



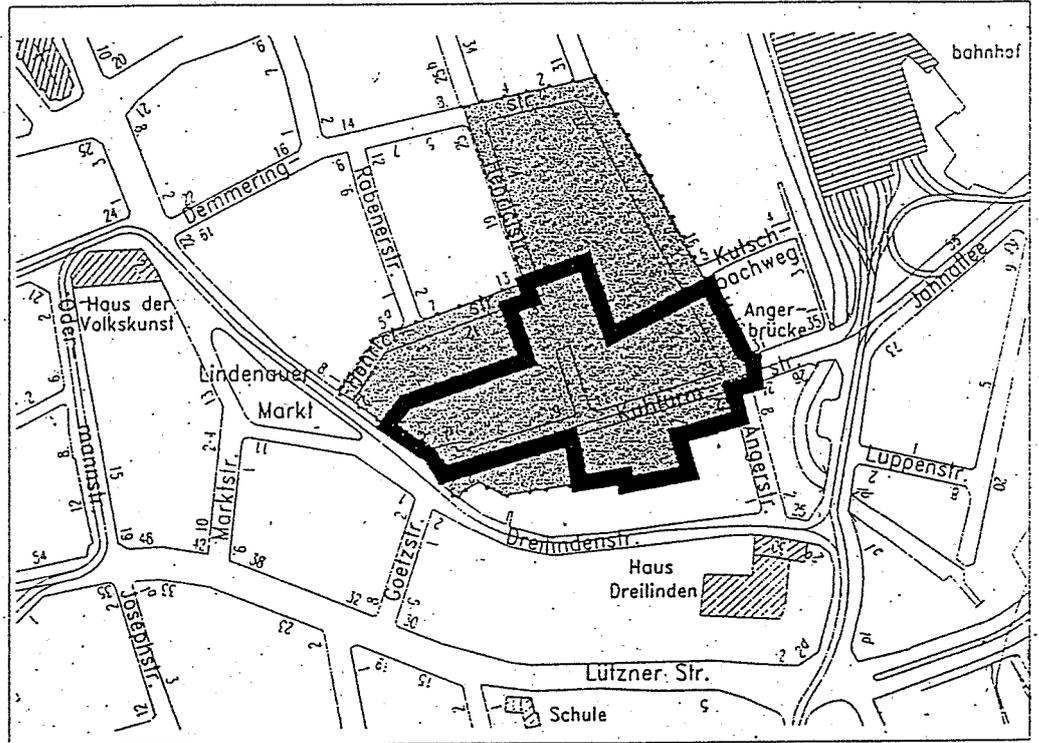
STADT LEIPZIG  
DER OBERBÜRGERMEISTER

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 30.1  
1.Änderung

Henricistraße

Stadtbezirk: Alt-West  
Ortsteil: Altlindenuau

Übersichtskarte:  
Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



Planverfasser: Stadtplanungsamt

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	2
2.	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensschritte	2
3.	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
4.	Wesentliche Ziele, Zwecke, Auswirkungen der Planung	4
5.	Umweltbericht	5
5.0	Vorbemerkungen	5
5.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	5
5.2	Beschreibung der wesentlichen Planänderungen	6
5.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	6
5.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen	7
5.5	Zusammenfassung	8
6.	Inhalte der Änderungen	9
6.1	Maß der Nutzung	9
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3	Verkehrsflächen	10
6.4	Immissionsschutz	11
7.	Beteiligungen	12
7.1	Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang und Dritter	12
7.2	Umgang mit den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	14
8.	Kosten	14

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindenau. Der Geltungsbereich der Planänderung erstreckt sich auf den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30.1 "Henricistraße". Er umfasst die an dem westlichen Abschnitt der Kuhlurmstraße (zwischen Lindener Markt und Angerstraße) und der Planstraße A anliegenden Flurstücke (s. auch Geltungsbereichsgrenze im Bebauungsplan).

Dem Planungsanlass Rechnung tragend werden mit dieser Grenzziehung die Grundstücke erfasst, die konkret mit Änderungen belegt sind bzw. die von den Änderungen betroffen sind.

Der Grenzverlauf des Geltungsbereiches wird von folgenden Grundstücksgrenzen gebildet:

Die Nordgrenze der Flurst. 319b, 319, 324, 326, 327a, die westl. und nördl. Grenze des Flurst. 329, die Henricistraße Flurst. 563 querend zum südöstl. Eckpunkt des Flurst. 406a, von dort die Henricistraße Flurst. 563 querend, nördl. und östl. Grenze des Flurst. 334, die Westgrenze des Flurst. 333b bis zur Nordgrenze des Flurst. 347, in dieser Verlängerung die Angerstraße Flurst. 1258/1 querend, die westl. Grenze der Flurst. 350g, 350h, 350i, von dort die Kuhlurmstraße Flurst. 1257/3 querend zum Nordwestpunkt des Flurst. 310e, die nördl. Grenze des Flurst. Angerstraße 310k, die östl. und südl. Grenze des Flurst. 310d, die Südgrenze des Flurst. 312, die östl. und südl. Grenze des Flurst. 313c, die südl. Grenze des Flurst. 313b, die südl. und westl. Grenze des Flurst. 313a bis zur südl. Grenze des Flurst. 314a, die südl. u. westl. Grenze des Flurst. 314b, die Nordgrenze der Flurst. 314e, 314f, 316a, 316, 317, die Kuhlurmstraße Flurst. 1257/2 querend zum Südwestpunkt des Flurst. 319, die Südwestgrenze der Flurst. 319, 319b und die Nordwestgrenze des Flurst. 319b.

## 2. Planungsrechtliche Situation und Verfahrensschritte

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes berühren die Grundzüge der Planung, das Verfahren wird nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 30.1 "Henricistraße" wurde vom Stadtrat am 12.07.2000 beschlossen (Beschluss-Nr. RBIII-352/00) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 24/00 vom 25.11.2000 rechtskräftig.

Im Sanierungsgebiet liegt der nördlich der Kuhlurmstraße liegende Planteil. Die Sanierungsziele wurden mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 18.11.99 präzisiert.

Der Flächennutzungsplan ist von der Planänderung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Henricistraße" die Darstellung "Wohnbaufläche". Mit den Festsetzungen von Allgemeinen und

Besonderen Wohngebieten wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Das Umlegungsverfahren** wurde auf die Flurstücke des westlichen Abschnittes der Kuhturmstraße ausgeweitet. Auf der Grundlage des Umlegungsbeschlusses Beschluss-Nr. II-1348/98 v. 19.11.98 wurde durch den Umlegungsausschuss der Stadt Leipzig am 29.03.01 unter anderem beschlossen, die durch das 1.Änderungsverfahren nun von bodenordnenden Maßnahmen betroffenen Flurstücke (Kuhturmstraße 1-5 u. eine Teilfläche der Kuhturmstraße) zusätzlich in das bereits laufende Umlegungsverfahren einzubeziehen.

**Der Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.01.02 mit Beschluss-Nr. RBIII-946/02 beschlossen und am 09.02.02 im Amtsblatt-Nr. 3/02 bekannt gemacht.

**Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

kann gemäß § 3 Abs.1 Nr.2 BauGB abgesehen werden. Die mit der Änderung nunmehr beabsichtigte Umplanung der Kuhturmstraße wurde bereits als Variante 4 zur frühzeitigen Bürgerinformation des z.Z. rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgestellt. Damit ist die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt.

**Den Trägern öffentlicher Belange**

wurde der Planentwurf am 20.12.01 zur Stellungnahme übergeben.

**Die öffentliche Auslegung**

wurde mit dem Beschluss-Nr. RBIII-1210/02 am 11.12.02 beschlossen und am 04.01.03 im Amtsblatt-Nr. 1/03 bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 21.01. bis 20.02.2003 statt.

**3. Anlass und Erforderlichkeit der Planungsänderung**

Von Grundstückseigentümern und Händlern in der Kuhturmstraße wurden Bedenken hinsichtlich des geringen Abstandes zwischen geplanter bzw. bestehender Bebauung und der neuen zweigleisigen Straßenbahntrasse geäußert. Ergänzend wurden die daraus resultierenden Andienungsbedingungen für die Läden der Kuhturmstraße und die nicht direkte Erreichbarkeit des Lindenauer Marktes kritisiert. Zur Klärung dieser Punkte bedurfte es der Änderung des Bebauungsplanes.

#### 4. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Lage und Abgrenzung überbaubarer Flächen und auf die Verkehrsflächen.

**Mit der Änderung der Planung werden folgende Ziele verfolgt:**

- Verbesserung der Andienung für die durchgehend geplante Ladennutzung im Erdgeschosses der Kuhturmstraße (westlicher Abschnitt)
- bessere Anbindung des Lindenauer Marktes für den MIV
- Verringerung der notwendigen Abbrüche auf dem Flurstück 334
- Änderung der Festsetzungen im Hinblick auf Erhöhung der Attraktivität des Standortes für künftige Nutzer

Mit den genannten Zielen wird angestrebt, für den Bereich um die Kuhturmstraße den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass zum einen den bestehenden Vorstellungen ansässiger Händler, Eigentümer und Bürger bei untereinander erfolgter Abwägung der Belange Rechnung getragen wird und zum anderen mit den Festsetzungen verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung potentieller Investoren geschaffen werden.

**Mit den angestrebten Änderungen sind folgende Auswirkungen verbunden:**

Mit der geplanten direkten Andienung des Lindenauer Marktes wird die ursprüngliche Lage der nördlichen Bauflucht in der Kuhturmstraße aufgegeben. Die neue Bauflucht orientiert sich an der Flucht der verbliebenen Gebäude. Das wirkt auch geringfügig auf den östlichen Straßenabschnitt und führt dort (Fl.st.Nr.332, 332a, 348, 349a, 349) zu einer 2m-Verschiebung der Baufluchten in nördliche Richtung, um eine gerade Linienführung der Straßenbahntrasse zu ermöglichen. (s. Anlagen Querschnitte)  
Damit wird der Straßenraum im westlichem Abschnitt von ursprünglich 11,5m auf ca. 18m verbreitert.

Bei sechs ehemals privaten (jetzt Stadt) Flurstücken im westlichen Abschnitt der Kuhturmstraße Nr. 1-9 (Fl.st.Nr. 319a, 319c, 324, 326, 327, 331) wird erstmalig in die Grundstücke eingegriffen und deren Tiefe um ca. 7m verringert. Bei weiteren sieben Grundstücken (Kuhturmstraße Nr. 19-29), die bereits im städtischen Eigentum sind, reduziert sich die Grundstückstiefe um 2m und bei den südlich der Kuhturmstraße gelegenen sieben Flurstücken 310d, 312, 313a, 313b, 313c, 314a, 314b werden 2m Grundstückstiefe weniger in Anspruch genommen.

Der Grundstückseingriff ist der im vorgenannten Punkt beschriebenen Verschiebung der Bauflucht geschuldet.

Den durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgelösten Befürchtungen um negative Auswirkungen durch die gebäudenaher Führung der Straßenbahn wird begegnet.

Die Flurstücke des westlichen Abschnittes wurden bereits ergänzend in das Umlegungsverfahren einbezogen (s. auch Kapitel 2).

Mit der Verbreiterung der Verkehrsfläche im westlichen Abschnittes der Kuhlurmstraße ist die von den Händlern geforderte Fahrbahn zum Lindenauer Markt möglich. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" bedurfte daher einer Änderung.

Mit der zusätzlichen Ausweisung einer Fahrbahn im westlichen Abschnitt der Kuhlurmstraße wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die immissionsschutzrechtliche Situation verändert und wurde neu eingeschätzt (s.Pkt.6.4).

Der Erhalt von Gebäudesubstanz auf dem Flurstück 334 hat die Verschiebung der Planstraße A zur Folge und berührt damit die angrenzenden Flurstücke 327, 329, 330, 331, 331a, 332, 332a, 333a, 333b und 334.

## 5 Umweltbericht

### 5.0 Vorbemerkungen

Im Rahmen des Planverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan-Nr. 30.1 "Henricistraße" wurden mit der Umweltverträglichkeitsstudie die im Planungsprozess erarbeiteten Varianten untersucht und die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Geprüft wurden in diesem Zusammenhang alle zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Varianten. Die nun mit der Änderung der Planung verfolgte Variante wurde im Ergebnis der UVP als eine der weiterzuführenden Varianten (Variante 3) empfohlen. Die Durchführung eines erneuten UVP-Verfahrens ist nicht erforderlich. Dennoch wird die Ermittlung der Umweltbelange im folgenden den Anforderungen des § 2a BauGB entsprechenden Umweltberichtes dargestellt.

### 5.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

#### Menschen

Die Wohnsituation im Bereich um den Lindenauer Markt mit einer mittleren bis hohen Wohnqualität eingeschätzt. Lokale Unterschiede sind im Plangebiet besonders durch Lärmbelastungen von Straßenbahn und KfZ-Verkehr oder durch angrenzende störende Gewerbebetriebe gegeben. Eine hohe Empfindlichkeit der Wohnfunktion liegt aber im nahezu gesamten Untersuchungsraum vor.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurde durch den verkehrsbedingten Lärm als mittel bis gering bewertet (s. auch Pkt. 7.4).

#### Fauna und Flora

Der erholungsrelevante Grünflächenbestand ist gering. Die öffentliche Grünfläche an der Demmeringstraße (Spielplatz bereits realisiert) ist daher von hoher Bedeutung. Private Grünflächen beschränken sich auf einige wenige verwilderte Gärten und einzelne ältere Laub- und Obstbäume und in der näheren Umgebung auf den alten Baumbestand an der "Kleinen Luppe". Diese Bereiche weisen eine hohe Bedeutung für den Lebensraum auf.

#### Boden

Im Untersuchungsraum sind keine natürlichen Bodenbildungen vorhanden. Der Versieg-

lungsgrad ist sehr hoch.  
Altlastenverdachtsflächen wurden erfasst.

#### **Wasser**

Der Grundwasserstand liegt in diesem natürlichen Auegebiet nur ca.2-3m unter Flur und führt zu einer hohen Empfindlichkeit.

Die "Kleine Luppe" als einziges fließendes Gewässer im Untersuchungsgebiet ist im Uferbereich hochgradig verbaut und von geringer Wassergüte. Ihre Bedeutung und Empfindlichkeit wurde daher als gering eingeschätzt.

#### **Luft und Klima**

Der Untersuchungsraum gehört zu den stark versiegelten und dicht überbauten innerstädtischen Räumen mit überwärmten Stadtklima. Im Vergleich zur Innenstadt oder zu Plagwitz ist die Situation aber weniger extrem. Als einzige klimarelevante Fläche wirkt die "Kleine Luppe".

#### **Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet wird nur weitläufig vom Auwald tangiert.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Kuhturmstraße Nr.1a, 2, 4, 6,  
Lindenauer Markt 2, 4  
Henricistraße 12  
Angerstraße 11, 17,  
Drei Lindenstraße 1

#### **Wechselbeziehungen**

Die vor genannten Standortbedingungen wurden in Ihren Zusammenhang als ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotential eingeschätzt.

### **5.2 Beschreibung der wesentlichen Planänderungen**

Die Planänderung betrifft im Wesentlichen folgende Punkte:

- Der westliche Abschnitt der Kuhturmstraße wird unter Aufnahme der Baufluchten Kuhturmstraße 1a auf 17,9m verbreitert (damit höhere Versiegelung).
- Die Planstraße A wird ca. 4m in westliche Richtung verschoben.
- Aus den beiden zuerst genannten Punkten ergibt sich zwangsläufig die Verschiebung der Überbaubaren Flächen an der Kuhturmstraße und an der Planstraße A. (siehe dazu auch Ausführungen der Pkt. 3 u.5)

### **5.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen**

Im Plangebiet liegt kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB vor.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen fanden bei der Planaufstellung bereits Berücksichtigung und wurden auch für den Änderungsbereich übernommen:

- Die im Vergleich zur Bestandsaufnahme (GOP mit Bezug vor und nach dem planerischen Eingriff) geringere GRZ von 0,6 wurde beibehalten.

- Auf die Unterbaumungsmöglichkeit der Grundstücke durch Tiefgaragen wurde verzichtet.
- Die privaten Gärten wurden als nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.
- Die Neubegrünung wurde durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet.
- Dem Immissionsschutz wurde durch Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Brennstoffe und zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wirken folgende in der Planänderung getroffene Festsetzungen risikomindernd auf die Schutzgüter:

- Mit der höheren Flexibilität der Geschossigkeit (statt 4-geschossig nun 2-4 geschossig) ist die Reduzierung möglicher Wohneinheiten verbunden.
- Das Baufenster im WB 4 wurde dem Baumbestand angepasst.

#### 5.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

##### Menschen

Die für den Bebauungsplan erstellten Lärmschutzgutachten stellen für den Verkehrslärm eine zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte von tags 8 dB(A) und nachts um maximal 14 dB(A) nach DIN 18005 fest. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht realisierbar sind, sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes an den betroffenen Gebäuden umzusetzen (s. auch Pkt. 7.4).

Die Gartenbereiche der Kuhlurmstraße 1,1a,3,5,7 sind zu erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche dehnt sich daher maximal bis zu der ursprünglich mit Nebengebäuden bestandenen Hoffläche aus.

Mit der Aufweitung des westlichen Abschnittes der Kuhlurmstraße wurde auf die von Anliegern geäußerten Befürchtungen hinsichtlich des geringen Abstandes zwischen Bebauung und Straßenbahntrasse reagiert. Die Händler regten Verbesserungen für die Anlieferung an, die nun über die Einrichtungsfahrbahn möglich ist. Der westliche Abschnitt wird als verkehrsberuhigter Bereich (mit einer Fahrbahn für Anlieger und Andienung) festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Konzentration der Straßenbahn ist gleichzeitig eine Entlastung der Dreilindenstraße verbunden, was die Wohnqualität in diesem Bereich spürbar verbessert.

##### Flora, Fauna

Im vorliegenden Gebiet sind weder geschützte Landschaftsbestandteile, hochwertige Biotope oder besonders geschützte Tiere vorhanden. Der Naturhaushalt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Gärten (s. Schutzgut Menschen) sind zu erhalten.

##### Boden

Aufgrund der starken Vorbelastung ist nicht mit einer Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen zu rechnen.

### **Wasser**

Durch die Planung wird die "Kleine Luppe" nicht zusätzlich geschädigt.

### **Luft und Klima**

Durch das Straßenbahnvorhaben ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftverunreinigung im Untersuchungsgebiet zu rechnen. Durch den Bau der Planstraße ist jedoch mit einer lokalen Erhöhung der Schadstoffbelastung zu rechnen, dadurch wird das städtische Klima funktionsbedingten negativ beeinflusst.

### **Landschaft**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den nahegelegenen Auwald.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das nun bereits abgebrochene Denkmal Kuhturmstraße 3 wird mit der Planänderung überplant. Wegen des stark desolaten Zustandes waren die Eigentümer dieses Gebäudes zu keiner Sanierung bereit. Mit dem Abbruch des Objektes wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

### **Wechselbeziehungen aus den Planänderungen**

Durch den in den letzten Jahren erfolgten fast vollständigen Abbruch der Nordseite der Kuhturmstraße 5, 9, 19, 21, 22, 23, 25, 27, 29 und Angerstraße 9 wurde der historische Straßenraumtyp als Kulturgut aufgegeben, damit entfiel der entscheidende Grund für den Erhalt des engen Straßenraumes.

Die Verbreiterung des Straßenraumes im westlichen Abschnitt der Kuhturmstraße bewirkt neben den verbesserten Andienungsbedingungen auch eine der geplanten Ladenstraße angemessene Straßengestaltung.

Mit der möglichen Reduzierung der Bebauungshöhen verbessern sich die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der Bebauung und der gebäudenahen Freiflächen.

## **5.5 Zusammenfassung**

Die im Änderungsverfahren verfolgte Ausbauvariante entspricht im Wesentlichen der Variante 3 der Umweltverträglichkeitsstudie.

Mit dem bereits erfolgten Abbruch der nördlichen Bauflucht wird in der zusammenfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzfaktoren die Wertigkeit der stadtbildprägenden Merkmale stark gemindert. Daraus leitet sich entsprechend Umweltverträglichkeitsstudie eine Bevorzugung der Faktoren ab, die auf Entlastung/Aufenthaltsqualität zielen. Entsprechend dieser Wertigkeit kommt es zu folgendem Ergebnis:

Mit der Verbreiterung des westlichen Abschnittes der Kuhturmstraße wird das durch das dichte Nebeneinander von Straßenbahn und Fußgänger bedingte Konfliktpotential gemindert und die Grundlage für eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen. Entsprechend Umweltverträglichkeitsprüfung wurde unter diesen Umständen eine geänderte Variante 3 zur Weiterarbeit empfohlen.

Der dabei gemachten Auflage, den Verkehr zu reduzieren, wurde durch den verkehrsberuhigten westlichen Abschnitt und durch die Reduzierung auf nur eine Fahrbahn im

Änderungsverfahren bereits Rechnung getragen. Die geforderte Herausnahme des Anliegerverkehrs bei gleichzeitiger Festsetzung einer Fahrbahn zur Andienung ist ökonomisch wie städtebaulich nicht vertretbar und würde die Neuansiedlung und damit die Aktivierung als Geschäftsstraße negativ beeinflussen. Der Verzicht auf einem separaten Gleiskörper ist aus förderrechtlichen Bedingungen nicht möglich. Für den gesamten Bereich wird als Kompromiss eine Lösung mit einer Bordeinfassung von nur 4cm Höhe realisiert.

## 6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Maß der Nutzung

Die in großen Bereichen brachliegenden Flächen zwingen nicht mehr zur Festsetzung eng definierter Geschossigkeiten. Das Maß der Nutzung wird daher im Bereich der Kühlturmstraße/Planstraße mit einer Geschosszahl von II-IV statt III-IV festgesetzt. Damit ist ein Bauen auch mit geringeren Höhen möglich.

Eine eingeschossige Überbauung im Anschluss an die Straßen begleitenden Bauflächen wurde ergänzend festgesetzt, um den künftigen Eigentümern bei Einhaltung der Grundflächenzahl auch ein Bauen in einer Tiefe von maximal 19m zu ermöglichen. Damit wird den oft benötigten größeren Nutzungstiefen für Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss Rechnung getragen.

Diese Festsetzungen zielen mit ihrer höheren Flexibilität auch auf eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauflucht orientierte sich bisher an einem bestehenden Strukturfragment, das ca. 7m aus der üblichen Bauflucht herausragt. Mit dem realisierten Abbruch dieser Gebäude Kühlturmstraße 1, 1b, 3, 5, 19, 21, 22, 23, 25, 27, 29 und Angerstraße 9 ist auch einer der entscheidenden Gründe für den Erhalt des historisch engen Straßenraumes entfallen.

Mit dem unter Pkt. 5 beschriebenen und aus der neuen Lage der Verkehrsfläche Kühlturmstraße und Planstraße A resultierenden Versatz der Baufluchten wurden die überbaubaren Grundstücksflächen analog verschoben. Das betrifft die Flurstücke: 310d, 312, 313 a, 313b, 313c, 319 a, 319 c, 324, 326, 327, 330, 331, 332a, 332,334, 348, 349, 349a, 349b.

Die veränderte Lage der überbaubaren Flächen garantiert, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, die in der Umgebung übliche Ausnutzung der Grundstücke und die Vervollständigung der Blockrandbebauung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden besondere Wohngebiete nach § 4a BauGB festgesetzt. Damit soll die Eigenart der Quartiere, die durch eine Mischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Dienstleistung gekennzeichnet ist, erhalten und weiterentwickelt werden. Dieses Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes unterstützend wurden daher entlang der Kühlturmstraße und der Planstraße A die überbaubaren Grundstücksflächen für die Erdgeschossnutzung um 5m erweitert. Damit soll den o.g. Nutzungen ein breiterer Spielraum angeboten und die Entwicklung der Brachen forciert werden (s. auch Pkt.6.1).

Im WB 3 ist diese 5m breite als eingeschossig überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche ausnahmsweise durch ein Quartiersparkhaus bis zu einer maximalen Firsthöhe von 11.40m nutzbar. Damit wird für die mögliche Nutzung Parken eine dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende optimale Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet.

Durch das Verschieben der überbaubaren Grundstücksflächen der Kuhlurmstraße nach Norden, rücken die Bauflächen in die Nähe erhaltenswerter Starkbäume. Mit der Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen im WB3 und WB4 wurde diesem Umstand Rechnung getragen.

Überbaubare Flächen, die durch die Geltungsbereichsgrenze der Planänderung unterbrochen werden (z.B. Lindenauer Markt 4) - im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan also fortgeführt werden - sind in diesem Grenzbereich ohne abschließende Baugrenze dargestellt.

### 6.3 Verkehrsflächen

Im östlichen Straßenabschnitt der Kuhlurmstraße (zwischen Planstraße A und Angerstraße) wird unter Beibehaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Dimension die **öffentliche Verkehrsfläche** um 2m nach Norden verschoben. Damit wird die Bauflucht des westlichen Abschnittes (zwischen Lindenauer Markt und Planstraße A) aufgenommen. Dieser Abschnitt orientierte sich *bisher* an der bestehenden Bauflucht des Gebäudes Flurstück 319d und wird *nun* um 7m nach Norden verbreitert. Die angestrebte bauliche Blockergänzung des Plangebietes liegt damit nunmehr auf der Bauflucht der Gebäude Kuhlurmstraße 1 und 31. In die Verkehrsfläche wurde die bisher zwar eingeordnete aber nicht separat dargestellte Trasse der **Straßenbahn** festgesetzt.

Durch die Verbreiterung des westlichen Abschnittes besteht die Möglichkeit, neben der Gleisstrasse eine Einrichtungsfahrbahn einzuordnen. Für die **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** wird daher mit der Änderung die Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" aufgehoben und durch "**verkehrsberuhigt**" ersetzt. Diese Festsetzung wird der neuen Verkehrssituation und dem städtebaulich angestrebten Ziel, die Kuhlurmstraße als Ladenstraße mit Anlieger-, Kunden- u. Andienungsverkehr zu aktivieren, gerecht. Innerhalb dieser Fläche wird die von der Straßenbahn beanspruchte Fläche für den eigenen Bahnkörper als **Bahnanlage** festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als ovale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "zweigleisige Stadtbahntrasse" festgesetzte Fläche wurde in Abmessung und Lage der Ausbauplanung angepasst und mit der Funktion **Bahnanlage** festgesetzt.

Mit den nun gesondert erfolgten Festsetzungen für Straßenbahn und ihrer Bahnanlagen wird das für den Gleisbau notwendige Plangenehmigungsverfahren nach § 28(1a) Personenbeförderungsgesetz ersetzt.

Mit diesen Festsetzungen sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine geänderten Auswirkungen im städtebaulichen Sinn zu erwarten.

Die **Planstraße A** wird bei Beibehaltung ihrer Dimension in westliche Richtung verschoben, so dass das auf dem Grundstück Fl.st.Nr. 334 bestehende 2-geschossige Gebäude nicht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und der Gebäudekomplex nun

in seiner Nutzung auch für die Zukunft bestätigt wird.

Im nördlichen Abschnitt der Planstraße wird der durch den Grundstückszuschnitt verbleibende Reststreifen in die Verkehrsfläche aufgenommen und als verkehrsbegleitendes Grün realisiert.

#### 6.4 Immissionsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im westlichen Abschnitt der Kuhturmstraße (Lindenauer Markt- Planstraße A ) neben den Gleistrassen eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. In dieser liegt eine Einrichtungsfahrbahn. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Fußgängerbereich) wird also zusätzlich eine Fahrbahn eingeordnet.

Bei der Beurteilung, ob aus der geänderten Festsetzung für den westlichen Abschnitt der Kuhturmstraße zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, wurden folgende Punkte in die Bewertung einbezogen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.30.1 "Henricistraße" wurde nicht umgesetzt. Die Beurteilung möglicher wesentlicher Änderungen und erheblicher Eingriffe im Sinne der 16.BImSchV orientiert sich dabei entsprechend Gesetzestext vergleichend an dem zu verändernden Verkehrsweg (die Ausgangssituation vor Planungsbeginn des westlichen Abschnittes wird mit dem Endzustand der Planung verglichen).

Vergleich lärmrelevanter Faktoren:

lärmrelevante Faktoren	Kuhturmstraße vor der 1.Änderung	Kuhturmstraße nach der 1.Änderung	Vergleichsergebnis für 1.Änderung
Status der Straße	Anliegerstraße als Einrichtungsfahrbahn	verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit Einrichtungsfahrbahn	+
Verkehrsart-MIV / Belegung	Anlieger, Kunden und Durchgangsverkehr	Anlieger und Kunden; Belegung wird durch neue Planstraße A verringert	+
Straßenbahn	1gleisig	2gleisig	-
Abstand der Trassen zu nördl. Geb.	5,5m	8,5m	+
Abstand der Trassen zu südl. Geb.	4,5m	4,5m	neutral
Begrünung	nicht möglich	möglich	+

Im Ergebnis kann bei den überwiegenden Faktoren eine Verbesserung im immissionschutzrechtlichen Sinn festgestellt werden. Eine wesentliche Änderung oder ein erheblicher Eingriff entsprechend 16. BlmschV § 1 Abs.2 Nr.1 u.2 liegt nur bei dem Faktor Straßenbahn vor.

Da bei dem Faktor MIV auf der Einrichtungsfahrbahn keine durch die Planung ausgelöste negative Auswirkung eintritt, sind die vor der Planung bereits vorhandenen negativen Wirkungen im Rahmen der Planung auch lediglich zu mindern. Mit dem zusätzlichen Angebot der Planstraße A und den gestalterischen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung wird die Planung dieser Forderung gerecht.

Die wesentliche Änderung durch das 2. Straßenbahngleis wurden bereits im Lärmschutzgutachten des rechtskräftigen Bebauungsplanes untersucht und in dessen Auswertung die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen in der rechtskräftigen Planung festgesetzt.

Bei dem vorgesehenen Erhalt dieser Festsetzung sind die entsprechenden Maßnahmen mit der Umsetzung der 1. Änderung auch weiterhin gewährleistet. Im Baugenehmigungsverfahren wird der reale Beurteilungspegel (MIV und Straßenbahn) bei der Bemessung der Lärmschutzfenster zugrunde gelegt. Auf eine Ergänzung des Lärmschutzgutachtens (wegen der zusätzlichen Fahrbahn) wird daher verzichtet, auch weil es in seinem Ergebnis zu keiner anderen Festsetzung als zu passiven Lärmschutzmaßnahmen führen würde.

Die zusätzliche Fahrbahn der 1. Änderung verursacht daher keine über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehenden Festsetzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin und im Zusammenhang mit der Anlage 5 - maßgeblicher Außenlärmpegel - entsprechend Gutachten vom 07.01.97 gilt.

## 7. Beteiligungen

### 7.1 Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Dritter

Von den 9 beteiligten TÖB gingen 8 Stellungnahmen ein, von denen 2 (**Landesamt für Denkmalpflege, Regionaler Planungsverband Westsachsen**) die Zustimmung zur Planung ohne jegliche Hinweise signalisierten bzw. dessen Belange nicht berührt waren. Das **Regierungspräsidium Leipzig** nahm die Planung zur Kenntnis und hinterfragte den geänderten Geltungsbereich der Planung. Dieser wurde entsprechend der Planänderungen nur auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgedehnt und daher von seiner Fläche kleiner bemessen. (s. auch Pkt. 1). Von den **Kommunalen Wasserwerken** wurden keine Einwände geäußert, ergänzend aber Hinweise und Bedingungen benannt, die die Erschließungssituation bzw. die konkrete Realisierung von Erschließungsmaßnahmen betreffen. Diese Anregungen sind allerdings planungsrechtlich nicht relevant und können daher nicht als Festsetzungen aufgenommen werden.

Keine Stellungnahme kam von der **Industrie- u. Handelskammer zu Leipzig**.

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Anregungen zu folgenden Ergänzungen:

### **Berücksichtigte Anregungen**

#### Landesamt für Archäologie:

- Im Textteil B werden auch die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes als "im vollem Umfang aufrechterhalten" übernommen.

#### Staatliches Umweltfachamt Leipzig:

- Die Forderung nach vertraglich gesicherter Umsetzung der Lärmvorsorgemaßnahmen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan wurde dem zuständigen Amt mit der Bitte um Information an das Fachamt übermittelt.

(Diese Forderung ist nicht Gegenstand der Planung.)

- Der Punkt 6.4. (zu erwartende Lärmsituation) wurde entsprechend der konkreten schalltechnischen Orientierungswerte überarbeitet.

- Die Empfehlung, in die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz das korrekte Datum des Lärmschutzgutachtens zu übernehmen, wird wie folgt umgesetzt: Da die Änderungen im Planverfahren keine Änderung der Lärmschutzmaßnahmen bewirken, ist diese textliche Festsetzung auch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens. Als Alternative wird in der Begründung Pkt.7.4 in Verbindung mit dem Hinweis auf die Anlage 5 auf das korrekte Datum verwiesen.

#### Leipziger Verkehrsbetriebe:

- Zu dem Hinweis die Darstellungsart betreffend folgende Erläuterung: Im farbigen Rechtsplan sind die in der Verkehrsfläche liegende Straßenbahntrasse und der separate Bahnkörper (Anlagen der Straßenbahn) lila eingetragen. In der schwarz/weiß Fassung des Bebauungsplanes wird die entsprechende Darstellung der Planzeichenverordnung verwendet.

#### Stadtwerke Leipzig

- Der Hinweis zur Standort- und Anlagensicherung bestehender Anlagen wird aufgenommen.

### **Nicht berücksichtigte Anregungen Stellungnahmen Dritter**

Von den 4 beteiligten Dritten wurden vom **Ökolöwe e.V.** und dem **B.U.N.D. e.V.** keine Stellungnahmen abgegeben.

Der **NABU Landesverband Sachsen e.V.** stimmte der Planung ohne Anregungen zu.

Der **Stadtteilverein Lindenau e.V.** macht die Anregung, die Fußwege im östlichen Abschnitt der Kuhturmstraße (zwischen Planstraße A und Angerstraße) von entsprechend Ausbauplanung 2m Breite auf jeweils mindestens 3m Breite zu erweitern.

Die Anregung wurde in Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Gehwegbreiten des östlichen Abschnittes der Kuhturmstraße zwischen Planstraße und Angerstraße (entsprechend Ausbauplanung 2,0m) werden beibehalten. Die Aufteilung dieses Straßenraumes war bereits Gegenstand der Machbarkeitsstudie von Januar 96 und der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Varianten vom 23.10.96. Die Breiten wurden in die folgenden Planungsphasen übernommen, da weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von den Bürgern und Vereinen eine Verbreiterung

angeregt wurde. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde daher die vorgeschlagene Gehwegbreite festgesetzt.

Für die Gehwegbreite untergeordneter Geschäftsstraßen, und um eine solche handelt es sich, existieren keine eigenständigen Vorschriften bzw. Richtlinien. Entsprechend EAE 85/95 ist die gewählte Breite von 2,0 m ausreichend für den Begegnungsfall Kinderwagen/Kinderwagen bzw. Rollstuhl/Kinderwagen und damit funktionell korrekt bemessen. Eine Verbreiterung und Schaffung einer Aufenthaltsqualität analog der angeführten Karl-Liebnecht-Straße ist nicht städtebauliches Ziel. Für die Kuhturmstraße ist die Realisierung der Straßenraum begleitenden Bebauung in 2-4 geschossiger Höhe vorgesehen.

Schon daraus und aus dem Stellenwert der Kuhturmstraße im gesamtstädtischen Kontext ist dieser Abschnitt als Erschließungsstraße mit Straßenbahn und Läden ohne überdurchschnittliche Anforderungen einzuordnen.

Die Änderung der Gehwegbreite hätte zu mindestens für die Eckgrundstücke eine Verringerung der überbaubaren Fläche zur Folge und damit wesentlichen Einfluss auf das Umlegungsverfahren. Die von den Vorschlägen betroffenen Flurstücke (z.Z. im städtischen Eigentum) wurden im Umlegungsverfahren aber bereits abschließend bewertet und zugeteilt.

#### 7.2. Umgang mit den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 21.01.- 20.02.2003 nahmen 5 Träger öffentlicher Belange Stellung.

Das **Regierungspräsidium Leipzig**, das **Staatliche Umweltfachamt Leipzig**, der **Regionale Planungsverband Westsachsen** und die **IHK** stimmten der Planung ohne Anregungen zu.

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** stimmten der Planung mit Verweis auf die Stellungnahme vom 15.01.02 zu. Die genannte Stellungnahme enthält keine planungsrelevanten Anregungen (s. auch Pkt. 7).

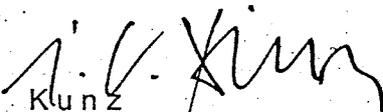
Anregungen von **Bürgern und Dritten** wurden nicht vorgebracht.

#### 8. Kosten

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Baumaßnahmen der Kuhturmstraße und der Planstraße wurden bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan realisiert.

Der Stadt entstehen somit keine weiteren Kosten an.

Leipzig, den

  
Klaus  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlagen: Hinweise  
Straßenquerschnitte

## Hinweis zur Planung

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis gegeben:

### **Bestandschutz von Ver- u. Entsorgungsanlagen**

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsanlagen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gem. Sächsischem Wassergesetz §109 weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Die Standort- u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

