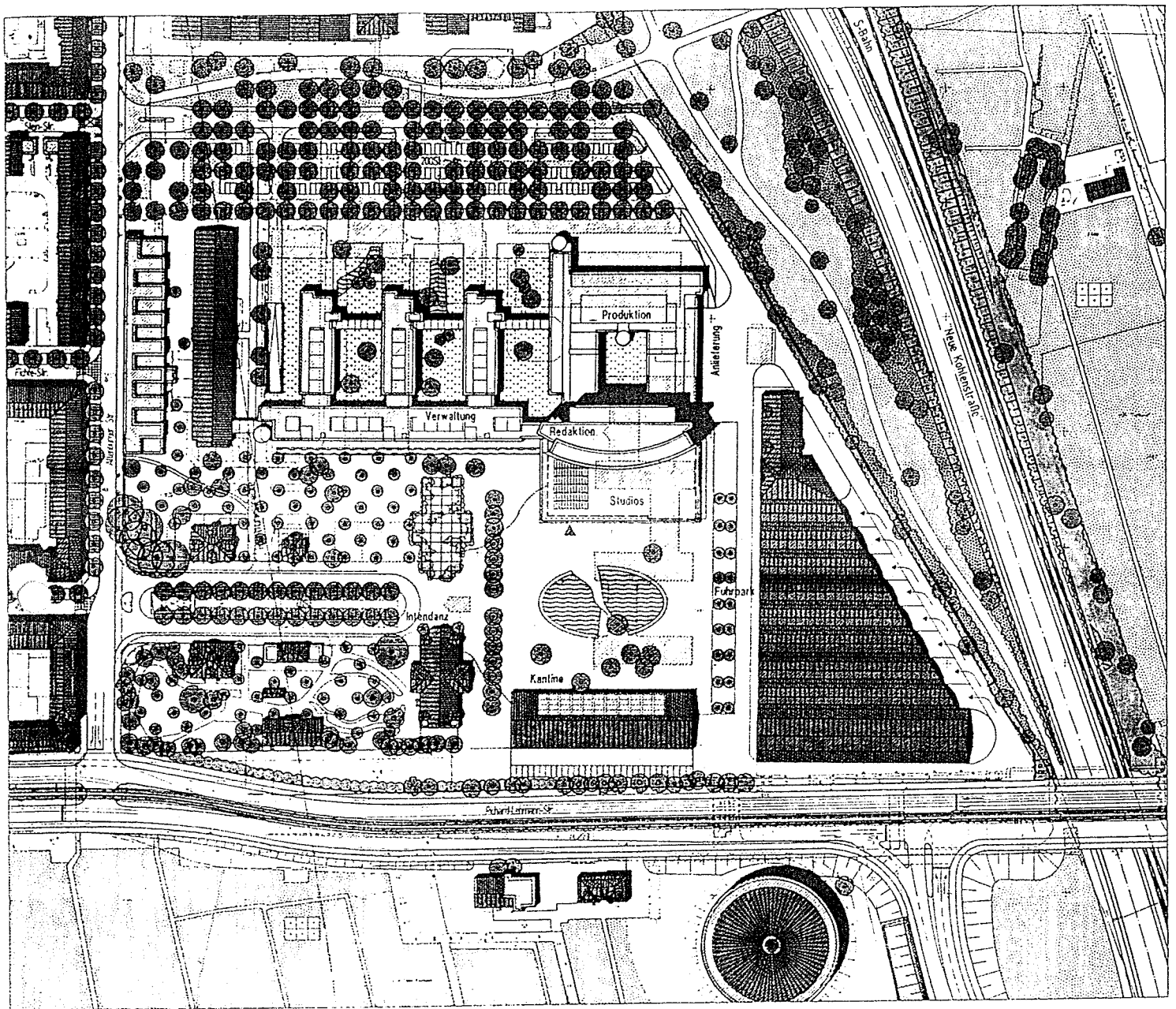
Die Artenlisten verstehen sich als Vorauswahl, die im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert und ergänzt werden.

4.7 DATENSPIEGEL

1. NUTZUNGSART		FLÄCHE ca.	
SONDERGEBIET - MEDIEN:	- offene Bauweise	21.400 m²	
	- abweichende Bauweise	74.650 m²	
	Nettobauland	96.050 m²	
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE	- Altenburger Straße	5.350 m²	
SUMME GELTUNGSBEREICH Σ (grafisch ermittelt)		101.400 m²	
2. NUTZUNGSMASS IM SONDERGEBIET		GRUND- FLÄCHE	GESCHOSS- FLÄCHE ¹⁾
<u>2.1 ERHALTUNG</u>	- Nr. 3 (I) - Sozialgebäude	105 m²	105 m²
	- Nr. ... (II) - Jurist. Direktion	270 m²	540 m²
	- Nr. 4 (III) - Projektleitung	270 m²	540 m²
	- Nr. 7 (IV) - Betriebsdirekt.	200 m²	300 m²
	- Nr. 8 (V) - Gasstation	35 m²	35 m²
	- Nr. 9 (VI) - Intendanz	260 m²	520 m²
	- Nr. 13 - Intendanz	810 m²	1.600 m²
	- Nr. 16 - Kantine	1.920 m²	3.840 m²
	- Nr. 21 - Fuhrpark	7.950 m²	10.600 m²
	- Nr. 65 - Betriebswohnen	430 m²	860 m²
	- Nr. 47 - Schw.-Schlacht.	1.410 m²	2.460 m²
	- Nr. 48 - Rind.-Schlachth	1.640 m²	4.400 m²
	Σ 1	15.300 m²	25.800 m²
	<u>2.2 PLANUNG</u>	- Studios / Foyer	2.900 m²
- Produktion, Technik, Werkst.		3.200 m²	15.100 m²
- Verwaltung / Büros		4.300 m²	18.600 m²
- Hochhaus		0	14.700 m²
Σ 2		10.400 m²	57.500 m²
<u>2.3 RESERVE</u>	- Verwaltung	4.000 m²	12.200 m²
	- Produktion	2.500 m²	10.150 m²
	Σ 3	6.500 m²	22.350 m²
SUMME HOCHBAUTEN INSGESAMT		32.200 m²	105.650 m²
<u>2.4 NEBENANLAGEN</u> (§19 Abs. 4 BauNVO)			
- Tiefgarage (nicht überbaut)		4.500 m²	
- Tiefgaragenerweiterung / Stellplätze		10.000 m²	
- Zufahrten und sonstige Nebenanlagen		10.930 m²	
Σ 4		25.430 m²	
Σ Grundfläche insgesamt ²⁾		57.630 m²	
AUSNUTZUNGSZIFFERN		GRZ 0,4	GFZ 1,1

¹⁾ Der Ermittlung liegt eine theoretische Geschosshöhe von 3,5 m zugrunde (vergl. § 21 Abs. 4 BauNVO)

²⁾ max. 50 % GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine andere Verteilung der Grundfläche auf Hochbauten und Nebenanlagen ist möglich und im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen zulässig.



-  Abzurechnende Bebauung
-  Gebäude mit geneigten Dächern
-  Gebäude mit Flachdach
-  Dach-/Tiefgaragebegrünung Wasserbecken
-  Glasdach
-  Verglaste Brücke
-  Tiefgaragegarage
-  Wasserbecken
-  Begrünte Park- u. A. platz
-  Pflasterung Plattenbelag
-  Fahrbahn mit Asphaltbelag u. Entwässerung im Straßenebene
-  Wassergraben mit Ufer

-  Vegetationsfläche
-  Private Grünfläche
-  PKW-Stellplätze
-  Erhaltener Baumbestand
-  Geplante Baumanpflanzung
-  Baum-/Strauchanpflanzung

Planungsvorschläge außerhalb des Geltungsbereiches

-  Neue Kohnenstraße 4 Fahrstreifen mit Bankette (17m) Entwässerungsmulde, Böschung
-  Richard-Lehmann-Straße (30m) Geh- und Radweg 2x2 Fahrstreifen 2 Straßenbahngleise
-  Bahnhof mit S-Bahngleisen
-  Öffentliche Grünfläche Parkanlage mit Geh- und Radweg
-  Kleingärten

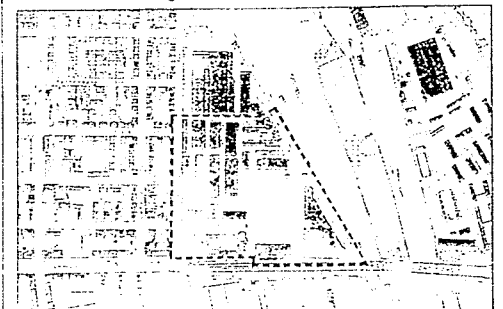
Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 026.1

"MDR-Zentrale Leipzig"

Gestaltungs- und Grünordnungsplan

M. 1:2500



Planverfasser

KRUSE+
SCHUTZ

Kruse & Schutz
Planungs- und
Gestaltungsbüro
Leipzig

Grünordnung

WEHBERG-EPPINGER-SCHMIDKE
Garten- und Landschaftsarchitekten
Artenstraße 80
12203 Hamburg
Tel. 040 2731 70
Fax 040 2731 6689

Berlin, den 1. 10. 2001

Hamburg, den 1. 10. 2001

8

9

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 WASSERVERSORGUNG / ABWASSERBESEITIGUNG

Das Grundstück ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Durch das Grundstück verläuft ein städtischer Mischwasserkanal 850 x 1300 und eine Trinkwasserleitung. Sie werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Anpflanzung von Bäumen bzw. der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen folgende Mindestabstände einzuhalten sind:

-zu Bäumen	2,5 m
-zum Straßenbord	0,9 m
-zum Gehwegbord	0,6 m.

Die Anpflanzung der geplanten Baumallee in der Altenburger Straße erfordert die Verlegung einer Trinkwasserleitung, die z. Zt. mit ca. 6,0 m Abstand von der westlichen Straßengrenze in der Fahrbahn liegt.

Für eine im Sinne der SächsBO gesicherte Erschließung des MDR-Geländes in Bezug auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist ein entsprechender Vertrag mit der KWWL GmbH abzuschließen.

Die entwässerungstechnische Erschließung hat unter Beachtung der Hinweise der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zu erfolgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß das gesamte Schmutzwasser in das bestehende Schmutzwassernetz eingeleitet und in der Kläranlage Rosental gereinigt wird.

Die über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswassermenge ist auf ein Minimum zu reduzieren. Maßnahmen, die dazu dienen, wie die Verwendung durchlässiger Materialien zur Befestigung von Verkehrsflächen, Pkw-Abstellflächen und sonstigen Freiflächen, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch oberirdische Speicheranlagen in Form von Feuchtgebieten oder Gewässern können den Regenabfluß wirksam verringern. Deshalb sollen nach den Empfehlungen des StUFA diese Retentionsräume in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

Im Planverfahren ist zu prüfen, ob eine Grundwasserbenutzung bei der beabsichtigten Gründungstiefe von ca. 9 m unter Gelände erforderlich wird. Sollte dies der Fall sein, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Planung des Entwässerungssystems ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen; dieser sind die für wasserrechtliche Zulassungen erforderlichen Planunterlagen einzureichen.

5.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundsatz) muß mindestens 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten.

Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen. Zur Entscheidungshilfe bei der Objektplanung empfiehlt das Brandschutzamt, für den Gebäudekomplex „Hochhaus mit angrenzenden Gebäudeteilen“ ein Brandschutzgutachten erstellen zu lassen.

5.3 ENERGIEVERSORGUNG

Vom Referat Energie wird gefordert, im Rahmen der Objektplanung (Baugenehmigungsverfahren) ein „komplexes Energiekonzept“ erstellen zu lassen, das die Anforderungen und Wünsche des Bauherren den entsprechenden effektiven und ökologischen Realisierungsmöglichkeiten gegenüberstellt. Im Rahmen der Objektplanung sind in die Untersuchung vor allem einzubeziehen:

- Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, transparente Wärmedämmung),
- Flachdachbegrünung in Zusammenhang mit Oberlichtern oder transparenter Wärmedämmung),
- Klima-Kälte-Erzeugung über Absorptionswärmepumpe, betrieben durch Fernwärme oder Blockheizkraftwerk.

Eine anteilige Förderung des Energiekonzeptes durch das Regierungspräsidium ist möglich und wird durch das Referat Energie unterstützt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Anlagen zur Wärme- und / oder Stromversorgung folgende maximale Schadstoffausstöße pro kWh bereitgestellte Nutzungsenergie einzuhalten:

- SO₂ : 100 mg/kWh
- Staub: 1 mg/kWh
- NO_x : 175 mg/kWh

Als Energieträger steht vorrangig Fernwärme bereit. Das Gebiet ist als Fernwärmevorranggebiet der Stadt Leipzig ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe davon abhängig gemacht, daß bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen auftreten, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“.

Die Stadtwerke wiesen darauf hin, daß für die Hauptversorgungsleitungen eine Dienstbarkeit auf Grundlage GBBRG § 9 begründet ist.

BEGRÜNDUNG

Grundsätzlich ist das Verlegen und Errichten von Energieversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen vorzusehen. Sollte das Verlegen oder Errichten von Energieversorgungsanlagen, die nicht den Verordnungen der Allgemeinen Versorgungsbedingungen unterliegen, auf Privatgrundstücken erforderlich werden, beabsichtigen die Stadtwerke diese durch den Abschluß von Gestattungsverträgen, die das Eintragen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorsehen, zu sichern.

Die Standort- und Anlagensicherung für Energieversorgungsanlagen auf städtischen Grundstücken regelt sich nach den Festlegungen der Konzessionsverträge Strom und Gas und des Gestattungsvertrages Fernwärme.

5.3.1 STROMVERSORGUNG

Seitens der Stadtwerke sind im Plangebiet keine Maßnahmen vorgesehen. Die Umsetzung der Kundenstation und die mittelspannungsseitige Umbindung erfolgt derzeit in Verantwortung des mdr.

Des weiteren befinden sich die Elt.-Versorgungsanlagen einschließlich der Speisekabel in der Rechtsträgerschaft des Grundstückseigentümers.

Vor Beginn notwendiger Schalthandlungen ist eine Abstimmung mit der Schaltleitung der Stadtwerke Leipzig vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, daß zwischen Bäumen und Stromleitungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,5m einzuhalten ist.

5.3.2 GASVERSORGUNG

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Gasversorgungssysteme, die vorerst in Betrieb gehalten werden müssen. Nach dem Lageplan der Stadtwerke handelt es sich um eine Gasleitung G 900, die in der Erschließungsachse Kantstraße verläuft und hinter der Intendanz zur Richard-Lehmann-Straße führt.

Zur rechtlichen Sicherung ist es notwendig, die in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieses ist im Bebauungsplan erfolgt. Dennoch erfordert die Planung die Stilllegung oder Verlegung der Gasleitung G 900, um die geplante Baumallee in der Achse Kantstraße anpflanzen zu können. Veranlasser wäre hier der MDR.

Eine langfristige Versorgung des Geländes „mdr-Zentrale“ mit Gas ist nach derzeitigem Stand der Planung nicht vorgesehen, da das ehemalige Schlachthofareal in der Vorrangkarte der Stadt Leipzig als „Fernwärmevorranggebiet“ deklariert worden ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, daß auf dem Gelände noch ein Niederdrucksystem besteht, welches sich nicht in der Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Leipzig GmbH befindet. Unterlagen hierzu sind in der Dokumentation der Stadtwerke Leipzig nicht vorhanden.

5.3.3 FERNWÄRMEVERSORGUNG

Die vorhandenen Trassen sind aus dem Bestandsplan ersichtlich. Danach liegen folgende Fernwärmeleitungen im Geltungsbereich:

- oberirdische FWL nördlich der Richard-Lemann-Straße im Bereich des Fuhrparkgebäudes (Halle Nr. 21)
- erdverlegte FWL zwischen Kantine und Fuhrpark mit Übergabepunkt im Fuhrparkgebäude.

Über die bestehenden Anlagen hinaus, sind seitens der Stadtwerke auf dem Gelände des Schlachthofes keine zusätzlichen Fernwärmetrassen geplant. Es wird jedoch eine Trassenerweiterung erforderlich. In diesem Rahmen sollen die durch das MDR-Gelände führenden Fernheizleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierfür wird im Bebauungsplan ein unterirdisches Leitungsrecht südlich des Fuhrparkgebäudes festgesetzt.

5.4 FERNMELDETECHNIK

Nach Mitteilung der Deutschen Telekom, Niederlassung Leipzig, verlaufen über das MDR-Gelände keine vorhandenen oder geplanten Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG.

Dagegen ist im FNP der Stadt Leipzig eine Richtfunkstrecke dargestellt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil durchschneidet. Vorsorglich erfolgt hierfür eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan mit einer Höhenbeschränkung auf 25 m über Gelände (lt. FNP). Das geplante Hochhaus wird von der Richtfunkstrecke nicht berührt.

5.5 STADTREINIGUNG

Für die stadtwirtschaftlichen Dienstleistungen sind die Voraussetzungen gemäß den geltenden Satzungen der Stadt Leipzig (Abfallwirtschaftssatzung, Straßenreinigungssatzung und Winterdienstsatzung) zu schaffen.

Für die Anfahrt der Müllfahrzeuge (Länge 9,25 m, Durchfahrtsbreite 3,25 m, Durchfahrtshöhe 4,20m) sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen. Die maximalen Achslasten betragen 13,0 t, die maximal zulässige Gesamtmasse 26,0 t.

Zufahrtswege über 15 m erfordern einen Wendeplatz von 20 m Durchmesser unmittelbar vor dem Standplatz.

Da die Größe des Baugeländes eine Müllentsorgung auf dem Gelände erforderlich macht, sind die o.a. Forderungen bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Bei den inneren privaten Erschließungsanlagen, auf denen Lkw-Verkehr unvermeidbar ist, muß eine ausreichende Tragfähigkeit gewährleistet sein. Festsetzungen des Be-

BEGRÜNDUNG

bauungsplanes stehen dieser Anforderung nicht entgegen und fanden bei den Regelungen zur Bodenversiegelung Berücksichtigung.

Öffentliche Geh- und Radwege und die durch Grunddienstbarkeiten zur Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehene Hauptzufahrt Steinstraße und die Wegeverbindung Richtung Alte Messe müssen so ausgelegt werden, daß das Befahren durch die Reinigungsfahrzeuge des Stadtreinigungsamtes entsprechend Straßenverkehrs-Ordnung § 35 (Sonderrechte) gesichert ist.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 LÄRMSCHUTZ

Die Rahmenplanung, der Gestaltungsplan und der Bebauungsplan bilden die Grundlagen für die Prüfung der Flächenverträglichkeit gemäß § 50 BImSchG.

Aufgrund der konkreten Nutzung des Planungsgebietes als „mdr-Zentrale“ (Verwaltung, Werkstätten / Produktion, Redaktion, „Funkhaus“) sowie des Standortes (östlich angrenzend befinden sich Gleisanlagen) sind von dem festzusetzenden Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) in der Regel keine Beeinträchtigungen der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung (in westlicher und nördlicher Richtung nach der tatsächlichen Nutzung vergleichbar mit WA) zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des StUFA war jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob durch anlagenbezogenen Verkehrslärm (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr) die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Bebauung (vergl. VDI-Richtlinie 2058 über die Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) eingehalten werden. Zur Beurteilung einer möglichen Geräusch-Mehrbelastung des Wohngebietes Altenburger Straße durch den MDR-Betrieb wurde im Auftrag des MDR durch das Sachverständigenbüro E.v. Rekowski- A. Wolff, Weinheim und Zwochau / Leipzig ein Gutachten erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

6.1.1 ALTENBURGER STRASSE

Für die Wohnbebauung an der Altenburger Straße (Allg. Wohngebiet) wurden auf der Grundlage der Ist-Situation die Prognosebelastungen für das Jahr 2010 als unterschiedliche Varianten (Lärmbelastung mit und ohne MDR) berechnet und mit den Anforderungen der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) verglichen. Diese gibt beim Bau oder bei wesentlichen Veränderungen von Verkehrswegen folgende Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten an:

- tagsüber $L_r \leq 59 \text{ dB(A)}$ / - nachts $L_r \leq 49 \text{ dB(A)}$

Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß die Anforderungen nach der Verkehrslärmverordnung bereits heute teilweise überschritten sind. Durch den Anliegerverkehr einschließlich MDR-Teilbetrieb ist bereits ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 65 \text{ dB(A)}$ erreicht, der an den Kreuzungen der einmündenden Wohnstraßen noch um bis zu 5 dB(A) erhöht ist. Die Ursache liegt vorrangig im Straßenbelag; dieser weist neben unebenem Kopfsteinpflaster auch viele Schlaglöcher auf.

Für die Prognose wurde ermittelt, daß sich die Verkehrsdichte in der Altenburger Straße um das 2-2,5-fache erhöht. Dieses ergibt sich aus folgenden Annahmen und Fakten:

- Das westlich angrenzende Wohngebiet soll einschließlich Lößniger Straße verkehrsberuhigt werden; die tangierenden Straßen werden dadurch stärker belastet.
- der MDR geht von Teilbetrieb (40 %) auf Vollbetrieb über.

BEGRÜNDUNG

Daraus ergibt sich eine Pegelerhöhung gegenüber dem Ist-Zustand um 4-5 dB(A) mit MDR-Teilbetrieb und 5-6 dB(A) mit MDR-Vollbetrieb. Davon trägt der anlagenbezogene MDR-Verkehr mit maximal 2 dB(A) nur zu einem geringen Teil zur Lärmpegelerhöhung bei. Insgesamt würden die Beurteilungspegel am Tage auf 69-71 dB(A) und im Nahbereich der Einmündungen auf bis zu 75 dB(A) ansteigen. Die Nachtwerte liegen um 10 dB(A) niedriger.

Aus diesen Ergebnissen ergibt sich die gesetzliche Pflicht, bauliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergreifen, da es sich nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV um eine „wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ handelt. Die Änderung ist wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Letzteres wäre ohne Kompensationsmaßnahmen der Fall.

Da Schallschutzfenster ihre Wirkung nur in geschlossenem Zustand entfalten, aber eine Verbesserung der Lärmsituation angestrebt wird, soll die Fahrbahn der Altenburger Straße einen glatten Asphaltbelag erhalten. Erforderlichenfalls könnte eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf $v = 30$ km/h angeordnet werden. Bei 50 km/h führt die Asphaltierung nach dem Gutachten zu einer Pegelminderung um ≥ 5 dB(A). Folglich ist die erwartete Pegelerhöhung aus der Prognose etwa gleich hoch wie die Pegelminderung durch den glatten Asphalt. Weitere Verbesserungen ergeben sich aus der Verschiebung der Fahrbahnachse um rd. 2,5 m Richtung Osten, was mehr als 1 dB(A) Pegelminderung bei den Wohnhäusern bewirkt.

Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, daß keine Verschlechterung gegenüber der Situation eintritt; die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59/49 dB(A) lassen sich aber nicht einhalten. Über o.a. Maßnahmen hinaus sind nur noch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen sind deshalb erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Hierzu wird auf nachfolgenden Punkt 6.1.2 verwiesen.

6.1.2 RICHARD-LEHMANN-STRASSE

Bei dem besonderen Betriebszweck der geplanten Anlagen handelt es sich um Anlagen die z.T. selbst störanfällig (Lärm, Erschütterungen) sind. Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes (StUFA) sollte die Störanfälligkeit aufgrund der notwendigen „Produktionsbedingungen“ im Einzelfall bestimmt und dargelegt werden. Der zulässige Störgrad sollte danach als „vergleichbar mit einem entsprechenden Gebiet gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1“ festgesetzt werden, um diesen Schutz bei gewerblichen Planungen und Verkehrsplanungen in der Nachbarschaft zu sichern.

Nach den Erfahrungen mit anderen vergleichbaren Funkhäusern, die z.T. auch an Hauptverkehrsstraßen liegen (z.B. NDR Hamburg, Rothenbaumchaussee) ist der Störgrad von Mischgebieten mit den betrieblichen Anforderungen vereinbar. Dem-

BEGRÜNDUNG

entsprechend sind bei tangierenden Planungen folgende Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu beachten:

- tags 60 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

Bei Umgestaltung (Verbreiterung) der Richard-Lehmann-Straße sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Dorf-, Misch- und Kerngebiete einzuhalten:

- tags 64 dB(A)
- nachts 54 dB(A)

Nach der Verkehrsprognose des AfV für das Jahr 2010 verringert sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) der Richard-Lehmann-Straße östlich der neuen Kohlenstraße auf ca. 10.500 Kfz / 24h. Gemäß o.a. Gutachten werden bis zur geplanten Einmündung Neue Kohlenstraße (Mittlerer Ring) vor den Altbauten des MDR die Grenzwerte von 70 / 60 dB(A) am Tage und bei Nacht nicht überschritten.

Das Eckgebäude Altenburger- / Richard-Lehmann-Straße wird von den Emissionen beider Straßen und dem Ampeleinfluß wie bisher erhöht belastet sein. Hierfür ist jedoch der MDR-Betrieb nicht verantwortlich.

Die wesentlich höhere Verkehrs- und Lärmbelastung östlich der Einmündung Neue Kohlenstraße (32.500 Kfz / 24h) einschließlich Pegelerhöhung durch den LSA-geregelten Knotenpunkt ist nicht relevant, da im Geltungsbereich nur das künftige Fuhrparkgebäude betroffen ist, an das keine besonderen Schallschutzanforderungen zu stellen sind.

Um im übrigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sicherzustellen, wird in den Bebauungsplan eine weitere Festsetzung über passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Diese regelt, daß im Abstand von bis zu 40 m von der Fahrbahnachse der Richard-Lehmann-Straße und der Altenburger Straße die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ aufweisen müssen:

Aufenthaltsräume von Wohnungen	≥ 40 dB
Büroräume und vergleichbare Nutzungen	≥ 35 dB

Dies entspricht bei einem Fensterflächenanteil bis 60 % marktüblichen Fenstern der Schallschutzklasse 3, mittlerer Bereich.

6.1.3 NEUE KOHLENSTRASSE / S-BAHN

Für die Prognose müßten auch die Auswirkungen der S-Bahn- und neuen Kohlenstraße auf das MDR-Gelände mit betrachtet werden. Voraussichtlich ergeben sich hieraus aber keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster als Schallschutzklasse 3, mittlerer bis oberer Bereich. Günstige Rahmenbedingungen ergeben sich hier aus der angestrebten Einschnittlage der Trassen und durch den

BEGRÜNDUNG

großen Abstand von voraussichtlich mehr als 50 m zur Grundstücksgrenze nördlich des Fuhrparkgebäudes.

6.2 STRAHLENSCHUTZ

Für feste Funksendestellen muß bezüglich des zu gewährleistenden Schutzes von Personen in elektromagnetischen Feldern (Frequenzbereich von 9 kHz-300 GHz) im Baugenehmigungsverfahren eine Bescheinigung des Bundesamtes für Post und Telekommunikation, Außenstelle Leipzig, beigebracht werden.

Zur Zeit betreibt der MDR am Standort Dresden innerhalb eines Mischgebietes eine 9 m Ø Astra-Uplink-Antenne. Die Antenne steht dort ebenerdig mit einem Abstand von 30 m zur öffentlichen Straße. Im direkten Umfeld, d.h. auch der Platz zwischen Antenne und öffentlicher Straße ist für dauernden Aufenthalt zugelassen. Lediglich in der direkten Strahlungsachse der Sendeantenne sind Schutzabstände einzuhalten. Allerdings liegt diese Strahlungsachse aufgrund der Antennenbauart und der notwendigen Elevation von $<30^\circ$ außerhalb des Bebauungsumfeldes. Nach DIN VDE/EN 0848 liegt der Grenzwert für derartige Antennen bei 10 V/m. Tatsächlich wurde direkt vor der Antenne in 3 m Höhe am Fußpunkt der Antennenschüssel lediglich ein Maximalwert von 0,6 V/m gemessen. Das Bundesamt für Post- und Telekommunikation hat für diese Antenne attestiert, daß keine Gefährdung von Personen gegeben ist.

Daraus ist ersichtlich, daß das tatsächliche Gefährdungspotential der vom MDR verwendeten Antennen sehr gering ist. Es ist lediglich sicherzustellen, daß der Nahbereich um den Antennenstandort nicht von unbefugten Personen betreten werden kann. Dieses ist schon dadurch auszuschließen, da die Antennen auf Gebäudedächern installiert werden sollen.

Selbstverständlich muß der MDR alle einschlägigen Vorschriften und Normen einhalten, da er sonst keine Betriebserlaubnis erhält. Die Prüfung dieser Sachverhalte findet im Rahmen entsprechender Genehmigungsanträge statt und ist im übrigen nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 8a - c "Verhältnis zum Baurecht" ist zur Vorbereitung und Ergänzung der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung unter Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu behandeln.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen werden Eingriffe in den Boden- / Wasserhaushalt Folge der geplanten Baumaßnahme sein, die jedoch durch großflächige Entsiegelung und Maßnahmen zur Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung ausgleichbar sind. Weitere Verbesserungen wären durch eine Dachbegrünung erzielbar, die im Rahmen der Abwägung aber nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Laut § 8a BNatSchG sind die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsanalyse (Empfindlichkeit der Schutzgüter) sind die aufgrund der geplanten Maßnahmen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberzustellen. Die Konfliktsanalyse ist Grundlage zur Bemessung von erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen.

Der Gesetzgeber gibt dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf dem Grundstück Vorrang vor Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle (§ 8, Abs. 2 BNatSchG).

Infolge der erheblichen Vorbelastung des Gebietes sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle nicht erforderlich. Die Maßnahmen der Eingriffsregelung konzentrieren sich deshalb auf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich.

Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben beschrieben.

7.1 BAUBEDINGTE WIRKUNGEN

Folgende baubedingte Wirkungen sind während der Bauphase zu erwarten:

Boden/Wasser: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öl, Schmiermittel der Baufahrzeuge etc.) besteht die Gefahr der Verunreinigung der Medien. Die Einrichtung von Baustellen und der Einsatz von Baufahrzeugen hat Bodenverdichtungen und -strukturveränderungen zur Folge. Die Entsiegelung von Flächen birgt die Gefahr des Schadstoffeintrages und eine Versickerung durch erhöhte Infiltration in den Boden.

Biotope: Während der Bauphasen ist eine zusätzliche Belastung der wenigen Grünflächen durch Beunruhigung, Störung kleiner Lebensräume (z.B. Ruderalfläche, Höhlen, Dachböden) unvermeidlich. Die Änderung der Nutzung hat jedoch insgesamt überwiegend positive Effekte auf das Biotopotential durch die Erhöhung der Vegetationsfläche. Die Verdrängung von Arten während der Bauphase die Gebäude und andere Nischen bewohnen, soll durch frühzeitige Schaffung von Rückzugsräumen vermieden werden.

Stadtbild/Erholung: Die Lärmemissionen, Baustelleneinrichtungen und der Fahrverkehr während der Bauphasen beeinträchtigen das Stadtbild und die Wohnfunktion angrenzender Quartiere, was im Rahmen der einschlägigen Vorschriften zulässig und unvermeidbar ist. Die Belästigungen sollen jedoch auf das unvermeidbare Minimum reduziert werden.

7.2 ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN

Boden/Wasser: Durch Entsiegelungsmaßnahmen und die Anlage von Gartenflächen wird das Bodenpotential verbessert und die Grundwasserneubildungsrate erhöht. Ein Verlust an offener Bodenoberfläche erfolgt nicht.

Klima/Luft: Die Wirkungen der Anlage auf das Klima sind nicht genau zu definieren. Eine zusätzliche Aufheizung im Vergleich zum Status Quo ist nicht zu erwarten. Die Filterleistung und Absorption von Stäuben und Gasen wird durch ein größeres Grünvolumen erhöht. Das erhöhte Verkehrsaufkommen (Ziel und Quellverkehr) führt zu betriebsbedingten Wirkungen (erhöhte Stickoxidanteile der Luft und Staubemissionen). Das Hauptgebäude mit einer Höhe von rd. 65 m führt zu einer Veränderung der Windverhältnisse und zusätzlichen Verschattung des MDR-Geländes.

Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Anlage von offenen Wasserflächen erhöht und die klimahygienische Situation verbessert.

Arten/Biotope:

Negative anlagebedingte Wirkungen auf das Biotoppotential sind in Bezug auf die Vogelwelt durch Verwendung verspiegelter Fassaden zu erwarten. Die zur Zeit mit ruderaler Pioniervegetation bestandenen Flächen werden erwartungsgemäß mit Raseneinsaat versehen und entsprechend genutzt. Als Ausgleich sind extensive Langgrasbestände in den Gartenbereichen zu integrieren. Hinsichtlich der Entwicklung unterschiedlicher Standortfaktoren (z.B. Exposition, Wasserpotential, Licht, Nährstoffe) und Kleinstrukturen, sollte eine Erhöhung der Nischen zur Aufwertung des Biotoppotentials beitragen.

Betriebsbedingte Wirkungen sind durch die Nutzung des Mediengeländes zu erwarten.

Stadtbild/Erholung:

Anlagebedingte Effekte sind durch das Hochhaus und die damit veränderte Silhouette sowie durch veränderte Materialität zu erwarten. Durch die Rekonstruktion denkmalgeschützter Gebäude und den Abbruch gestalterisch unbefriedigender Hallen wird das Stadtbild zu den Gebietsgrenzen hin verbessert.

Betriebsbedingte Sekundärwirkungen auf die angrenzenden Bereiche treten durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen auf.

7.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND / ODER MINIMIERUNG

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Boden

- Wiederverwendung des Bodens in engem räumlichen Zusammenhang. Sicherung des Oberbodens (§ 202 BauGB),
- Vermeidung langer Transportwege mit negativen Sekundärfolgen,
- Vermeidung der Verdichtung des Bodens durch Einrichtung von Baustraßen,
- Minimierung der Flächenversiegelungen.

Wasser

Um den geschlossenen Wasserkreislauf zu fördern, sollen Verdichtungen und Versiegelungen auf ein Minimum reduziert werden. Wege sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, um den Bodenwasser- und -lufthaushalt zu fördern. Eine Verminderungsmaßnahme zur Entlastung der Entwässerungssysteme stellt die Nutzung von Regenwasser sowie die Anlage von Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden dar. Dachbegrünungen dienen der Regenwasserspeicherung und verzögern den Abfluß.

Klima/Luft

- Der vorhandene Großgrünbestand wird erhalten, so daß ein Verlust filterwirksamer Gehölze vermieden wird.
- Fassaden- und Dachbegrünung (Tiefgaragen und sonstige Kellerräume) tragen zur Verbesserung des Geländeklimas bei.
- Vermeidung von Barrierewirkungen. Der Luftmassenaustausch zu den Gleisanlagen soll durch Schaffung zusammenhängender Freiräume gewährleistet werden.
- Der Beitrag zur Luftregeneration filterwirksamer Gehölzbestände wird gegenüber dem Ist-Zustand erhöht.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen

- Durch die schnelle Wiederherstellung von Baustelleneinrichtungen, deren frühzeitige Begrünung und den Verzicht auf Düngemittel und Pestizide bei der Pflege, werden Beeinträchtigungen des Biotoppotentials minimiert.
- Das Lebensraumpotential und die Strukturvielfalt wird durch die Anlage von Grünflächen mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen erhöht.
- Integration von Nist- und Bruthilfen gebäudebewohnender Tierarten.

Stadtbild/Erholung, Wohnen

- Wiederverwendung vorhandener Materialien, Denkmalschutz.
- Schaffung von Wegeverbindungen, Pflanzung von Großgrün.

7.4 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Die Eingriffs- / Ausgleichsplanung wird in Anlehnung an die Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) dargestellt. Da es sich nicht um ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB handelt, sondern ein Bebauungsplan aufgestellt wird, für den § 8a Abs. 1 BNatSchG anzuwenden ist, entfällt gemäß § 1 Abs. 2 NatSchAVO die Rechtsfolge der Ausgleichsabgabe. Auch nach § 9 Abs. 4 SächsNatSchG sind Ausgleichsabgaben bei Bebauungsplänen nicht anzuwenden. Im Geltungsbereich ist der Ausgleich konkret den Eingriffen durch den Verursacher zuzuordnen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt werden als textliche Festsetzungen in den Rechtsplan aufgenommen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt durch die Gegenüberstellung der Bestandsbewertung des Naturhaushaltes und den Wirkungen durch das Vorhaben.

Die Flächennutzungstypen werden bewertet, mit der Flächengröße multipliziert und die Teilflächenwerte zu einem Gesamtflächenwert vor und nach dem Eingriffsvorhaben addiert (besondere Flächenfunktionen im Sinne des Artenschutzes werden nicht erfüllt und bleiben unberücksichtigt):

Flächennutzungen (Nutzungstyp) BESTAND	Fläche (m²)	Teilflächenwert
Verkehrsfläche Altenburger Strasse (A0)	5.350	0
Gebäude unter Denkmalschutz (A0)	15.300	0
Gebäude (Abriss) (A0)	21.900	0
Versiegelte Bereiche (Bitumen, Beton, Klinker) (A0)	42.750	0
Gärten / Grünfläche (A2)	10.250	2.050
Ruderalfläche (A2)	2.000	400
Baustelle (A0)	3.850	0
Gesamtfläche / Gesamtflächenwert	101.400	2.450

Bäume (73 Stück)

Flächennutzungen (Nutzungstyp) PLANUNG	Fläche (m²)	Teilflächenwert
Öffentliche Verkehrsflächen	5.350	0
Gebäude (Altbau) (A0)	15.300	0
Gebäude (Neubau) (A0)	15.700	0
Tiefgarage (nicht überbaut, intensivbegr.)(A1)	4.500	450
Stellplätze (ca. 300 Stk.)	9.750	975
Wasserflächen (A4)	ca. 1.500	600
Wege und priv. Erschließungsstr. (A0)	ca. 11.500	0
restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vegetationsfläche) (A2)	37.800	7.560
Gesamtfläche/Gesamtflächenwert	101.400	5.535

Bäume (ca. 346 Stück)

BEGRÜNDUNG

Nach Beendigung des Eingriffs sind im Endzustand, drei Vegetationsperioden nach Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Stadtbildes sind nach den Folgen baubedingter Wirkungen wiederhergestellt und für einzelne Potentiale wie Grundwasserneubildung, Grünvolumen und klimatisches Regenerationspotential erheblich verbessert.

Maßnahmen wie Gebäudeabruch, Freiflächen-Entsiegelung und Pflanzung von Großbäumen stellen Kompensationsmaßnahmen dar, die weit über den Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen. Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 3 SächsNatSchG sind daher nicht erforderlich.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Kompensation sind:

- Flächenentsiegelung von mehr als 25.000 m². Erhöhung gegenüber dem Bestand von 15,9 % auf mehr als 40 % = 250 % Steigerung
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien,
- Pflanzung standortheimischer Baum- und Pflanzenarten ,
- Fassadenbegrünung,
- Extensive Pflegemaßnahmen.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aus der Darstellung im FNP als Sonderbaufläche MDR wird ein „Sondergebiet Medienbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO entwickelt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung der zentralen Anlagen und Einrichtungen einer Rundfunkanstalt. Die zulässigen Nutzungsarten werden im Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Einzelnen festgesetzt. Sämtliche Anlagen und Einrichtungen müssen in einem direkten wirtschaftlich-funktionellen Zusammenhang mit dem Medienbetrieb stehen, d.h. daß z.B. zweckfremde Büro- und Verwaltungsgebäude unzulässig sind.

Unter dem Begriff „soziale Einrichtungen für die Beschäftigten“ sind alle Einrichtungen zu verstehen, die der sozialen und gesundheitlichen Fürsorge sowie der kulturellen und sportlichen Beschäftigung der Mitarbeiter dienen. Die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit weit auszulegen.

Auf der Grundlage des Datenspiegels wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 1,1 festgesetzt. Dabei handelt es sich zu ca. 24 % um Bestand (erhaltene Gebäude), zu 55 % um das z. Zt. geplante Bauvorhaben und zu rd. 21 % um Reserve für künftige Erweiterungen.

Die Grundflächenzahl berücksichtigt neben der voraussichtlichen Überbauung durch Hochbauten (ca. 32 % der Grundstücksfläche) die nach § 9 Abs. 4 BauNVO ebenfalls mitzurechnenden Grundflächen von Nebenanlagen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen bis zu 50 v.H. überschritten werden, d.h. in diesem Fall bis zu GRZ 0,6.

Da nicht alle Nebenanlagen zu einer Vollversiegelung führen dürfen, wird der Gesamtversiegelungsgrad im Bauland weniger als 50 % betragen. Gegenüber dem Bestand mit ca. 84 % Versiegelungsgrad führt das Vorhaben somit zu einer deutlichen Verbesserung der Bodenfunktionen.

Bei der geplanten Bebauung würde eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine eindeutige Planungsvorgabe darstellen, da die einzelnen Funktionseinheiten sehr unterschiedliche Geschöbshöhen aufweisen. Stattdessen wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt und zwar als zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe über der mittleren Geländehöhe gemäß § 6 Abs. 4 SächsBO. Mit Ausnahme des Hochhauses bewegen sich die zulässigen Gebäudehöhen im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhen an der Altenburger Straße (4-6 Altbaugeschosse). Lediglich das Hochhaus überragt die im näheren

BEGRÜNDUNG

Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen deutlich. Dieses ist städtebauliches Ziel, um die herausragende Bedeutung der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalt für Mitteldeutschland in der Stadtsilhouette Leipzigs als Kultureinrichtung zu markieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben sich daraus nicht, da das bis zu 65,0 m hohe Gebäude ausreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen wahrt und zwar

- zur Altenburger Straße ca. 180 m
- zur Richard-Lehmann-Straße ca. 140 m.

8.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Hinsichtlich der Bauweise wird zwischen offener Bauweise (bis 50 m Länge) und abweichender Bauweise unterschieden. Die offene Bauweise erstreckt sich auf den Bereich beiderseits der Eingangsachse Kantstraße.

Da die vorhandenen und geplanten Baukörper im übrigen Geltungsbereich z.T. mehr als 50 m Länge aufweisen, aber keine geschlossene Bauweise vorliegt und auch nicht angestrebt ist, wird die Bauweise hier als „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO und zwar als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Demzufolge sind wie in der offenen Bauweise allseitig Grenzabstände einzuhalten. Bestehende Gebäude, die dieses Kriterium nicht erfüllen und damit dem Planungsziel zuwiderlaufen, unterliegen dem Bestandsschutz (Halle 48).

Die im Rahmen der GRZ-Begrenzung überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien eingefasst. Baulinien wurden nur dort verwendet, wo es sich um städtebaulich bedeutende Raumkanten handelt, die auf Dauer erhalten werden sollen und bei denen ein Zurücktreten der baulichen Anlagen unerwünscht ist. Dabei handelt es sich um die Raumkanten der ersten Bauphase des von Hugo Licht geschaffenen Ensembles, bei der die Gebäude noch in großzügigem Abstand zu den tangierenden Verkehrsflächen errichtet wurden. Die Wiederherstellung dieser Bebauungscharakteristik ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel.

Zur architektonischen Gliederung der Baumassen dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Erker, Balkone) um bis zu 1,5 m und durch Vordächer um bis zu 3,0 m überschritten werden. Ein weit ausladendes Vordach ist z.B. am Eingangsbereich mit den Studios geplant.

Darüber hinaus kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten und sonstige verglaste Vorbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden. Dabei muß die Verglasung so beschaffen sein, daß die vorhandene oder geplante Bauflucht im Bereich der Baugrenzen / Baulinien erkennbar bleibt. Diese Anbaumöglichkeit erstreckt sich auch auf die Baudenkmale. Die Zulassung dieser Ausnahme erfordert dabei eine sorgfältige Abstimmung mit der Denk-

BEGRÜNDUNG

malschutzbehörde und deren Zustimmung. Gleiches gilt für sonstige Anbauten an Baudenkmale innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen, die Gebäude sind, freizuhalten, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, d.h. Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser. Ebenfalls keiner Einschränkung unterliegen Anlagen der Freiflächengestaltung, soweit sie in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden werden die zulässige Hauptfirstrichtung bzw. Haupt- und Nebenfirstrichtungen festgesetzt, um die Form der Dachgestaltung auf Dauer zu sichern.

8.3 STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen wird die Lage der zulässigen Grundstückseinfahrten auf die vorgegebenen Achsen der Kantstraße und Steinstraße beschränkt. Weitere Grundstücksein- und ausfahrten sind unzulässig und auch nicht möglich.

Um einer stärkeren Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen entgegenzuwirken, werden Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für diese Nebenanlagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Neben der Schaffung und dem dauernden Erhalt von vegetationsfähiger Bodenfläche kommt die Festsetzung der Forderung nach weitgehendem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes entgegen. Zudem wird das Ortsbild durch oberirdische Stellplatzanlagen weniger gestört.

Die Platzierung der Stellplatzfläche für die Beschäftigten beiderseits der Hauptzufahrt Steinstraße berücksichtigt einen ausreichenden Abstand von ca. 35 m zur Wohnbebauung an der Altenburger Straße und greift nicht in die angestrebte Mindesttiefe der Vorgartenzone ein (18 m).

Darüberhinaus sind ebenerdige Stellplätze nur noch an der Zufahrtachse Kantstraße und hinter der Kantine zulässig. Der darüber hinausgehende Bedarf ist in Tiefgaragen oder oberirdischen Parkhäusern innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen, wie z.B. im Fuhrpark.

Da Tiefgaragenrampen eine potentielle Lärmquelle darstellen, beschränkt sich deren Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird eine durch die Hallen 47 und 48 abgeschirmte Lage empfohlen.

8.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Altenburger Straße wird als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Umgestaltungskonzeptes werden die geplanten Anwohnerparkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche- festgesetzt.

8.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die öffentliche Durchwegung des MDR-Geländes zwischen Altenburger Straße-Bahngelände (S-Bahnhof Semmelweisstraße)-altes Messegelände wird durch eine Privatstraße ermöglicht, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der städtischen Versorgungsunternehmen zu belasten ist. Innerhalb des MDR-Geländes dienen die Verkehrsanlagen analog zu öffentlichen Straßen allen Verkehrsteilnehmern. Die Verlängerung durch das Bahngelände soll dagegen ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten werden. Diese Flächen liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Soweit städtische Ver- und Entsorgungsleitungen das MDR-Grundstück durchqueren, wird das Grundstück mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke belastet. Das Leistungsrecht beschränkt sich ausschließlich auf unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen. Dieses sind der vorhandene Mischwasserkanal (850 x 1.300), eine Trinkwasserleitung, die Fernheizleitung und eine Gasleitung (G 900).

Die Fernheizleitung soll aus verkehrlichen und städtebaulich-gestalterischen Gründen unter die Erde verlegt werden. Nur so kann das Fuhrparkgebäude durch LKW umfahren werden.

Die Gasleitung kollidiert mit der unverzichtbaren grünordnerischen Konzeption zur Anpflanzung einer großwüchsigen Baumallee an der Besucherzufahrt Kantstraße (nördliche Baumreihe); sie muß deshalb voraussichtlich verlegt werden. Soweit sie weiterhin den Geltungsbereich durchqueren soll, ist sie in die nördliche Fahrbahn der Zufahrtsschleife zu verlegen. Das Leitungsrecht wurde für diesen Zweck entsprechend erweitert.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der mit Leitungsrechten belegten Flächen sind die vorgeschriebenen Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten.

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

Über die allgemeinen Regelungen des § 9 Abs. 1 SächsBO hinausgehend, werden bestimmte Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsfläche festgesetzt. Hier dürfen versiegelnde und teilversiegelnde Anlagen (Wege und dgl.) nicht mehr als 15 % der Fläche beanspruchen.

Damit wird angestrebt, die an der Achse Kantstraße stehenden Baudenkmale in gärtnerisch getaltete Vegetationsflächen einzubetten und eine Vorgartenzone auszubilden, die von Nebenanlagen weitestgehend freigehalten wird.

Die Festsetzung stellt eine umfassende Maßnahme zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt dar. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten / Biotope und Landschaftsbild werden dadurch gegen Versiegelung und deren negative Auswirkungen geschützt. Gleiches gilt für die Vorschriften zur Bodenversiegelung.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen soll sicherstellen, daß ein möglichst hoher Anteil des Niederschlags vor Ort versickern kann und damit der natürliche Wasserhaushalt aufrecht erhalten wird.

Die Festsetzung erstreckt sich nicht auf Zufahrten mit LKW-Verkehr, Rangierflächen, Ladezonen und Tiefgaragenrampen. Hier erfordert die notwendige Tragfähigkeit einen massiveren Deckenaufbau. Außerdem könnte der Eintrag von Schadstoffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden, so daß diese Ausnahme auch dem Grundwasserschutz dient.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung dienen der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes, der Grundwasseranreicherung, der Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Vorflutern sowie der Einsparung wertvollen Trinkwassers für die Gartenbewässerung. Die Anlage von offenen Versickerungsflächen in Form von wechselfeuchten Gräben oder Teichflächen bietet zudem einen ökologisch wirksamen Lebensraum für Flora und Fauna.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen unterirdische Geschosse (Tiefgaragen, Keller), die nicht überbaut bzw. als Wege-, Hof- oder Terrassenfläche genutzt werden, eine Intensivbegrünung mit mindestens 80 cm Erddeckung erhalten. Um sie möglichst vollwertig in die gesamte Freiflächenplanung zu integrieren, sollen auch Bäume auf Tiefgaragen und Untergeschossen angepflanzt werden. In diesem Bereich muß der Erdauftrag mindestens 1,5 m betragen. Das Gestaltungskonzept für die Freiflächenplanung sieht die Herstellung mehrerer Teiche bzw. Wasserbecken vor. Diese dürfen auch auf unterirdischen Geschossen, anstelle des Erdauftrages errichtet werden.

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzungen zur extensiven Pflege dienen dem Arten-, Boden- und Grundwasserschutz. Darüberhinaus sollen für die durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen betroffenen hausbewohnenden Tiere in ausreichendem Umfang Nisthilfen und Ersatzunterkünfte nach den Empfehlungen des GOP geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist über weitere Maßnahmen für den Artenschutz zu entscheiden. So müssen z.B. die großflächig verglasten Fassaden mit Greifvogelsilhouetten u.ä. versehen werden.

8.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zur Vermeidung einer Zunahme lufthygienischer Beeinträchtigungen wird die Verwendung fester und flüssige Brennstoffe für die Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung davon abhängig gemacht, daß keine stärkeren Luftverunreinigungen durch Schadstoffe auftreten, als bei der Verwendung von Erdgas „H“. Das Grundstück verfügt über eine Fernwärme- und Erdgasversorgung. Da der Geltungsbereich im Fernwärmevorranggebiet liegt, ist Fernwärme vorrangig einzusetzen. Darüberhinaus kann Solarenergie verwendet werden.

Um die an der Altenburger Straße gelegene Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch das Bauvorhaben zu schützen, wird auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens der Sachverständigen E.v. Rekowski - A. Wolff festgesetzt, daß die Fahrbahn der Altenburger Straße nur einen glatten Fahrbahnbelag erhalten darf, der die Eigenschaften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Tabelle B, Spalte 1 erfüllt (BGBl I 1990, S. 1036). Mit dieser Maßnahme ist gewährleistet, daß keine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) eintritt und auch die Grenzwerte von 70 / 60 dB(A) nicht überschritten werden. Es wird damit erreicht, daß kein erheblicher baulicher Eingriff nach der Verkehrslärmschutzverordnung mehr vorliegt.

Da die Immissionsgrenzwerte sowohl bei dem Wohngebiet als auch in der Randzone des MDR-Geländes bereits heute überschritten werden, wurde der Bebauungsplan um eine Festsetzung über passive Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich der Verkehrsstrassen (bis 40 m Abstand) ergänzt. Dabei wurden Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile festgesetzt, die den Bauanträgen künftiger Bauvorhaben zugrundezulegen sind.

8.8 ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Das Bauvorhaben erfordert im MDR-Gelände keine Beseitigung vorhandener Bäume. Dementsprechend werden sämtliche vorhandenen Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Die vorhandenen Bäume im östlichen Gehweg der Altenburger Straße sollen dagegen beseitigt und durch eine neue Baumallee parallel zum Gehweg ersetzt werden. Nur so läßt sich mittelfristig eine geschlossene Gesamtwirkung erzielen. Der Gehweg soll für seine Zweckbestimmung und künftig zunehmende Bedeutung hergerichtet werden und kann weiterhin der Unterbringung von Leitungen dienen.

Für die Anpflanzung von Bäumen werden nur dort zeichnerische Festsetzungen getroffen, wo grünordnerische Gesichtspunkte eine Standortfestlegung erfordern. Hierbei handelt es sich um die Anpflanzung der Straßenallee Altenburger Straße und die Allee in der Eingangsachse Kantstraße, jeweils mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenliste.

Heckenartige Baum- / Strauch-Gehölzpflanzungen werden aus Sicht- und Immissionsschutzgründen (Staubbindung) entlang der Grenzen zu den Bahnanlagen und zur Richard-Lehmann-Straße festgesetzt. Innerhalb der freiwachsenden Hecke sind großkronige Bäume im Abstand von höchstens 8,0m anzupflanzen.

Die textlichen Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen bilden die übergeordneten Pflanzvorschriften im Sondergebiet. Der erhaltene Baumbestand und nach anderen Festsetzungen zu treffende Anpflanzungen werden darauf angerechnet. Dementsprechend sind -vorbehaltlich des genauen Vermessungsergebnisses- folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Fläche	Größe (m ²)	Bäume insgesamt	davon erhalten	anzupflanzende Bäume
Sondergebiet	96.050	321	69	252
Altenburger Straße	5.350	22	0	22
Geltungsbereich	101.400	343	69	274

Darüber hinaus sind im Sondergebiet ca. 960 Sträucher anzupflanzen.

Weitere Vorschriften zur Mindestbepflanzung der „gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsflächen“ und zur Mindestbepflanzung der Stellplatzflächen regeln lediglich die räumliche Verteilung der Anpflanzungen, die Qualitäten und die Artenauswahl.

Ergänzt werden die Bepflanzungsvorschriften um Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Einfriedungen. Dieses wirkt sich positiv auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten. Die Fassaden werden vor Witterungseinflüssen geschützt und das Kleinklima wird verbessert. Zusätzlich sollen Nist- und Bruthilfen die an urbane Standorte angepassten Tierarten fördern.

BEGRÜNDUNG

Als Nahrungsgrundlage dienen u.a. die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Freiflächen und deren Bepflanzung.

Durch diese Festsetzungen wird gegenüber der Vornutzung eine wesentlich höhere Biotopwertigkeit erreicht (vergl. Bilanzierung des GOP). Um die natürlichen Grundlagen auf Dauer zu erhalten, sind sämtliche zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher zu schützen, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Anrechenbar auf die Pflanzvorschriften sind nur Bäume und Sträucher, die mindestens die im Bebauungsplan festgesetzten Baumschulqualitäten und -größen erfüllen. Besonders hohe Anforderungen werden an die hochstämmigen Laubbäume gestellt, die als Straßenalleen bzw. zur Stellplatzbepflanzung zu verwenden sind. An Obstbäume sowie sonstige Laubbäume, die als Solitäre oder bei Baum-Strauch-Anpflanzungen Verwendung finden, werden dagegen niedrigere Anforderungen gestellt.

Zur Pflanzenauswahl wurde die potentiell natürliche Vegetation herangezogen. Dadurch soll vor allem die durch den Verlust der natürlichen Lebensräume in ihrer Vielfalt gefährdete Flora und Fauna gefördert werden. Die Artenliste darf um weitere standortgerechte und einheimische Gehölze gemäß Merkblatt des StUFA ergänzt werden. Darüber hinaus dürfen aus gestalterischen Gründen im Sondergebiet einschließlich der Stellplatzflächen bis zu 25 % Ziergehölze verwendet werden.

Zur charakteristischen und differenzierten Bepflanzung der verschiedenen Teilbereiche wird die Artenliste in 3 Teilbereiche untergliedert. Alleénen sollen grundsätzlich in einer Baumart gepflanzt werden, so daß aus der Artenliste eine Auswahl zu treffen ist.

Die Artenlisten für Sträucher und Kletterpflanzen gelten für den gesamten Geltungsbereich. Hier wird eine bereichsweise Differenzierung dem Vorhabenträger freigestellt.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Im Sondergebiet können gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO geringere Tiefen der Abstandsflächen als 1 H, jedoch nicht weniger als 3,0 m gestattet werden.

In Abhängigkeit von der Nutzung des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeteils) können gerechtfertigte Verringerungen der Abstandsflächen zugelassen werden. Eine Verringerung der Abstandsflächen ist nur zulässig, wenn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Hierzu ist eine Stellungnahme der Arbeitshygiene erforderlich; außerdem sind die brandschutztechnischen Belange zu berücksichtigen.

Die Planung steht im Bereich Hochhaus-Schmalseite / Fuhrparkgebäude nicht im Einklang mit den allgemeinen Vorschriften des § 6 Abs. 6 SächsBO. Da öffentliche Belange in diesem Bereich einer Reduzierung der Abstandsflächen nicht im Wege stehen, wurde der Bebauungsplan um eine örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO ergänzt. Danach gehören vor Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3,0 m.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE

Baudenkmäler, die nach derzeitigem Stand der Abstimmungen mit dem RP Leipzig erhalten bleiben sollen, werden in den Bebauungsplan als „unbewegliche Kulturgüter“ nachrichtlich übernommen.

Ebenfalls wird die im FNP dargestellte Richtfunkstrecke nachrichtlich übernommen. Aus ihr ergibt sich eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen auf höchstens 25 m über Gelände in einer Breite von 10 m beiderseits der Achse.

11. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen. Sollte der MDR beabsichtigen, das Grundstück z. B. in den Nord- und Südteil aufzuteilen, so wäre dafür eine Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB herbeizuführen.

In Verlängerung der Steinstraße sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Leipzig und der Versorgungsunternehmen kostenlos einzutragen. Die Eintragung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl für den dort vorgesehenen Gehweg, als auch für die Fahrbahn. Die Stadt Leipzig und der MDR werden zu gegebener Zeit darüber verhandeln, ob diese Straße als öffentliche Straße dem Verkehr gewidmet wird und in das Eigentum der Stadt übertragen wird.

Hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Leipzig und dem MDR ein Erschließungsvertrag geschlossen. Danach übernimmt der MDR -nach dem Verursacherprinzip- sowohl die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Wegeverbindung in Verlängerung der Steinstraße, als auch die Kosten für die Herstellung der Fahrbahn der Altenburger Straße (inklusive Entwässerung, Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschilder), die Herstellung des ostseitigen Gehweges, die Beleuchtung der Altenburger Straße sowie die Kosten für die komplettierende östliche Baumreihe.

Die Kosten für die Herstellung des Gehweges sowie die Bepflanzung auf der Westseite der Altenburger Straße und die Herstellung der Parkbuchten werden von der Stadt Leipzig getragen. Eine genaue Abgrenzung wird nach Vorlage der Ausbauplanung noch vorgenommen.

Die Bauherrenfunktion für o.g. Maßnahmen übernimmt der MDR.

Im Rahmen der Vorplanung für den Umbau der Altenburger Straße sind die Ausbaurkosten vom Ingenieurbüro WPW gemäß AKS '85 konkretisiert worden. Danach belaufen sich die Gesamtkosten auf voraussichtlich DM 1.925.250,-.

Gemäß o.a. Kostensplitting entfallen auf die Stadt Leipzig folgende Kosten, die im Vermögenshaushalt der Stadt bereitzustellen sind:

- westlicher Gehweg	ca. 1.100 m ²	DM	311.000,-
- Senkrechtparkplätze Westseite	ca. 1.400 m ²	DM	351.000,-
- Baumanpflanzungen Westseite	ca. 29 Stück	DM	101.500,-
<u>Σ Kostenanteil Stadt Leipzig, voraussichtlich</u>		DM	<u>763.500,-</u>

Auf den MDR entfallen die restlichen Kosten der Umgestaltung, d.h.:

- Fahrbahn,	ca. 2.000 m ²	DM	700.250,--
- östlicher Gehweg,	ca. 1.000 m ²	DM	282.750,--
- Baumanpflanzungen Ostseite, ca: 29 Stück		DM	101.500,--
- Straßenbeleuchtung,		DM	77.250,--
<u>Σ Kostenanteil MDR, voraussichtlich</u>		DM	1.161.750,--

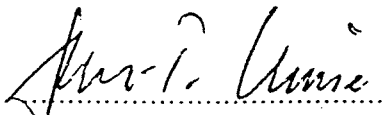
Nach jetzigem Verhandlungsstand werden auch die Kosten für die Errichtung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Richard-Lehmann-Straße (inklusive Planungskosten) vollständig vom MDR übernommen. Das dafür notwendige Kostenvolumen ist in Übereinstimmung mit dem Tiefbauamt auf max. 500.000,-- DM erhöht worden. Die Bauherrenfunktion für Planung und Ausführung wird das Tiefbauamt übernehmen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll alsbald, ggf. auf der Grundlage von Bauanträgen nach § 33 BauGB begonnen werden. Um die Nachbarschaft an der Altenburger Straße vor vermeidbaren Lärm- und Schmutzbelästigungen zu schützen, soll im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob geeignete Auflagen zur Herstellung einer Baustellenzufahrt gemacht werden können, die nicht an die Altenburger Straße anschließt. Grundsätzlich sollte der hintere Geländeteil für die Baustelleneinrichtung und das Baustofflager genutzt werden. Prinzipiell ist Baulärm weitestgehend unvermeidbar und ist im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Leipzig:

Kruse + Schütz
Architekten und Planer

Berlin, den 10.07.97


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

12. ANHANG:

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

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

SO_{MEDIEN}

SONDERGEBIET - MEDIENBETRIEB (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung der zentralen Anlagen und Einrichtungen einer Rundfunkanstalt. Zulässig sind:

1. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Rundfunk- und Fernsehproduktion und für den Sendebetrieb,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen und Einrichtungen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und zur Wartung des Fuhrparks,
4. soziale Einrichtungen für die Beschäftigten,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

z. B: GRZ 0,4

1,1

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

z. B: GFZ 1,1

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

wird als Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe bzw. als zulässige Gebäudehöhe über der mittleren Geländehöhe gemäß § 6 Abs. 4 SächsBO festgesetzt:

TH 9,5

TRAUFHÖHE

z.B. max. 9,5 m

FH 14,0

FIRSTHÖHE

z.B. max. 14,0 m

OK 16,0

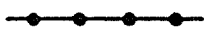
GEBÄUDEHÖHE, z.B. 16,0 m

höchster Punkt der baulichen Anlage, (z.B. First, Oberkante Attika).
 Untergeordnete Bauteile, wie Maschinenräume, Antennen, Sendeanlagen und dgl. sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

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

O**OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**a****ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Hier: Offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE****BAULINIE** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m und durch Vordächer um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten und sonstige verglaste Vorbauten um bis zu 5,0 m überschritten werden.

NEBENANLAGEN (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

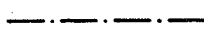
Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Anlagen der Freiflächengestaltung, wie Mauern, Pergolen, Wasserbecken und dgl. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind unbeschränkt zulässig.

4. DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



HAUPTFIRSTRICHTUNG bei Gebäuden mit geneigten Dächern.
 Zwerchgiebel dürfen eine andere Firstrichtung aufweisen.

**HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN****ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN**



5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).



ZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSEIN- UND AUSFAHRT

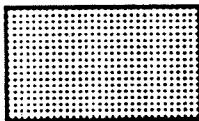
St

STELLPLÄTZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

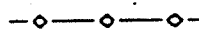


STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

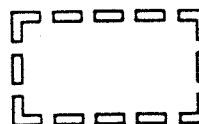


VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Hier: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

7. DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN,
UNTERIRDISCH



8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, hier:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

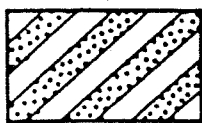
GFL

GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSUN-
TERNEHMEN DER STADT LEIPZIG.

L

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSUN-
TERNEHMEN DER STADT LEIPZIG.

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



GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE VEGETATIONSFLÄCHEN

Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Versiegelnde und teilversiegelnde Anlagen dürfen nicht mehr als 15 % der Fläche beanspruchen.

MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Platzflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Konstruktion befestigt werden, (z.B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken).

Ausschließlich Zufahrten mit Lkw-Verkehr, Rangierflächen, Ladezonen und Tiefgaragenrampen dürfen eine vollständig versiegelnde Befestigung erhalten.

Sonstige versiegelnd wirkende Nebenanlagen, wie Zisternen, Wasserbecken und sonstige Anlagen der Freiflächengestaltung sind im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO unbeschränkt zulässig.

NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung zu sammeln und / oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rinnen-, Mulden-Rigolensysteme oder offene Gräben) der Verdunstung bzw. dem Grundwasser zuzuführen. Die Zisternen sind durch Überläufe mit Rückschlagsicherung an die Misch- oder Regenwasserkanalisation anzuschließen.

DACHBEGRÜNUNG VON TIEFGESCHOSSEN

Die nicht überbauten und nicht als Wege, Hof- oder Terrassenfläche genutzten Dachflächen von Tiefgaragen und sonstigen Kellerräumen sind mit mindestens 80 cm Erddeckung zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muß der Erdauftrag mindestens 1,5 m betragen.

Alternativ ist auch die Herstellung von Teichen bzw. Wasserbecken auf Tiefgeschossen zulässig.

EXTENSIVE PFLEGE

Gärtnerische Pflegemaßnahmen sind extensiv, unter Verzicht auf mineralische Düngung und chemischen Pflanzenschutz durchzuführen.

ARTENSCHUTZ

Für hausbewohnende Tiere sind Nisthilfen und Ersatzunterkünfte zu schaffen.

10. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zugelassen, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

Hinweis: Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet.

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fahrbahn der Altenburger Straße darf nur einen glatten Fahrbahnbelag erhalten, wie nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt.

Im Abstand bis 40 m von der Fahrbahnachse der Richard-Lehmann-Straße und der Altenburger Straße müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ aufweisen:

Aufenthaltsräume von Wohnungen	≥ 40 dB
Büroräume und ähnliche Nutzungen	≥ 35 dB

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):



ZU ERHALTENDE BÄUME



ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN GEMÄSS ARTENLISTE

Standortverschiebungen sind bei unveränderter Anzahl zulässig.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Es sind flächig Sträucher und je 8,0 lfm mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen:



1. PFLANZSTREIFEN an der Südgrenze zur Richard-Lehmann-Straße



2. PFLANZSTREIFEN an der Ostgrenze zum Bahngelände

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Je 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen. Davon ist auf den gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsflächen mindestens 1 Baum je 150 m² anzupflanzen; hier sind mindestens 50% Obst- und Blütenbäume zu verwenden.

Der erhaltene Baumbestand und nach anderen Festsetzungen zu treffende Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen.

Die Mindestgröße der unbefahrenen Baumscheiben beträgt 10 m².

FASSADEN-, WAND- UND ZAUNBEGRÜNUNG

Mit dem Erdboden in Verbindung stehende fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stützwände von Tiefgaragenrampen sowie der Einfriedung dienende Mauern und Zäune sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

ERHALTUNG AUF DAUER

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN

PFLANZENVERWENDUNG

Es sind mindestens folgende Baumschul-Qualitäten anzupflanzen:

hochstämmige Laubbäume:

4 x v., m. B. STU 20-25 cm

sonstige Laubbäume:

3 x v., m. B. STU 16-18 cm

Sträucher:

2 x v., Höhe 60-100 cm

ARTENLISTE

Die Artenliste umfaßt die in den Teilbereichen A-C vorrangig zu verwendenden Arten. Sie darf um Arten gemäß „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen“ des StUFA-Leipzig (1996) ergänzt werden. Zusätzlich dürfen im Teilbereich A bis zu 25 % Ziergehölze verwendet werden.

Die Artenauswahl der Bäume wird nach Teilbereichen wie folgt differenziert:

Teilbereich A: Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet (Gärten, Stellplätze)

Teilbereich B: Randabpflanzung zur Richard-Lehmann-Straße und zum Bahngelände

Teilbereich C: Altenburger Straße und begleitende Alleeabäume im Sondergebiet. Es soll nur eine Art aus der Spalte C verwendet werden.

ARTENLISTE BÄUME	TEILBEREICH	A	B	C
Acer spec.	Ahornarten	x		
Acer platanoides	Spitzahorn	x		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x		x
Aesculus carnea „Briotii“	Rotbl. Roßkastanie	x		
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie	x		
Carpinus betulus	Hainbuche	x		
Frangula alnus	Faulbaum	x		
Fraxinus exelsior *	Esche	x	x	x
Ginkgo biloba	Ginko	x		
Gleditzia triacanthos	Gleditzie			x
Plantanus acerifolia	Platane	x		
Prunus spec.	Zierkirschen	x		
Pyrus calleryana „Chantycleer“	Birne		x	
sonstige hochstämmige, fruchttragende Obstbäume		x		
Quercus robur	Stiel-Eiche	x		
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x		
Robinia pseudoacacia *	Robinie		x	
Sorbus spec.	Eschen-Arten	x		
Sorbus aucuparia	Eberesche	x		
Sorbus intermedia *	schwed. Mehlbeere			x
Tilia spec.	Linden-Arten	x		
Tilia cordata	Winterlinde	x		
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde		x	

* vorrangig zu verwendende Leitart

ARTENLISTE STRÄUCHER

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguines</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn in Arten
<i>Euonymus europaeus</i> *	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> *	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> *	- Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	- Rote Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	- Wildrose in Arten und Sorten
<i>Salix spec.</i>	- Weide in Arten
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

* = giftige Gehölze

ARTENLISTE KLETTERPFLANZENSchlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebe in Sorten
<i>Lonicera spec.</i>	- Heckenkirsche in Sorten
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	- Glycine

Selbstklimmer

<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus spec.</i>	- Wilder Wein in Sorten
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄSS § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO

GERINGERE, ALS IN § 6 Abs. 6 SächsBO VORGESCHRIEBENE ABSTANDS-
FLÄCHEN:

Vor Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflä-
che 0,25 H, mindestens 3,0 m.

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



UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL

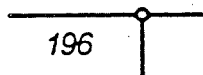
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
(eingetragenes Denkmal ohne Abbruchgenehmigung).



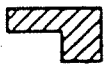
RICHTFUNKSTRECKE

Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen auf höchstens 25 m über
Gelände in einer Breite von 10 m beiderseits der Achse.

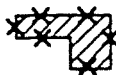
D: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBE-
ZEICHNUNG



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



ZUM ABRUCH BESTIMMTE GEBÄUDE



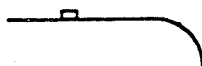
VORHANDENER BAUMBESTAND



VORHANDENE ZÄUNE



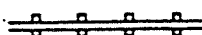
VORHANDENE MAUERN



VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND STRASSEN-
EINLÄUFE



VORHANDENE BÖSCHUNGEN



VORHANDENE FERNHEIZLEITUNG

E: HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Dieser Plan wurde-fach ausgefertigt.

..... Ausfertigung

zugehörige Beipläne:

Beiplan 1: Bestandsplan 1:1000

Beiplan 2: Gestaltungs- und Grünordnungsplan 1:1000

Rahmenplan: Verflechtungs- und Strukturkonzept 1:2000

