



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 026.2 MedienCenter Leipzig

Begründung

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

17.08.98
Datum/ Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3(2) BauGB

§ 3(3) BauGB

§ 10(1) BauGB

§ 10(3) BauGB

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

BEGRÜNDUNG**ZUM****BEBAUUNGSPLAN Nr. 026.2****„Medien Center Leipzig“****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):

planland

Planungsgruppe

Landschaftsentwicklung

Pohlstraße 58

10785 Berlin

Tel.: 030-261 82 84

Fax: 030-261 86 55

Dr. Ing. Andreas Langer

INHALT	SEITE
1. VERANLASSUNG	4
2. GELTUNGSBEREICH	5
3. HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND DENKMALSCHUTZ	7
4. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	9
4.1 Nutzung	9
4.2 Baustruktur und Stadtbild	9
4.3 Altlasten	11
5. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	12
5.1 Naturräumliche Gliederung	12
5.2 Relief, Geologie und Boden	12
5.3 Grundwasser	13
5.4 Klima, Lufthygiene, Lärm	13
5.5 Fauna	14
5.6 Biotoptypen, Flora und Vegetation	14
BEIPLAN 1: BESTANDSPLAN	18
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	19
7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG	23
7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
7.2 Straßennetz / motorisierter Individualverkehr	23
7.3 Ruhender Verkehr	28
7.4 Fuß- und Radwege	30
8. IMMISSIONSSCHUTZ	31
8.1 Anlagengeräusche	31
8.2 Verkehrsgeräusche	32
9. EINGRIFFSBEWÄLTIGUNG UND GRÜNORDNUNG	36
9.1 Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	36
9.2 Maßnahmen auf dem Baugrundstück	36
9.3 Maßnahmen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen	39
BEIPLAN 2: GESTALTUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN	40

STADT LEIPZIG	SL
BEBAUUNGSPLAN NR. 026.2 „Medien Center Leipzig“	026.2
BEGRÜNDUNG	17.08.98

10.	VER- UND ENTSORGUNG	41
10.1	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	41
10.2	Brandschutz	42
10.3	Energieversorgung	42
10.4	Fernmeldetechnik	43
10.5	Stadtreinigung	43
11.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	44
11.1	Art der baulichen Nutzung	44
11.2	Maß der baulichen Nutzung	44
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	45
11.4	Stellplätze und Tiefgaragen	46
11.5	Verkehrsflächen	46
11.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	46
11.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	47
11.8	Immissionsschutz	47
11.9	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	48
12.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	49
13.	DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN	49
14.	PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN	50
14.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	51
14.2	Anregungen zur öffentlichen Auslegung	53
15.	ANHANG:	
15.1	PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	55
	BEBAUUNGSPLAN	61
15.2	ARTENLISTE	62

TABELLEN:

Tab. 1	Baumliste	15
Tab. 2	Florenliste	16
Tab. 3	Datenspiegel MCL	21
Tab. 4	Bauliche Nutzung des Schlachthofgeländes	22
Tab. 5	Verkehrsprognose MCL	25
Tab. 6	Verkehrsaufkommen Altenburger Straße	25
Tab. 7	Querschnittsbelastung DTV	26
Tab. 8	Stellplatzbedarf nach Richtzahlen	29
Tab. 9	Verkehrsimmissionen Altenburger Straße	34
Tab. 10	Kostenschätzung Straßen- und Wegebau	49

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. VERANLASSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2 km südlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Südvorstadt. Es handelt sich dabei um den nördlichen Teil des ehemaligen Vieh- und Schlachthofgeländes an der Altenburger Straße.

Für den südlichen Teil des Geländes wurde der Bebauungsplan Nr. 026.1 für die MDR-Zentrale Leipzig aufgestellt.

Der Mitteldeutsche Rundfunk (MDR) plant für den Beginn des Jahres 2000 auf dem ehemaligen Schlachthofareal mit einer neuen Sendezentrale den Sendebetrieb aufzunehmen. Bedingt durch die Struktur des MDR wird nur etwa die Hälfte des Programms mit MDR-eigenen Kapazitäten bestritten, während die verbleibenden Programmanteile von privaten Produktionsfirmen erstellt werden. Das vorliegende Bauungs- und Nutzungskonzept für die Sendezentrale konzipiert das Gebäude zudem nicht als Produktionsstandort für große und aufwendige Fernsehsendungen und sieht kein großes Produktionsstudio vor. Hier werden zukünftig in kleinen Studios vorrangig Nachrichten, Magazine, Programmüberleitungen und Sportsendungen produziert. Diese Besonderheit der Struktur läßt es sinnvoll erscheinen, die zukünftig organisatorisch und funktional eng mit dem MDR verflochtenen Nutzungen im Bereich der TV-Produktion in räumlicher Nähe zur Sendezentrale in einem Medienzentrum anzusiedeln.

Das MedienCenter Leipzig (MCL), das von der Leipziger Gewerbehofgesellschaft mbH errichtet wird, soll nicht nur TV-Produktionsfirmen aufnehmen, sondern auch andere innovative Medienbetriebe, die der regionalen Medienwirtschaft wirksame Impulse geben können und von der Nähe zum MDR profitieren bzw. am Auftragsvolumen des MDR teilhaben können.

Neben den reinen TV-Produktionsfirmen sind handwerklich orientierte Betriebe für Bühnentechnik und Dekorationsbau, aber auch hochtechnisierte Betriebe aus dem TV-Postproduction- und mediennahen Dienstleistungssektor unterzubringen.

In Verbindung mit der MDR-Zentrale soll auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ein funktionsfähiges Nutzungsgeflecht für die TV-Produktion geschaffen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, ein breites Spektrum von funktionalen und bautypologischen Anforderungen in kostengünstiger Bauweise auf einer vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche zu erfüllen.

Um zu einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Lösung zu gelangen hat die Leipziger Gewerbehofgesellschaft mbH einen beschränkten, zweistufigen Realisierungswettbewerb ausgelobt. 5 Arbeiten nahmen an der 2. Wettbewerbsstufe teil. Die Arbeiten von Coop-Himmelblau und von Gerkan, Marg + Partner erhielten den 1. Rang. Zur Realisierung wurde die Arbeit der Architekten von Gerkan, Marg

und Partner (gmp) ausgewählt. Für dieses Bauvorhaben soll durch den Bebauungsplan möglichst kurzfristig das Baurecht geschaffen werden. Das Preisgericht beurteilte die Arbeit wie folgt:

Mit ihrem Entwurf beabsichtigen die Verfasser (gmp) eine „städtebauliche, stadtlandschaftliche und architektonische Abrundung“ des Medienquartiers und bedienen sich dazu einer einleuchtend klaren Grundstruktur, die stadträumliche Überlegungen mit funktionalen Forderungen und Entwicklungsperspektiven zu einer überzeugenden Einheit verbindet. Eindeutige Bezugsseiten sind die als Allee ausgebildete Altenburger Straße und die Steinstraße mit dem Haupteingang des Medienzentrums (Foyer) am Gelenk der beiden Flügel. Es entstehen einfache und wohlproportionierte Räume, die eine entsprechende Überleitung zum MDR-Gelände schaffen und eine Korrespondenz mit diesem zulassen. Die quer zur Altenburger Straße angeordneten Baukörper (Büros) ermöglichen individuelle Nutzungen mit eigener Adresse und praktikabler Erschließung.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die westliche Grenze der Altenburger Straße,
- im Norden durch die Süd- und Nordgrenze der Kurt-Eisner-Straße und die Ostgrenze der Lößniger Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze des Baugrundstückes (Flurstück 4505) zum Bahngelände,
- im Süden durch eine Plangrenze, die deckungsgleich ist mit der nördlichen Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Verlängerung der Steinstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 026.1).

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

4505 teilweise,	privates Bauland (MDR)	ca. 36.100 m ²
4065 teilweise,	Altenburger Straße	ca. 5.000 m ²
4090	Kurt-Eisner-Straße	<u>ca. 3.800 m²</u>
Insgesamt		ca. 44.900 m ²

Genauere Angaben zur Flächengröße sind erst nach dem Vermessungsergebnis der geplanten Grundstücksteilung möglich. Der MDR beabsichtigt, den nördlichen Teil des Grundstückes auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages an die Leipziger Gewerbehofgesellschaft mbH zu vergeben.

Dem städtebaulichen Konzept des ausgewählten **Wettbewerbsentwurfs** liegt u.a. das Ziel zugrunde, die südliche und nördliche Baukante des **Wohnquartiers** zwischen Steinstraße und Scharnhorststraße aufzugreifen, so daß dieses städtebauliche Ordnungsprinzip durch das MedienCenter östlich der Altenburger Straße fortgesetzt wird.

Nördlich der verlängerten Steinstraße beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 026.1 für die MDR-Zentrale Leipzig die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze. Diese wurde lt. Punkt 4.4 der Begründung bereits dem Nordteil des Grundstückes zugeordnet. Da die verbleibende Grün-Schneise zwischen MDR-Zentrale und MedienCenter auch bei vorgezogener Bauflucht ausreichend dimensioniert ist, soll die geänderte Zielsetzung im Bebauungsplan Nr. 026.2 ihren Niederschlag finden und damit den Bebauungsplan Nr. 026.1 im Überlagerungsbereich ändern.

Entsprechend der Auslobung haben sich alle Wettbewerbsteilnehmer mit der längerfristigen städtebaulichen Entwicklung auf Teilflächen des Bahngeländes befaßt. Seitens des MDR besteht jedoch momentan kein Interesse an dem Zuerwerb von weiteren Bauflächen. Da das Bahngelände derzeit nicht zur Verfügung steht und kurzfristig das Baurecht für das MedienCenter erlangt werden soll, muß sich der Geltungsbereich auf das vorhandene Baugrundstück und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beschränken.

Um dem Immissionsschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung Rechnung tragen zu können, wird die Altenburger Straße in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen. Gleiches gilt für den Teilabschnitt der Kurt-Eisner-Straße zwischen Bahngelände und Löbniger Straße.

3. HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND DENKMALSCHUTZ

Wie in vielen anderen Städten löste der gewonnene Krieg gegen Frankreich und die Reichsgründung ab 1871 auch in Leipzig einen Wirtschaftsboom aus. Neben der traditionellen Messe- und Handelsfunktion verzeichnete Leipzig um die Jahrhundertwende auch ein starkes industrielles Wachstum. Der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt während der Gründerzeit läßt sich deutlich am Bevölkerungswachstum ablesen: Die Einwohnerzahl stieg von gut 100.000 im Jahre 1871 über mehr als 450.000 zur Jahrhundertwende auf insgesamt 625.000 Einwohner im Jahr 1914.

Für die Versorgung der rasant wachsenden Bevölkerung wurden neue infrastrukturelle Voraussetzungen erforderlich. In diesem Zusammenhang stand auch die Errichtung des Schlachthofs in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts. Dieser wurde in zentraler Lage unweit des Stadtzentrums mit direktem Gleisanschluß an den benachbarten Güterbahnhof des Bayerischen Bahnhofes erbaut.

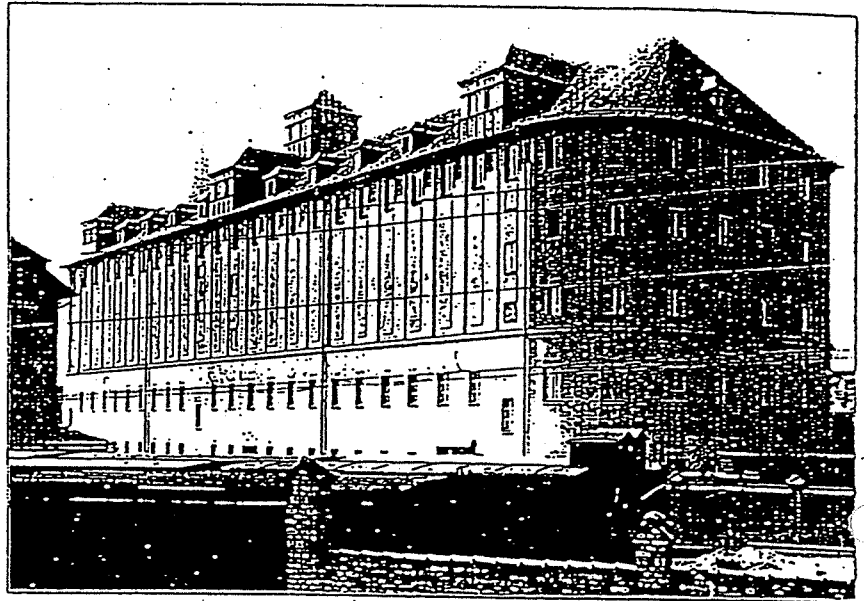
In den Jahren 1886 und 1888 wurden unter der Leitung des Stadtbaudirektors Hugo Licht (1841 - 1921) auf dem Schlachthofgelände mehr als 30 Gebäude errichtet. Dem Ensemble aus Schlachthof, Viehhof, zentralem Eingangsbereich mit Pförtnerhäusern, Beamtenwohnhäusern, Gastwirtschaft und dem nicht erhaltenen Verwaltungsgebäude wurden klare städtebauliche Ordnungsprinzipien zugrunde gelegt. Die Gestaltungselemente der Bauten, wie das Gelb der Ziegel, die Sandsteingliederungen und die schwarz glasierten Dachziegel, prägten ihr Erscheinungsbild. Städtebau und Backsteinarchitektur machten die Schlachthofanlage zu einem herausragenden Beispiel der Leipziger Industriearchitektur.

In den folgenden Jahren vor und nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gelände mit weiteren Gebäuden bis unmittelbar an die äußeren Grenzen dicht bebaut und im übrigen großflächig versiegelt. Die umfangreichsten Neu- und Umbaumaßnahmen erfolgten nach dem 2. Weltkrieg in den 60iger und 70iger Jahren dieses Jahrhunderts. Wegen mangelnder Unterhaltung war die alte Bausubstanz jedoch erheblich dem Verfall preisgegeben.

Der gesamte, ehemals städtische Vieh- und Schlachthof unterlag als Gesamtanlage dem Ensembleschutz. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterlagen 2 Gebäude als unbewegliche Kulturdenkmale dem Denkmalschutz:

- ehemalige Fleischgroßhandelshalle (Gebäude 40)
- ehemaliges Pförtnerhaus / Freibank (Gebäude 54)

Fleischgroßhandelshalle in den
zwanziger Jahren (Haus 40)



Ehem. Pförtnerhaus / Freibank
(Haus 54)



Das ehemalige Pförtnerhaus ist das einzige Gebäude im Geltungsbereich, das erhalten bleibt. Es soll nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angedacht ist eine Nutzung als Restaurant und Gästehaus.

Alle übrigen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen und die flächenversiegelnde Befestigung beseitigt. Der vorhandene Natursteinbelag (Granitplatten) wurde aussortiert und zur Wiederverwendung deponiert. Nach Abschluß der Abbruchmaßnahmen ist davon auszugehen, daß sich keinerlei ober- oder unterirdische Gebäudeteile mehr im Boden befinden und der gesamte Bauschutt abgefahren bzw. entsorgt wurde.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

4.1 NUTZUNG

Im FNP der Stadt Leipzig ist die gesamte Fläche des ehemaligen Schlachthofes als Sondergebiet MDR ausgewiesen. Die westlich der Altenburger Straße gelegenen Flächen sind entsprechend ihrer realen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt; sie sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu charakterisieren.

Innerhalb des östlich angrenzenden Bahngeländes ist eine an das Sondergebiet angrenzende Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Daran angrenzend enthält der FNP die Option für die Einordnung einer Straßentrasse in Verlängerung der Kohlenstraße und zwar als Bestandteil des Straßenhauptnetzes. Diese Zielplanung wurde inzwischen lt. Dez. VI aufgegeben. Voraussichtlich wird die Kohlenstraße auch nicht als angebaute Stadtstraße über das Bahngelände verlängert. Lediglich die Kurt-Eisner-Straße soll über das Bahngelände mit der Semmelweisstraße als Bestandteil des Straßenhauptnetzes verbunden werden.

Am Ostrand des Bahngeländes ist eine S-Bahn-Trasse geplant, die voraussichtlich auf Höhe des MedienCenters einen Haltepunkt haben wird, der auch den Bereich der ehemaligen Großmarkthalle / Altes Messegelände erschließt (Bahnhof Semmelweisstraße).

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird angestrebt, die im nördlichen Teilbereich an das Sondergebiet angrenzenden Flächen ebenfalls als Sondergebiet auszuweisen, da ein Wohngebiet nicht eigenständig erschlossen werden könnte. Der ungünstige Grundstückszuschnitt insbesondere im Bereich des MedienCenters (Keilform) läßt eine Erweiterung und Arrondierung des Grundstückes wünschenswert erscheinen, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu verbessern und für ergänzende Begrünungsmaßnahmen eine ausreichende Grundstücksgröße zu erhalten.

Das erst längerfristig bebaubare Quartier nördlich der Scharnhorststraße zwischen Altenburger Straße, Kurt-Eisner-Straße und Bahngelände muß nicht zwingend dem Sondergebiet zugeordnet werden. Bei einer Ausweisung als gemischte Baufläche könnte sowohl Wohnungsbau entstehen, als auch eine Nutzungsergänzung der Medien-Betriebe erfolgen.

Zwischen diesen Bauflächen und der o.a. S-Bahn-Trasse sollte als Pufferzone eine Grünfläche entwickelt werden, die als Grünzug bis zum Bayrischen Bahnhof führt und die Innenstadt Leipzigs auch weiterhin mit Frischluft versorgt.

4.2 BAUSTRUKTUR UND STADTBILD

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Spannungsfeld zwischen dem westlich der Altenburger Straße angrenzenden Wohngebiet, der südlich angrenzenden MDR-Zentrale und dem östlich angrenzenden Bahngelände.

Das Gelände des Bayrischen Bahnhofs liegt derzeit weitestgehend brach. Nördlich der Kurt-Eisner-Straße befinden sich eingeschossige Kleingewerbebetriebe am Rande der Bahnanlagen.

Östlich des Bahngeländes grenzen Kleingärten an. Dahinter liegt das Gelände der alten Messe. Nachdem das Planungsgebiet von Bebauung geräumt ist, treten im Fernblick insbesondere die russische Kirche und die Großmarkthalle mit den beiden Kuppeln in Erscheinung. Im Süden wird das Stadtbild von dem Gasometer der Stadtwerke Leipzig bestimmt.

Für die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes ist vor allem die vorhandene und geplante Bebauung im Bereich der MDR-Zentrale Leipzig und das westlich angrenzende Wohngebiet maßgebend.

Bei der vorhandenen Bebauung im Bereich der MDR-Zentrale ist zu differenzieren zwischen den historischen Gebäuden, die erhalten bleiben und den Plattenbauten die beseitigt werden. Die historische Bebauung steht im Abstand von rd. 30 m zum Rand der Altenburger Straße. Ausgenommen hiervon ist nur das Gebäude Nr. 48, das unmittelbar am Straßenrand errichtet wurde. Dieses Gebäude wurde im Bebauungsplan Nr. 026.1 nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Aus städtebaulichen, konstruktiven und funktionalen Gründen wird ein Abbruch angestrebt. Dem steht zur Zeit die Unterschutzstellung als Kulturdenkmal im Wege.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der MDR-Zentrale enden in 18 m Abstand zur Altenburger Straße und 8 m Abstand zur verlängerten Steinstraße. Die Neubauten des MDR dürfen überwiegend Gebäudehöhen bis 16,0 m (4 Geschosse) erhalten. Als Dominante ist ein bis zu 65,0 m hohes Hochhaus geplant, das das Stadtbild weiträumig prägen wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft des MedienCenters liegt das Wohngebiet westlich der Altenburger Straße. Zwischen Steinstraße und Scharnhorststraße blieb die vorhandene Bausubstanz von Kriegseinwirkungen überwiegend unversehrt. Dabei handelt es sich um geschlossene Blockstrukturen mit 4-5 Vollgeschossen (IV + Dach). Die Gebäude stehen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der ca. 17,0 m breiten Straßen. Es handelt sich um Putzbauten mit umlaufendem Sattel- bzw. Walmdach. Die Traufhöhe liegt zwischen 14 und 15 m und die Firsthöhe zwischen 21 und 22 m über dem Straßenniveau.

Das Quartier zwischen Scharnhorststraße und Kurt-Eisner-Straße wurde im Krieg stark zerstört. Dort befinden sich 6 unbebaute Grundstücke, die z. Zt. durch Garagen und Stellplätze genutzt werden. An der Altenburger Straße steht nur noch 1 Gebäude (Nr. 4). Die an die Kurt-Eisner-Straße grenzenden Grundstücke sind gänzlich unbebaut; gleiches gilt für die Nordseite der Kurt-Eisner-Straße.

4.3 ATTLASTEN

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des StUFA Leipzig als Altlastenverdachtsfläche (MDR) mit den Mittelpunktswerten (Gauß-Krüger) R: 45 26 955 H: 56 86 959 registriert. Zur Altlastensituation liegen folgende Unterlagen von dem Büro Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Leipzig vor:

- 1) Gefährdungsabschätzung für den Standort Schlacht- und Verarbeitungs GmbH Leipzig (Historische und orientierende Erkundung) vom 29.08.1991,
- 2) Gefährdungsabschätzung für den Standort Schlacht- und Verarbeitungs GmbH Leipzig (Detailuntersuchung ausgewählter Flächen) vom Februar 1992,
- 3) Zusatzuntersuchungen zur Beurteilung des oberen Grundwasserleiters auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes Leipzig vom 28.01.1994,
- 4) Abfalluntersuchung auf dem Gelände des MDR-Leipzig, Gebäude 36, 37, 42, 50 und 61, vom 09.05.1996,
- 5) Abfalluntersuchung auf dem Gelände des MDR-Leipzig, Gebäude 39 und 40, vom 12.07.1996.
- 6) Sanierungsuntersuchung zur Schadstoffausbreitung infolge des Brandschadens im Gebäude 36 auf dem Gelände des MDR Leipzig 1996
- 7) MDR-Leipzig, Abbruch Nordgelände: Sanierung dioxin- und furanbelasteter Brandschadensbereiche - Gebäude 19 - Abschlußbericht 1997

Im Ergebnis der Untersuchungen zu 1) - 3) wurden punktuelle Belastungen der was-sergesättigten Bodenzone mit IR-KW und PAK nachgewiesen. Diese Bereiche liegen ausschließlich im südlichen Gebietsteil außerhalb des Geltungsbereiches.

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 konnte 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.

Nach den Empfehlungen und Hinweisen des StUFA waren weitere Altlastenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in Vorbereitung der Baumaßnahmen nicht erforderlich. Es wurde als ausreichend erachtet, den geplanten Abbruch und Bodenaushub für die vorgesehene Neubebauung an den altlastenrelevanten Standorten

baubegleitend durch ein anerkanntes unabhängiges Ingenieur-Büro zu überwachen. Dieses ist geschehen.

Die Gutachten zu 4) - 7) befassen sich mit dem Abbruch der Gebäude im Nordteil des Grundstückes, d. h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Auf der Grundlage der durchgeführten Analysen kamen die Gutachten zu dem Ergebnis, daß zahlreiche Kontaminationen vorlagen. Für die seinerzeit geplanten Rückbauarbeiten wurden Hinweise zur fachgerechten Entsorgung der technischen Anlagen und Abfälle gegeben.

Nach Abschluß der Abbruch- und Entsorgungsarbeiten kann davon ausgegangen werden, daß der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teil des MDR-Grundstückes frei von Altlasten ist. Auszuklammern hiervon ist nur die Brennstoffhandlung im Norden, die größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches auf Bahngelände liegt, sich aber auch auf die Spitze des MDR-Grundstückes erstreckt (ca. 100 m²). In diesem Bereich sind zeitnah keine Veränderungen geplant.

Die Brennstoffhandlung wurde historisch erkundet und mit einem R-Wert von 2,2 eingeschätzt. Falls auf der zur Brennstoffhandlung gehörigen Fläche Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen geplant sind, ist in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung eine orientierende Erkundung durchzuführen.

Hinweis:

Werden im Vorfeld oder Verlauf von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen mit Eingriffen in den Boden bisher nicht bekannte, nicht unerhebliche altlastenverdächtige Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren (EGAB § 10 Abs. 3).

5. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

5.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Leipziger Bucht ist naturräumlich Teil des norddeutschen Tieflandes und ist durch mächtige glaziale Sedimente, die von einer dünnen Lößdecke überlagert sind, charakterisiert. Durchzogen wird das überwiegend ebene Tiefland von den Flußsystemen der Elster / Luppe / Pleiße sowie der Parthe. Das Plangebiet liegt auf der Grundmoräne im Bereich der Südost-Platte.

5.2 RELIEF, GEOLOGIE UND BODEN

Das Plangebiet ist in Verbindung mit der Errichtung der Schlachthofanlage in seinem natürlichen Relief und Bodenaufbau stark verändert worden. Die Oberfläche des Geländes ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 122-123 m über NN. Zur Altenburger Straße, die auf einer Höhe von ca. 120,6-120,8 m über NN verläuft, ist ein Höhengsprung von bis zu 1,5 m ausgebildet, der überwiegend durch Böschun-

gen aber auch durch Gebäude und Grundmauern ehemaliger Gebäude abgefangen wird.

Die Baugrunduntersuchung erbrachte unter den anthropogenen Schotter- und Sand-Aufschüttungen (bis 3,0 m) mehrere Meter mächtige Geschiebelehme und -mergel der Saale-Kaltzeit (10-12 m). Diese sind durch eine bis zu 0,5 m mächtige Bänder-tonlage von den nachfolgenden, teilweise 11 m mächtigen Kiesen und Sanden getrennt. Diese sind wiederum von einer Braunkohle- bzw. Schluffschicht unterlagert.

Die Fläche war bis zur Abräumung der Schlachthofanlage nahezu vollständig versiegelt (ca. 97 %). Derzeit stellt sich die Fläche als unversiegelt dar.

5.3 GRUNDWASSER

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

Das Grundwasser liegt im Plangebiet bei 109,40 m ü. NN und damit ca. 12,5 m unter Flur. Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit ist im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen.

Aufgrund des großen Flurabstandes und der anstehenden Geschiebelehme und -mergel ist im Gebiet von einer geringen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Entsprechend der im Bauentwurf vorgesehenen maximalen Gründungstiefe von ca. 4 m wird der HGWL 1.8 durch die Baumaßnahme nicht berührt.

Relevant für alle Baumaßnahmen ist dagegen das möglicherweise auftretende obere Grundwasser. Es bildet sich in Sandschichten, die in den Geschiebelehm / -mergel sehr unregelmäßig eingelagert sind und in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger viel Wasser führen. Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse wurde im Rahmen der Projektvorbereitung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt.

5.4 KLIMA, LUFTHYGIENE, LÄRM

Leipzig liegt im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima mit mittleren Monatstemperaturen von 18,1 °C im Juli und -0,3°C im Januar. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 590 mm.

Die lufthygienische Belastung Leipzigs durch SO₂ hat in den vergangenen Jahren im Zuge der Umstellung von festen auf flüssige und gasförmige Brennstoffe und durch die Stilllegung von Betrieben auch im Plangebiet abgenommen.

Die Freifläche des Bahngeländes bildet eine Hauptventilationsbahn, die die Innenstadt Leipzigs mit Frischluft versorgt (FNP-Beiplan 20).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils ist das Plangebiet als Belastungsgebiet einzustufen, das durch hohe Temperaturen und niedrige Luftfeuchte bestimmt ist. Die nächtliche Abkühlung ist gering.

Nach Abschluß der Abbrucharbeiten ist die Altenburger Straße nur durch Verkehrslärm belastet. Trotz des geringen Verkehrsaufkommens liegt eine vergleichsweise hohe Lärmbelastung vor, die auf die unebene Befestigung der Altenburger Straße mit Kopfsteinpflaster zurückzuführen ist.

5.5 FAUNA

Im derzeitigen, d.h. abgeräumten Zustand ist das Gelände für die Fauna von geringem Wert. Es ist davon auszugehen, daß gebäudebewohnende Arten wie Mauersegler, Mehlschwalbe, Fledermäuse, Dohle, Turmfalke, Haussperling und Hausrotschwanz ihre Lebensquartiere in den alten Schlachthofgebäuden hatten.

Mit dem Abriß fast aller Gebäude ging ein fast vollständiger Verlust an Wohnraum für o.g. Tierarten einher. Auf dem Gelände der mdr-Zentrale blieben mehrere historische Gebäude erhalten, die für gebäudebewohnende Arten als Ausweichquartiere aufgesucht werden konnten.

Aus artenschutzfachlicher Sicht wird gefordert, in ausreichendem Umfang Nisthilfen und Ersatzunterkünften für hausbewohnende Tiere zu schaffen. Die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Nr. 54 hat, hinsichtlich des Erhalts von Lebensräumen für gebäudebewohnende Arten, unter naturschutzfachlicher Bauaufsicht zu erfolgen.

5.6 BIOTOPTYPEN, FLORA UND VEGETATION

Die Vornutzung des Planungsgebietes ist den hochversiegelten Gewerbe- und Industriestandorten zuzurechnen. Zum Zeitpunkt der grünordnerischen Bestandsaufnahme (6/97) waren die Gebäude weitestgehend abgebrochen, so daß sich das Gelände als unversiegelt und nahezu vegetationslos darstellt.

Lediglich am Westrand des ehemaligen Schlachthofgeländes hat sich entlang der begrenzenden Mauer ein schmaler, ca. 2m breiter Saum aus Arten der Ruderalfluren entwickelt. Die dominanten Arten sind hier die Goldrute (*Solidago canadensis*), der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), die Quecke (*Agropyron repens*), Schafgarbe (*Achille millefolium*) und der Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). Als gefährdete Art (Rote-Liste Kategorie 3) ist hier, wie auch auf der Böschung zur Altenburger Straße; der Heil-Ziest (*Betonica officinalis*) mit einigen Exemplaren vertreten.

Im Garten des denkmalgeschützten Hauses an der Altenburger Straße haben sich Hochstaudenfluren mit Goldrute, Schmalblättrigem Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Holunder (*Sambucus nigra*) entwickelt. Ein kleinflächiges Gehölz aus Pappeln (*Populus x hybridus*) und Birken (*Betula pendula*) ist im nördlichen Bereich des Plangebietes zu finden.

Die Altenburger Straße weist auf der Ostseite einzelne Straßenbäume auf. Der Altbestand wird durch Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) gebildet. Abgegangene Bäume sind durch Nachpflanzungen mit der Birke ersetzt worden. An der Kurt-Eisner-Straße stehen auf dem Mittelstreifen alte Pappeln.

Tabelle 1 zeigt die nach der Baumschutzverordnung geschützten Gehölze des Plangebietes. Mit Ausnahme der Pappeln Nr. 14-28 sollen alle übrigen Gehölze im Rahmen der geplanten Baumaßnahme gerodet werden. Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Artenbestand des Plangebietes.

TAB. 1: BAUMLISTE

Nr.	Art	Höhe in m	Krone in m	Stamm umfang in cm	Bemerkung
1	<i>Betula pendula</i>	12	6	42	dreistämmig
2	<i>Populus x hybridus</i>	6	5	30	
3	<i>Robinia pseudacacia</i>	14	9	185	
4	<i>Robinia pseudacacia</i>	14	7	75	
5	<i>Populus nigra „italica“</i>	12	3	40	
6	<i>Populus x hybridus</i>	11	5	55	dreistämmig abgängig
7	<i>Populus x hybridus</i>	11	5	142	
8	<i>Betula pendula</i>	14	7	95	
9	<i>Sorbus intermedia</i>	11	8	63	Leittrieb abgesetzt
10	<i>Sorbus intermedia</i>	11	8	62	
11	<i>Sorbus intermedia</i>	11	8	63	
12	<i>Betula pendula</i>	6	3	32	
13	<i>Populus x hybridus</i>	16	10	90	
14	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
15	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
16	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
17	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
18	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
19	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
20	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
21	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
22	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
23	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
24	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
25	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
26	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
27	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	
28	<i>Populus x hybridus</i>	18	10	90	

TAB. 2: FLORENLISTE

Art	Deutscher Name	Gefährdungs- kategorie
Acer campestre	Feld-Ahorn	3
Acer negundo	Eschen-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe	
Aegopodium podagraria	Giersch	
Agropyron repens	Gemeine Quecke	
Artium lappa	Große Klette	
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß	
Atriplex nitens	Glanz-Melde	
Atriplex patula	Spreizende Melde	
Ballota nigra	Schwarznessel	
Betonica officinalis	Heil-Ziest	
Betula pendula	Sand-Birke	
Bromus sterilis	Taube Trespe	
Capsella burwsa-pastoris	Hirtentäschel	
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	
Dactylis glomerata	Gemeines Knautgras	
Daucus carota	Wilde-Möhre	
Diplotaxis tenuifolia	Schmalblättriger Doppelsame	
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen	
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	
Hordeum murinum	Mäuse-Gerste	
Lactuca serriola	Kompaß-Lattich	
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	
Matricaria discoidea	Strahlenlose Kamille	
Medicago sativa	Saat-Luzerne	
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	
Plantago major	Breit-Wegereich	
Poa angustifolia	Schmalblättrige Rispe	
Poa compressa	Platthalm-Rispe	
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	
Polygonum aviculare agg.	Vogel-Knöterich	
Prunus spec.	Kirsche	
Robinia pseudacacia	Robinie	
Rubus fruticosus agg.	Brombeere	
Rudbeckia laciniata	Schlitzeblättriger Sonnenhut	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

Art	Deutscher Name	Gefährdungs- kategorie.
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten	
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	
Sonchus oleraceus	Kohl-Gänsedistel	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Stellaria media	Vogelmiere	
Tanacetum vulgare	Rainfarn	
Taraxacum officinale agg.	Gemeiner Löwenzahn	
Trifolium repens	Weiß-Klee	
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Kamille	
Urtica dioica	Große Brennnessel	
Verbascum spec.	Königskerze	

Beiplan 1: Bestand

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Südvorstadt
Maßstab: 1:1000



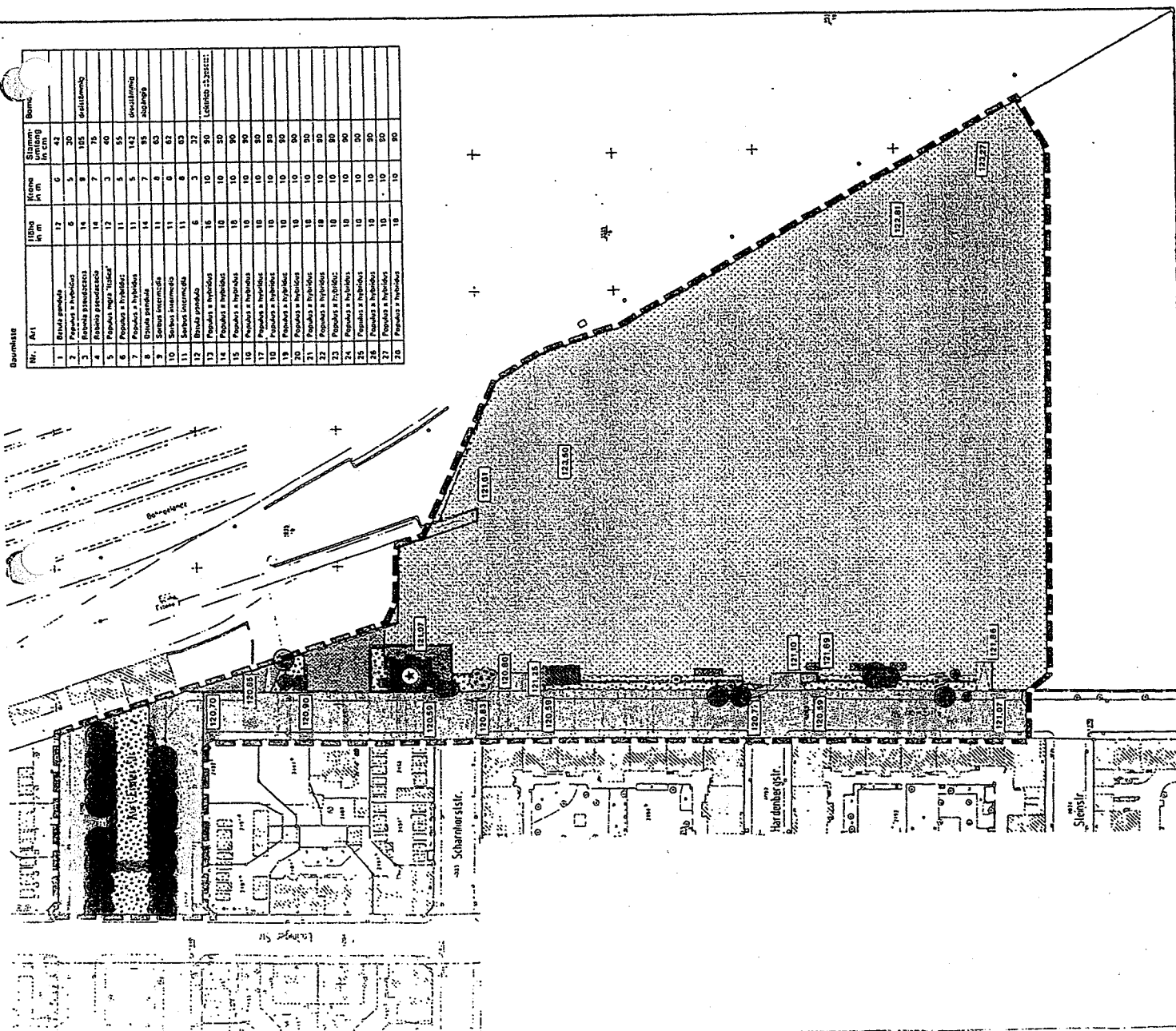
KRUSE+
SCHUTZ

Planverfasser:

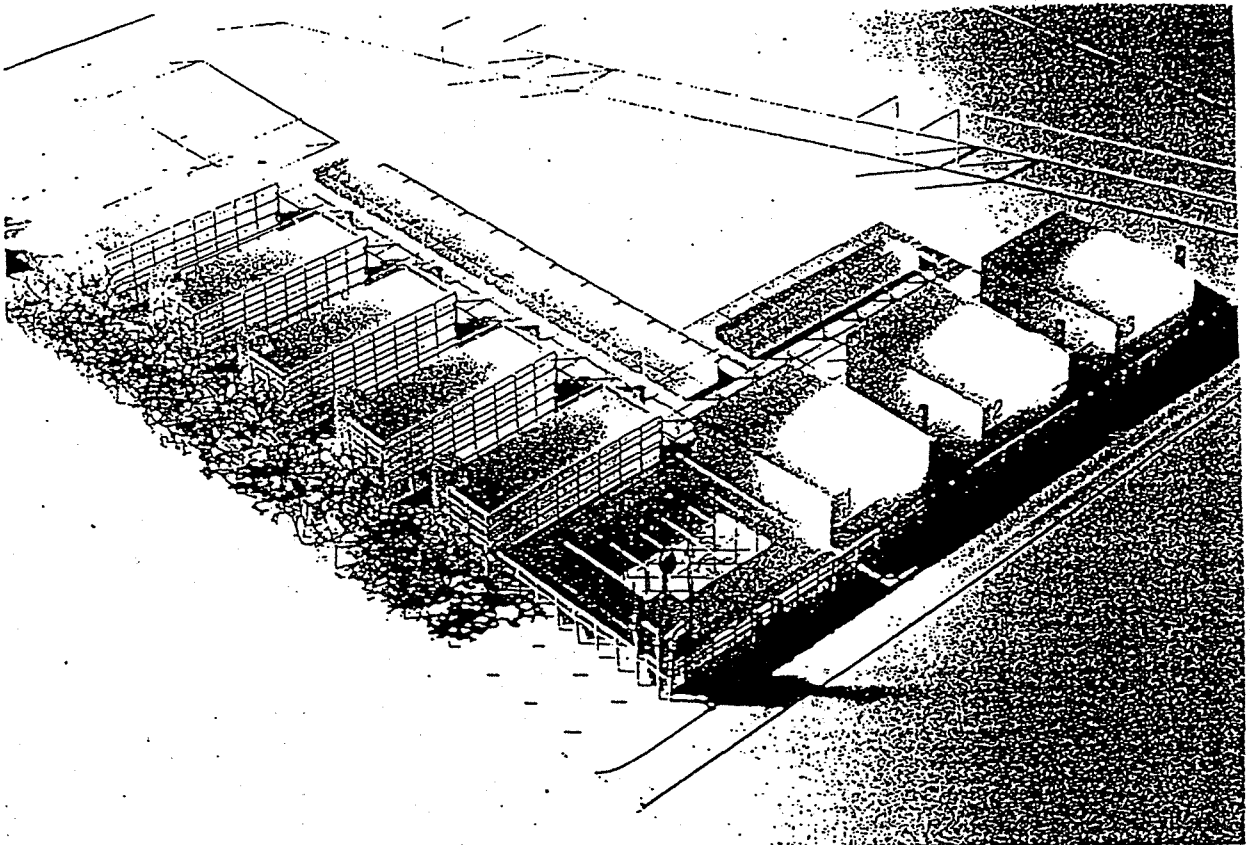
Planfassung gemäß

[illegible]

№г.	А.И.	ИДЖ и.и.	Имя и.и.	Степень образования	Возраст
1	Бирляев	12	6	43	
2	Бирляев	6	5	20	
3	Бирляев	14	9	105	
4	Бирляев	14	7	75	
5	Бирляев	12	3	40	
6	Бирляев	11	5	55	
7	Бирляев	11	5	142	
8	Бирляев	14	7	95	
9	Бирляев	11	6	63	
10	Бирляев	11	6	62	
11	Бирляев	11	6	63	
12	Бирляев	6	3	27	
13	Бирляев	16	10	90	
14	Бирляев	18	10	50	
15	Бирляев	18	10	90	
16	Бирляев	18	10	90	
17	Бирляев	18	10	80	
18	Бирляев	18	10	80	
19	Бирляев	18	10	90	
20	Бирляев	18	10	90	
21	Бирляев	18	10	90	
22	Бирляев	18	10	80	
23	Бирляев	18	10	80	
24	Бирляев	18	10	90	
25	Бирляев	18	10	90	
26	Бирляев	18	10	90	
27	Бирляев	18	10	90	
28	Бирляев	18	10	90	
29	Бирляев	18	10	90	
30	Бирляев	18	10	90	



6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Dem aus dem Wettbewerb hervorgegangenen und zur Realisierung bestimmten Konzept der Architekten v. Gerkan, Marg und Partner liegt folgende Leitidee zugrunde:

- Das MedienCenter soll die vorhandene und geplante Bebauung im Bereich der MDR-Zentrale städtebaulich, stadtlandschaftlich und architektonisch abrunden und vervollständigen.
- Die zurückgesetzten neuen Baufluchten im Bebauungsplan Nr. 026.1 für die MDR-Zentrale Leipzig werden aufgegriffen. Der Straßenraum der Altenburger Straße soll auch im Bereich des MedienCenters großzügig aufgeweitet und als Allee gestaltet werden. Das kleine Baudenkmal (Gebäude Nr. 54) bleibt davon unberührt; es soll erhalten bleiben und restauriert werden.
- Im Norden und Süden nimmt die Bebauung die vorhandenen Baufluchten der Scharnhorst- und Steinstraße auf.
- Die Bauhöhen entlang der Altenburger Straße und Steinstraße (max. 16,5 m) korrespondieren mit den Bauhöhen des MDR (ohne Hochhaus) und der Wohnblöcke westlich der Altenburger Straße.

- Die Ansicht Altenburger Straße wird durch die Medienbüros geprägt, die sich auf 5 senkrecht zur Altenburger Straße stehende Baukörper verteilen. Die Studios liegen an der verlängerten Steinstraße. Im rückwärtigen Teil des Baukörpers befinden sich Lagerräume und Werkstätten.
- Das Zentrum des MedienCenters liegt nahe dem MDR im Schnittpunkt von Altenburger Straße und Steinstraße (S-Bahn Zugang). Diese Ecklage des Eingangsfoyers, mit Medienturm als Peilpunkt, erlaubt eine maximale Nutzungsflexibilität, weil dadurch das MedienCenter in seinen Teilen wahlweise zentral und dezentral erschlossen werden kann.
- Die vom gelben Stein geprägte Stofflichkeit des Medienquartiers wird durch gelbe Backstein- bzw. Terracottaausfachungen beim MedienCenter weitergeführt.
- Die Kfz-Erschließung des Grundstückes ist vorrangig in Verlängerung der Scharnhorststraße vorgesehen. Zusätzlich fungiert die verlängerte Steinstraße als Zufahrt für die Andienungszone im rückwärtigen Teil des Grundstückes. Entlang der Grenzen zum Bahngelände ist eine Umfahrt geplant, über die auch eine direkte Verbindung zur MDR-Zentrale geschaffen wird.
- Nach Osten reicht die Bebauung z. T. relativ nah an die Grenze des Bahngeländes. Hier zielt die langfristige Planung auf die Umwidmung von Teilflächen des Bahngeländes in Bauland ab. Kurzfristig wäre ein Flächentausch der unnutzbaren Dreiecksfläche im Norden des Grundstückes gegen Flächen in Verlängerung der Scharnhorststraße und südlich angrenzender Flächen denkbar.

Im Wettbewerb wurde deutlich, welche Probleme sich aus der ungünstigen Keilform des Grundstückes für dessen Bebauung ergeben. Es wurde deshalb mehrfach die Empfehlung abgegeben, das Grundstück durch Zuerwerb von Bahnflächen zu erweitern. Diese Zielsetzung sollte bei der weiteren Überplanung des Bahngeländes beachtet werden. Insbesondere die wünschenswerte Bebauung der Nordspitze, nördlich der Scharnhorststraße, macht bodenordnende Maßnahmen zwingend erforderlich.

Der nördlich der Scharnhorststraße liegende Grundstücksteil kann derzeit keiner weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden. Nur zusammen mit Teilflächen des Bahngeländes läßt sich hier ein weiteres, bis an die Kurt-Eisner-Straße grenzendes Quartier entwickeln. Maßstab und Struktur der Bebauung sollten dem Umfeld angepaßt werden. Es wird eine Blockbebauung mit IV-V Vollgeschossen angestrebt, die auch zum Bahngelände einen klaren Abschluß schafft. Entlang der Altenburger Straße soll die Bauflucht wie beim MedienCenter zurückgesetzt werden.

Die Schaffung des Baurechts für das o.a. Bauvorhaben erfordert wiederum die Änderung dieses Bebauungsplanes, da Teilflächen der künftigen Bebauung in diesem Bebauungsplan nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden können.

Unter den heutigen Rahmenbedingungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, führt das für das Medienzentrum geforderte Nutzungsprogramm zu einer weitgehenden Inanspruchnahme des Grundstückes durch Überbauung und Nebenanlagen. Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist nachfolgendem Datenspiegel zu entnehmen.

TAB. 3: DATENSPIEGEL MCL¹⁾

1. NUTZUNGSART		FLÄCHE m ²	ANTEIL %
1.1 BAULAND	- Sondergebiet-Medienzentrum	36.100	80,4
	- Altenburger Straße	5.000	
	- Kurt-Eisner-Straße	3.800	
1.2	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	8.800	19,6
Σ	GELTUNGSBEREICH	44.900	100,0

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		GRUND- FLÄCHE m ²	GESCHOSS- FLÄCHE m ²
2.1 BESTAND	- Restaurant / Gästehaus	200	550
2.2 PLANUNG	- Foyer / Mediengarten	2.400	2.400
	- Studios / Produktion	5.500	7.900
	- Werkstätten / Lager	7.900	7.900
	- Medienbüros	4.400	16.350
Σ	HAUPTANLAGEN	20.400	35.100
		GRZ ₁ = 0,57	GFZ = 0,97
	- Tiefgarage (nicht überbaut)	2.500	
	- priv. Verkehrsflächen	9.400	
Σ	NEBENANLAGEN	11.900	
Σ	HAUPT- UND NEBENANLAGEN	32.300	
		GRZ ₂ = 0,89	

¹⁾ Alle Flächengrößen wurden grafisch ermittelt. Die zulässige Grundfläche kann bei den Haupt- und Nebenanlagen auch anders aufgeteilt werden.

Aus dem Datenspiegel ist ersichtlich, daß die geplanten Haupt- und Nebenanlagen die GRZ-Obergrenze von 0,8 nach § 19 (4) BauNVO um rd. 10 % überschreiten. Eine Reduzierung der Nebenanlagen um rd. 3.400 m² zur Einhaltung einer GRZ-Grenze von 0,8 ist nicht realisierbar.

Dennoch darf nicht verkannt werden, daß der relativ hohe Ausnutzungsgrund durch den Grundstückszuschnitt und die Teilungsgrenze in Höhe der Steinstraße bedingt ist, letztlich aber das ehemalige Schlachthofgelände im Gesamtzusammenhang zu beurteilen ist.

Es soll deshalb ein Überblick gegeben werden, in welchem Umfang das Gesamtgrundstück des MDR vor der Nutzungsänderung in Anspruch genommen wurde und nach der Planung, auf der Grundlage der Festsetzungen beider Bebauungspläne, in Anspruch genommen wird:

TAB. 4: BAULICHE NUTZUNG DES SCHLACHTHOFGELÄNDES

GRUNDFLÄCHEN IM GEBIETSTEIL BEBAUUNGSPLAN NR.		MDR 026.1	MCL 026.2	INSGESAMT
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE		ca.		
		96.050 m ²	36.100 m ²	132.150 m ²
1. SITUATION SCHLACHTHOF	- Hauptanlagen	37.200 m ²	18.700 m ²	55.900 m ²
	- Nebenanlagen	42.750 m ²	16.300 m ²	59.050 m ²
	Σ Grundflächen	79.950 m ²	35.000 m ²	114.950 m ²
	GRZ ₂ =	0,83	0,97	0,87
2. PLANUNG SONDERGEBIET	- Hauptanlagen	32.200 m ²	20.400 m ³	52.600 m ²
	- Nebenanlagen	25.430 m ²	11.900 m ²	37.330 m ²
	Σ Grundflächen	57.630 m ²	32.300 m ²	89.930 m ²
	GRZ ₂ =	0,60	0,89	0,68

Die Zusammenstellung verdeutlicht, daß in der Gesamtsumme rd. 1/3 des Grundstücks als Vegetationsfläche verbleibt. Darüberhinaus führt nur ein Teil der Nebenanlagen zu einer Vollversiegelung. Insgesamt kann der künftige Versiegelungsgrad mit rd. 60 % angenommen werden. Somit erfährt das Grundstück gegenüber der Ausgangssituation mit rd. 87 % Versiegelungsgrad eine nicht unerhebliche ökologische Aufwertung.

Die sich dennoch aus der relativ hohen Versiegelung ergebenden ökologischen Nachteile werden durch das angrenzende, unversiegelte Bahngelände gemildert und sollen darüberhinausgehend durch die auf dem MCL-Grundstück geplanten grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden. Es wird auf die entsprechenden Festsetzungen verwiesen:

- teilversiegelnde Befestigung der privaten Verkehrsflächen,
- Regelungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verwendung,
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze,
- Tiefgaragen- und Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

7.1 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In der Arthur-Hoffmann-Straße verkehren die Straßenbahnlinien 5 und 16 und in der Richard-Lehmann-Straße die Linie 22. Außerdem wird das Planungsgebiet durch die Buslinie 60 erschlossen, die in der Arthur-Hoffmann- und Kurt-Eisner-Straße verkehrt. Die Straßenbahnhaltestellen befinden sich in 400 - 750 m Entfernung an folgenden Knotenpunkten:

- Arthur-Hoffmann-Straße / Kurt-Eisner-Straße
- Arthur-Hoffmann-Straße / Richard-Lehmann-Straße
- Richard-Lehmann-Straße / Altenburger Straße

Die Linie 16 stellt die Verbindung zur City und zum Hauptbahnhof her. Mit dem Bau der Südstrecke der Stadtbahnlinie 16 wird es hier aber zukünftig Veränderungen geben: Die Linie soll über Philipp-Rosenthal-Straße, Semmelweisstraße und die neue Zwickauer Straße nach Löbnitz geführt werden. Eine neue Linie soll im künftigen Straßenzug Kurt-Eisner-Straße / Semmelweisstraße verkehren (FNP-Beiplan 28). Diese kann am geplanten S-Bahnhof Semmelweisstraße eine Umsteige-Haltestelle erhalten. Aussagen zur zeitlichen Einordnung können vom AfV derzeit noch nicht getroffen werden.

Die in der Planung befindliche neue S-Bahnlinie verbindet den Flughafen mit der Innenstadt Leipzigs und Connewitz, Markkleeberg sowie Altenburg. Um den S-Bahnhof Semmelweisstraße optimal zu erschließen, soll dieser südlich der Straßenverbindung Kurt-Eisner-Straße / Semmelweisstraße angeordnet werden. Dadurch kann die geplante Fuß- und Radwegeverbindung Steinstraße - Alte Messe den Bahnhof im Süden tangieren und ebenfalls einen Zugang zum Bahnsteig erhalten.

Aufgrund dieser Zielplanung ist zu erwarten, daß das MedienCenter und der MDR künftig mit äußerst kurzen Wegeverbindungen noch günstiger an die öffentlichen Nahverkehrsmittel angebunden werden. Eine Buslinienerschließung durch die Altenburger Straße ist somit nicht erforderlich.

7.2 STRASSENENTZ / MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR

Das Planungsgebiet wird über die Altenburger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße, die gemäß FNP nicht Bestandteil des Straßenhauptnetzes ist.

Die Altenburger Straße weist ein unebenes Kopfsteinpflaster auf, gleiches gilt für die Kurt-Eisner-Straße östlich der Löbnitzer Straße. Nur die südliche Fahrbahn der Kurt-Eisner-Straße ist mit der Altenburger Straße verbunden. Die Bordsteinkanten sind in beiden Straßen erneuerungsbedürftig. Insbesondere in der Kurt-Eisner-Straße wur-

den die Granitbordsteine durch die Wurzeln der alten Pappeln hochgedrückt. Da auch der Plattenbelag der Gehwege brüchig und uneben ist, sind beide Straßen sänierungsbedürftig.

Bislang verfügt die Altenburger Straße nur über eine Anbindung an das Straßennetz. Daraus ergibt sich eine einseitige Ausrichtung bei der Verkehrsführung in / aus Richtung Richard-Lehmann-Straße. Im übrigen filtert der Verkehr in / aus Richtung Lößniger Straße, Arthur-Hoffmann-Straße und Bernhard-Göring-Straße durch das Wohngebiet. Trotzdem weist das Netz der weitestgehend baumlosen Anliegerstraßen im Wohnquartier nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Lediglich die Lößniger Straße übernimmt im Kontext zur Arthur-Hoffmann-Straße eine gewisse Sammelfunktion, was als störend erachtet wird. Die Zielplanung des FNP (Beiplan 31) sieht flächenhaft für den Gesamtbereich die Einrichtung einer Tempo-30-Zone vor. Dieses gilt auch für die Lößniger Straße, wodurch die Altenburger Straße zusätzlich eine höhere Verkehrsbedeutung erhält.

An der Einmündung Richard-Lehmann-Straße / Altenburger Straße wird eine Lichtsignalanlage installiert. An der Einmündung Altenburger Straße / Kurt-Eisner-Straße dürfte dieses erst erforderlich werden, wenn die Verbindung mit der Semmelweisstraße hergestellt ist und auch nur dann, wenn der Mittelgrünstreifen an dieser Stelle gequert werden kann, d.h. ein Vollanschluß hergestellt wird. Die Anbindungspunkte im Bereich der Kurt-Eisner-Straße / Semmelweisstraße können endgültig erst nach Vorlage der noch zu erstellenden Untersuchungen zur geplanten Verbindungsstraße zwischen Kurt-Eisner-Straße und Semmelweisstraße (Semmelweisbrücke) festgelegt werden.

Sobald die geplante Verbindung zwischen der Kurt-Eisner-Straße und Semmelweisstraße hergestellt ist, kann damit gerechnet werden, daß sich eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrsaufkommens der Altenburger Straße auf die beiden Hauptnetzstraßen (Richard-Lehmann-Straße / Kurt-Eisner-Straße) einstellt. Eine Durchfahung des Wohngebietes soll durch die geplante Verkehrsberuhigung verhindert werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 026.1 „MDR-Zentrale Leipzig“ wurde im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsverteilung in der Altenburger Straße vorgenommen. Diese Datengrundlage wird um das Verkehrsaufkommen aus dem Medien-Center ergänzt, um zu Belastungsprognosen für den nördlichen Abschnitt der Altenburger Straße zu gelangen.

Der Kfz-Verkehr der Altenburger Straße setzt sich derzeit aus dem Anliegerverkehr der Wohnbebauung Altenburger Straße (DTV ca. 900 Kfz / 24h) und dem Anliegerverkehr des MDR-Teilbetriebes (DTV ca. 500 Kfz / 24h) **zusammen**. Das Sondergebiet MDR wird z. Zt. ausschließlich über die verlängerte **Kantstraße** erschlossen.

Die nachfolgenden Annahmen sollen dazu dienen, **sowohl das** voraussichtliche Verkehrsaufkommen, als auch den Stellplatzbedarf **des MedienCenters** abzuschätzen.

Im MedienCenter ist zeitgleich mit ca. 350 Beschäftigten und etwa 500 Besuchern in den Studios zu rechnen. Für den modal-split können die Leipziger Umweltqualitätsziele und -standards nicht pauschal zugrundegelegt werden, da diese alle täglichen Wege beinhalten. Trotz der künftig hervorragenden Anbindung an den ÖPNV ist damit zu rechnen, daß im Berufsverkehr mindestens 50 % der Beschäftigten den Pkw für den Arbeitsweg benutzen; der Anteil an Fußgängern dürfte dagegen sehr gering sein. Lediglich bei Besuchern kann ein geringerer Pkw-Anteil mit einem höheren Besetzungsgrad unterstellt werden.

TAB. 5: VERKEHRSPROGNOSE MCL

VERKEHRS-QUELLE (ca.)	MIV-ANTEIL	PERS./PKW	ANZ. KFZ	FAHRTEN/TAG	DTV (Kfz/24h)
350 Beschäftigte	50-55 %	1,1-1,2	145-175	2,5-3,0	260-525
500 Besucher	40-45 %	1,6-1,8	110-140	2,0	220-280
Lieferverkehr	100 %	-	15- 25	2,0	30- 50
INSGESAMT			270-340	2,3-2,5	610-855

Nach dieser Prognose kann bei dem MedienCenter im Durchschnitt mit einem DTV-Wert von rd. 750 Kfz / 24 h gerechnet werden. Der LKW-Anteil wird wegen des größeren Umfanges an Werkstätten und Studios etwas höher, als beim MDR mit rd. 5 % angenommen.

Für den Prognosehorizont wird unterstellt, daß die lt. FNP angestrebte flächenhafte Verkehrsberuhigung des Wohngebietes realisiert ist. Dieses führt zu einer weiteren Verkehrskonzentration in der Altenburger Straße. Entsprechend der gutachterlichen Schätzung erhöht sich der Anliegerverkehr dadurch auf das 2-2,5-fache gegenüber der Situation. Den nachfolgenden Tabellenwerten wurde der Mittelwert zugrunde gelegt.

Ferner ist durch die veränderte Netzstruktur von einer anderen, gleichmäßigen Verkehrsverteilung auszugehen. Dabei wird unterstellt, daß die Verbindung Kurt-Eisner-Straße / Semmelweisstraße hergestellt ist und kein Fremdverkehr mehr durch das Wohngebiet fließt.

Insgesamt setzt sich das heutige und künftige Verkehrsaufkommen wie folgt zusammen:

TAB 6: VERKEHRSAUFKOMMEN ALTENBURGER STRASSE

VERKEHRSQUELLE		ANALYSE 1996/97		PROGNOSE 2010	
		DTV (Kfz/24h)	Lkw-Ant. p	DTV (Kfz/24h)	Lkw-Ant. p
Anliegerverkehr	WA	900	0	1.050	0
Anliegerverkehr	MDR	500	4	1.350	4
Anliegerverkehr	MCL	0	0	750	5
Verkehrsberuhigung übriges	WA	0	0	1.300	0
INSGESAMT		1.400	1,4	4.450	2,0

Aus der lagemäßigen Einordnung der Tiefgaragenzufahrt an der verlängerten Scharnhorststraße und dem Anschluß der vor dem Gebäude liegenden Besucherstellplätze an diese Achse ergibt sich beim MCL eine Konzentration des Verkehrsaufkommens auf den Anschluß Altenburger Straße / verlängerte Scharnhorststraße. Auf die übrigen Zufahrtsmöglichkeiten zu den Besucherstellplätzen und zum Andienungshof über die verlängerte Steinstraße entfallen nur rd. 6 % des Verkehrsaufkommens.

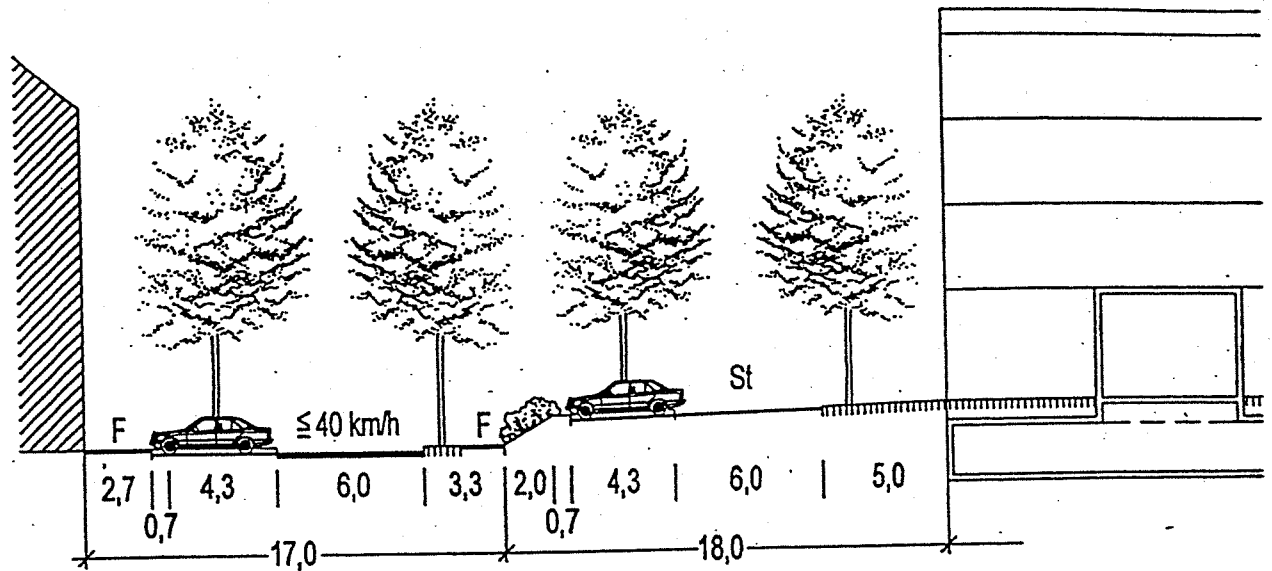
Die Umlegung der Verkehrsströme auf die einzelnen Teilabschnitte der Altenburger Straße erbrachte folgendes (gerundetes) Ergebnis:

TAB 7: QUERSCHNITTSBELASTUNG DTV (Kfz/24h)

ALTENBURGER STRASSE, STRECKENABSCHNITT		ANALYSE 1996/97		PROGNOSE 2010	
		DTV	P %	DTV	P %
A	R.-Lehmann-Str. / Kantstraße	900	2,2	2.050	1,6
B	Kantstraße / Steinstraße	450	0	1.600	2,0
C	Steinstraße / Scharnhorststraße	350	0	1.600	2,0
D	Scharnhorststr. / K.-Eisner-Str.	50	0	2.400	2,3
VERLÄNGERTE KANTSTRASSE		500	4	50	0
VERLÄNGERTE STEINSTRASSE		-	-	1.350	4,0
VERL. SCHARNHORSTSTRASSE		-	-	700	5,0

Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen (s. Punkt 8) wird die Altenburger Straße wie im Südabschnitt (026.1) neu aufgeteilt. Sie erhält auf der Westseite Senkrechtparkplätze für Anwohner. Die Fahrbahn wird zwecks Verkehrsberuhigung auf 6,0 m Breite reduziert und erhält einen glatten Asphaltbelag. Der Begegnungsfall Lkw / Lkw ist gemäß EAE '85 / '95 bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) gewährleistet. Separate Radwege sind im Sekundärnetz entbehrlich.

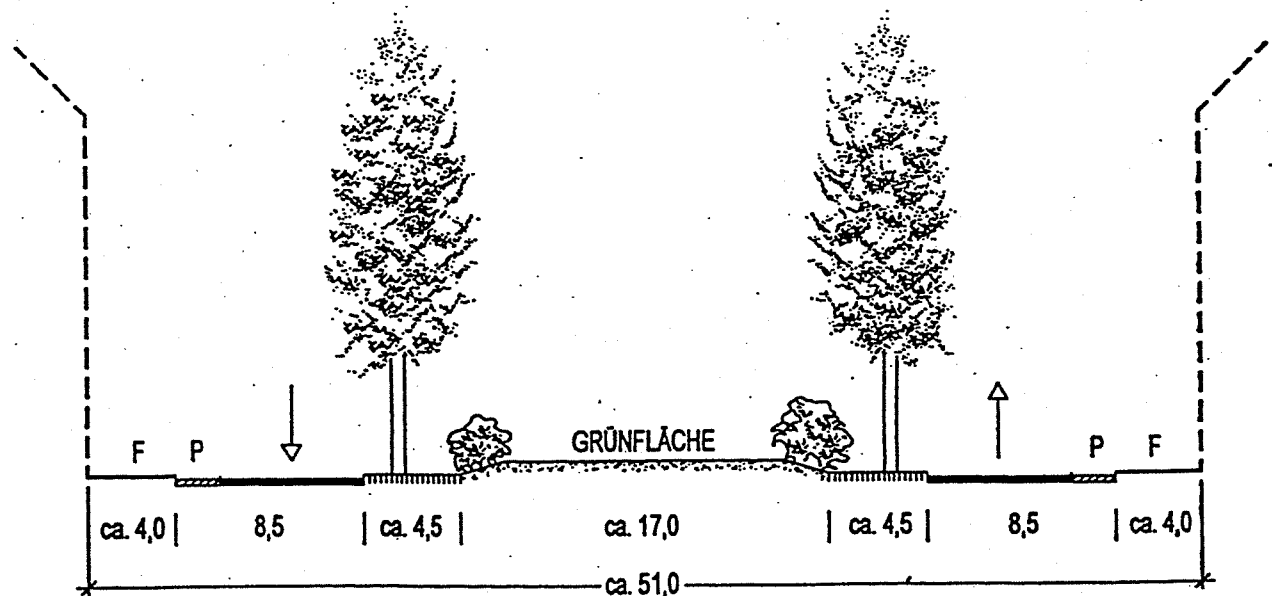
Im Gegensatz zum klassischen Profil mit beidseitigem Längsparken wurde dieses Profil gewählt, um einen größeren Abstand zwischen Fahrbahnachse und Wohnbebauung zu erhalten. Außerdem entspricht die konzentrierte Anordnung der Parkplätze auf der Wohngebietsseite der Nachfrage. Ferner trägt das Senkrechtparken zur Verkehrsberuhigung bei. Nachdem dieses Profil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 026.1 realisiert wird, soll im Nordabschnitt auch aus gestalterischen Gründen kein anderes Profil gewählt werden.



SCHNITT ALTENBURGER STRASSE

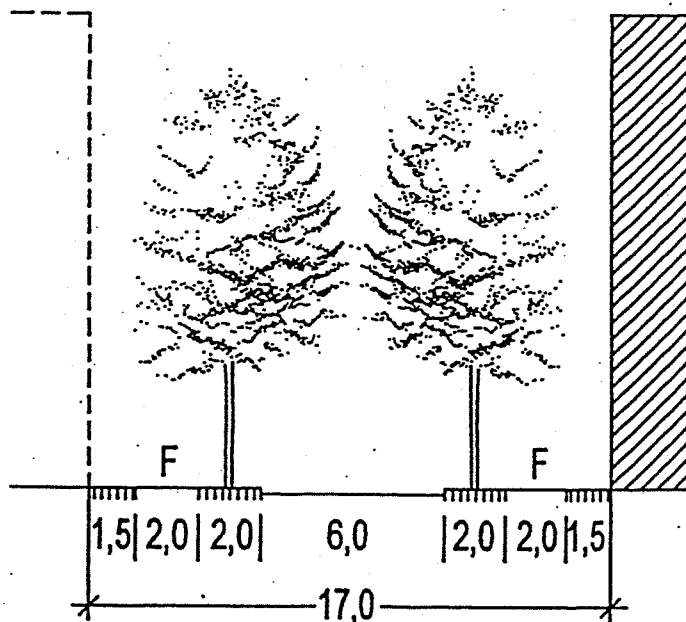
In der Kurt-Eisner-Straße soll aus verkehrstechnischen und Immissionsschutzgründen auch die nördliche Richtungsfahrbahn mit der Altenburger Straße verbunden werden. Wegen des Einbahnverkehrs genügt eine schmale provisorische Umfahrung.

Zugleich soll die durch Baumwurzeln beschädigte Bordsteinkante um den Mittelgrünstreifen in versetzter Lage erneuert werden. Mit dieser Maßnahme soll auch ein vorzeitiges Absterben der Pappeln verhindert werden. Vor Durchführung der längerfristigen Umgestaltungsmaßnahmen ist folgender Querschnitt als Zwischenzustand vorgesehen:



SCHNITT KURT-EISNER-STRASSE, ZWISCHENZUSTAND

Langfristig soll die Kurt-Eisner-Straße mit der Semmelweisstraße verbunden werden. Da nicht sicher ist, ob der Neubauabschnitt hinsichtlich seiner Höhenlage und Verkehrsbedeutung zur Erschließung von Bauflächen dienen kann, muß die verlängerte Scharnhorststraße ggf. zukünftig auch zur Erschließung des nördlich angrenzenden Neubau-Quartiers herangezogen werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb vorsorglich vor, die verlängerte Scharnhorststraße mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Bauflächen und Leitungsrechten zugunsten der städtischen Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Breite wird -wie im Bestand- mit rd. 17,0 m gewählt. Es ist folgender Regelquerschnitt vorgesehen:



SCHNITT VERLÄNGERTE SCHARNHORSTSTRASSE

Da sich kurzfristig die Herstellung eines Gehweges auf der Nordseite erübrigt, kann der 5,5 m breite Streifen insgesamt begrünt werden oder für provisorische Senkrecht-Stellplätze genutzt werden.

7.3 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr, der durch das MedienCenter erzeugt wird, ist vollständig auf dem Baugrundstück abzudecken. Eine genaue Stellplatzbedarfsermittlung nach § 49 SächsBO liegt noch nicht vor, ist aber auch nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Abschätzung des Stellplatzbedarfs, um Anhaltspunkte für die städtebauliche Planung zu erhalten. Diese Abschätzung wird neben der o.a. Verkehrsprognose auch anhand der Richtzahlen nach der Sächsischen Bauordnung vorgenommen.

Entsprechend der nach Nutzungsart differenzierten Daten zur geplanten Brutto-Geschoßfläche (BGF), ist nach den Richtzahlen überschlägig von folgendem Stellplatzbedarf gemäß § 49 SächsBO in Verbindung mit der VwVSächsBO auszugehen:

TAB. 8: STELLPLATZBEDARF NACH RICHTZAHLEN

NUTZUNG	Bruttogeschosß- fläche (m²)	Nutzfläche / Plätze	Richtzahl 1 St. je ...	notwendige Stellplätze
Foyer und Studios	10.300	500 Sitzpl.	5 Sitzplätze	100
Werkstätten / Lager	7.900	6.600 m²	70 m²NF	95
Büros	16.350	12.250 m²	30 - 40 m²NF	307-409
MEDIENCENTER	34.550			502-604
Gastronomie	200	50 Sitzpl.	8 - 12 Sitzpl.	4 - 7
Beherbergungsbetrieb (Geb. 54)	350	20 Betten	2 - 6 Betten	4 - 10
INSGESAMT	35.100			510-621

Die 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 im Einzelfall festzulegen.

Die Stellplatzermittlung nach Tab. 8 führt zu einem Ergebnis, das weit über dem realen Bedarf liegt. Es ist davon auszugehen, daß in den 3 Studios zeitgleich nur eine Großproduktion mit ca. 500 Besuchern stattfindet. Selbst unter der Annahme, daß diese Veranstaltung tagsüber, d.h. in Anwesenheit aller Beschäftigten stattfindet, werden nach der Verkehrsprognose (s. Tab. 5, Seite 26) ca. 270-340 Stellplätze benötigt. Der Wettbewerbsausschreibung lag eine Zielgröße von ca. 400-500 Stellplätzen zugrunde. Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen soll die Zahl der angebotenen PKW-Stellplätze reduziert werden. Es soll deshalb eine Obergrenze von 340 Stellplätzen gemäß Verkehrsprognose nicht überschritten werden.

Im Wettbewerbsentwurf waren ursprünglich ca. 100 ebenerdige Stellplätze vor dem Gebäude an der Altenburger Straße geplant. Hierzu gab es erhebliche Proteste seitens der Wohnanlieger. Die Stellplatzreduzierung soll sich deshalb vorrangig bei diesen Stellplätzen niederschlagen. Nunmehr ist anstelle einer zweihüftigen Anlage nur noch eine einseitige Senkrechtaufstellung geplant. Die Platzfläche vor dem Foyer wird von Stellplätzen freigehalten. Besucher können aber vor dem Foyer vorfahren und danach unter Bäumen parken.

Je nach der Zahl der Zufahrten können ca. 40-45 Stellplätze angelegt werden. Weitere ca. 15 Stellplätze können an der Zufahrtsachse Scharnhorststraße als Interimsnutzung angelegt werden. Die restlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit ca. 280 Plätzen in einer Ebene unter dem Gebäude (Medienbüros) untergebracht werden. Die Tiefgaragen-Rampe wird baulich integriert und ist über die verlängerte Scharnhorststraße anfahrbar.

Der rückwärtig gelegene Betriebsbereich ist sowohl über die Zufahrt gegenüber der Scharnhorststraße, als auch von der verlängerten Steinstraße entlang der Grenze zum Bahngelände anfahrbar.

Die Umfahrung an der östlichen Grundstücksgrenze erlaubt die unmittelbare interne Verknüpfung der Betriebsbereiche von MedienCenter und MDR. Die Umfahrt dient auch der Stadtreinigung und als Feuerwehruzufahrt. Die Anlage eines Wendeparkplatzes für Lkw's ist damit entbehrlich.

Für den Wirtschaftsverkehr (Lieferfahrzeuge, Lkw und Sattelkraftfahrzeuge) stehen ausreichende Abstellmöglichkeiten auf der Hoffläche zur Verfügung. Hier soll gegenüber dem Wettbewerbsentwurf eine Lösung gefunden werden, die die flächenaufwendige und kostspielige Befestigung großer Teile der rückwärtigen Grundstücksfreifläche minimiert.

Alle Werkstatt- / Lagerbereiche sowie Vorbauhalle und Studios können unabhängig voneinander direkt angedient werden. Über Verbindungsgänge besteht außerdem die Möglichkeit, die Medienbüros rückwärtig anzudienen.

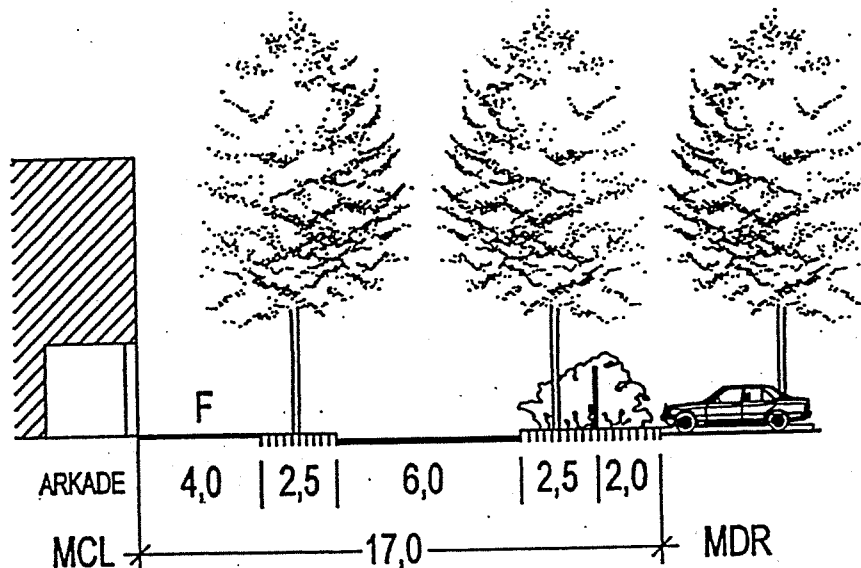
7.4 FUSS- UND RADWEGE

Der FNP enthält die generelle Zielsetzung, daß die heutigen und künftigen Hauptnetzstraßen begleitende Radwege erhalten sollen. Im Nebennetz, d. h. in der Altenburger Straße sind separate Radwege nicht erforderlich. Die geplante Asphaltierung schafft günstigere Voraussetzungen für den Fahrradverkehr.

Aus dem Rahmenplan „Alte Messe“ ergibt sich das Ziel, zwischen Kurt-Eisner- und Richard-Lehmann-Straße Wegeverbindungen über das Bahngelände herzustellen, um die bislang stark voneinander getrennten Stadtteile Südvorstadt und Alte Messe miteinander zu vernetzen. Dieses Planungsziel wurde dahingehend konkretisiert, daß es sich um eine Wegeverbindung handeln soll, die den geplanten S-Bahnhof Semmelweisstraße im Süden tangiert, das Schlachthof-Gelände zwischen MedienCenter und MDR durchquert und in Höhe der Steinstraße an die Altenburger Straße anbindet.

Diese Querverbindung wurde im Bebauungsplan Nr. 026.1 durch ein 17,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Verlängerung der Steinstraße gesichert. Südlich dieser Erschließungsfläche grenzen die geplanten Stellplätze des MDR an, so daß eine durch Großgrün (Bäume) geprägte Schneise verbleibt, die insgesamt eine Breite von mehr als 50 m aufweist.

Die Ausbauplanung für die verlängerte Steinstraße sieht (in der überarbeiteten Fassung) folgenden Regelquerschnitt vor:



SCHNITT VERLÄNGERTE STEINSTRASSE

8 IMMISSIONSSCHUTZ

An das geplante MedienCenter grenzen in Süden die MDR-Zentrale Leipzig (Sondergebiet-Medien), im Westen das Wohngebiet Altenburger Straße (vergleichbar mit WA), im Norden ein potentiell neues Quartier, das als Mischgebiet einzustufen ist und im Osten das Bahngelände an.

Als Immissionsquelle existiert derzeit nur die Altenburger Straße.

Zur Beurteilung einer möglichen Geräusch-Mehrbelastung des Wohngebietes Altenburger Straße wurde im Auftrag des MDR durch das Sachverständigenbüro E. v. Rekowski - A. Wolff, Weinheim und Zwickau / Leipzig ein Gutachten erstellt, das prinzipiell auch zur Beurteilung der Immissionsschutzprobleme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herangezogen werden kann.

8.1 ANLAGENGERÄUSCHE

Bereits beim MDR waren die Anlagengeräusche, insbesondere der anlagenbezogene Verkehrslärm auf dem Betriebsgrundstück, zu ermitteln und zu beurteilen. Dieses führte zu der Aussage, daß der MDR dem Störgrad „nicht wesentlich störend“, vergleichbar einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht.

Angesichts des geringeren Verkehrsaufkommens des Mediencenters und der geringen Zahl oberirdischer Stellplätze kann ohne besonderen Nachweis unterstellt wer-

den daß das MedienCenter hinsichtlich der von dem Betrieb ausgehenden Störungen und der Störempfindlichkeit des Betriebes selber ebenfalls mit einem Mischgebiet vergleichbar ist.

Für das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet muß sichergestellt sein, daß die Immissionsrichtwerte für Anlagengeräusche nach der VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist erforderlichenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 VERKEHRSGERÄUSCHE

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen in der Altenburger- und Kurt-Eisner-Straße bilden die DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung. Daraus ergeben sich folgende Orientierungswerte (DIN 18005, Beiblatt 1) bzw. Immissionsgrenzwerte:

Gebietskategorie / Beurteilungspegel in dB	DIN18005, Teil 1 Beibl. 1		16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA Allgemeines Wohngebiet	55	45	59	49
MI Mischgebiet	60	50	64	54
SO Sondergebiet (wie MI)	60	50	64	54

• ANALYSE

Dem o.a. Gutachten ist zu entnehmen, daß entlang der Altenburger Straße die vorgenannten Beurteilungspegel bereits heute überschritten sind. Durch den Anliegerverkehr einschließlich MDR-Teilbetrieb ist im Südabschnitt der Altenburger Straße am Tage bereits ein Beurteilungspegel von $L_{r,T} = 65$ dB erreicht, der an der Einmündung Richard-Lehmann-Straße und den einmündenden Wohnstraßen noch um bis zu 5 dB erhöht ist. Die Ursache liegt vorrangig im Straßenbelag der Altenburger Straße; dieser weist neben unebenem Kopfsteinpflaster auch viele Schlaglöcher auf. Alleine der Straßenbelag trägt mit rd. 6 dB zur Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA-Gebiet um 10 - 15 dB bei.

Da der Verkehr heute einseitig auf die Richard-Lehmann-Straße ausgerichtet ist, liegen im Nordabschnitt der Altenburger Straße günstigere Verhältnisse vor. Zwischen Steinstraße und Scharnhorststraße wurde ein Beurteilungspegel von rd. 60 dB und nördlich der Scharnhorststraße einschließlich Kurt-Eisner-Straße von rd. 50 dB ermittelt. Nur in dem nördlichsten Streckenabschnitt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten.

Nachdem die Bebauung im nördlichen Grundstücksteil abgebrochen ist, stellt das Grundstück derzeit keinerlei Immissionsquelle mehr dar, so daß sich die Situation im Norden nochmals geringfügig verbessert hat.

• PROGNOSE

Die Prognose baut auf den Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens für das MDR-Gelände auf. Zusätzlich fließen die Ergebnisse der Verkehrsprognose (s. Tab. 5, Seite 26) in die Fortschreibung der Untersuchung ein.

Das Allgemeine Wohngebiet wird künftig vorrangig durch den Verkehrslärm der Altenburger Straße belastet. Die künftige Verlängerung der Kurt-Eisner-Straße in Richtung Semmelweisstraße bleibt in dieser Untersuchung unberücksichtigt, da die Maßnahme in keinem Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan steht.

Die künftigen Emissionen der S-Bahn bleiben ebenfalls außer Betracht, zumal sie durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung und den relativ großen Abstand nahezu keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung Altenburger Straße haben werden.

Nachfolgend werden die Berechnungsergebnisse für die im Geltungsbereich gelegenen Streckenabschnitte der Altenburger Straße hinsichtlich Analyse und Prognose gegenübergestellt. Bei der Prognose wird zwischen der Beibehaltung des Status-Quo (ohne Umgestaltung) und mit Umgestaltung der Altenburger Straße unterschieden. Die geplante Umgestaltung sieht folgende aktive Schallschutzmaßnahmen vor:

- Verschiebung der Fahrbahnachse von 8,5 auf rd. 11,0 m Abstand zur Wohnbebauung (-1,5 dB)
- Asphaltierung der Fahrbahn (-6,0 dB)
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h (-1 -1,5 dB)

Ermittelt wurden die Beurteilungspegel am Tage an der Fassade der Wohnbebauung auf der freien Strecke. Im Bereich der Einmündungen ist mit einer Erhöhung um 1-1,5 dB zu rechnen. Die Nachtwerte liegen rd. 10 dB unter den Tageswerten.

TAB. 9. VERKEHRSSIMMISSIONEN ALTENBURGER STRASSE**9.1: Abschnitt Steinstraße / Scharnhorststraße**

IMMISSIONSPEGEL in dB TAGESWERTE (6-22 Uhr)		ANALYSE	PROGNOSE 2010	
			ohne baul. Maßnahmen	mit baul. Maßnahmen
Verkehrsstärke M (Kfz/h)	0,06 DTV	21	96	96
Lkw-Anteil	p in %	0	2,0	2,0
Mittelungspegel	$L_{m,T}$	50,5	57,5	57,5
Geschwindigkeit	D_v	- 6,5	- 6,0	- 7,0
Straßenoberfläche	D_{strO}	+ 6,0	+ 6,0	0
Abstand	D_s	+ 6,5	+ 6,5	+ 5,0
Stellplatzanlage MCL-Gelände		0	+ 0,5	+ 0,5
BEURTEILUNGSPEGEL		57 dB	64 dB	56 dB

9.2: Abschnitt Scharnhorststraße / Kurt-Eisner-Straße

IMMISSIONSPEGEL in dB TAGESWERTE (6-22 Uhr)		ANALYSE	PROGNOSE 2010	
			ohne baul. Maßnahmen	mit baul. Maßnahmen
Verkehrsstärke M (Kfz/h)	0,06 DTV	3	144	144
Lkw-Anteil	p in %	0	2,3	2,3
Mittelungspegel	$L_{m,T}$	42,0	59,5	59,5
Geschwindigkeit	D_v	- 6,5	- 5,5	- 7,0
Straßenoberfläche	D_{strO}	+ 6,0	+ 6,0	0
Abstand	D_s	+ 6,5	+ 6,5	+ 5,0
BEURTEILUNGSPEGEL		48 dB	67 dB	58 dB

Ohne bauliche Maßnahmen würde sich der Beurteilungspegel an der Wohnbebauung Altenburger Straße um 7-19 dB auf 64 bzw. 67 dB am Tage erhöhen. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 um 9-12 dB überschritten würden, sind aus städtebaulichen Gründen Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die vorgesehenen Maßnahmen für die Altenburger Straße führen zu einer spürbaren Reduzierung der Beurteilungspegel, so daß die Orientierungswerte nur noch um bis zu 3 dB überschritten werden. Im Abschnitt Steinstraße / Scharnhorststraße ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels gegenüber der heutigen Situation zu rechnen.

In der Kurt-Eisner-Straße würde auf der Südseite der gleiche Beurteilungspegel erreicht, wie in dem nördlich der Scharnhorststraße gelegenen Abschnitt der Altenburger Straße. Eine Verschiebung der Fahrbahnachse ist hier aus räumlichen Gründen nicht möglich. Deshalb sieht die Planung vor, zwischen der Altenburger Straße und der nördlichen Fahrbahn der Kurt-Eisner-Straße eine Verbindung herzustellen. Beide Fahrbahnen sollen (wie in den übrigen Abschnitten der Kurt-Eisner-Straße) als Einbahnstraße beschildert werden, so daß sich das Verkehrsaufkommen gleichmäßig auf beide Richtungs-Fahrbahnen verteilt und in der südlichen Fahrbahn folglich halbiert.

Diese Maßnahme führt in Verbindung mit einer Asphaltierung der Fahrbahn ebenfalls zu einer Pegelminderung um rd. 9 dB, so daß wie in dem nördlich der Scharnhorststraße gelegenen Abschnitt der Altenburger Straße ein Beurteilungspegel von rd. 58 dB am Tage erreicht wird.

Weitergehende Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können aus der 16. BImSchV nicht abgeleitet werden. Bei der Verkehrsmaßnahme handelt es sich um keine wesentliche Änderung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV, da der erhebliche bauliche Eingriff (Achsverschiebung) zu keiner Pegelerhöhung führt. Bei der Bestimmung der wesentlichen Änderung ist der Beurteilungspegel im gleichen Prognosezeitraum ohne und mit der baulichen Maßnahme zu vergleichen.

Damit entsteht für die Bebauung im Einwirkungsbereich der Altenburger Straße (innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) kein Anspruch auf Lärmvorsorge i. S. des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV.

Die gesamte Wohnbebauung liegt im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Bei baulichen Maßnahmen müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB aufweisen. Dieser Wert wird von üblichen Wandkonstruktionen und Fenstern mit Isolierverglasung erfüllt. An der Kurt-Eisner-Straße wird im Hinblick auf deren künftige Verkehrsbedeutung jedoch empfohlen, die passiven Lärmschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich IV auszulegen.

Für das MedienCenter ergibt sich aus der Einstufung „vergleichbar einem Mischgebiet“ ein Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Der Vergleich mit den prognostizierten Beurteilungspegeln im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Altenburger Straße läßt den Schluß zu, daß diese Außenpegel eingehalten werden, da der Abstand zwischen Fahrbahnachse und Außenwand von mehr als 24 m deutlich größer ist, als zum Wohngebiet.

Die Anhaltswerte für Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen nach VDI 2719 Tabelle 6 sind mit dem baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 sicherzustellen.

9. EINGRIFFSBEWÄLTIGUNG UND GRÜNORDNUNG

9.1 EINGRIFFE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Beurteilung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, ist nicht die reale heutige Grundstückssituation, sondern die potentiell nach § 34 BauGB zulässige Nutzung maßgebend.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es wäre prinzipiell hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zulässig, da das Grundstück durch die vorangehende Schlachthof-Nutzung in noch größerem Umfang überbaut und versiegelt war.

Gemäß § 8 a Abs. 6 BNatSchG liegt somit kein Eingriff in naturschutzrechtliche Hinsicht vor. Gleiches ergibt sich nach neuem Recht auch aus § 1a Abs. 3 BauGB vom 27. August 1997. Somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne dieser Rechtsvorschriften erforderlich.

Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der im Zusammenhang mit der MDR-Planung der städtebaulichen Ordnung dient, sind nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, daß auch auf dieser Rechtsgrundlage Aspekte der Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfaktoren sowie kompensatorische Maßnahmen für solche Auswirkungen in die planerische Abwägung einzustellen sind.

Generelles landschaftsplanerisches Ziel ist die ökologische Aufwertung des Gebietes sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten. Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (Stand Oktober 1996) formuliert als „integriertes räumliches Leitbild“ für Industrie und Gewerbestandorte die Schaffung von begrünten Freiräumen, die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt, den Abbau von Barrierewirkungen durch die Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr sowie die stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades.

9.2 MASSNAHMEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK

Da das Grundstück künftig ähnlich intensiv genutzt sein wird, wie der ehemalig Vieh- und Schlachthof, beschränken sich die verbleibenden, nicht unterbauten Vegetationsflächen im wesentlichen sich auf folgende Bereiche:

- Grünstreifen und Pflanzinseln am Rand und innerhalb der Stellplatzfläche,
- Flächen östlich und nördlich des Gebäudes Nr. 54,
- Randzone zum Bahngelände,
- Restfläche östlich der Studios.

Der Anteil dieser nicht durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen muß nach der GRZ-Festsetzung mindestens 10 %, d.h. mehr als 3.600 m² umfassen.

Das Hauptpotential für grünordnerische Maßnahmen liegt im Bereich der Vorgarten- und Stellplatzzone zwischen dem Neubau und der Altenburger Straße.

Angesichts des geringen Anteils von begrünten Grundstücksflächen sollen in der Vorgartenzone nördlich des Denkmals keine Stellplatzanlagen entstehen. Die vorhandene Flächenbefestigung soll stattdessen beseitigt und eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Vorfläche entstehen.

Entlang der Grenze zum Bahngelände wird auf einen Pflanzgürtel -wie im Bebauungsplan 026.1- verzichtet, um kein Hindernis für die angestrebte Grundstücksarrondierung zu schaffen. Die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen können erst nach Durchführung der Bodenordnung vorgenommen werden.

Wegen der umfangreichen Inanspruchnahme des Grundstückes durch bauliche Anlagen muß es Ziel der Planung sein, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Boden, Grundwasser) möglichst gering zu halten. Dieses kann u.a. durch eine wasser- und luftdurchlässige Ausführung der befestigten Freiflächen erreicht werden. Die generelle Zielsetzung, das Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes voraussichtlich nicht oder nur stark eingeschränkt möglich.

Nach den vorläufigen Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung der Gesellschaft für Geowissenschaftliche Dienste m.b.H., Leipzig (Geophysik GGD) steht in einer Mächtigkeit von 11-12 m Geschiebemergel an, der keine bzw. nur gering mächtige Sandlinsen enthält. Er ist als stark toniger Sand bzw. leicht- / mittelplastischer Ton ausgebildet, der nicht für eine Mulden- bzw. Rohr- / Rigolenversickerung nach ATV A 138 geeignet ist. Es wäre lediglich möglich, Regenrückhaltebecken anzulegen. Das überschüssige, nicht verdunstete Niederschlagswasser müßte dann einem Vorfluter oder der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Da das Bauvorhaben keine ausreichend dimensionierten Flächen für Regenrückhaltebecken bietet und auch kein Vorfluter zur Verfügung steht, bleibt nur die Möglichkeit, das überschüssige Niederschlagswasser der Mischkanalisation zuzuführen. Um diese Wassermengen möglichst gering zu halten, soll das Niederschlagswasser zur Bewässerung der begrünten Flächen verwendet und hierzu in unterirdischen Zisternen gesammelt werden.

Neben einer intensiven Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist eine Verbesserung des ökologischen Potentials überwiegend nur durch Maßnahmen an und auf dem Gebäude zu realisieren. Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft erforderlich:

- Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs

Für die Befestigung von Nebenanlagen sind durchlässige Materialien zu verwenden, soweit die beabsichtigten Nutzungen dieses zulassen. Zur Bewässerung der Vegetationsflächen und begrünten Dächer ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu verwenden. Dadurch wird wertvolles Trinkwasser eingespart. Die Dachbegrünung trägt zur Reduzierung der Abwassermenge und Abflußverzögerung bei und entlastet dadurch die Kanalisation.

- Mindestanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Als Mindestbepflanzung wird die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 150 m² und von 5 Sträuchern je 100 m² unbebauter Grundstücksfreifläche festgesetzt. Da praktisch kein Gehölzbestand vorhanden ist bzw. erhalten bleibt, sind dementsprechend mindestens folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

97 Bäume (36.100 x 0,4 : 150)
722 Sträucher (36.100 x 0,4 : 20).

Mit Ausnahme der Baumbepflanzung auf den Stellplätzen wird die Standortwahl für o.a. Anpflanzungen freigestellt.

- Stellplatzbepflanzung

Zwischen der Altenburger Straße und der zurückgesetzten Bauflucht ist die Anlage von begrünten Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze werden in regelmäßigen Abständen mit großkronigen Bäumen überstellt, wodurch die Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten des Straßenraumes ebenfalls aufgewertet werden. Es wird die Anpflanzung von 1 Laubbaum je 3 Stellplätze gefordert, so daß die Bäume zusammen mit den Straßenbäumen in einem einheitlichen Baumraster gepflanzt werden können. Diese Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet. Die Größe der Baumscheiben muß mindestens 10 m² betragen (z.B. 2 x 5 m).

- Tiefgaragenbegrünung

Die unterbauten Höfe zwischen den Medienbüros werden gärtnerisch angelegt. Die Substratdeckung muß nach den Standards des GFA Leipzig mindestens 0,8 m und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,5 m betragen.

- Flachdachbegrünung

Gemäß GOP wird eine mindestens 30%ige Begrünung der Flachdächer gefordert. Es wird davon ausgegangen, daß die Studios und die Vorbauhalle mit Werkstätten und Lagerräumen aufgrund der Leichtbauweise mit großen Spannweiten für eine Begrünung nicht zur Verfügung steht. Angestrebt wird die vollständige Begrünung der Dachflächen der Medienbüros und aller tiefliegenden Dachflächen, die von der Wohnbebauung Altenburger Straße aus unmittelbar einsehbar sind.

- Fassadenbegrünung / Nisthilfen

Die Fassadenbegrünung (einschließlich Dachbegrünung) wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, dient dem Artenschutz und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Als Ausgleich für verlorengegangene Lebensräume sollten darüber hinaus Nisthilfen und Ersatzunterkünfte für hausbewohnende Tiere geschaffen werden.

- Artenauswahl

Es sollen standortgerechte, überwiegend einheimische und umweltnützliche Arten angepflanzt werden. Qualität und Größe der Gehölze sollen in absehbarer Zeit ihre Wirkung entfalten. Besonders hohe Anforderungen werden an die Alleebäume gestellt, die zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm aufweisen müssen. Die empfohlenen Arten sind der Artenliste im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

- sonstige Empfehlungen des GOP

Die Empfehlungen des GOP, für hausbewohnende Tiere Nisthilfen und Ersatzunterkünfte zu schaffen und die gärtnerischen Pflegemaßnahmen extensiv, unter Verzicht auf mineralische Düngung und chemischen Pflanzenschutz durchzuführen, werden aufgrund rechtlicher Bedenken nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Dennoch wird empfohlen, die im GOP aufgeführten Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

9.3 MASSNAHMEN IM BEREICH ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Altenburger Straße wird wie im Südabschnitt umgebaut. Der spärliche Straßenbaumbestand wird durch eine beidseitige, durchgehende Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen ersetzt. Die Standortbedingungen der Bäume werden auf der östlichen Straßenseite durch Verbreiterung der Baumscheiben auf mindestens 1,5 m Breite verbessert. Auf der westlichen Straßenseite werden die Parkplätze senkrecht zur Fahrbahn angelegt und durch mindestens 10 m² große Pflanzbeete regelmäßig gegliedert. Die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes verbessert sich zusätzlich durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,0 m. Das Kopfsteinpflaster wird zur Verringerung der Lärmbelastung durch eine Asphaltdecke ersetzt.

In der Kurt-Eisner-Straße sollen die Pappeln für ihre Restlebensdauer erhalten bleiben. Die Standortbedingungen werden durch Verlegung der Bordsteinkante zu Lasten der Fahrbahnbreite verbessert. Im Hinblick auf die künftige Umgestaltung der Straße und den Einbau von Straßenbahngleisen, werden die Pappeln nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt. Langfristig kommt auch eine Neugestaltung mit anderen Baumarten in Betracht. Aus den gleichen Gründen soll die Grünfläche auf dem Mittelstreifen nur mit geringem Aufwand hergerichtet werden (Pflegemaßnahmen an den Gehölzen, Rasenansaat).

10. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurden sämtliche Hausanschlußleitungen abgetrennt und beseitigt. Ausgenommen davon ist nur das erhaltene Baudenkmal (Gebäude 54) an der Altenburger Straße. Für die Neubaumaßnahme besteht somit völlige Baufreiheit. Sämtliche Anschlüsse werden neu hergestellt.

10.1 WASSERVERSORGUNG / ABWASSERBESEITIGUNG

Im westlichen Fahrbahnteil der Altenburger Straße verläuft eine erst 1996 neu verlegte Trinkwasserleitung WT 100, die wegen der geplanten Anpflanzung einer Baumallee verlegt werden muß (s. auch B-Plan Nr. 026.1).

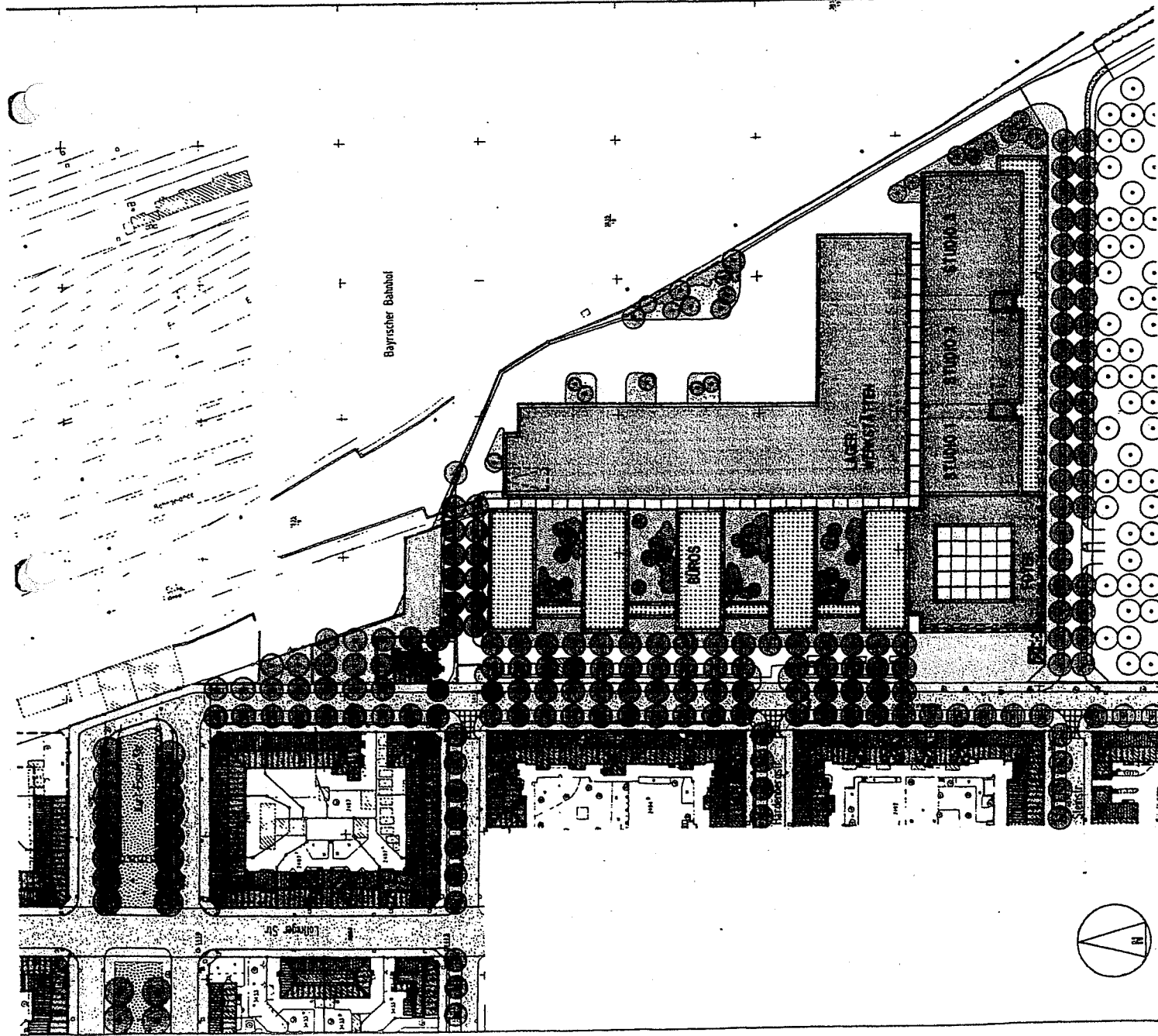
Die Trinkwasserversorgung wird über eine Haupteinspeisestelle erfolgen. Das innerbetriebliche Trinkwassernetz wird vom Versorgungsunternehmen nicht übernommen. Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind die DIN 1988 und das technische Regelwerk „Festlegungen zur Gestaltung von Trinkwassernetzen“, das Merkblatt „Wasser und Bauen“ sowie die AVB Wasser V insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse zu berücksichtigen.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle liegen etwa in der Mittelachse der Altenburger Straße. Nördlich des Denkmals handelt es sich um einen Kanal DN 400, der in Richtung Kurt-Eisner-Straße entwässert. Südlich davon beginnt ein Kanal mit DN 350, der in die Scharnhorststraße führt (DN 400) und in westlicher Richtung entwässert. In Höhe der vorhandenen nördlichen Betriebszufahrt beginnt ein weiterer Mischwasserkanal mit DN 350, der in die Hardenbergstraße einmündet, wo ein Kanal 1000 x 1310 liegt. Südlich der Hardenbergstraße beginnt ein weiterer Kanal (ohne Dimensionierungsangabe), der in die Kantstraße einmündet.

Die Entsorgung des Mediencenters kann über das vorhandene Mischwassernetz im Bereich Hardenbergstraße (Eiprofil 1000 / 1310) erfolgen. Der bestehende Hausanschluß des ehemaligen Schlachthofes kann für die Einleitung in die Hardenbergstraße genutzt werden. Voraussetzung dafür ist der ordnungsgemäße technische Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit für die Ableitmengen des bestehenden Hausanschlußkanals.

Für eine im Sinne der SächsBO gesicherte Erschließung des MedienCenters in Bezug auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist ein entsprechender Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen Kommunale Wasserwerke GmbH (KWWL) abzuschließen.

Für die Berechnung der Schmutz- und Regenwassermengen ist die Grundsatzfestlegung der KWWL 24 / 95 „Bemessungsgrundlage zur Ermittlung des Trinkwasserbedarfs sowie der Schmutz- und Regenwassermengen für Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete“ zu beachten.



Legende:

	Gehweg, Parkplätze Fahrbahn, asphaltiert Gehweg		Gebäude mit geneigtem Dach
	private Erschließungs- flächen, Steilplätze		Gebäude mit Flachdach
	öffentliche Grünfläche im Straßenraum		extensiv begrüntes Flachdach
	unversiegelte Grundstücks- flächen		Glasdach
	vorh./anzupflanzende Bäume		Tiefgaragenrampe im Gebäude
	Sträucher		Wand, Stützmauer (entfällt)
	vorhandene Böschung (entfällt)		Arkade

STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 026.2
MedienCenter Leipzig

Beiplan 2: Gestaltungs- und
Grünordnungsplan

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Südvorstadt
Maßstab: 1:1000



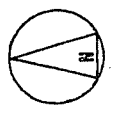
Planverfasser:

KRUSE+ SCHUTZ
Architekten und Planer
GmbH
Leipzig, Germany

Kassandern 110
14057 Berlin
Tel. (030) 328 81 89
Fax. (030) 328 81 899
25.11.97
Dietrich Universität

Planfassung gemäß

\$ 3(1) BauGB	\$ 4 BauGB	\$ 32(1) BauGB	\$ 10 BauGB	\$ 12 BauGB	\$ 13 BauGB
---------------	------------	----------------	-------------	-------------	-------------



Die über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswassermenge ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die privaten Verkehrsflächen sollen deshalb -soweit möglich- eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten. Die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen bzw. oberirdischen Speichereinrichtungen und die Verwendung des Wassers zur Bewässerung der Vegetationsflächen können den Regenwasserabfluß wirksam verringern. Darüber hinaus trägt eine Dachbegrünung zur Verzögerung des Wasserabflusses und durch Verdunstung zu einer Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen bei.

Die vorgesehene Ver- und Entsorgungslösung ist dem Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen.

10.2 BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundsatz) muß mindestens 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Der Löschwasserbedarf ist durch das innerbetriebliche Leitungsnetz abzusichern.

10.3 ENERGIEVERSORGUNG

Im Rahmen der Objektplanung soll ein komplexes Energiekonzept erarbeitet werden, wofür Fördermittel beim RP beantragt werden können. In die Untersuchung ist vor allem einzubeziehen:

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei Anlagen zur Wärme- und / oder Stromversorgung folgender maximaler Schadstoffausstoß pro kWh bereitgestellte Nutzungsenergie einzuhalten:

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

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Fernwärmevorranggebietes; es steht ausreichend Fernwärme zur Verfügung. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes wäre versorgungstechnisch und finanziell nicht vernünftig.

Ausgehend von der Richard-Lehmann-Straße ist eine fernwärmetechnische Erschließung der einzelnen Abnehmer über die Steinstraße, Hardenberg- und Scharnhorststraße möglich.

Im östlichen Gehweg liegt in der Achse der vorhandenen Straßenbäume eine Gasleitung G 150, die sich außer Betrieb befindet. In Betrieb ist nur die Gasleitung G 100 im westlichen Gehweg. Seitens der Stadtwerke ist längerfristig ein Rückbau der vorhandenen Leitungen geplant. Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

Für die Stromversorgung wird auf dem Grundstück, nahe der Altenburger Straße, die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus ebenerdig zugänglich sein muß. Damit die Anlage nicht störend in Erscheinung tritt, sollte sie an einer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Nebenstraßen (verlängerte Scharnhorst- bzw. Steinstraße) baulich integriert werden.

10.4 FERNMELDETECHNIK

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der FM-Anlagen vermieden werden. Eine genaue Einweisung vor Ort ist erforderlich.

Das Bauvorhaben stellt ganz erhebliche Anforderungen an die fernmeldetechnische Versorgung. Diese muß seitens der Telekom rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des FM-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im FNP der Stadt Leipzig ist eine Richtfunkstrecke dargestellt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teil durchschneidet. Hierfür erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan mit einer Höhenbeschränkung auf 25 m über Gelände (lt. FNP).

10.5 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 18,0 t, die maximal zulässige Gesamtmasse 26,0 t.

Zufahrtswege über 15 m Länge, die nur einseitig an das Straßennetz anbinden, erfordern einen Wendepplatz 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.

Im öffentlichen Straßenraum müssen Rad- und Gehwege so ausgelegt sein, daß das Befahren durch die Reinigungsfahrzeuge des Stadtreinigungsamtes entsprechend § 35 Straßenverkehrsordnung (Sonderrechte), gesichert ist.

Bei Gehwegbreiten über 2,00 m sind die Bordsteinkanten an Kreuzungen und Straßeneinmündungen abzusenken; durch Kleinkehrmaschinen kann eine Bordsteinhöhe von maximal 6 cm überwunden werden.

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aus der Darstellung im FNP als „Sonderbaufläche MDR“ wird ein „Sondergebiet-Medienzentrum“ gemäß § 11 BauNVO entwickelt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für private Medienbetriebe auf dem Grundstück des MDR, die in einem Medienzentrum zusammengefaßt werden.

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 Medienzentrum stehen, d.h. daß z.B. zweckfremde Büro- und Verwaltungsgebäude unzulässig sind.

11.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und des hierzu erstellten Datenspiegels (s. Tab. 3, Seite 21) wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 als Höchstgrenze zugelassen.

Das für das Medienzentrum geforderte Nutzungsprogramm führt zu einer weitgehenden Inanspruchnahme des Grundstückes durch Überbauung und Nebenanlagen. Sämtliche Grundflächen überschreiten zusammen die allgemein geltende Höchstgrenze von GRZ 0,8. Es bedarf bereits einer sparsameren, vom Wettbewerbsentwurf abweichenden, Lösung (insbesondere bei der Flächenbefestigung im rückwärtigen Andienungshof), um die Flächeninanspruchnahme auf maximal 90 % zu begrenzen.

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, weil das Grundstück des ehemaligen Schlachthofes im Gesamtzusammenhang zu werten ist, im Osten überwiegend unversiegeltes Bahngelände angrenzt und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft getroffen werden. Darüberhinaus ist zu berücksichtigen, daß angesichts

des hohen Versiegelungsgrades bei der Vornutzung, kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, sondern eine Aufwertung erreicht wird.

Dementsprechend wird gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen bis höchstens GRZ 0,90 überschritten werden darf.

Die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze über der Geländeoberfläche festgesetzt. Um diese Bestimmung näher zu präzisieren, wird die Geländeoberfläche mit 122,0 m ü. NN als Bezugshöhe festgelegt. Dieses bedeutet nicht, daß die künftige Geländeoberfläche in dieser Höhenlage liegen muß.

Die Festsetzung beschränkt sich auf die wesentlichen, städtebaulich relevanten Teile der baulichen Anlage. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachaufbauten und Sendeanlagen, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

11.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Da die Bauweise definitionsgemäß weder der offenen, noch der geschlossenen Bauweise zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die als offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung definiert wird. Dieses bedeutet, daß zu den Grundstücksgrenzen Grenzabstände (Abstandsflächen) einzuhalten sind, was prinzipiell auch bei einer Teilung des Grundstückes zu beachten ist.

Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen; sie dürfen aber auch bis zu deren Mitte auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen.

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 SächsBO. Gemäß Absatz 5 können in Sondergebieten geringere Tiefen als 1 H, jedoch nicht weniger als 3,0 m gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dieses rechtfertigt. Die Nutzung des Gebäudes Nr. 54 und die Büronutzung rechtfertigen eine Verringerung auf 0,5 H (entsprechend Kerngebiet). Die rückwärtige Lager- und Werkstattnutzung würde auch eine Reduzierung auf 0,25 H (entsprechend Gewerbegebiet) rechtfertigen. Die Festlegung der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Sofern die zwischen MDR und MCL angestrebte Teilung innerhalb der Abstandsflächen vorgenommen werden soll, müssen die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück (MDR) durch Baulasteintragung gesichert werden.

Im Bereich des Neubauvorhabens werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen eingefafßt und entsprechend der Höhendifferenzierung untergliedert. Die nördliche und südliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche liegt in Verlängerung der südlichen Bauflucht der Scharnhorst-

straße bzw. der nördlichen Bauflucht der Steinstraße. Sofern diese Baufluchten nicht parallel zueinander liegen, ist im Geltungsbereich eine Parallelität herzustellen und zwar im rechten Winkel zur Altenburger Straße.

11.4 STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Auf der Rechtsgrundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die dafür festgesetzten Flächen und die Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen und deren Rampen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die im Wettbewerbsentwurf vorgesehene Lage der Tiefgaragenrampe im Bereich der Stellplatzanlage vor dem Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie würde die Immissionsbelastung in der Altenburger Straße weiter steigern. Da auch eine andere Lage im Bereich der Freiflächen aus funktionalen Gründen ausscheidet, kommt nur eine baulich integrierte Lösung in Betracht.

Im Bebauungsplan werden zeichnerisch lediglich Flächen für Stellplätze vor und hinter dem Gebäude festgesetzt. Die Tiefgarage und deren Rampe darf folglich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Aus verkehrlichen Gründen wird die Lage der zulässigen Grundstückseinfahrten auf die Knotenpunkte Altenburger Straße / Scharnhorststraße und Hardenbergstraße beschränkt. Darüberhinaus wird im Bereich der Vorplatzfläche nördlich der Steinstraße ein weiterer Zufahrtsbereich zugelassen. Zusätzlich besteht potentiell die Möglichkeit, den Vorplatz von der verlängerten Steinstraße aus als Vorfahrt anzufahren.

11.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Altenburger Straße und Kurt-Eisner-Straße werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Umgestaltungskonzeptes Altenburger Straße werden die geplanten Anwohnerparkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche- festgesetzt.

11.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Um die Erschließung des längerfristig projektierten Quartiers nördlich der verlängerten Scharnhorststraße unabhängig von der Realisierung einer Verbindung zwischen Kurt-Eisner-Straße und Semmelweisstraße zu gewährleisten, schafft der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage, erforderlichenfalls einen 17 m breiten Streifen in Verlängerung der Scharnhorststraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Bauflächen und mit Leitungsrechten zugunsten der städtischen Ver-

sorgungsunternehmen zu belasten. Ob davon Gebrauch zu machen ist, wird sich aus der weiteren Planung für die künftige Nutzung des Bahngeländes ergeben.

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

Die intensive Nutzung des Grundstückes durch bauliche Anlagen bedarf ausgleichender Maßnahmen, um das ökologische Gleichgewicht im Geltungsbereich zu sichern. Dementsprechend werden die im GOP empfohlenen Maßnahmen zur Bodenversiegelung und Niederschlagswasserverwendung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Im einzelnen ist die Begründung dem Punkt 9: „Grünordnung“ zu entnehmen.

11.8 IMMISSIONSSCHUTZ

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“. Da der Geltungsbereich im Fernwärmevorranggebiet liegt, ist vorrangig Fernwärme einzusetzen. Darüber hinaus kann Solarenergie verwendet werden.

Um die Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch das Bauvorhaben zu schützen, wird auf der Grundlage der Verkehrsprognose und Lärmschutzuntersuchung festgesetzt, daß die Fahrbahnen der Altenburger Straße und Kurt-Eisner-Straße nur einen glatten Fahrbahnbelag erhalten dürfen, der die Eigenschaften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Tabelle B, Spalte 1 erfüllt (BGBl I 1990, S. 1036).

Durch die geplante Achsverschiebung der Fahrbahn der Altenburger Straße, den Anschluß der nördlichen Fahrbahn Kurt-Eisner-Straße (Einbahnverkehr) und die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung wird in Verbindung mit der Asphaltierung der Fahrbahnen ein Maximum an aktiven Schallschutzmaßnahmen erreicht. Weitergehende Ansprüche, z.B. auf passive Lärmschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Voraussetzungen nach der 16. BImSchV nicht vorliegen.

Die Lärmbelastung des MedienCenters durch Verkehrslärm der Altenburger Straße liegt im Rahmen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Das MedienCenter bedarf deshalb keiner Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan.

11.9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

Da das Baugrundstück nahezu vegetationslos ist, erfordert die Bebauung lediglich die Beseitigung von 8 Bäumen am Böschungsrand zur Altenburger Straße.

Mit der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten alleearartigen Baumbepflanzung der Altenburger Straße erhält der Straßenraum eine neue Qualität. Insgesamt sollen rd. 50 hochstämmige Laubbäume in einem Regelabstand von 9,5-10,0 m gepflanzt werden: Um eine einheitliche Charakteristik und Wuchsgröße zu erreichen, ist vorgesehen, auch die wenigen vorhandenen Bäume gegen eine Neuanpflanzung auszutauschen.

Für die grünordnerischen Maßnahmen auf dem Grundstück werden mehrere textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen entspricht hinsichtlich der Pflanzdichte dem vom Grünflächenamt vorgegebenen Standard der Stadt Leipzig. Es soll damit gewährleistet werden, daß die wenigen Vegetationsflächen sowie Stellplatzflächen und Tiefgaragendächer eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung erhalten.

Um die vor dem Gebäude liegenden Stellplatzflächen besser in das Siedlungsgebiet und das Gestaltungskonzept für die Altenburger Straße zu integrieren, werden Festsetzungen zu deren Gliederung und Baumbepflanzung getroffen. Diese Baumanpflanzungen sind Bestandteil der festgesetzten Mindestbepflanzung.

Ergänzt werden die Bepflanzungsvorschriften um Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Wandbegrünung. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild aus. Die Anpflanzungen bieten einen erweiterten Lebensraum für Vögel und Insekten. Die Dächer und Fassaden werden vor Witterungseinflüssen geschützt und das Kleinklima wird verbessert.

Anrechenbar auf die Pflanzvorschriften sind nur standortgerechte, überwiegend einheimische 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 sonstige Laubbäume, die als Solitäre oder bei Baum-Strauch-Anpflanzungen Verwendung finden, werden dagegen niedrigere Anforderungen gestellt.

Zur empfohlenen Pflanzenauswahl (s. Artenliste im Anhang der Begründung) 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. Außerdem wurde die im **Bebauungsplan Nr. 026.1 (MDR)** getroffene Artenauswahl berücksichtigt.

Um die natürlichen Grundlagen dauerhaft zu erhalten, sind sämtliche zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Gebäude 54, das als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt, wird als unbewegliches Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan 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.

13. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen seitens der Stadt Leipzig.

In Verlängerung der Scharnhorststraße sind bei Bedarf, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, kostenlos Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen der Stadt Leipzig einzutragen.

Hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist zwischen der Stadt Leipzig und der Leipziger Gewerbehofgesellschaft mbH (LGH) ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die Kostenteilung zu regeln ist.

Die voraussichtlichen Kosten des Straßen- und Wegebbaus werden überschlägig nach Richtpreisen des Tiefbauamtes (Brutto incl. Baunebenkosten, Stand 4/97) wie folgt geschätzt:

TAB. 10: KOSTENSCHÄTZUNG STRASSEN- UND WEGWEBAU

ALTENBURGER STRASSE ca. 5.000 m ²	Menge	EP in DM/E	Kosten in TDM
Fahrbahn, BK III	1.770 m ²	134,--	237
Senkrechtparkplätze	940 m ²	116,--	109
Gehwege incl. Überfahrten	1.880 m ²	133,--	250
Borde	870 lfm	45,--	39
Straßenentwässerung, Beschilderung und Markierung	5.000 m ²	10,--	50
Baumscheiben mit Unterpflanzung	410 m ²	25,--	10
Baumanpflanzungen	49 Stck.	2.000,--	98
Straßenbeleuchtung, beidseitig	294 m	285,--	84
Insgesamt			877 TDM

KURT-EISNER-STRASSE ca. 3.800 m ²	Menge	EP in DM/E	Kosten in TDM
Fahrbahn, BK III	1.350 m ²	134,--	181
Gehwege, gepflastert (Außenseite)	650 m ²	133,--	86
Gehwege, wassergebunden (Innenseite)	700 m ²	80,--	56
Borde neu setzen	200 lfm	45,--	9
Straßenentwässerung und Beschilderung	300 m ³	10,--	3
Grünfläche	1.100 m ²	20,--	22
Beleuchtung	180 m	143,--	26
Insgesamt			383 TDM

Die Herstellungskosten für den Straßenum- und ausbau belaufen sich zusammen voraussichtlich auf DM 1.260.000,--. Hinzu kommen die Kosten für die Verlegung der Trinkwasserleitung auf der Westseite der Altenburger Straße. Die Gesamtkosten betragen somit schätzungsweise 1,3 Mio. DM.

Mit der Durchführung des Bauvorhabens soll unverzüglich ggf. auf der Grundlage von Bauanträgen nach § 33 BauGB begonnen werden.

14. PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN

Die Wettbewerbsergebnisse wurden im Neuen Rathaus in Form einer Ausstellung vom 17.07. bis 07.08.97 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Eröffnung der Ausstellung wurde in der Tagespresse (LVZ) am 16.07.97 angekündigt. Weitere Informationen sowie eine Ablichtung des Modells wurden am 18.07.97 in der LVZ und im Leipziger Amtsblatt (Nr. 15) veröffentlicht. Während des Wettbewerbes gab es für alle Interessierten die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken in einem Buch, das am Ausstellungsort auslag, niederzuschreiben.

Da die Unterrichtung und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB auf der o.g. planerischen Grundlage erfolgte, konnte von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i.S.d. § 3 Abs.1, Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Entsprechend dem Beschluß der Ratsversammlung vom 18.03.98 (Beschluß-Nr. 1147/98) wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr.26.2 MedienCenter Leipzig" vom 07.04.98 bis 06.05.98 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Damit waren die Anforderungen, die § 3 BauGB an die Beteiligung der Bürger stellt, ausreichend erfüllt.

Die nach § 4 Abs.1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist parallel mit der Beteiligung der städtischen Ämter vom 06.08.1997 bis 05.09.1997 frühzeitig durchgeführt worden. Der Stadtbezirksbeirat Süd wurde ebenfalls im gleichen Zeitraum beteiligt.

Mit den gemäß § 3 und 4 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ein, die

im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander gerecht gewichtet werden mußten.

14.1 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange haben keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch z. T. Vorbehalte und Anregungen hinsichtlich einzelner Planungsdetails vorgetragen. Überwiegend wurden Hinweise gegeben, die zum großen Teil in die Begründung übernommen wurden.

Folgende wesentlichen Anregungen sind berücksichtigt worden:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen / Reduzierung der Vorgartentiefe (Stellplätze) auf 18,0 m.
- Anhebung der Höhenbegrenzung von 16,0 m auf 16,5 m oberhalb der Bezugshöhe von 122,0 m ü NN.
- Einhaltung der Abstandsflächen zum Bahngelände.
- Reduzierung der Pkw-Stellplätze, insbesondere vor dem MCL-Gebäude (Besucherstellplätze).
- Querschnittsaufteilung der Altenburger Straße an den Südabschnitt (B-Plan 26.1) angepaßt.
- Korrektur der Immissionsschutz-Aussagen. Kein Anspruch auf Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV.
- Anpflanzung von 1 Baum / 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
- Baumbestand in der Kurt-Eisner-Straße nicht zur Erhaltung festsetzen.
- Verzicht auf ein Pflanzgebot für Sträucher entlang der Böschungskante zwischen Altenburger Straße und Stellplatzfläche.
- Keine Festsetzung von Straßenbäumen im Platzbereich vor dem Foyer.
- Größe der Baumscheiben bei Stellplätzen mindestens 10 m²
- Reduzierung des Anteils zu begrünender Dachflächen von 50 auf 30 %.
- Aufnahme einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Folgende bebauungsplanrelevanten Forderungen konnten aus fachlichen Gründen, oder weil privaten Belangen der Vorrang eingeräumt wurde, nicht berücksichtigt werden:

- Ablehnung einer Überlagerung des Geltungsbereiches B-Plan 026.1 durch den B-Plan 026.2.

Hauptgründe: Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses für das Medien-Center, das in der im B-Plan 26.1 festgesetzten Lage keine Stellplätze, sondern die Aufnahme der Bauflucht Steinstraße vorsieht.

- Ausgliederung des nördlichen Grundstücksteils (Keil) aus dem Geltungsbereich.
Hauptgründe: Die Flächen werden vorläufig (vor bodenordnenden Maßnahmen zur Grundstücksarrondierung) als Pflanz- und Versickerungsflächen benötigt.
- Übergreifende Versiegelungsbilanz für beide Geltungsbereiche (MDR und MCL) führt zu einer Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des MDR.

Hauptgründe: Ökologisch ist das Grundstück im Zusammenhang zu bewerten. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 026.1 werden durch die übergreifende Versiegelungsbilanz nicht berührt.

- Reduzierung der zulässigen Grundfläche auf max. GRZ 0,8 zugunsten repräsentativer Grünflächen

Hauptgründe: Um ein funktionsfähiges Medienquartier, bestehend aus MDR und MCL zu erhalten, kann das Raumprogramm des MCL nicht signifikant reduziert werden.

- Die Planung führt zu keiner ökologischen Aufwertung, die dem MDR-Gebiet vergleichbar ist. Es sollten in größerem Umfang repräsentative Grünflächen entwickelt werden.

Hauptgründe: Durch die Verlagerung von Studios und Werkstätten aus dem MDR- in das MCL-Gelände ist der hohe Ausnutzungsgrad in diesem Teilbereich unvermeidbar und läßt eine umfangreiche Entwicklung repräsentativer Freiflächen nicht zu. Ökologisch sind beide Grundstücksteile im Zusammenhang zu bewerten.

- Verbreiterung der Fahrbahn der Altenburger Straße auf 6,5m um Buslinienverkehr zu ermöglichen.

Hauptgründe: Straßenbahn- und S-Bahn-Planung erfordert keine zusätzliche Buslinienerschließung. Beibehaltung einer einheitlichen Querschnittsgestaltung auf ganzer Länge, entsprechend MDR-Abschnitt.

- Aufteilung der Altenburger Straße mit beidseitigem Längsparkstreifen.

Hauptgründe: Einheitliche Profilgestaltung (MDR), größtmöglicher Abstand der Fahrbahnachse von der Wohnbebauung (Immissionsschutz), Zuordnung der Parkplätze zur Wohnbebauung (Stellplatzdefizit), verkehrsberuhigende Wirkung von Senkrechtparkplätzen.

- Verzicht auf die Festsetzung von Parkplätzen in der Altenburger Straße.

Hauptgründe: Die Fahrbahn muß aus Immissionsschutzgründen in einen möglichst großen Abstand zur Wohnbebauung verlegt werden. Eine grundsätzlich andere Querschnittsaufteilung kommt deshalb nicht in Betracht.

- Reduzierung des prognostizierten Anteils des motorisierten Individualverkehr auf die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig.

Hauptgründe: Angesichts der heutigen ÖPNV-Bedienung wäre eine entsprechende Reduzierung unrealistisch.

- Verzicht auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich verlängerte Scharnhorststraße, da dadurch das Grundstück entwertet wird. Keine öffentliche Durchwegung.

Hauptgründe: Sicherung einer Erschließbarkeit der nördlich dieser Zufahrt liegenden Grundstücksflächen, unabhängig von der verlängerten Kurt-Eisner-Straße. Eine öffentliche Durchwegung ist nicht geplant.

- Festsetzung von Flächen für Zisternen und Speicheranlagen und deren Darstellung im Gestaltungs- und Grünordnungsplan.
Hauptgründe: Aus räumlichen Gründen sind voraussichtlich nur unterirdische Zisternen möglich. Für deren Standortfestlegung besteht kein städtebauliches Erfordernis.
- Erhaltung ruderaler Wiesenbereiche und Rote-Liste-Arten / Ansaat einer kräuterreichen, extensiv gepflegten Wiese östlich der Studios.
Hauptgründe: Die Durchführung der Baumaßnahme und das Ziel, Zusammen mit dem MDR-Gelände repräsentative Freiflächen zu entwickeln, lassen die Erhaltung und Entwicklung o.a. Biotopstrukturen weder möglich noch erstrebenswert erscheinen.
- Grünstreifen zwischen Altenburger Straße und Stellplatzfläche mit 5 Sträuchern 10 m² bepflanzen und im B-Plan entsprechend festsetzen.
Hauptgründe: Die Bepflanzungsfestsetzung ist entfallen. Damit wurde den privaten Belangen der Vorrang eingeräumt, da eine andere Gestaltungskonzeption verfolgt wird. Die allgemeinen Pflanzfestsetzungen und § 9 SächsBO stellen eine ausreichende Begrünung der Grundstücksfreiflächen sicher.
- Reduzierung der Erdüberdeckung bei der Dachbegrünung von Tiefgaragen.
Hauptgründe: Wahrung eines einheitlichen Festsetzungsstandards bei Bebauungsplänen der Stadt Leipzig.
- Erhöhung des Dachbegrünungs-Anteils auf 50%.
Hauptgründe: Die Leichtbauweise der Hallen läßt eine Dachbegrünung nicht zu. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Aufnahme von Festsetzungen zur Schaffung von Nisthilfen und extensiver Pflegemaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes.
Hauptgründe: Der Bebauungsplan stellt aufgrund rechtlicher Bedenken kein geeignetes Instrument zur Regelung derartiger Inhalte dar. Im übrigen sind keine Steildächer mit Dachkästen zur Anbringung von Nisthilfen geplant.

14.2 ANREGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB

Eine Anwohnerin der Altenburger Straße trug Bedenken zur Verkehrskonzeption des Bebauungsplanes vor:

- Die Planung beinhalte kein der MDR-Planung vergleichbares Konzept zur Verkehrsberuhigung der einmündenden Wohnstraßen.
- Im Abschnitt Steinstraße - Scharnhorststraße sei mit einer Verzehnfachung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, so daß die Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung nicht eingehalten werden können.

- Für Neuzuzügler, vermehrt kinderreiche Familien, sei die ehemalige Lärmbelästigung durch den Schlachthof kein Maßstab. Die Wohnqualität wird durch die Lärmbelästigung nachhaltig negativ beeinträchtigt.
- Es wird angeregt, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Erschließungsstraße zu bauen, die an die Kurt-Eisner-Straße und Richard-Lehmann-Straße angeschlossen werden soll.
- Wegen der Überangebote an Büroflächen in der Stadt solle kein öffentlich geförderter Druck auf dieses Marktsegment ausgeübt werden.

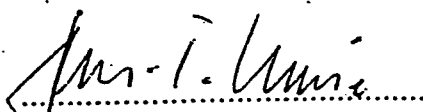
Die Bedenken basieren überwiegend auf einer Fehlinterpretation der Planung. So wird das dem B-Plan 026.1 zugrundeliegende Verkehrskonzept fortgesetzt (Abhängung der einmündenden Wohnstraßen von der Altenburger Straße durch Aufpflasterungen). Gegenüber der heutigen Situation ist im Abschnitt Steinstraße - Scharnhorst Straße mit einer 4-5-fachen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (ca. 1.600 / 350 Kfz/24h). Aufgrund der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der Altenburger Straße ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels zu rechnen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten, obwohl diese unbeachtlich sind, da kein Eingriff im Sinne des § 1 der 16. BImSchV vorliegt. Somit besteht auch kein zwingender Anlaß für die Änderung der Erschließungskonzeption. Die empfohlene rückwärtige Erschließungsstraße könnte aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen nicht an das Straßenhauptnetz (Richard-Lehmann-Straße und Kurt-Eisner-Straße) angeschlossen werden. Bei den geplanten Büroflächen handelt es sich um Medienbüros, die zwingender Bestandteil des Medienquartiers sind. Das Überangebot beliebig nutzbarer Büroflächen wird dadurch nicht erhöht.

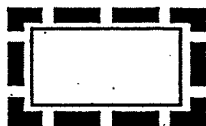
Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden zu der öffentlich ausgelegten, geänderten Planfassung keine Bedenken geltend gemacht; z.T. wurde auf die jeweilige Stellungnahme aus der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Leipzig:

Kruse + Schütz
Architekten und Planer

Berlin, den 17.08.98


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

15. ANHANG**15.1 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 - MEDIENZENTRUM (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient der zentralen Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für private Medienbetriebe. Zulässig sind:

1. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Rundfunk-, Film- und Fernsehproduktion und für den Sendebetrieb,
2. Werkstätten und Ateliers für Bühnen- und Studiodekorationen, Kostüme und Requisiten einschließlich Lagerflächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
3. Büroräume- und Verwaltungsgebäude,
4. sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie Läden und gastronomische Betriebe zur Versorgung der Beschäftigten und Besucher des Medienzentrums,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

0,6**GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)**

z. B: GRZ 0,6 als Höchstmaß

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Nebenanlagen bis höchstens GRZ 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1,0**GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)**

z. B: GFZ 1,0 als Höchstmaß

OK 16,5**DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO),**

z.B. 16,5 m als Höchstgrenze der zulässigen Gebäudehöhe über der mit 122,0 ü.NN als Bezugshöhe festgelegten Geländeoberfläche.

Untergeordnete Bauteile wie Technik- und 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)

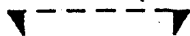
a**ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

hier: offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

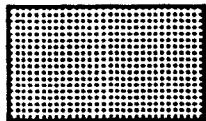
**BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

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

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

St**STELLPLÄTZE****ZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSEIN- UND AUSFAHRT****EINFAHRTBEREICH**

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

**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE****STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN****VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

Hier: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hier: GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANGRENZEN- DEN BAUFLÄCHEN UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSUNTERNEHMEN DER STADT LEIPZIG.

Als Interimsnutzung kann ausnahmsweise die Herstellung von Stell- plätzen zugelassen werden.

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

MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Pkw-Stellplätze, Gehwege und Platzflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Konstruktion befestigt werden (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, PE-Rasenschutzwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decken). Betonierungen und Asphaltierungen sind allgemein unzulässig. Ausschließlich Zufahrten mit Lkw-Verkehr, Rangierflächen und Ladezonen dürfen eine vollständig versiegelnde Befestigung erhalten.

NIEDERSCHLAGSWASSERVERWENDUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichender Menge in Zisternen oder Teichen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen einschließlich intensiv begrünter Dächer zu verwenden. Zisternen sind durch Überläufe mit Rückschlagsicherung an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

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

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

Hinweis: Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet.

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

Die Fahrbahnen der Altenburger Straße und Kurt-Eisner-Straße dürfen nur einen glatten Fahrbahnbelag erhalten, wie nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):



ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN

Standortverschiebungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht durch Gebäude überbauten Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 Laubbaum je 150 m² und 5 Sträuchern je 100 m² zu bepflanzen. 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 3 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 3 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Mindestgröße der gegen Überfahren zu sichernden Baumscheiben beträgt 10 m².

DACHBEGRÜNUNG

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

Von sonstigen Flachdächern und flach geneigten Dächern müssen mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 10 cm Substratschicht extensiv begrünt werden.

FASSADEN- UND WANDBEGRÜNUNG

Mit dem Erdboden in Verbindung stehende fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit mindestens 1 Kletterpflanze je 2 lfm zu begrünen. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

PFLANZENVERWENDUNG

Anrechenbar auf die Pflanzfestsetzungen sind nur standortgerechte, überwiegend einheimische Laubgehölze mit folgenden Mindestgrößen und -qualitäten:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Alleebäume: | 4 x v, e. w. m. B. bzw. D. B., STU 20 / 25 cm |
| - sonstige Laubbäume: | 3 x v, m. B. bzw. D. B., STU 16 / 18 cm |
| - Sträucher: | 2 x v. |

Hinweis: Empfohlene Artenliste siehe Anhang zur Begründung

ERHALTUNG AUF DAUER

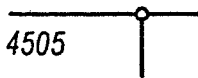
Sämtliche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL**

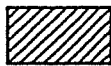
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
(eingetragenes Denkmal ohne Abbruchgenehmigung).

**RICHTFUNKSTRECKE**

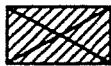
Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen auf höchstens 25 m über Gelände in einer Breite von 10 m beiderseits der Achse.

C: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



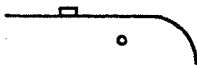
ZUM ABBRUCH BESTIMMTE GEBÄUDE



VORHANDENER BAUMBESTAND



VORHANDENE MAUERN



VORHANDENE BORDSTEINKANTEN, STRASSENEINLÄUFE UND KANALDECKEL



VORHANDENE BÖSCHUNGEN

D: HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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 : 1.000

Beiplan 2: GESTALTUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN 1 : 1000

14.2 ARTENLISTE

Folgende Arten werden zur Anpflanzung empfohlen:

Sträucher

Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flie-
der (*Syringa vulgaris*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Haselnuß
(*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkir-
sche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus ca-
thartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Klein- / mittelkronige Bäume

Birne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campe-
stre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Großkronige Bäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Gemeine Esche
(*Fraxinus excelsior*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Robinie (*Robinia pseud-
acacia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche
(*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geiß-
blatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Dreilappige
Zaunrebe (*Parthenocissus tripartita*)