

# STADT LEIPZIG

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR.453

UNBEBAUTES AREAL AM THOMASKIRCHHOF



### RECHTSPLAN

STAND : 11.9.1996

MASSTAB 1:500

### STADTPLANUNGSAMT LEIPZIG

**Begründung  
gemäß §9 Abs.8 BauGB  
zum Bebauungsplan 45.3  
"Unbebautes Areal am Thomaskirchhof"**

Entwurf/Stand 20. Februar 1997

| Inhalt   | Seite |
|--|-------|
| <b>1. Geltungsbereich</b>                                  | 2     |
| <b>2. Veranlassung und Planungsziele</b>                   | 2     |
| 2.1 Erhalt/Festsetzung der Grünfläche                      | 2     |
| 2.2 Umbauung des Brandgiebels<br>Petersstr./Thomaskirchhof | 2/3   |
| 2.3 Sicherung der Wohnnutzung                              | 3     |
| 2.4 Sicherung bestimmter Nutzungsarten                     | 3     |
| 2.5 Ausschluß bestimmter Nutzungsarten                     | 3/4   |
| <b>3. Bestandsaufnahme und Analyse</b>                     | 4     |
| 3.1 Geschichte   | 4     |
| 3.2 Vorhandene Situation                                   | 4     |
| 3.3 Ergebnis Workshop Mai 1995                             | 5     |
| 3.4 Wohnnutzung  | 5     |
| 3.5 Andere Nutzungen                                       | 5/6   |
| 3.6 Eigentumsverhältnisse                                  | 6     |
| <b>4. Planungskonzeption</b>                               | 6     |
| 4.1 Grundlagen   | 6     |
| 4.2 Erhalt/Festsetzung der Grünfläche                      | 6     |
| 4.3 Umbauung des Brandgiebels<br>Petersstr./Thomaskirchhof | 6/7   |
| 4.4 Sicherung der Wohnnutzung                              | 7/8   |
| 4.5 Sicherung bestimmter Nutzungsarten                     | 8     |
| 4.6 Ausschluß bestimmter Nutzungsarten                     | 8/9   |
| <b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                 | 9     |
| 5.1 Regelungsinhalt  | 9     |
| 5.2 Baugebietstypen  | 9/10  |
| 5.3 Eingeschränkte Erdgeschoßnutzung                       | 10    |
| <b>6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>              | 10    |
| <b>7. Durchführung und Kosten</b>                          | 10    |

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Petersstraße im Osten, die Thomasgasse im Norden, den Thomaskirchhof im Westen und den Brandgiebel des Gebäudes Petersstraße 16 im Süden. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das gesamte unbebaute Areal vor der Thomaskirche. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Fläche von ca 5200 qm (ca 1/2 ha), das sind 1,14% der Gesamtfläche des Zentrums.

## 2. Veranlassung und Planungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für das Stadtzentrum die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Beschluß 381 bzw. 382/91).

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses wurden bisher die Bebauungspläne 45.1 "Burgplatzpassagen" und 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" im Entwurf erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan 45.3 verfolgt im Einzelnen vier Schwerpunkte:

### **2.1 Erhalt/Festsetzung der Grünfläche**

Die im Bebauungsplan behandelte Fläche steht seit geraumer Zeit im Mittelpunkt kontrovers verlaufender Diskussionen und Planungsansätze.

Wegen der vielen Veränderungen in der Innenstadt, der Häufung von Baustellen, geht es vor allem auch um den Erhalt von vertrauten Identifikationspunkten für die Leipziger Bevölkerung. Ein solcher Identifikationspunkt ist die hier festzuschreibende Grünfläche. Als Kommunikations- und Ruhezone und gleichzeitiges Verbindungselement zwischen Petersstraße und Thomaskirche erfüllt die Grünfläche auch soziale Funktionen.

Im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf 45.2 angestrebten Nutzungen der Leipziger Innenstadt, verbunden mit der ökologischen Aufwertung des Stadtzentrums und der Umsetzung der Ziele des Umweltschutzes, wird diese Fläche als Freifläche/Ruhebereich für die Innenstadtbesucher festgesetzt.

### **2.2 Umbauung des Brandgiebels Petersstraße/Thomaskirchhof**

Die örtlichen Gegebenheiten sind aus städtebaulicher Sicht höchst unbefriedigend. Die historischen Baufluchten und Raumkanten sind nicht mehr erlebbar; die ehemals vorhandene "Saalwirkung" des historischen Marktplatzes, ein damals erklärtes städtebauliches Ziel, ist heute nur noch teilweise gegeben. Der Platz vor der Thomaskirche, der o.g. Grünfläche einschließt, besitzt keinen raumbildenden Abschluß, die Giebelwand Petersstraße/Thomaskirchhof wirkt stadtbildprägend als Rudiment einer

ursprünglich vorhandenen Bebauung. In der für das Stadtzentrum gültigen örtlichen Bauvorschrift, der Gestaltungssatzung, ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses festgeschrieben (§2 (2)). Dort heißt es: "... städtebauliche Zusammenhänge sind zu gewährleisten durch: ... das Anstreben der historischen Baufluchten als Baugrenze bei Schließung der nach dem II. Weltkrieg unbebaut gebliebenen Quartiere und Korrektur von Fehlentwicklungen der jüngeren Geschichte ...". Durch eine Planungswerkstatt vom Mai 1995 wurde ein städtebaulich vertretbarer Konsens zur Bebauung der Brandwand Petersstraße/Thomaskirchhof gefunden. Eine Bebauung dieser Art bedeutet einen Schritt zur Verwirklichung o.g. städtebaulichen Zieles. Befürwortet wird eine solche Planung weiterhin durch den gegebenen städtebaulichen Zusammenhang und die damit verbundene schrittweise Beseitigung der städtebaulichen Defizite, hier die Entfernung des Brandgiebels aus dem Stadtbild. Die Baustruktur des Stadtkerns wird im Sinne des §2 der Gestaltungssatzung (Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses) weiterentwickelt.

### **2.3 Sicherung der Wohnnutzung**

Die Erhaltung und Neuschaffung von Wohnraum im Stadtzentrum wurde als planungsrechtliche Festschreibung in den Bebauungsplanentwurf 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" aufgenommen. Entsprechende Festsetzungen sind auch im Bebauungsplan 45.3 enthalten.

### **2.4 Sicherung bestimmter Nutzungsarten**

Die nahezu durchgängige Unterlagerung sämtlicher Gebäude der Innenstadt mit Einzelhandelsgeschäften ist charakteristisch und prägend für das Stadtbild. Die Sicherung und Förderung von Nutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschoßzonen zur Wert- und Identitätssteigerung Leipzigs, ist auf Vorschlag des Fremdenverkehrsvereines Leipzig e.V. im Bebauungsplanentwurf 45.2 "Nutzungen im Stadtzentrum" festgesetzt und hier im Bebauungsplanentwurf 45.3 "Unbebautes Areal am Thomaskirchhof" weitergeschrieben.

### **2.5 Ausschluß bestimmter Nutzungsarten**

Um die Attraktivität des Zentrums zu erhöhen und auf Vorschlag der Leipziger Fremdenverkehrsvereine, wird der Ansiedlung von Sexshops und Spielhallen entgegengewirkt. Zweckmäßige Festlegungen zum Ausschluß dieser Nutzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Ferner sieht der Bebauungsplan den Ausschluß oberirdischer KFZ-Stellplätze und Garagen vor. Mit dieser Festsetzung wird der am

16.6.1993 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßte Beschluß Nr. 801/93 zur Konzeption "Autoarme Innenstadt" hinsichtlich der Organisation des ruhenden Verkehrs planungsrechtlich umgesetzt.

### 3. Bestandsaufnahme und -analyse

#### 3.1 Geschichte

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Areal unterlag im Laufe der Zeit einschneidenden Veränderungen.

Vor der durch den II. Weltkrieg bedingten Zerstörung gab es hier eine kleinteilige auf Parzellenstruktur aufbauende straßenbegleitende Bebauung, eine Struktur, die noch aus dem 17. Jh. stammte, wenn auch durch Passagen und Kaufhäuser des 18. und 19. Jhd. überformt. (s. Anlage 1, Skizze 1)

Im 1. Bebauungsplan nach dem Krieg, 1949, wurde die Aufnahme der historischen Baufluchten und Parzellenstruktur unter Hinzufügung von Laubengängen und Arkaden festgesetzt. (s. Anlage 1, Skizze 2)

Schon 1959 sah eine zweite Baukonzeption eine großflächige Bebauung auf dem Gesamtareal unter der Bedingung des Abbruchs der Altbausubstanz vor; auch diese Version wurde nie umgesetzt. (s. Anlage 1, Skizze 3)

Im Jahre 1962 wurde benanntes Gebiet zum sogenannten Aufbaubereich erklärt und sollte mit einem als "Ausländertreffpunkt/Messe" genutzten Gebäudekomplex bebaut werden. Eine ähnliche Idee schlug sich dann in der dritten Baukonzeption von 1973 nieder. (s. Anlage 1, Skizze 4)

Erst mit der "städtebaulichen Direktive" und dem Beschluß des Rates der Stadt von 1973/74 wurde der Gedanke der Wiederbebauung zugunsten des Erhaltes und der Gestaltung der Freifläche aufgegeben.

#### 3.2 Vorhandene Situation

Die Freifläche heute stellt sich als ein von den Bewohnern und Gästen der Stadt Leipzig angenommene und willkommene Kommunikations- und Ruhezone dar. Als Grünfläche weist sie in den Grundzügen eine gute Gestaltung auf. Bereiche zum Aufhalten wechseln sich mit Querungsmöglichkeiten zur Thomaskirche bzw. Petersstraße ab. Eine gute Aufenthaltsqualität ist auch durch die Art der Begrünung gegeben.

Stadtbildwirksam und städtebaulich unbefriedigend stellt sich die unbebaute Giebelwand Petersstraße 16/18 dar. Eine Mauer markiert die Grenze der zu 2/3 versiegelten Fläche der Flurstücke 670, 671, 598, 667, 668, bildet die Abgrenzung zur Grünfläche und bietet Platz zum Aufstellen von provisorischen Imbißständen. Der in unmittelbarer Nähe gelegene denkmalgeschützte Thomaskirchhof mit der Thomaskirche ist aufgrund der fehlenden Bebauung gut einsehbar und bildet den städtebaulich und architektonisch wirksamen Höhepunkt der Umgebung.

### 3.3 Ergebnis Workshop Mai 1995

Um für das noch in der Veränderungssperre liegende Gebiet eine richtungsweisende Konzeption zu finden, wurde im Mai 1995 eine Planungswerkstatt durchgeführt. Es wurden mehrere Varianten der Bebaubarkeit untersucht. Die Variante A sah die Bebauung des südlichen Teils des Planungsgebietes als eigenständige Lösung oder als Vorstufe der Variante C vor, die Variante B beinhaltete eine nach Ost und West offene Bebauung ohne räumlichen Abschluß zum Markt, die Variante C schlug eine U-förmige zum Thomaskirchhof offene und den südlichen Brandgiebel umbauende Version vor unter Erhalt von ca 2300qm Freifläche und die Variante D hatte die vollständige Überbauung der Fläche zum Inhalt. Die Varianten B und D wurden als unbefriedigend eingeschätzt und abgelehnt. Die Variante C und die Variante A als deren, wenn man so will, mögliche Vorstufe werden als städtebaulich und freiflächenschonende Versionen als positiv eingeschätzt.

Als Minimalkonsens stand die Bebauung der Brandwand im Süden der Freifläche zur Debatte, d.h. die Variante A, die hier zugrunde gelegt wurde.

### 3.4 Wohnnutzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich momentan keine Wohnnutzung, es handelt sich um eine Freifläche. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischnutzung (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, kulturelle und kirchliche Einrichtungen). Konzentrierter Wohnstandort sind die Quartiere südlich und nördlich des Thomaskirchhofes. Ansonsten ist die Wohnnutzung im südlichen Teil des Stadtzentrums schwach ausgeprägt.

### 3.5 Andere Nutzungen

"Auf" der Freifläche, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs entspricht, sind folgende Nutzungen zu finden:

- gestaltete Grünfläche zum Aufenthalt
- temporäre Versorger wie Imbißstände und dgl.
- Trafo auf dem versiegelten Teil der Flurstücke 670, 671, 598, 667, 668, dieser Trafo muß ersetzt und in das zu planende Bauvorhaben integriert werden

Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie verteilen sich auf die Umgebung, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" befinden. Ebenso konzentrieren sich dort Dienstleistungseinrichtungen, Flächen für Messezwecke, öffentliche und kulturelle Einrichtungen.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich teils in städtischem, teils in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegungsverfahren) sind nicht vorgesehen.

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1 Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, im Kerngebiet ist für Teilbereiche die Festsetzung von Grünflächen möglich.

### **4.2 Erhalt/Festsetzung der Grünfläche**

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Grünfläche wird als solche gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt.

Die durch die Umbauung des Brandgiebels zu fallenden Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen vorzugsweise am Standort oder Ausgleichszahlungen für die Aufwertung der verbleibenden Grünfläche zu ersetzen.

Eine Konzeption zum schonenden Umgang mit der Kerngrünfläche während der Baumaßnahmen ist nachzuweisen. Diese Konzeption und die Neugestaltung Anbindung Grünfläche/Thomaskirchhof werden Bestandteil des Bauantragsverfahrens.

Durch die Umbauung des Brandgiebels reduziert sich die Grünfläche von ca 4200 qm auf ca 3550 qm. Die Flächenreduzierung beschränkt sich größtenteils auf die im gegenwärtigen Zustand versiegelte Verkehrsfläche. D.h. durch die Festsetzung der bebaubaren Fläche auf bereits versiegeltem Gelände wird die tatsächliche Grünfläche nicht abgewertet.

### **4.3 Umbauung des Brandgiebels Petersstr./Thomaskirchhof**

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Fläche befindet sich auf den Flurstücken 598, 669, 670, 671, und auf Teilen der Flurstücke 599, 667 und 668.

Eine Bebauung dieser Fläche entspricht den Grundsätzen der Leipziger Gestaltungssatzung (§2 der Gestaltungssatzung, Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses), befindet sich im unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung und entwickelt die Stadtstruktur weiter. Die Bauflucht des "Teehauses" am Thomaskirchhof wird weitergeführt. Architektur und Kubatur eines zu entwickelnden Baukörpers sind unter Verweis auf §34 BauGB zu erarbeiten. Das/die Gebäude haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Gebäudetiefe an der Petersstraße ist auf 28,60 m und am Thomaskirchhof auf 24,50 m, gemessen von den Grundstücksgrenzen

Petersstraße 16, Flurstück 672, festgelegt.

Daraus resultierende Abstandsflächenunterschreitungen im Inneren des Baukörpers sind aus städtebaulichen Gründen (§6 Abs.14 SächsBO) zu rechtfertigen.

#### 4.4 Sicherung der Wohnnutzung

Die Planungskonzeption sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet vor, das sich nach der Art der zulässigen Nutzung als MK Gebiet (gemäß §1 Abs.4 BauNVO) darstellt und somit folgende Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion vorgibt:

Das MK Gebiet umfaßt Grundstücke auf denen andere Nutzungen als die Wohnnutzung überwiegen. Hier werden 30% der zulässigen Geschoßfläche als Wohnnutzung gefordert. Dies bedeutet, daß bei Neubau bis zum Erreichen dieser Forderung mit Wohnflächenzuwachs zu rechnen ist. Die Festsetzung von 30% geht davon aus, daß das Kerngebiet vorwiegend anderen Nutzungen dienen muß, das Wohnen jedoch stark gefördert werden soll (§7 Abs.4 Nr.2 BauNVO). Aus praktischen Gründen ist zu erwarten, daß die Nutzungsarten im Bauentwurf horizontal gegliedert werden und/oder sich in einem bestimmten Gebäudeteil konzentrieren. D.h. das oberste Geschoß und ein dem Thomaskirchhof zugewandter Gebäudeabschnitt könnten dem Wohnen zugeordnet werden. In einer im Oktober/Dezember 1995 gestellten und positiv beschiedenen Bauvoranfrage wird der Wohnanteil von 30% an der Gesamtfläche zur Disposition gestellt. Die Festsetzung MK betrifft ein Nettobauland (ohne öffentliche Verkehrsflächen) von ca 1600-1700 qm. Bei einer GFZ zwischen 4,0 und 5,0 ergibt sich eine mögliche BGF von ca 9500 qm, ein prozentualer Anteil von 30% Wohnnutzung läge dann bei 2850 qm Bruttofläche und bei abzüglich 20-30% bei 2000-2300 qm Nettowohnfläche. Damit könnten ca 40 neue Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 50 qm entstehen.

Die Versorgung dieser zusätzlichen Einwohnerzahl mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ist angesichts der Lage im Stadtzentrum und der ausgewiesenen neu entstehenden anderen Nutzungen gegeben. Auch Nutzungen wie Kindergärten und Schulen sind in der unmittelbaren Nachbarschaft angesiedelt. Die Festsetzung der Sicherung von 30% Wohnnutzungsanteil an der Gesamtfläche hat folgende Hintergründe:

1. Wie auch für den Bebauungsplan 45.2 war abzuwägen zwischen den Belangen der Wirtschaft mit einem erhöhten Bedarf an Flächen für oberzentrale Nutzungen im Stadtzentrum und den spezifischen Wohnanforderungen bestimmter Bevölkerungsgruppen an ein urbanes Umfeld, die Nähe zum Arbeitsplatz, sowie zu den zentralen Einrichtungen der Kultur, der Öffentlichkeit, des Handels und der Dienstleistung. Die Festlegung auf ein Drittel/ein Viertel der baulich genutzten Fläche gewährleistet die Funktionstüchtigkeit des Zentrums als Standort für oberzentrale

Nutzungen auch weiterhin.

2. Die Wohnnutzung trägt zur Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums durch die "Herstellung" eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei. Durch die Vermischung der beiden "Bevölkerungstypen" aufgrund verschiedener Betätigungsziele zu unterschiedlichen Zeiten wird eine gleichmäßige Nutzungsintensität des städtischen Raums erzielt.

#### **4.5 Sicherung bestimmter Nutzungsarten**

Für die straßen- und platzbegleitenden Erdgeschoßzonen, mit Ausnahme des Bereichs süd/westlicher Thomaskirchhof, wird eine eingeschränkte Nutzung festgelegt. D.h. es sind nur Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen zulässig. Durch diese Festsetzungen werden Nutzungen gesichert, die maßgeblich die Qualität des Stadtraums bestimmen. Die erwähnten Nutzungen tragen durch gestaltete Schaufenster, Freisitze oder durch ihre von kommerziellen Nutzungen abweichenden Öffnungszeiten zur Lebendigkeit des städtischen Außenraums bei.

Geschäftsräume von Banken, Versicherungen und ähnlichen Dienstleistern sind aus diesem Grunde nur in den Obergeschossen zulässig.

Außer Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen können ausnahmsweise andere Nutzungen zugelassen werden (nach §1 (5) BauNVO).

#### **4.6 Ausschluß bestimmter Nutzungsarten**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter ausgeschlossen, das betrifft einschlägige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. Sex-Shops, Peep-Shows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale. Ausgeschlossen werden auch Spiel- und Automatenhallen aller Art. Der Charakter des Kerngebiets bleibt trotz dieses Ausschlusses gewahrt, da die ausgeschlossenen Einrichtungen nur einen kleinen Teil der hier üblicherweise zulässigen Nutzungen darstellen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen steht ein ausreichendes Potential an anderen Flächen zur Verfügung.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Ein Ausschluß der oben genannten Einrichtungen ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des Leipziger Stadtzentrums hinsichtlich seiner oberzentralen Nutzungen zu sichern. Eine Zulassung würde aufgrund des mit ihnen in der Öffentlichkeit verbundenen schlechten Images zu Niveauverlusten

im städtebaulichen Umfeld und zu städtebaulichen Mißständen führen, die negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher, auf die Vermietbarkeit von Immobilien und damit die Anziehungskraft für Investitionen und letztlich auf die Identifikation mit der Innenstadt als Handels-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kulturzentrum haben würde.

Ebenfalls im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden oberirdische Stellplätze und Tankstellen außerhalb des öffentlichen Straßenraums ausgeschlossen.

Der von der Stadtversammlung gefaßte Beschluß zur "Autoarmen Innenstadt" sieht die Verlagerung des ebenerdigen ruhenden Verkehrs aus der Innenstadt in die Zone am Rande und außerhalb des Promenadenringes vor. Der ruhende Verkehr soll ausschließlich unterirdisch und nur zu 20% abgedeckt werden. Die Zulassung oberirdischer Parkplätze und Garagen würde das Stadtbild im Zentrum, dessen Gestaltung durch eine Gestaltungssatzung geregelt wird, empfindlich beeinträchtigen und durch Zu- und Abfahrten für Störungen im Bereich der Fußgängerzonen sorgen. Dies trifft in gleicher Weise auf Tankstellen zu.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Regelungsinhalt**

Der Bebauungsplan trifft als "einfacher Bebauungsplan" im Sinne von §30 Abs.2 BauGB ausschließlich Aussagen über die Art der baulichen Nutzung. Er trifft keine Aussagen über das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestimmt sich in seinem Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Verbindung mit §34 BauGB.

Da sich das städtebaulich notwendige Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Gebäudehöhe und die Traufhöhe aus der vorhandenen Nachbarbebauung herleiten läßt, ist die rechtliche Qualität des "einfachen Bebauungsplans" zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum gültig.

### **5.2 Baugebietstypen**

Das Plangebiet ist Teil eines Kerngebiets, das Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 und §5 BauGB enthält. Es sind dargestellt die zur Bebauung vorgesehene Fläche und die freizuhaltende öffentliche Grünfläche.

Kerngebiet nach §7 BauNVO :

MK: Kerngebiet §7 Abs.2 und 4 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.7

BauNVO, mit den dort üblicherweise zugelassenen Nutzungen und der zusätzlichen Maßgabe, daß 30% der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Unzulässig sind Räume für freie Berufe, in den für Wohnungen zu verwendenden Geschosflächen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgenommen sind jedoch (§1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.6 Nr.1, §1 Abs.9, §12 Abs.6 BauNVO):

- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter, das betrifft einschlägige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe
- Spiel- und Automatenhallen
- Tankstellen aller Art, sowie oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie Parkhäuser

Die Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt.

### **5.3 Eingeschränkte Erdgeschoßnutzung**

Im MK Gebiet werden in den Straßenzügen bis zum Thomaskirchhof (einschließlich Ecke Thomaskirchhof) Flächen mit eingeschränkter Erdgeschoßnutzung nach §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO festgesetzt, in denen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen zulässig sind. Außer Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen können ausnahmsweise andere Nutzungen zugelassen werden.

### **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die für die Bebauung maßgebliche Gebäudetiefe ist an der Petersstraße auf 28,60 m und am Thomaskirchhof auf 24,50 m, gemessen von den Grundstücksgrenzen Petersstraße 16, Flurstück 672, festgelegt.

Daraus resultierende Abstandsflächenunterschreitungen im Inneren des Baukörpers sind aus städtebaulichen Gründen (§6 Abs.14 sächsBO) zu rechtfertigen.

### **7. Durchführung und Kosten**

Auf der Grundlage der Rechtsauffassung der Stadt Leipzig sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt, aufbauend auf den Eigentumsverhältnissen, keine unmittelbaren Kosten für die Stadt zu erwarten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

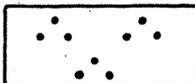
 Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)

 rechter Winkel

### II. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 MK: Kerngebiet §7 Abs.2 BauNVO

 Öffentliche Grünfläche

 Parkanlage

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

A Zulässig sind (§1 Abs.7 in Verbindung mit §7 Abs.2, §7 Abs.4 Nr.2 BauNVO):

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern keine Einschränkung nach B 1 besteht

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und ausnahmsweise für sportliche Zwecke

4. 30% der zulässigen Geschoßfläche sind für Wohnungen zu verwenden. Die begrenzenden Bauteile der Wohnungen müssen ausreichende Schall-dämmwerte nach DIN 4109 aufweisen. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

B Unzulässig sind (§1 Abs.5 in Verbindung mit §1 Abs.6 Nr.1, §1 Abs.9, §12 Abs.6 BauNVO):

1. Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z.B. Sex-Shops, Peep-Shows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale) sowie Spiel- und Automatenhallen aller Art

2. Oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb des öffentlichen Straßenraums sowie Parkhäuser

3. Tankstellen aller Art

4. Räume für freie Berufe in den nach Festsetzung A für Wohnungen zu verwendenden Geschößflächen.

III. Gebiete mit eingeschränkter Erdgeschoßnutzung  
(§1 Abs.7 Nr.1 i.V.m. §1 Abs.8 BauNVO)



In den straßenbegleitenden Gebäudedefronter sind in Geschossen, deren Fußbodenoberkante höchstens 1,00m über- oder unterhalb des angrenzenden Gehwegniveaus liegen, nur Einzelhandelsbetriebe, lademäßig betriebene Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für kirchliche und kulturelle Zwecke zulässig. Andere Einrichtungen können ausnahmsweise in untergeordneten Gebäudebereichen zugelassen werden, wenn die nähere Umgebung gemäß Satz 1 gewahrt bleibt.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.6 BauGB i.V.m. §83 Abs. SächsBO)

Für Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die am 18.12.1991 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Gestaltungssatzung (Beschluß-Nr. 381/91) mit zugehöriger Denkmalliste verbindlich.

