

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 27.1

"Springerstraße"

Begründung zum Bebauungsplan

**Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister**

Leipzig,

Erarbeitung: Stadtplanungsamt Leipzig

Leipzig, März 1994

**STADT LEIPZIG
BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG**

Begründung zum Bebauungsplan "Springerstraße"

Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Veranlassung
3. Bestandsaufnahme und Analyse
 - 3.1 Bestehende und laufende Planungen
 - 3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung
 - 3.3 Denkmalschutz
 - 3.4 Verkehrserschließung
 - 3.5 Natürliche Grundlagen
 - 3.6 Altlasten
 - 3.7 Eigentumsverhältnisse
Anlagen: - Bestandskarte
 - Untersuchung zur Grünordnung - Bestand
4. Planungskonzeption
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
Anlage: - Untersuchung zur Grünordnung - Ziele
6. Durchführung und Kosten

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 3,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Richterstraße
- im Südosten durch die Karl-Rothe-Straße
- im Südwesten durch die Gohliser Straße und
- im Nordwesten durch die Kommandant-Trufanow-Straße.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft an den jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Springerstraße, die zwischen der Gohliser Straße und der Richterstraße innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Leipzig befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

2697u, 2697v, 2697w, 2697x, 2697y, 2697z, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551/1, 3551/2, 3552, 3554, 3555, 3556, 3556a, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 4312 (Springerstraße)

2. Veranlassung

Der Bebauungsplan Springerstraße wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses "Standortvorsorge für den Mitteldeutschen Rundfunk" (Beschluß-Nr. 246/91 vom 19.06.91) aufgestellt.

Entsprechend den Festlegungen des Staatsvertrages der Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 30.05.91 (MDR-Staatsvertrag) hat der MDR für die gemeinsamen und überregionalen Aufgaben einen Zentralbereich zu bilden, der in Leipzig anzusiedeln ist. Während die flächenintensiven Einrichtungen des MDR am Standort Schlachthof untergebracht werden, sieht die Entwicklungskonzeption des MDR für den Bereich Springerstraße den Erhalt und die Entwicklung des Regionalstudios Leipzig einschließlich der bestehenden Studio- und Produktionseinrichtungen sowie des Klangkörpers des MDR vor.

Diese geplante Entwicklung setzt die Einbeziehung weiterer noch unbebauter Flächen in unmittelbarer Nähe des Sendezentrums zur Bebauung durch den MDR voraus.

3. Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Bestehende und laufende Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des B-Planes eine Wohnbaufläche aus. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für den öffentlich-rechtlichen Rundfunk ist bisher nicht dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb einzuleiten. Gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 214 Abs. 2 Nr. 2 soll der Bebauungsplan zeitlich vor der FNP-Änderung Rechtskraft erlangen, da die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Für einige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits Bauvoranfragen gestellt. Da nicht alle geplanten Vorhaben den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen, wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluß-Nr. 1058/94 vom 16.03.94).

3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 1 km nördlich der Leipziger Innenstadt und gehört zu einem der bevorzugten Wohngebiete Leipzigs.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist im Bereich der Gohliser Straße durch geschlossene 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung mit Läden und Gastronomie im Erdgeschoß gekennzeichnet.

Im übrigen Geltungsbereich schließt sich offene überwiegend 3-geschossige Wohnbebauung an. Die Blockinnenbereiche sind vorwiegend unbebaut und werden gärtnerisch genutzt, teilweise sind Garagen vorhanden.

Ausnahmen dieser Bebauungsstruktur bilden einerseits einige Grundstücke an der K.-Trufanow-Straße und an der Springerstraße, die nach der Kriegszerstörung unbebaut blieben und provisorisch mit Garagen und Baracken bebaut wurden. Eine weitere Ausnahme bilden die derzeit durch den MDR genutzten Grundstücke Springerstraße 20, 22, 24 und Richterstraße 3 aufgrund der reinen gewerblichen Nutzung und des sehr hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades.

3.3 Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch sehr hochwertige Bausubstanz, die zum größten Teil als Einzeldenkmal besonders geschützt ist. Die geschlossene Bebauung an der Gohliser Straße einschließlich der Eckgebäude zur Springerstraße und K.-Rothe-Straße entstand in den Jahren 1910/1911 als Wohnbebauung, während die offene Bebauung überwiegend in den 20er Jahren ebenfalls als Wohngebäude errichtet wurde.

Folgende Gebäude stehen unter Denkmalschutz:

Gohliser Straße 6, 8, 10, 12, 14, 16

Karl-Rothe-Straße 9, 11, 13, 15, 17

Kommandant-Trufanow-Straße 18, 24

Springerstraße 16, 17, 18, 21, 23

Springerstraße 22/24 (1930 als Versicherungsgebäude "Barmenia" erbaut)

3.4 Verkehrserschließung

Durch die Lage an der Gohliser Straße und die geringe Entfernung zur Eutritzscher- und zur Georg-Schumann-Straße ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Auch für den Individualverkehr ist das Gebiet über die Gohliser Straße, die als flächenerschließende Straße zum Straßenhauptnetz gehört, gut erreichbar.

3.5 Natürliche Grundlagen

Südwestlich des Geltungsbereiches beginnt in geringer Entfernung das Leipziger Rosental, ein hochwertiges Naherholungsgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches überwiegen unversiegelte und gärtnerisch gestaltete Flächen mit teilweise gutem Baumbestand. Die Straßenräume der Springerstraße und der Gohliser Straße werden durch den Bestand an Bäumen aufgewertet.

3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich ist die Springerstr. 22, 24 als kontaminierte Fläche bekannt. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Tankstelle auf dem Gelände des MDR. Zur Zeit besteht kein akuter Handlungsbedarf. Im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen auf diesem Grundstück sind folgende Festlegungen zu beachten:

Boden: vertikale und horizontale Eingrenzung der Kontamination durch Raumkernsondierung und Untersuchung auf folgende Parameter: IRKW, PAK (nach EPA) und BTEX (hier auch Bodenluft)

Grundwasser: Setzen eines Abstrompegels (2") und Beprobung auf folgende Parameter: IRKW, BTEX, AOX, PAK

Die angestellten Recherchen zur früheren Nutzung aller Grundstücke des Geltungsbereiches ergeben keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht, so daß eine fachtechnische Altlastenerkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist. Nicht unerhebliche Bodenbelastungen, die im Verlauf der Vorbereitung und Umsetzung der geplanten Vorhaben bekannt werden, sind unverzüglich der zuständigen Behörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen (EGAB § 10 Abs. 3).

3.7 Eigentumsverhältnisse

Von den insgesamt 27 Grundstücken des Geltungsbereiches befinden sich:

- 6 Grundstücke in der Verfügungsberechtigung der Stadt
- 1 Grundstück in der Verfügungsberechtigung der LWB
- 2 Grundstücke im Eigentum des Bundes
- 2 Grundstücke im Eigentum des Landes Sachsen
- 1 Grundstück im Eigentum der 5 NBL + Berlin
- 15 Grundstücke in Privateigentum (davon 3 mit städtischem Anteil)

Insgesamt bestehen für 19 Grundstücke Restitutionsansprüche.

Anlagen: - Bestandskarte
 - Untersuchung zur Grünordnung - Bestand

4. Planungskonzeption

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches zu schützen und eine Entwicklung der Wohnnutzung auf den noch unbebauten Grundstücken zu sichern.

Gleichzeitig wird der Erhalt des Regionalstudios Leipzig des MDR am Standort Springerstraße einschließlich der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) 2 BauGB nicht durchgeführt, da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Springerstraße" ist ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich über die Art der baulichen Nutzung Festsetzungen trifft. Gem. § 30 (2) BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB.

Zur Erhaltung und Sicherung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung wird der gesamte Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da es sich bei dem Bereich Springerstraße um ein sehr hochwertiges Wohngebiet handelt, wird zur Sicherung der Wohnqualität nach § 1 Abs. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses eine Wohnnutzung festgesetzt, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gegenwärtig durch den MDR als öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalt genutzten Grundstücke Springerstraße 20 - 24 und Richterstraße 3 und die für die Entwicklung des MDR zusätzlich erforderlichen Flächen auf den Grundstücken Springerstraße 25 und 27 werden in Überlagerung mit dem "Allgemeinen Wohngebiet" als Flächen für den Gemeinbedarf "öffentlich-rechtlicher Rundfunk" festgesetzt. In diesem Bereich sind sämtliche Vorhaben und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "öffentlich-rechtlicher Rundfunk" zulässig, die hinsichtlich des Störgrades einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Ebenerdige Stellplätze und Garagen werden mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Über die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Tiefgaragen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 34 BauGB zu entscheiden.

Ein Grünordnungsplan ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gem. § 30 Abs. 2 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, in diesem Bebauungsplan nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Im übrigen ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da innerhalb des Geltungsbereiches unversiegelte und gärtnerisch gestaltete Flächen mit teilweise gutem Baumbestand überwiegen, sind die Belange der Grünordnung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung hinreichend nach § 34 BauGB zu klären.

Anlage: Untersuchung zur Gründordnung - Ziele

6. Durchführung und Kosten

Die gegenwärtig unbebauten Grundstücke K.-Trufanow-Straße 20, 22 und Springerstraße 19 befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum, so daß eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und gem. § 34 BauGB jederzeit erfolgen kann, da die Grundstücke voll erschlossen sind.

Die privaten Grundstücke Springerstraße 25, 27 werden im Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf öffentlich-rechtlicher Rundfunk" festgesetzt. Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die betroffenen Grundstückseigentümer zu entschädigen.

Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit den Festsetzungen zu seinen Gunsten einverstanden ist. Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung zugunsten des MDR. Das Einverständnis des MDR wird im Interesse der Stadt vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingeholt, da ab Inkrafttreten die Entschädigungsfolgen eintreten können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / ANLAGE 3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

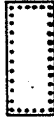
 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)

GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN WERDEN
GEM. § 1 ABS. 6 BAUNVO NICHT BESTANDTEIL
DES BEBAUUNGSPLANES

ÜBERHALB DES ERDGESCHOSSES SIND GEM.
§ 1 ABS. 7 BAUNVO NUR WOHNUNGEN ZULÄSSIG

 FLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
ÖFFENTLICH - RECHTLICHER KUNDUNK
(§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB.)

DER STÖRGRAD DER NUTZUNG DARF NICHT HÖHER
SEIN, ALS IN EINEM WA ZULÄSSIG

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

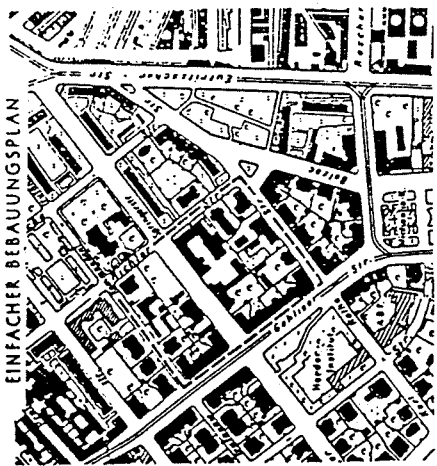
 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB.)

STELLPLATZE UND GARAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB., § 12 ABS. 6 BAUNVO)
EBENENDIGE STELLPLATZE UND GARAGEN
SIND UNZULÄSSIG

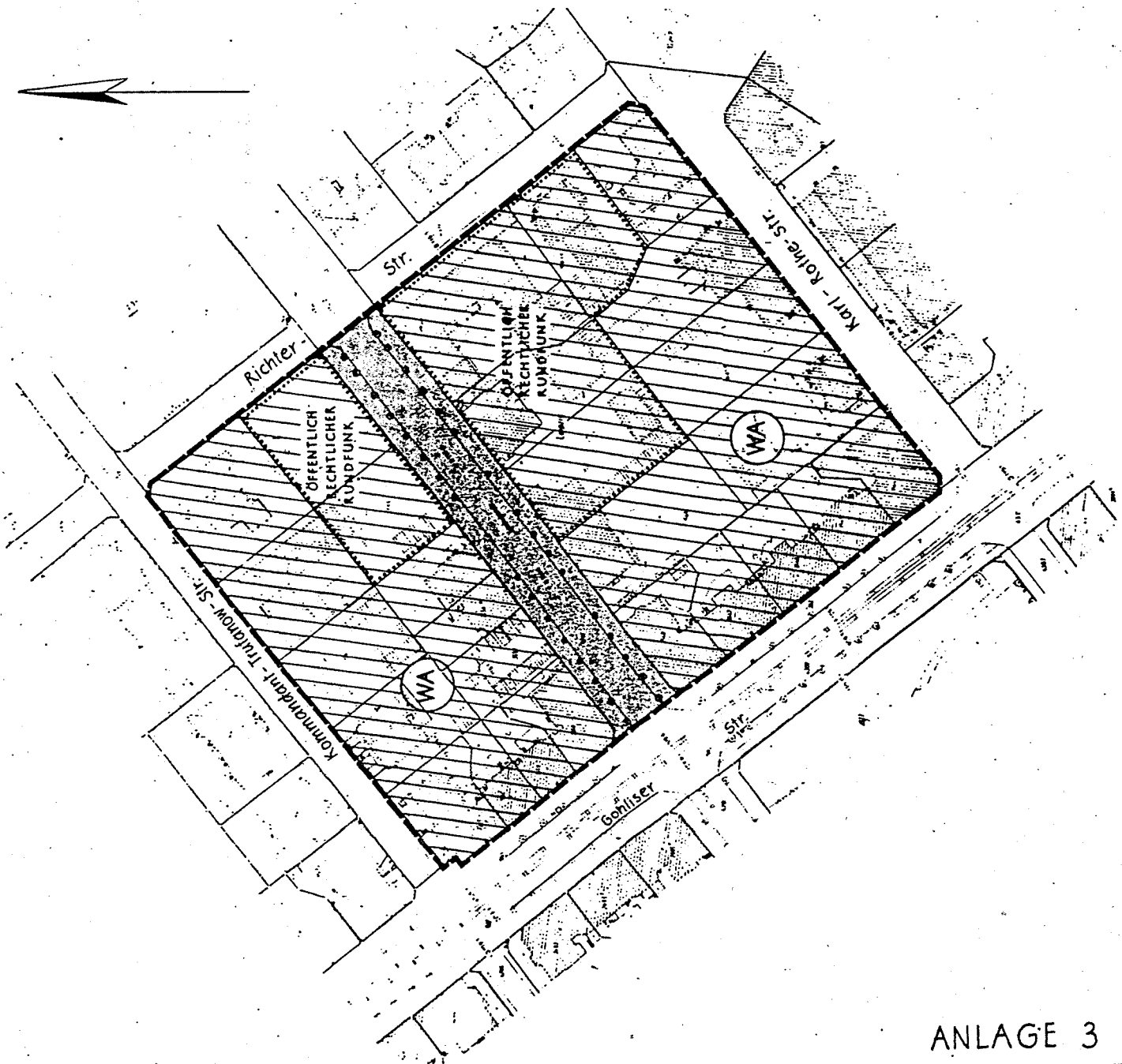
STADT LEIPZIG

SPRINGERSTRASSE RECHTSPLAN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN



STADTPLANUNGSAMT LEIPZIG
MÄRZ 1994





MITTELDEUTSCHER RUNDFUNK

Erklärung

Die Stadt Leipzig hat am 16.09.1991 einen Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan zur Standortvorsorge für den Mitteldeutschen Rundfunk gefaßt (Beschl.-Nr. 246/91).

Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke Springerstraße Nr. 25 und Nr. 27 (Flurst.-Nr. 3554, 3555) als Fläche für den Gemeinbedarf "Öffentlich-rechtlicher Rundfunk" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Durch diese Festsetzung könnten gegenüber der Stadt Leipzig Schadensersatzansprüche nach den entschädigungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ("Planungsschadensrecht") entstehen, soweit diese vorliegend einschlägig sind. Da die Festsetzung zugunsten des Mitteldeutschen Rundfunks erfolgt, verpflichtet sich der Mitteldeutsche Rundfunk zu folgendem:

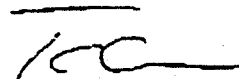
1. Der Mitteldeutsche Rundfunk verpflichtet sich gegenüber der Stadt Leipzig, diese von sämtlichen bestehenden und geltend gemachten planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen freizustellen, soweit solche wegen der o. a. "Festsetzung" entstehen.
2. Für den Fall, daß ein wegen der o. a. "Festsetzung" bestehender Übernahmehanspruch gemäß § 40 BauGB geltend gemacht werden sollte, verpflichtet sich der MDR, das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben.

Leipzig, den 09. Oktober 1996

MITTELDEUTSCHER RUNDFUNK

i. V.

i. V.


Verwaltungsdirektion


Juristische Direktion

