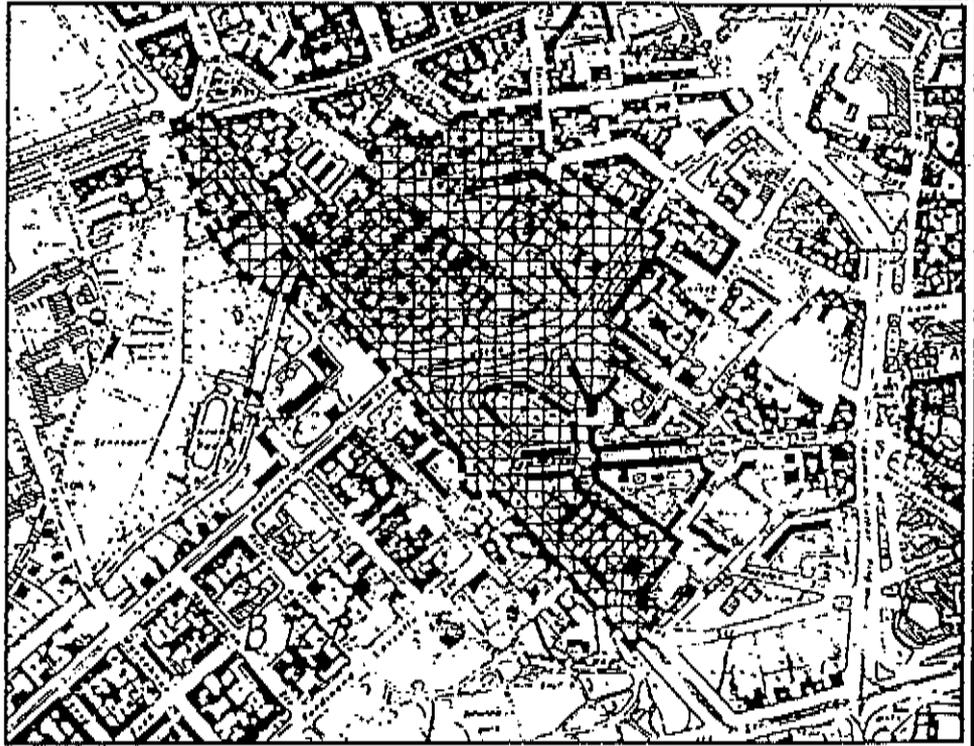




**STADT LEIPZIG**  
DER OBERBÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. 50**  
**Friedrich-Ebert-Straße**

Stadtbezirk: **Mitte**  
Ortsteil: **Zentrum-West**



Planverfasser:

**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

14.10.98

Datum/ Unterschrift

*Jens-P. Kruse*

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**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „FRIEDRICH-EBERT-STRASSE“**

### Städtebauliche Planung im Auftrag des Stadtplanungsamtes:

**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) im Auftrag des Grünflächenamtes:

**Irene Burkhardt, Dipl.-Ing.**  
Landschaftsarchitektin

Hohe Straße 9-13  
04107 Leipzig  
Tel.: 0341-213 14 35  
Fax: 0341-213 00 41

INHALT	SEITE
<b>1. EINLEITUNG DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>4</b>
1.1 Veranlassung	4
1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich	6
<b>2. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet	7
2.2 Siedlungsstruktur	7
2.3 Denkmalschutz	9
2.4 Bauliche Nutzung	10
2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen	11
2.6 Versorgungsanlagen	13
2.7 Eigentumsverhältnisse	15
<b>BEIPLAN 1: BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>17</b>
<b>3. LANDSCHAFTSANALYSE</b>	<b>18</b>
3.1 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie	18
3.2 Boden	19
3.3 Altlasten	19
3.4 Stadtklima	20
3.5 Natur- und Umweltschutz	21
<b>4. FREIRÄUME, GESTALTUNG UND ERHOLUNGSNUTZUNG</b>	<b>22</b>
4.1 öffentliche Freiräume	22
4.2 Private Freiräume	23
4.3 Bedeutsame Gehölzstrukturen	25
4.4 Sonstige Vegetationsformen	26
<b>BEIPLAN 2: BEBAUUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG</b>	<b>27</b>
<b>5. VERKEHRERSCHLIESSUNG - SITUATION</b>	<b>28</b>
5.1 Hauptverkehrsstraßen	28
5.2 Anliegerstraßen	30
5.3 Ruhender Verkehr	30
5.4 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)	31
5.5 Fußgänger- und Fahrradverkehr	31
5.6 Westplatz	32
<b>BEIPLAN 3: BINDUNGEN, POTENTIALE UND MÄNGEL</b>	<b>33</b>
<b>6. PLANUNGSVORGABEN, GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG, BETEILIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>34</b>
6.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	34
6.2 Bebauungsplan-Vorentwurf	37
6.3 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	39
6.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	41
6.5 Bebauungsplan-Entwurf	42
6.6 Öffentliche Auslegung	48
6.7 Abwägung der Anregungen, Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs und 2. öffentliche Auslegung	51

<b>7.</b>	<b>VERKEHRSPLANUNG</b>	<b>54</b>
7.1	Friedrich-Ebert-Straße	54
7.2	Käthe-Kollwitz-Straße	58
7.3	Übriges Straßennetz	63
7.4	Selbständige Geh- und Radwege	64
7.5	Ruhender Verkehr	65
<b>8.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>71</b>
9.1	Bedarf	71
9.2	Private / blockbezogene Freiräume	72
9.3	Öffnung des Elstermühlgrabens	75
9.4	Öffentliche Grünflächen und Plätze	76
9.5	Straßenraumbegrünung	77
<b>10.</b>	<b>BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHLAG</b>	<b>80</b>
10.1	Block 1	81
10.2	Block 2	84
10.3	Block 3	86
10.4	Block 4	87
10.5	Block 5	88
10.6	Block 6	89
10.7	Block 7	93
10.8	Block 8	96
10.9	Block 9	98
10.10	Block 10	100
10.11	Datenspiegel Geltungsbereich	105
<b>BEIPLAN 4: GESTALTUNGSPLAN-STUFE I</b>		<b>107</b>
<b>BEIPLAN 5: GESTALTUNGSPLAN-STUFE II</b>		<b>108</b>
<b>11.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>109</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung	109
11.2	Maß der baulichen Nutzung	110
11.3	Die sonstige Nutzung der Grundstücksflächen	113
11.4	Verkehrsflächen	115
11.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	116
11.6	Öffentliche Grünflächen	116
11.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	116
11.8	Immissionsschutz	117
11.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	118
<b>12.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>119</b>
<b>13.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>120</b>
<b>14.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN</b>	<b>120</b>
<b>15.</b>	<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>125</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>		<b>136</b>

## 1. EINLEITUNG DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

### 1.1 VERANLASSUNG

Das Planungsgebiet gehört zur Westvorstadt, die -als eine der frühesten Stadterweiterungsgebiete- ein wichtige städtebauliche Leistung des 19. Jahrhunderts darstellt. Die mit rd. 17 m Breite angelegte Friedrich-Ebert-Straße (ehemals Weststraße) bildet das Rückgrat des auf Initiative von Dr. Karl Heine um die Jahrhundertwende neu erschlossenen Stadtteils.

Im 2. Weltkrieg wurde das Planungsgebiet durch Bombenangriffe stark betroffen. Es lag in einem Nord-Süd-Korridor, in dem mehr als ein Drittel aller Bauten stark gelitten haben und ein Fünftel völlig zerstört wurde.

### BEBAUUNGSPLAN VON 1905



In der Nachkriegszeit fand ein teilweiser Wiederaufbau nur im östlichen, innenstadtnahen Teil des Planungsgebietes statt. Bebauerlicherweise wurde dabei das Stadtbild nachhaltig verändert. Der größte Eingriff in die damals bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen entstand 1957 / 58 mit dem Bau der Käthe-Kollwitz-Straße. Durch diese Maßnahme, in Verbindung mit dem Bau von „freistehenden“ Wohnzeilenbauten, wurde das städtebauliche Grundmuster mit der wichtigen Achse der Promenadenstraße von der Innenstadt zum Westplatz zerstört. Der alte Straßenverlauf ist nur noch an einem öffentlichen Durchgang innerhalb der in den 80er Jahren entstandenen Plattenbauten zu erkennen. Dieser Durchgang liegt aber nach Osten versetzt neben der ehemaligen Straßenführung.

Eine Wiederherstellung der historischen stadträumlichen Struktur ist in diesem Bereich, aufgrund der geschaffenen Fakten, nicht mehr möglich. Auch dem Ziel, neue qualitätsvolle Straßenräume zu schaffen, steht die Nachkriegsbebauung erheblich im Wege. Außerdem fanden im Zuge der o.a. Veränderungen des Stadtgrundrisses keine bodenordnenden Maßnahmen statt; so besteht noch fast unverändert der alte Grundstückszuschnitt, wodurch zahlreiche Grundstücke angeschnitten und ohne bodenordnende Maßnahmen nicht bebaubar sind.

Generell wird das Ziel verfolgt, die z.T. erheblichen baulichen, strukturellen und funktionellen Mißstände zu beseitigen und das Planungsgebiet zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohngebiet zu entwickeln.

Grundlage der Planung bildet der durch Nachkriegseingriffe unzerstörte Stadtgrundriß und die erhaltene, überwiegend dem Denkmalschutz unterliegende Bausubstanz aus der Gründerzeit. Seit der Wende hat in den nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße liegenden Quartieren bereits eine rege Bautätigkeit eingesetzt, so daß sich ein allmählicher Lückenschluß abzeichnet; ebenso werden viele Sanierungen vorgenommen.

Die Aufgabe der Bauleitplanung besteht hier insbesondere darin, den gegenüber der Gründerzeit veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen (ruhender Verkehr, Grünordnung) sowie Art und Maß der baulichen Nutzung in Angleichung an den Altbaubestand verbindlich zu regeln.

Ein wesentliches Konfliktpotential der Planung liegt in der Berücksichtigung der verkehrlichen Belange unserer Zeit. Dabei soll es vorrangig nicht darum gehen, dem zunehmenden Kfz-Verkehr Tribut zu zollen, sondern den ÖPNV u.a. durch Beschleunigung des Straßenbahnverkehrs zu stärken. Durch das gestiegene und mit der baulichen Entwicklung weiter zunehmende Verkehrsaufkommen werden auch höhere Anforderungen an den Fahrrad- und Fußgängerverkehr gestellt. Zugleich soll die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und die durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigte Wohnqualität u.a. durch Begrünungsmaßnahmen verbessert werden. All diesen Anforderungen zusammen, ist der historische Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße, mit nicht mehr als 17 m Gesamtbreite, nicht gewachsen.

Einer Aufweitung einzelner Straßenabschnitte stehen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege entgegen. Die schwierigste Aufgabe dieses Bebauungsplanes liegt somit darin, diesen Konflikt durch eine sachgerechte Bewertung der divergierenden Belange im Rahmen der Abwägung zu bewältigen.

## 1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH

Am 19.02.92 wurde durch die SVV Leipzig der Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Friedrich-Ebert-Straße“ gefaßt (Beschl.-Nr. 411/92). Dem Aufstellungsbeschluß lagen ursprünglich drei Teilgebiete zugrunde. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurden diese Teilgebiete wegen der strukturellen Zusammenhänge zu einem Geltungsbereich zusammengefaßt. Für den ca. 24,3 ha großen Geltungsbereich wurde zugleich eine Veränderungssperre beschlossen.

Anhand des 1994 vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden die städtischen Ämter beteiligt; 1995 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Auswertung der Eingaben führte im Rahmen der Abwägung u.a. zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches. Danach wurden folgende Bereiche nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs:

- Waldplatz,
- Geviert Jahnallee / Elsterstraße / Friedrich-Ebert-Straße,
- Bereich westlich der hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße Nr. 77 bis Nr. 95a,
- Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Paul-Gerhardt-Weg im Süden und dem Elstermühlgraben im Norden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt nunmehr ca. 17,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Westseite der Friedrich-Ebert-Straße einschließlich Westplatz, die Käthe-Kollwitz-Straße bis zur Einmündung der Gustav-Mahler-Straße einschließlich südlicher Verbreiterung um 5,5 m, nördlich des Elstermühlgrabens durch die Dr. Schreiber Kleingartenanlage mit Spielplatz und durch die Willmar-Schwabe-Straße.
- Im Norden durch die Jahnallee und die Ostseite der Friedrich-Ebert-Straße, die Nordseite der Carl-Maria-von-Weber-Straße (Elstermühlgraben), das Grundstück Elsterstraße 38 und die Lessingstraße.
- Im Osten durch die Thomasiusstraße, die Bauflächen südöstlich der Käthe-Kollwitz-Straße bis einschließlich Elsterstraße 15 und weiter entlang der Ostgrenze der Max-Beckmann-Straße.
- Im Süden durch die Südseite der Reichelstraße und die für den Anschluß an die bestehende Breite der Friedrich-Ebert-Straße benötigten Flächen südlich der Reichelstraße.

Im Einzelnen ist der Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen.

## 2. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

### 2.1 LAGE IM STADTGEBIET

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtkerns und umfaßt einen Teil der inneren bzw. äußeren Westvorstadt. Laut FNP gehört es zum Bereich „City“, bildet aber schon den Übergang der eigentlichen Innenstadt zur Vorstadt. Die Friedrich-Ebert-Straße als wichtige Nord-Süd-Achse ist hierbei als innere stadträumliche Grenze zu sehen.

Das Gebiet östlich der Friedrich-Ebert-Straße ist einerseits der Innenstadt zugeordnet, andererseits aber auch wieder von dieser durch den Dittrichring getrennt. Die Friedrich-Ebert-Straße trennt dieses Stadtviertel in ihrem Südabschnitt wiederum von dem westlich liegenden Grünzug mit dem Johannapark und den Flächen des Schreiberbades sowie den Kleingärten nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße. Dazwischen liegt das an die Friedrich-Ebert-Straße direkt angrenzenden gründerzeitliche Bachstraßenviertel. Nach Norden schließt das ebenfalls gründerzeitliche Waldstraßenviertel an. Im Süden, durch Park und Karl-Tauchnitz-Straße getrennt, befindet sich das Musikerviertel.

Die Hauptverbindung in Ost-Westrichtung bzw. zur Innenstadt bilden die das Planungsgebiet durchschneidende Käthe-Kollwitz-Straße sowie die den nördlichen Abschluß bildende Jahnallee.

### 2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist in einem Teilbereich (Innere Westvorstadt / Dorotheenviertel) von Wohnbebauung der Nachkriegszeit (60er bis 80er Jahre) geprägt. Im restlichen Gebiet sind die gründerzeitlichen Blockstrukturen und Gebäude zwar erhalten, doch - trotz reger Bautätigkeit - noch sehr lückig und sanierungsbedürftig.

Mitte der 80er Jahre entstand um den Dorotheenplatz und die Kolonnadenstraße ein neues Wohnviertel, welches einen grundlegenden Wandel im Städtebau dokumentiert. Hier orientiert sich die Bebauung bereits an den alten, noch aus dem Barock stammenden Straßenzügen; alte Gebäude wurden in die Neubebauung integriert. Im gesamten Erdgeschoß sind auch Läden eingerichtet. Entscheidendes Merkmal ist eine relativ geschlossene Blockrandbebauung mit grünen Innenhöfen.

Im Norden (zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Gottschedstraße), Westen (Schreiberstraße) und um den Nikischplatz blieben die gründerzeitlichen Baustrukturen erhalten. Doch ist die ehemals meist geschlossene und sehr dichte Blockbebauung in Teilbereichen fast vollständig aufgelöst bzw. lückig und grundlegend sanierungsbedürftig. Der Anteil leerstehender, brachliegender oder mit Nebengebäuden

und Garagen bebauter Grundstücke ist hoch. Die Blockinnenbereiche sind zu einem großen Teil versiegelt; der Grünanteil ist entsprechend gering.

Durch Neubauten aus den 90er Jahren, v.a. im Block östlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Jahnallee und Elstermühlgraben sowie punktuell entlang der Friedrich-Ebert-Straße (Westplatz und Ecke Käthe-Kollwitz-Straße) wird ein allmählicher Baulückenschluß absehbar.

Innerhalb des Gesamtumgriffs lassen sich hinsichtlich der Bebauungsstruktur und der damit verbundenen Freiraumtypologie vier grundsätzlich verschiedene städtebauliche Einheiten abgrenzen. Diese werden nachfolgend im Hinblick auf ihre jeweiligen Freiraumqualitäten und Defizite charakterisiert und bewertet. Daraus leiten sich die wichtigsten Zielsetzungen für die Planung ab:

- Gründerzeitliche Blockstruktur

Die gründerzeitlichen Baustrukturen sind, ob relativ intakt oder lückig, durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Grünflächenanteil charakterisiert. Nur ein kleiner Teil der unbebauten Flächen ist wirklich unversiegelt; der Großteil wird von Nebengebäuden, Garagen und Erschließungsflächen eingenommen.

Zu dem Mangel an wohnungsbezogenen nutzbaren Freiflächen und stadtklimatisch wichtigen Grünstrukturen kommt die äußerst geringe Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (im Radius von 500 m) in diesem Gebiet. Gerade die Bereiche mit gründerzeitlicher Blockbebauung liegen eher zentrumsnah und sind von den größeren städtischen Grünanlagen (Johannapark) für Kinder und ältere Menschen schon zu weit entfernt, zumal sie durch die Hauptverkehrsstraßen von diesen getrennt sind.

Der Baulückenschluß durch Neubauten sowie die Entkernung und Entsiegelung der Innenbereiche zur Schaffung ausreichender, wohnungsbezogener Grünflächen, sind vorrangige Ziele. Eine weitgehend gemeinschaftliche Nutzung und damit bessere Ausnutzung der Freiräume soll angestrebt werden.

Die wenigen vorhandenen öffentlichen Grünflächen (vorrangig Elstermühlgraben) sind aufzuwerten und zu erweitern, wo dies möglich ist. Sie sollten Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten.

- Gründerzeitliche Villenbebauung

Villenbebauung kommt im Gebiet nur vereinzelt vor und bleibt auf einige Grundstücke in den Randbereichen beschränkt. Diese befinden sich zum Wasser (ehemaliger Elstermühlgraben) und Grün hin orientiert. Die meisten dieser Grundstücke fallen durch ihren wertvollen, alten Baumbestand auf und haben damit nicht nur für die Stadtökologie, sondern auch für das Stadtbild große Bedeutung. Die Gärten müssen in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

- Blockbebauung der „Inneren Westvorstadt“

In dieser Bebauungsform aus der Nachkriegszeit sind die von der Blockbebauung umschlossenen Innenhöfe entkernt und entsiegelt und zu einem großen Teil als grüne Gemeinschaftsanlagen gestaltet. Die Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen für die Bewohner ist somit grundsätzlich ausreichend.

Stellplatzflächen sind ausnahmslos im Straßenraum oder auf entsprechend großen Abstandsflächen untergebracht. Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen, südlich der Manetstraße und am Nikischplatz sind vorhanden; der Clara-Zetkin-Park ist durch eine Quermöglichkeit über die Friedrich-Ebert-Straße relativ gut zu erreichen.

- Städtebaulich nicht eindeutig definierte Bereiche

Östlich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße wurden 6-geschossige Plattenbauten errichtet, die zwar prinzipiell eine Blockstruktur aufweisen, durch große Abstandsflächen aber keine stadträumliche Fassung der Straßenräume bewirken. Östlich dieser Bebauung dominieren auf beiden Seiten der Käthe-Kollwitz-Straße einzeln stehende Zeilenbauten aus den 60er und 70er Jahren die - wie die Straße selbst - keinerlei Rücksicht auf ehemalige städtebauliche Bezüge (Blockstruktur) nehmen. Auch ohne Bezug zur Straße und von großen Abstandsflächen umgeben, prägen sie den Straßenraum der Käthe-Kollwitz-Straße in diesem Abschnitt. Die Grundstücke weisen einen hohen Anteil an nicht nutzbaren, da nicht eindeutig zugeordneten und offen liegenden Freiräumen auf. Die räumlich nicht definierten und verlärmten Grünflächen fungieren nur als Abstandsgrün und haben kaum Aufenthaltsqualität. Für diese Bereiche ist langfristig eine städtebauliche Neuordnung anzustreben und zwar vorrangig durch eine konsequente Fortsetzung der Blockrandbebauung.

Kurz- bis mittelfristig ist die Schaffung nutzbarer Freiräume durch deren räumliche Fassung und die Herstellung definierter Straßenräume durch Pflanzmaßnahmen und Baumreihen im Straßenraum zu verfolgen.

## 2.3 DENKMALSCHUTZ

Nach der Stellungnahme des sächsischen Landesamtes für Archäologie liegt der Geltungsbereich nicht im Bereich archäologischer Fundstätten. Es wird deshalb davon ausgegangen, daß bei Neubauvorhaben keine besonderen archäologischen Untersuchungen durchzuführen sind. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Der Geltungsbereich gehört zur Westvorstadt, die als eine der frühesten Stadterweiterungsgebiete eine wichtige städtebauliche Leistung des 19. Jahrhunderts darstellt. Die mit rd. 17 m Breite angelegte Friedrich-Ebert-Straße (ehemals Weststraße) bildete das Rückgrat des auf Initiative von Dr. Karl Heine um die Jahrhundertmitte neu erschlossenen Stadtteils. Nahezu die gesamte, aus dieser Zeit erhaltene Bausubstanz unterliegt dem Denkmalschutz. Da in der Nachkriegszeit nur in Teilbereichen eine Neubebauung erfolgte, ist der Anteil denkmalgeschützter Objekte im

Gebiet sehr hoch. Im Umgriff des GOP Friedrich-Ebert-Straße sowie der restlichen untersuchten Flächen stehen ca. 30 % aller Gebäude unter Denkmalschutz (auf Hausnummern bezogen).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen folgende Gebäude als unbewegliche Kulturdenkmale dem Denkmalschutz (§§ 1, 2 und 10 Sächs. Denkmalschutzgesetz):

- Alexanderstraße 46
- Carl-Maria-von-Weber-Straße 4, 5
- Elsterstraße 15, 33, 35, 39, 41, 43, 45
- Elsterstraße 22 / 24, 38
- Friedrich-Ebert-Straße 14, 16 (Henriette-Goldschmidt-Haus), 18, 54, 58, 62, 64
- Friedrich-Ebert-Straße 77, 81a, 81b, 83, 85, 91, 93, 95, 95a
- Gottschedstraße 29, 31, 35, 37, 39, 45
- Gottschedstraße 30, 32, 34, 38, 40, 44
- Lessingstraße 19, 21, 23
- Max-Beckmann-Straße 5, 7, 11, 21
- Mendelssohnstraße 1, 3, 7, 11
- Mendelssohnstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
- Thomasiusstraße 8, 10, 14, 16, 22.

Gartendenkmale grenzen an das Gebiet: Johannapark, Kleingartenanlage Dr. Schreber, im Gebiet selbst aber finden sich keine. Auf der kleinen öffentlichen Grünfläche am Elstermühlgraben (Ecke Elsterstraße / Gottschedstraße) steht der Poniatowsky-Gedenkstein, der ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt.

Auf dem Grundstück Elsterstraße 38 befindet sich ein Naturdenkmal (Rotbuche).

Grundsätzlich besteht an der Erhaltung der vorgenannten Kulturdenkmäler ein öffentliches Interesse; gleiches gilt prinzipiell auch für die Wiederherstellung der historischen Straßen- und Platzräume. Soweit die in der Nachkriegszeit entstandenen Fakten, oder andere städtebauliche Belange unserer Zeit, dieser generellen Zielsetzung entgegenstanden, war im Rahmen der Abwägung über die divergierenden Belange zu entscheiden.

## 2.4 BAULICHE NUTZUNG

Im gesamten Gebiet, das als allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren ist, herrscht die Wohnnutzung vor. In den gründerzeitlichen Quartieren an der Friedrich-Ebert-Straße und Mendelssohnstraße sind vereinzelt Läden in den Vorderhäusern sowie Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe in den Hinterhöfen vorhanden. Die zentrale Lage in der Stadt zieht zudem auch die Ansiedlung u.a. von Büros nach sich. Wohnen und Gewerbe sind eng miteinander verbunden. Die Konzentration der gemischt bzw. gewerblich genutzten Gebäude ist besonders hoch im Nordabschnitt östlich der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Elsterstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).

Für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs existieren im Planungsgebiet nahezu keine Einrichtungen. Rund um den Dorotheenplatz und entlang der Kolonnadenstraße (bis Höhe Max-Beckmann-Straße) sind Läden zur Nahversorgung des Gebietes konzentriert. Der Einzelhandel belegt in den genannten Quartieren fast durchgehend die Erdgeschosse. Auch Gastronomie, vereinzelt Handwerksbetriebe und Büros sind hier anzutreffen.

Der Gebietsteil nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße ist dagegen stark unterversorgt. Von Bedeutung ist nur der Aldi-Markt im Neubau an der Elsterstraße nördlich des Geltungsbereiches.

Reine Wohnnutzung befindet sich in größeren zusammenhängenden Bereichen innerhalb der Blockrandbebauung entlang der Kolonnadenstraße und der Max-Beckmann-Straße sowie in den Zeilenbauten nördlich und südlich der Käthe-Kollwitz-Straße.

Leerstehende Gebäude sind überwiegend in den gründerzeitlich geprägten Quartieren zu finden. Vor allem entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist der Anteil an leerstehenden Gebäuden auffallend hoch.

In den gründerzeitlichen Quartieren dominieren IV-geschossige Gebäude mit Traufhöhen zwischen 16 und 17 m. Vereinzelt tauchen auch V-geschossige Gebäude auf, deren Traufhöhe um 20 m beträgt.

Die kleineren freistehenden Villen weisen II Normalgeschosse und ein Dachgeschoß (als Vollgeschoß) auf. Ihre Traufhöhen liegen im Bereich um 10,0 m.

- Friedrich-Ebert-Straße 77
- Gottschedstraße 44

Die Villa Elsterstraße 38 weist dagegen am Hauptbaukörper stattliche IV-V Geschosse (mit Sockel- und Mezzaningeschoß) auf und erreicht Traufhöhen von bis zu 17 m.

Die überbauten Grundflächen schwanken extrem je nach Grundstücksgröße und Zuschnitt. Vor allem bei den Eckgrundstücken werden GRZ-Werte von bis zu 1,0 erreicht.

## 2.5 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Gemeinbedarfseinrichtungen liegen am Rande bzw. angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich des Elstergrabens liegt die Lessingschule. Im Süden konzentrieren sich mehrere Einrichtungen: der Kindergarten an der Reichelstraße, die 76. Grund- und Mittelschule an der Manetstraße, die der Schule zugeordnete Sporthalle samt der zur Zeit neu hergerichteten Kleinsportanlage an der Reichelstraße.

Die Lessingschule und 76. Schule sind im Schulentwicklungsplan bis 2005 als stabile Grundschulstandorte ausgewiesen. Bei einer Einwohnererhöhung um ca. 3.000 muß mit 25-30 Schülern pro Jahrgang zusätzlich gerechnet werden. Diese Aufnahmekapazität ist in den angrenzenden Grundschulen, Mittelschulen und Gymnasien des Stadtbezirks vorhanden.

Bei der Verkehrsplanung ist die Schulwegsicherheit zu beachten. Durch Aufhebung der 72. Schule (Hillerstraße) zum Schuljahr 1998 / 99 müssen Schüler die Friedrich-Ebert-Straße queren. Die Grundschüler des Bachviertels werden vorwiegend an der Manetstraße die Friedrich-Ebert-Straße überqueren, so daß dort eine Lichtsignalanlage eingeplant werden muß.

Das vorhandene Kleinspielfeld kann aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet unter Berücksichtigung der Immissionsschutzprobleme keinen geeigneten Alternativstandort in fußläufiger Entfernung zur 76. Schule. Es muß deshalb ein Alternativstandort außerhalb des Geltungsbereiches gefunden werden.

Die Sporthalle soll dagegen erhalten bleiben und kann ggf. in eine Neubebauung (Überbauung) integriert werden. Ihr äußeres Erscheinungsbild ist verbesserungswürdig.

Kulturelle Einrichtungen sind in dem zur Innenstadt hin orientierten Teil der Inneren Westvorstadt konzentriert, in der Elsterstraße das „Haus Leipzig“ mit Bühne und Diskothek sowie das Haus des Kulturbundes gegenüber. In der Gottschedstraße, direkt an das Planungsgebiet angrenzend, befinden sich das Schauspielhaus sowie die „Neue Szene“. Während das Haus Leipzig als Solitär mit erhöhter Freifläche in der umgebenden Blockbebauung liegt und somit deutlich heraussticht, sind die Theater ganz in die Blockbebauung integriert und besitzen keine ihnen zuzuordnende Freifläche bzw. einen Vorplatz.

Da die Stadt Leipzig das Haus Leipzig nicht mehr unterhalten kann, wurde das Grundstück Elsterstraße 20-24 (Flurstücke 2336 und 2337) im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages einem privaten Betreiber übertragen. Der Erbbaurechtsvertrag wurde mit dem Zweck und dem Inhalt geschlossen, daß der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet ist, das Mehrzweckgebäude überwiegend für Zwecke des Sports und der Bürgerbegegnung zu verwenden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtete sich, innerhalb von acht Jahren ab Vertragschluß das Gebäude in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Baukunst Instand zusetzen und zu modernisieren. In einer ersten Phase der Umbaumaßnahmen sollen im Erdgeschoß eine moderne Kegelbahn mit 8 Wettkampfbahnen für Asphalt und eine gastronomische Einrichtung geschaffen werden.

Desweiteren wurde der Erbbauberechtigte verpflichtet, dem Theater der Jungen Welt bis zur Fertigstellung des „Hauses der Volkskunst“ am Lindenauer Markt ein Nutzungsrecht zu gewähren und durch einen geeigneten Mietvertrag abzusichern.

Über die bereits genannten Gemeinbedarfseinrichtungen hinaus, bestehen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich noch folgende Einrichtungen:

- Sozialgericht des Freistaates Sachsen, Gottschedstraße 40,
- Caritas, Elsterstraße 15,
- Altenheim in der Gustav-Mahler-Straße,
- Gesundheitsamt nördlich des Johannaparks.

## 2.6 VERSORGUNGSANLAGEN

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender und künftiger Trinkwasserschutzzonen. Das Gebiet ist trinkwasserseitig weitestgehend erschlossen. Nur in der Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße keine Trinkwasserleitung. Im Zuge des Aus- und Umbaus der Käthe-Kollwitz-Straße muß deshalb im Straßenraum eine Trinkwasserleitung als Ringschluß hergestellt werden. Seitens der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) ist noch in diesem Jahr die Auswechslung der Trinkwasserleitung DN 150 auf ca. 55 m Länge im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße (Westplatz) in Verbindung mit dem Gleis- und Straßenbau vorgesehen. In gleichem Zusammenhang erfolgt eine Erneuerung der Trinkwasserleitung DN 150 auf ca. 30 m Länge in der Friedrich-Ebert-Straße (Westbrücke). Auch die übrigen Trinkwasserleitungen müssen zum Teil dem steigenden Bedarf angepaßt werden.

Die Neubebauung des Planungsgebietes erfordert eine ausreichende Löschwasserversorgung. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) muß mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen.

Der gesamte Geltungsbereich ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden im Mischsystem entsorgt. Bei der weiteren Verzweigung des Mischwassernetzes dürfen keine neuen Regenauslässe in die Vorfluter geschaffen und die vorhandenen nicht höher als bisher beaufschlagt werden. Um eine Überlastung der Mischwasserkanalisation zu vermeiden, muß deshalb das Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken versickert werden; ggf. werden Rückhalteinrichtungen (z.B. Staukanäle, Rückhaltebecken) erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Öffnung des Elstermühlgrabens ist zu prüfen, inwieweit ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Die Entlastung der bestehenden Mischwasserkanäle vom Regenwasser im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße (Einleitung in den Elstermühlgra-

ben) ermöglicht gegebenenfalls höhere Einleitmengen für die südlichen Gebiete des Bebauungsplanes.

Für die direkte Einleitung in das Gewässer ist jedoch nicht das Versorgungsunternehmen (Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH) zuständig. Das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung vor Einleitung in den Vorfluter obliegt den Bauherren in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde. Es wird auf die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der ATV-Arbeitsgruppe (s. Korrespondenz Abwasser 8/96) verwiesen.

Der Geltungsbereich ist als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Westlich der Friedrich-Ebert-Straße liegt zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Elstermühlgraben das Heizwerk „Leipzig Mitte“, welches von der Straße aus kaum auffällt. Nur der Schornstein ist ein im gesamten Gebiet sichtbares dominantes Zeichen.

Ausgehend vom Heizwerk verläuft ein Fernheizkanal entlang der Käthe-Kollwitz-Straße und weiter durch die Elsterstraße Richtung Innenstadt. Der Kanal wechselt zwischen Friedrich-Ebert- und Alexanderstraße von der Nord- auf die Südseite der Käthe-Kollwitz-Straße; er liegt im übrigen ausnahmslos außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Querungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße liegt die Fernwärmeleitung in einem Schutzrohr mit 2,5 m Nenndurchmesser und in einer Tiefe von 5,60 m. Aus rohrstatischen Gründen ist eine Umverlegung bzw. eine Lageänderung dieses Abschnittes nicht möglich. Die nordöstlich der Kreuzung liegenden Anbindepunkte in Bauwerk 3 und 4 sind festgeschrieben. Darüber hinaus muß zum Zweck der Rohrauswechslung eine Auszugsstrecke in nördlicher Verlängerung des Bauwerkes 4 freigehalten werden.

Für die bestehenden Fernwärmeanlagen wurden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten an den betroffenen Grundstücken begründet. Im Bereich der Bauwerke 4 und 5 wird dieses Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen. Im übrigen muß der Fernheizkanal im Zuge der Neubebauung auf Veranlassung der Grundstückseigentümer verlegt werden und zwar entweder in die öffentliche Verkehrsfläche der Käthe-Kollwitz-Straße oder parallel zur Straße durch die Keller der Neubauten. Vorbehaltlich der Ausbauplanung sollte eine Freihaltetrasse in geeigneter Lage gesichert werden. Um alle Grundstücke an die Fernwärmeversorgung anschließen zu können, bedarf es des Aufbaus eines Verteilungsnetzes in allen Straßen des Geltungsbereiches.

Gasversorgungsleitungen existieren nur in einzelnen Straßenzügen, so daß keine flächendeckende Gasversorgung gegeben ist. Wegen der Ausweisung als Fernwärmevorranggebiet ist ein Ausbau des Gasversorgungsnetzes nicht erforderlich und nicht sinnvoll.

Mit Ausnahme von Umformerstationen in der Blockbebauung am Westplatz und südlich des „Haus Leipzig“ befinden sich im Geltungsbereich keine oberirdischen Versorgungsanlagen.

Nach Mitteilung der Telekom kann der Geltungsbereich an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden.

Für die Katastrophenmeldung sind im Straßenraum öffentliche Alarmierungseinrichtungen (z.B. Telefonzellen) zu schaffen.

Der Wiederaufbau dieses Gebietes mit einem Zuwachs um ca. 2.800 Einwohner erfordert eine grundlegende Überprüfung des gesamten Leitungs- und Kanalnetzes hinsichtlich Kapazität und Zustand. Außerdem ist der komplexen Leitungskarte zu entnehmen, daß zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb heutiger und ehemaliger Verkehrsflächen über private Baugrundstücke verlaufen: In der Parzelle der ehemaligen Promenadenstraße liegen noch ein Mischwasserkanal und andere in Betrieb befindliche Versorgungsleitungen. Auch in der Parzelle des Elstermühlgrabens liegen diverse quer und parallel verlegte Leitungen, die im Rahmen der Öffnung des Grabens verlegt werden müssen.

Der vorhandene Leitungsbestand unterliegt dem Bestandsschutz. Soweit die Neubebauung der Grundstücke, die Öffnung des Elstermühlgrabens oder die geplante Straßenbaumbegrünung es erfordern, müssen die Leitungen zu Lasten der Verursacher verlegt werden. Werden Kanalverlängerungen o.ä. erforderlich, so sind diese Leistungen durch den Bauherren im Rahmen einer Kleinerschließungsvereinbarung zu erbringen.

Die Neuverlegung von Leitungen und Kanälen soll grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen und möglichst zeitgleich mit der Neugestaltung der Straßen durchgeführt werden. Die geplante Straßenraumbegrünung ist bei der Trassenfestlegung zu beachten.

## 2.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich setzt sich zur Hälfte aus Privatgrundstücken und zum anderen aus Grundstücken zusammen, die sich in der Verfügungsberechtigung der Stadt Leipzig, der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) oder des Landes Sachsen bzw. der Bundesrepublik Deutschland befinden. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse bildet die Käthe-Kollwitz-Straße eine Zäsur im Geltungsbereich. Im nördlichen Gebietsteil befinden sich die Baugrundstücke überwiegend in Privateigentum. Bei den übrigen Grundstücken, die sich in der Verfügungsberechtigung der Stadt bzw. LWB befinden, liegen z.T. Restitutionsansprüche vor. Mit Ausnahme des Grundstücks Carl-Maria-von-Weber-Straße 3 (Stadt) sind sämtliche Grundstücke bebau-  
bar.

Die auf beiden Seiten der Käthe-Kollwitz-Straße angeschnittenen Grundstücke befinden sich zur Zeit sämtlichst in der Verfügungsberechtigung der Stadt. Hier bedarf es zwingend einer Bodenordnung, die zu bebaubaren Grundstücken führt.

Im südlichen Gebietsteil befindet sich nur ein geringer Teil der Grundstücke in Privateigentum. Diese Grundstücke liegen insbesondere im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 16-26 und Max-Beckmann-Straße 1 und 5-13. Splitterhaft verteilen sich weitere 4 Privatgrundstücke auf den südlichen Gebietsteil im Bereich Max-Beckmann-Straße und Elsterstraße 15. Die beiden westlich der Max-Beckmann-Straße gelegenen Grundstücke können nur durch bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu verwertbaren Baugrundstücken werden und auch nur längerfristig einer Neubebauung zugeführt werden.

Sämtliche vorhandenen Verkehrsflächen und die Grünflächen im Zuge des ehemaligen Elstermühlgrabens, einschließlich des Dreiecks an der Gottschedstraße befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Gleiches gilt für die Flurstücke der Sporthalle und des Kleinspielfeldes an der Reichelstraße.

Das Grundstück des ehemaligen Dampfschifffahrtskanals im Blockinneren, zwischen Gottschedstraße und Schillerstraße (Thomasiusstraße 12), befindet sich dagegen in Privateigentum.



### 3. LANDSCHAFTSÄNALYSE

Im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde seinerzeit kein begleitender Grünordnungsplan erstellt. Dieses wurde von den zuständigen Ämtern, mehreren Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern bzw. Bürgervereinen kritisiert. Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, wurde parallel zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser GOP wurde übergreifend für die Gebiete „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Nikischplatz“ bearbeitet.

Die Bestandsanalyse erfolgte für einen beide Umgriffe umfassenden und noch darüber hinausgehenden Bereich, der im folgenden als Gesamtumgriff bezeichnet wird. Die übergreifende Betrachtung hat sich aufgrund des unmittelbaren, strukturellen Zusammenhangs, der zwischen beiden GOP-Bereichen sowie zu den anschließenden Flächen besteht, als sinnvoll und praktikabel erwiesen.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse des GOP wurden in die vorliegende Planfassung, die zugehörigen Beipläne und in die Begründung übernommen. Die Übernahme der grünordnerischen Ziele und Festsetzungsvorschläge erfolgte im Rahmen der Abwägung aller bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE VERHÄLTNISSE, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich befindet sich im ausgedehnten Auenbereich der Elster, des Elstermühlgrabens und der Kleinen Luppe und grenzt mit seiner nordwestlichen Kante an die innerstädtische Flußauenlandschaft.

Zusammenhängende Naturräume sind nicht vorhanden, als einziger naturnaher Bereich zieht sich der 1963-65 verrohrte Elstermühlgraben von Südwest nach Nordost quer durch den nördlichen Teilbereich des Gesamtgebietes.

Kleineren Grünflächen, wie denjenigen am Waldplatz, Westplatz oder in der Käthe-Kollwitz-Straße, kommt aufgrund ihrer isolierten Lage und fehlenden Anbindung an das großräumlich wirksame System der Auenlandschaft zum Zeitpunkt der Planerstellung keine klimatisch wirksame Ausgleichsfunktion zu.

### 3.2 BODEN

Typisch für Gebiete in Auenbereichen sind Auelehmbildungen über holozänen und weichselkaltzeitlichen Flußschottern mit geringen Grundwasserflurabständen.

Im Geltungsbereich ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	Geolog. Bezeichnung	Geologisches Alter	Bemerkungen
1 bis 2 m	Auffülle (im wesentlichen Aus- hubmassen aus dem Karl-Heine- Kanal, sog. „Heine-Knack“)	Mitte 19. Jahrhun- dert	
3 bis 4 m	Auelehm, an der Basis z.T. or- ganisch durchsetzt	Quartär, Holozän	in der Ostecke 4 bis 5 m
8 bis 10 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Holozän, Weichsel- und Elsterkaltzeit	
> 10 m	Feinsand, schluffig	Tertiär (Braunkohlenzeit)	

### 3.3 ALTLASTEN

In Auswertung der Ergebnisse der Ersterfassung, Historischen Erkundung und Erstbewertung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße“ folgende Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert:

Nr. im AL-Kat.	Straße, Haus-Nr.	Nutzung	Hoch- / Rechtswert
6504 2430	Alexanderstraße 39	Malerbetrieb	5689480 / 4525155
6504 2431	Alexanderstraße 43	Maschinenreparatur	5689510 / 4525375
6504 1638	C.-M.-v. Weber-Straße 1	Heizungstechnik	5689625 / 4525330
6504 1664	Elsterstraße 37	Reifenservice	5689560 / 4525415
6504 2455	Friedrich-Ebert-Straße 81a	Maschinenbauhandel	5689635 / 4525155
6504 2460	Käthe-Kollwitz-Straße 22	App. Bau / Autorep. / Tischlerei	5689575 / 4525580
6504 2463	Mendelsohnstraße 12	Plastverarbeitung	5689585 / 4525300

Die Altlastenverdachtsstandorte sind im Beiplan 3 gekennzeichnet. Hierzu ergehen folgende Hinweise:

- In Vorbereitung bzw. Durchführung zukünftig vorgesehener Baumaßnahmen auf Altlastenverdachtsflächen ist durch die Stadt Leipzig im Rahmen eines selbstständigen verwaltungsrechtlichen Verfahrens über Zeitpunkt und Umfang erforderlicher orientierender Altlastenerkundungen bzw. baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch fachkundige Gutachter zu entscheiden. Diese sind durch die Grundstückseigentümer bzw. die Bauherren in Auftrag zu geben.

- Die für das Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen auf den Grundstücken mit Altlastenverdacht sind grundsätzlich nicht gefährdet.
- Werden im Verlauf von Umgestaltungsmaßnahmen oder bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 3 EGAB das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.
- Grundstückseigentümer, deren Grundstücke mit Ablagerungen von Abfällen -nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) § 3 vom 27.09.1994- belastet sind, werden darauf hingewiesen, möglichst kurzfristig eine Beräumung der Abfälle, unter Beachtung der Forderungen nach KrW/AbfG §§ 5, 6 und 10 vorzunehmen.  
Die Durchsetzung der Forderungen des KrW-/AbfG ist in den bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.
- Für den Altlastenverdachtsstandort Elsterstraße 37 ist durch die Stadt Leipzig über Zeitpunkt und Umfang einer orientierenden Altlastenerkundung im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Verfahrens nach EGAB §§ 9 + 12, unter Wahrnehmung der Verantwortung des Grundstückseigentümers nach EGAB § 10, zu entscheiden.

### 3.4 STADTKLIMA

Zur Bewertung der mikroklimatischen Situation im Untersuchungsgebiet wurden die Thermalkarten der Stadt Leipzig zugrunde gelegt. Die Karten wurden im Rahmen einer Thermalscannerbefliegung im September 1993 aufgenommen (Morgen und Abend). Über Temperaturdifferenzen der Bodenflächen können Wärmeinseln bzw. Frischluftbildungszonen im Stadtgebiet lokalisiert werden. Die Karten wurden in Verbindung mit der Klimatop und Ventilationskarte des innerstädtischen Bereichs ausgewertet. Dabei ergab sich vereinfacht folgendes Bild:

Etwa 75% der Flächen im untersuchten Gebiet heizen sich tagsüber stark auf (Wärmeinseln); dies sind die versiegelten Flächen. Die vegetationsbedeckten Bereiche haben dagegen ein geringeres Wärmeaufnahmevermögen und bilden kleinstflächige Kaltluftflächen. Ihr Anteil ist im untersuchten Gebiet sehr gering, sie beeinflussen das Mikroklima nur sehr bedingt.

Es bestehen keine direkten Luftaustauschprozesse mit dem Stadtzentrum; lediglich im Bereich des Clara-Zetkin-Parks liegt eine Ventilationsbahn. Darüber hinaus finden kleinräumige Ventilationsprozesse im Bereich des Waldplatzes statt.

Die innere Westvorstadt gilt als vorrangiges Klimasanierungsgebiet. Eine Verbesserung des Innenstadtklimas ist über geeignete Bebauung (Schneisen, keine Barrieren) mit Rückgang der Versiegelung bzw. mit einem hohen Grünanteil erreichbar.

### 3.5 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Sowohl Johanna-Park als auch Schreberbad und Kleingartenanlage, die im Westen unmittelbar an das Planungsgebiet grenzen, sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Leipziger Auwald.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine unter Schutz stehenden Biotope vor. Verschiedene Lebensräume sind jedoch von hohem ökologischem Wert.

Im Rahmen der geplanten Öffnung des Elstermühlgrabens wurde eine UVP durchgeführt, es wurden dabei verschiedene Lebensräume abgegrenzt und im Hinblick auf ihren Naturschutzwert differenziert. Dabei wurden keine Rote-Liste-Arten nachgewiesen. Der höchste ökologische Wert im gesamten Verlauf ist den vorhandenen Großbäumen beizumessen. Gebüsche, Hecken und Wiesen sind durch hohen Nutzungsdruck und Verdichtung des Bodens (ruhender Verkehr und Fußgänger) als Lebensraum entwertet und besitzen nur geringe Artenvielfalt.

Gemäß Brutvogelkartierung von 1991 waren im Gebiet insgesamt 12 geschützte Vogelarten vorhanden. Für gebäudebewohnende Brutvogelarten sollen Nistmöglichkeiten erhalten bleiben und -soweit möglich- neu geschaffen werden.

#### 4. FREIRÄUME, GESTALTUNG UND ERHOLUNGSNUTZUNG

Die einzelnen Freiraumkategorien werden im folgenden bezüglich ihrer Ausprägung bzw. Gestaltung und ihrem Wert in bezug auf Erholungs- und Freizeitnutzung dargestellt.

##### 4.1 ÖFFENTLICHE FREIRÄUME

Der Anteil an öffentlichem Freiraum ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr gering und beschränkt sich größtenteils auf den Straßenraum, d.h. auf Plätze und Erschließungsflächen. Öffentliche Grünflächen kommen nur vereinzelt vor und sind in ihrer Größe und Ausformung stadtstrukturell und für die Erholungsnutzung eher unbedeutend.

Dieses Defizit kann durch die Nähe der städtischen Grünanlagen (Park und Schreiberbad) nur bedingt ausgeglichen werden, da diese für Kinder zu weit entfernt liegen und durch die Hauptverkehrsstraßen von der Wohnbebauung getrennt sind. Spielplätze oder Bolzplätze, ein Angebot für Kinder bzw. Jugendliche der Altersgruppe von 6 bis 16 Jahren, fehlt.

~~Der Johannapark bzw. der in den 50er Jahren entstandene, großflächige Clara-Zetkin-Park stellt in seiner Gesamtheit die wichtigste Grünfläche für Freizeit- und Erholungsnutzung der Westvorstadt dar.~~

Innerhalb des Geltungsbereich bildet die Grünfläche im Verlauf des Elstermühlgrabens die für die Öffentlichkeit wichtigste Grünverbindung. Die abseits der stark verlärmten Friedrich-Ebert-Straße liegenden, teils baumbestandenen Bereiche haben einen gewissen Erholungswert; der begleitende Weg, vor allem im Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße, wird von Spaziergängern stark frequentiert. Zu bemängeln ist in diesem Abschnitt vor allem die starke Fehlnutzung (wildes Parken auf großer Fläche), wodurch die Fläche stark verdichtet wird und Gehwege bzw. Grünflächen zerstört werden.

Im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße steht die Erschließung der anliegenden Häuser sowie der Verbindungsfunktion zwischen den angrenzenden Straßen im Vordergrund. Erholungsnutzung im engeren Sinn ist auf der Grünfläche zur Zeit nicht möglich, zumal dieser Bereich von ausgeprägter Bautätigkeit und hohem Parkdruck (auch wildes Parken) stark in seiner sonstigen Nutzbarkeit beeinträchtigt wird.

Die kleine Grünfläche um das Poniatowski-Denkmal bildet eine punktuelle Erweiterung der Grünverbindung und wird durch einen wertvollen Baumbestand eingerahmt. Die Bäume stehen teilweise auf der Fläche selbst, die auffallendsten Exemplare stehen allerdings in den angrenzenden Villengärten. In Verbindung mit der Rasenfläche entsteht dadurch ein Ort mit Aufenthaltsqualität, der durch bereitgestellte Sitzgelegenheiten unterstrichen wird. Die angrenzende Elsterstraße führt dabei kaum zu Beeinträchtigungen. Die Weiterführung in Richtung Lessingstraße ist zur Zeit ein von

Zäunen bzw. Gebäudewänden eingerahmter Durchgang. Die gesamte Breite wird von der Wegefläche eingenommen, so daß die Fläche weder gestalterischen, noch Nutz- oder ökologischen Wert besitzt. Zum Teil wird Sie auch als Parkplatz zweckentfremdet.

Die dem Haus Leipzig angegliederte Freifläche auf einer davorliegenden Terrasse hat an sich rein repräsentativen Charakter. Durch ihre exponierte erhöhte Lage ver- stellt sie allerdings die Sicht zum Gebäude von der Straße aus und hat durch die Höhenlage auch keinen öffentlichen Charakter.

## 4.2 PRIVATE FREIRÄUME

Die privaten Freiräume (ca. 37 % an Gesamtfläche), unterscheiden sich in den einzelnen städtebaulichen Einheiten beträchtlich hinsichtlich ihrer jeweiligen Grünanteile und deren Nutzbarkeit; während in den gründerzeitlichen Baustrukturen der Großteil der Freifläche von Erschließungsflächen und Nebenanlagen eingenommen wird, sind die Innenbereiche der Nachkriegsbebauung fast vollständig entsiegelt und als nutzbare grüne Höfe ausgebildet. In den städtebaulich nicht eindeutig definierten Bereichen an den großen Straßen dominieren großflächige Grünflächen. Doch haben diese, die freistehenden Zeilenbauten umgebenden Abstandsflächen, weder einen ökologischen noch gestalterischen oder Erholungswert.

### • Gemeinschaftsgrün im Geschosswohnungsbau

Die Freiräume im Geschosswohnungsbau zeichnen sich durch einen hohen Grünanteil aus. Nur vereinzelt sind Versiegelungen großflächiger ausgeformt, so daß mögliche Grünflächen verlorengehen (Beispiele hierfür finden sich an folgenden Gebäuden: Käthe-Kollwitz-Straße 2-28 und 21; Max-Beckmann-Straße 20/22).

Das Gemeinschaftsgrün läßt sich grundsätzlich in zwei Kategorien einteilen: in nutzbare Grünflächen (meist in Blockinnenbereichen) und in nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbare Flächen, wie die mehr oder weniger breiten Abstandsflächen zur Straße, die durch Lärm, fehlende räumliche Einfassung oder Gliederung keinerlei Aufenthaltsqualität besitzen.

In die Straßenräume übergehende Flächen sind lediglich als Abstandsgrün zu werten. Es sind größere Rasenflächen mit nur punktuell Baumbesatz. Sie liegen größtenteils an den Hauptverkehrsstraßen und sind dementsprechend vom Verkehr beeinflusst (Verlärmung, Abgase). Für die Anwohner sind hier keine Nutzungsmöglichkeiten vorhanden.

Das innerhalb der einzelnen Quartiere liegende Grün ist schon wegen der geschützten Innenlage von höherer Qualität. Es sind Aufenthaltsmöglichkeiten gegeben, doch werden diese aufgrund mangelnder Gestaltung bzw. Ausstattung bei weitem nicht ausgeschöpft.

Die durch Kinder nutzbaren Freiräume sind meist nur mit Sandkästen ausgestattet; es fehlt ein differenziertes Spiel- und Freizeitangebot für die etwas älteren Kinder bzw. Jugendlichen.

Die Grünbereiche bestehen aus Rasenflächen, die von meist an den Häuserkanten entlangführenden Ziergehölzstreifen und Beeten eingefasst werden. Der Baumbestand ist unterschiedlich ausgeprägt. Größere, zusammenhängende Baumgruppen kommen nur im Innenhof der Wohnblöcke zwischen Elsterstraße und Max-Beckmann-Straße vor, ansonsten sind vereinzelte kleinere Baumgruppen sowie punktuell gewählte Baumstandorte die Regel. Dadurch bleiben größere Flächen ohne eindeutige Einteilungen oder Zuordnung. Es sind keine ablesbaren Zonierungen in Flächen mit einerseits privatem und andererseits rein gemeinschaftlichem Charakter zu erkennen.

- Privatgrün in Blockbebauung

In den gründerzeitlichen Strukturen ist das Privatgrün allgemein nur wenig ausgeprägt. Es überwiegt der Anteil an Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Bei den einzelnen Gebäuden ist dieser jedoch unterschiedlich verteilt, so daß sich drei Kategorien unterscheiden lassen.

Die erste Kategorie bilden die Grundstücke, in denen nur kleinste Grünflächen vorhanden sind; es überwiegen die versiegelten Bereiche. Bäume kommen entweder nur als Einfassung oder nur punktuell vor. Kernbereiche bilden hier die gründerzeitlichen Blöcke entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Blockstrukturen an der Elster- und Gottschedstraße.

In die zweite Kategorie fallen die Grundstücke, in denen kleinere -meist baumbestandene- Grünflächen vorhanden sind. Aufenthaltsqualität im Sinne einer Freizeit- und Erholungsnutzung ist auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Die dritte Kategorie bilden Grundstücke mit Gartenflächen, die annähernd über die gesamte Grundstücksbreite gehen (meist mit älterem Baumbestand). Dazu zählen einige Grundstücke südlich des Elstermühlgrabens an der Friedrich-Ebert-Straße und Mendelssohnstraße, eine Fläche an der Gottschedstraße (in Verbindung zu öffentlich nutzbaren Privatflächen an der Elsterstraße) sowie die Gartenflächen hinter dem Henriette-Goldschmidt-Haus. Diese Grundstücke bilden innerhalb der Blockbebauung eine Ausnahme, sie kommen nur vereinzelt vor. In ihnen sind Aufenthaltsqualitäten gegeben, die jedoch entscheidend durch die Abgrenzung der Flächen untereinander eingeschränkt werden.

- Villengärten

Im Bereich des Privatgrüns bilden die Villengärten die am besten strukturierten Grünflächen aus. Sie werden charakterisiert durch einen meist alten und sehr wertvollen Baumbestand. Darüber hinaus beinhalten sie Rasen- und Ziergehölzflächen. Im allgemeinen sind die Anteile an Erschließungsflächen sehr gering; eine Ausnah-

me bilden die Freiflächen im Bereich der Villen an der Gottschedstraße, wo flächige Versiegelung vorherrscht.

- Vorgärten

Vorgärten existieren im Geltungsbereich nur entlang der Elsterstraße und im Block 2 zwischen Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Max-Beckmann-Straße / Kolonnadenstraße. Diese Vorgärten sind größtenteils reine Rasenflächen ohne Repräsentationscharakter. Zum Teil werden sie auch als Parkplätze zweckentfremdet. Um dem entgegenzuwirken, hat die Stadt Leipzig eine Vorgartensatzung erlassen. Die inhaltlichen Regelungen ergeben sich aus § 2:

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Eine sonstige Nutzung kann insbesondere in den folgenden Fällen zugelassen werden (Befreiung):

1. Ausstellungs- und Verkaufseinrichtungen für Ladenlokale während der Ladenöffnungszeiten,
2. Möblierung mit Tischen und Stühlen für gastronomische Zwecke,
3. Abfallbehälter, wenn eine Entfernung von höchstens 15 m zur Straße sonst überschritten wird.

Auch im Falle der Befreiung ist der Vorgarten zu begrünen, soweit dies angemessen und dem Antragsteller zumutbar ist.

- Brachen

Brachflächen finden sich überwiegend in der gründerzeitlichen Baustruktur auf ungenutzten und unversiegelten Grundstücken, auf denen sich vor allem spontaner Gehölzaufwuchs (Robinien, Götterbaum) etabliert hat.

### 4.3 BEDEUTSAME GEHÖLZSTRUKTUREN

Großflächig zusammenhängende Gehölzstrukturen kommen definitionsgemäß nur außerhalb des Geltungsbereiches vor. Darüber hinaus sind am Elstermühlgraben noch einige etwas größere, linear ausgeformte Baumgruppen vorhanden.

Die nur vereinzelt im Bereich des Elstermühlgrabens vorhandenen Großbäume stehen am Rand der Überdeckung, in der Nähe der Schreiberbrücke sowie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße. Die Gehölzstrukturen auf der Überdeckung haben ein geringeres Alter (Überdeckung erfolgte 1961-64) und sind weniger wüchsig (geringe Substratdicke und Güte). Zusammen mit den Gehölzen der Kleingartenanlage bis zum Willmar-Schwabe-Platz bildet der Grünzug die wichtigste Grünverbindung im Planungsgebiet und gleichzeitig eine Auflockerung sowie Einfassung der angrenzenden Bebauung.

Die innerhalb der bebauten Zonen vorhandenen Gehölzstrukturen spiegeln teilweise die Entstehungsgeschichte der Grundstücke wider. So sind die älteren Baumexemplare meist auch in den älteren Quartieren zu finden. Hierzu gehören die einzelnen Villengärten, insbesondere Elsterstraße 38 und Gottschedstraße 42-44 sowie einige Bereiche in gründerzeitlichen Blöcken. Dies sind nur wenige Gartenzonen an der Friedrich-Ebert-Straße, sowie zwischen Gottschedstraße und Elstermühlgraben.

Sehr prägnante Einzelbäume sind außerhalb der oben beschriebenen Freiräume nur vereinzelt zu finden: Die wichtigsten Standorte sind:

- Alexanderstraße 40;
- Friedrich-Ebert-Straße (Platane am Westplatz).

Die unbedingt zu erhaltenden Exemplare sind im GOP ausgewiesen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden 33 Bäume sind Bestandteil der zur Erhaltung festgesetzten Bäume.

#### 4.4 SONSTIGE VEGETATIONSFORMEN

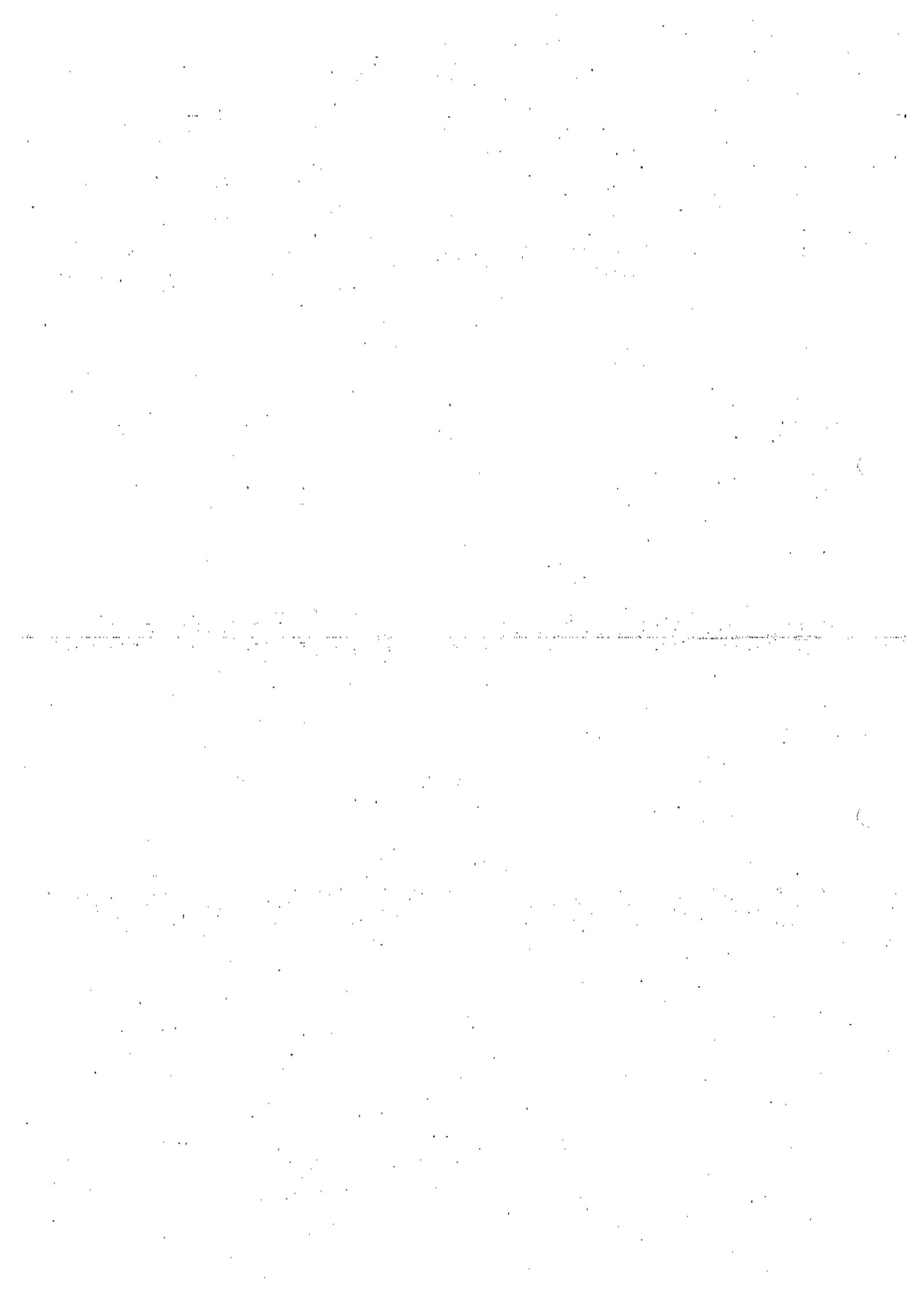
Wildwuchs ist im Untersuchungsgebiet häufig zu finden. Verbreitet ist er auf allen brachliegenden Grundstücken.

Einige Grünflächen zeichnen sich, abgesehen vom Baumbestand, durch besonderen Strukturreichtum aus; auf ihnen kommen unterschiedliche Hecken- und Strauchstrukturen sowie reiner Wild- bzw. Jungaufwuchs neben oft bedeutenden Baumgruppen und Einzelbäumen in verschiedenen Altersklassen vor.

Vor allem die Villengärten weisen einen großen Strukturreichtum und hohen Anteil an Gehölzen und altem Baumbestand auf.

Dagegen sind die meisten der dem Geschößwohnungsbau zugeordneten Freiflächen als strukturarm zu bezeichnen, vor allem die großen Abstandsflächen an der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße. Auch die Innenhofbereiche der Wohnanlagen zwischen Manet- und Käthe-Kollwitz-Straße, die zwar großflächig entsiegelt sind, weisen dennoch eine recht karge Grünausstattung auf; großflächige Rasenflächen, auf denen nur einzelne junge Bäume und wenige Sträucher stehen, dominieren.

Die relativ kleinen Grünflächen in den stärker versiegelten Bereichen der gründerzeitlichen Baustrukturen nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße besitzen ebenfalls keinen Strukturreichtum.



## 5. VERKEHRERSCHLISSUNG - SITUATION

### 5.1 HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

Käthe-Kollwitz-Straße und Friedrich-Ebert-Straße sind wichtige Hauptverkehrsstraßen, die u. a. die Verbindung zum Ring und damit zur Innenstadt herstellen.

Entsprechend ihrer Hauptfunktion bestimmt hier vor allem der fließende Verkehr das Straßenbild. In beiden Straßen verlaufen Straßenbahngleise, Haltestellen befinden sich jeweils nahe der Kreuzung beider Straßen. Die Verkehrsbelastung ist durchgehend hoch, so daß beide Straßen einschneidende Zäsuren für Fußgänger in diesem Gebiet darstellen, die nur im Bereich der lichtsignalgeregelten Kreuzung und der Haltestelleninseln überquert werden können. Da für den Großteil des Geltungsbereiches der Johanna-Park und das Schreiberbad die einzige Nahversorgung mit Grünflächen darstellen, wird diese Barrierewirkung noch verstärkt.

#### • Friedrich-Ebert-Straße

Die Friedrich-Ebert-Straße biegt in einem großen Bogen von der Karl-Tauchnitz-Straße nach Norden ab. Südlich der Reichelstraße, wo keine Bebauung hinderlich war, wurde der Straßenquerschnitt sehr breit angelegt: incl. Gleiskörper und Gehwege beträgt er ca. 38 m. Danach verengt sich der Straßenraum auf ca. 17 m Breite.

Es ist keine begleitende und einfassende Grüngestaltung des Straßenraumes vorhanden. Ab dem Johanna-Park, dessen Baumbestand noch etwas in den Straßenraum hineinwirkt, wird die Straße für den Fußgänger bzw. Radfahrer gleichermaßen unattraktiv. Das Straßenbild ist heterogen: wo Baufluchten beidseitig bis an den Gehweg reichen, entsteht eine schluchtartige Ausprägung, in Abwechslung zu optischen Aufweitungen, z.B. am Westplatz oder im Bereich von größeren Baulücken. Wo Gebäude weit vom Straßenkörper zurückgesetzt liegen (östliche Straßenseite ab Westplatz bis Ecke Käthe-Kollwitz-Straße), prägen breite ungenutzte Abstandflächen und angrenzende Erschließungsflächen den Straßenraum; eine räumliche Fassung ist nicht vorhanden.

Im weiteren Verlauf bis zur Jahnallee wirkt der Straßenraum - wohl auch durch den Kontrast bedingt - sehr eng und schluchtartig. Nur vereinzelt wirkt hier noch Grün in den Straßenraum: bei Baulücken, einzelnen Zufahrten sowie an der Kreuzung mit dem Elstermühlgraben.

Nach der Analyse 1996 des AfV wies die Friedrich-Ebert-Straße im Südabschnitt ca. DTV 22.800 Kfz / 24h auf. Nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße reduziert sich die Querschnittsbelastung auf ca. 16.750 Kfz / 24h.

Aus verkehrlicher Sicht konzentrieren sich die Zielstellungen vorrangig auf eine Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße, um gravierende Unzulänglichkeiten der Verkehrsabwicklung und daraus resultierende Belastungen abzubauen.

Besonders kritisch ist hier die Situation für die stadtauswärts fahrenden Straßenbahnen. Wegen des Rückstaus der Kraftfahrzeuge auf dem Gleis besonders in der Zufahrt zur Käthe-Kollwitz-Straße aber auch in der Zufahrt zum Waldplatz treten während der Verkehrsspitzen erhebliche Wartezeiten auf.

- Käthe-Kollwitz-Straße

Die Straße läßt sich in ihrem Verlauf durch das Planungsgebiet in drei Teilabschnitte gliedern.

Zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße ist der Straßenkörper sehr breit; die begleitenden Bauten liegen weit zurückgesetzt und ohne Bezug zum Verlauf der Straße, so daß auch hier große Abstandsflächen vorhanden sind.

Im weiteren Verlauf, zwischen Elster- und Thomasiusstraße verengt sich der Straßenkörper; der Straßenraum bleibt aber auf der südlichen Seite ungefaßt, eine angelegte Stellplatzfläche liegt zwischen Gebäude und Straße.

Im weiteren Verlauf Richtung Innenstadt, wo die Käthe-Kollwitz-Straße noch dem ursprünglichen Verlauf der ehemaligen Promenadenstraße folgt, wird der Straßenraum durch die bis an die Gehwege heranreichende Bebauung begrenzt.

Im westlichen Teilabschnitt ab der Friedrich-Ebert-Straße stadtauswärts wird das Straßenbild im Süden durch geschlossene, an den Gehweg grenzende Bebauung, auf der Nordseite durch aufgelockerte Villenbebauung geprägt.

Das Analyseverkehrsaufkommen 1996 lag östlich der Friedrich-Ebert-Straße bei ca. DTV 23.700 Kfz / 24 h und westlich der Kreuzung bei ca. 26.450 Kfz / 24 h. Im Abschnitt Friedrich-Ebert-Straße bis Elsterstraße kann das Verkehrsaufkommen problemlos abgewickelt werden. Die Einfahrt in den Knoten Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Osten kann von 4 auf 3 Fahrstreifen rückgebaut werden.

Da erhebliche Behinderungen für die Straßenbahn zwischen Friedrich-Ebert-Straße und F.-Lassalle-Str. zu verzeichnen sind, wurde bereits 1992 im Rahmen einer Problemdiskussion mit Stadtverordneten und Bürgervereinen festgehalten, daß zur Beseitigung dieser Behinderungen und zur Erhöhung der Wohnqualität in der Käthe-Kollwitz-Straße mit dem Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße gleichzeitig eine teilweise Verlagerung von Kfz-Verkehr aus der Käthe-Kollwitz-Straße auf den Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße / K.-Tauchnitz-Str. / Marschnerstr. / F.-Lassalle-Str. erfolgen soll. Unter diesen Randbedingungen wurde auf den Ausbau der Kreuzung Käthe-Kollwitz-Straße / Marschnerstraße und die Anlage von Haltestelleninseln zugunsten des Erhalts von Bäumen verzichtet.

Im Geltungsbereich liegen die Mängel vor allem in unzulänglich gestalteten und gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer am Knoten Elsterstraße.

Außerdem läßt der triste Anblick des Bahnkörpers der Straßenbahn (Schotter) und der beidseitig zerfließende Straßenraum, dem es selbst an einer Fassung durch Bäume fehlt, eine Umgestaltung dringend geboten erscheinen.

## 5.2 ANLIEGERSTRASSEN

Die Anliegerstraßen werden von Zufahrts- bzw. Erschließungsverkehr und vor allem durch das Parken der Anlieger geprägt. Hinsichtlich der Profile lassen sich im Planungsgebiet zwei grundsätzlich unterschiedliche Straßentypen definieren:

Der erste Typ ist durch ein enges Profil und beidseitig an die Gehwege angrenzende Bebauung charakterisiert. Diese schluchtartig wirkenden Straßen ohne begleitende Grünstruktur finden sich vor allem im Bereich der gründerzeitlichen Blockstrukturen:

ca. 11,0 m	Mendelssohnstraße
ca. 13,5 m	Alexanderstraße
ca. 14,0 m	Gottschedstraße
ca. 17,0 m	Thomasiusstraße

Der zweite Straßentyp zeichnet sich durch einen weiter gefaßten Straßenraum mit Grünstrukturen aus. Die Gebäude sind von den Gehwegen durch Vorgärten bzw. Zierflächen oder Eingangsbereiche abgesetzt:

ca. 11,5 m	+	≥ 4,5 m	Vorgärten an der Reichelstraße
ca. 11,5 m	+	2,0 + 4,0 m	Vorgärten an der Kolonnadenstraße
ca. 13,5 m	+	4,5 - 5,0 m	Vorgärten an der Elsterstraße
ca. 19,0 m	+	≥ 3,0 m	Vorgärten an der Max-Beckmann-Straße (einseitig, tlw.)

Die Elsterstraße ist zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Mendelssohnstraße als Einbahnstraße Richtung Norden ausgewiesen. Sie bietet deshalb Platz für eine Schrägparkierung. In allen Straßen wird eine den Straßenraum prägende Baumbepflanzung vermißt.

## 5.3 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr nimmt in allen Anwohnerstraßen großen Raum ein und dominiert stark im Straßenbild; es herrscht augenscheinlich, vor allem tagsüber, in den meisten Bereichen hoher Parkdruck. Ungeklärt blieb die Frage, ob dieser Druck aus dem Quartier selbst resultiert oder durch die Parkplatzbewirtschaftung um das Stadtzentrum durch Beschäftigte und Besucher des Stadtzentrums ausgelöst wird.

Auf unbebauten Grundstücken befinden sich einige private und öffentlich nutzbare Parkplätze, wie z.B. an der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße, der Käthe-Kollwitz-Straße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße, an der Thomasiusstraße und der Elsterstraße. Sie sind zumeist als solche angelegt und gestaltet; teilweise haben sie provisorischen Charakter.

Im Norden des Dorotheenviertels und der in der Nachkriegszeit entstandenen Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße sind für die Anwohner großflächige Stellplatzflächen innerhalb der Abstandsflächen um die Gebäude vorhanden, wodurch der Freiraum sehr geprägt ist.

Alle Stellplätze sind stark frequentiert und meist voll besetzt, ebenso die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Doch genügt das Angebot scheinbar nicht dem Bedarf, da im gesamten Gebiet auf Gehwegen und Grünflächen „wild“ geparkt wird. Am stärksten betroffen sind davon die Grünfläche am Elstermühlgraben westlich der Friedrich-Ebert-Straße und die kleine, einstmals grüne Insel am Ende der Alexanderstraße sowie Bereiche im Verlauf der Elsterstraße.

#### 5.4 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR (ÖPNV)

Über die in den Hauptverkehrsstraßen verlaufenden Straßenbahnlinien ist das Planungsgebiet gut an die Innenstadt sowie an die Außenbezirke angebunden. Haltestellen mit Umsteigemöglichkeiten befinden sich im Kreuzungsbereich Käthe-Kollwitz-Straße / Friedrich-Ebert-Straße. Diese sind als Inseln vom restlichen Straßenkörper abgesetzt, über einen eigenen Gleiskörper verfügt die Straßenbahn nur in dem kurzen Streckenabschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße, während in allen übrigen Bereichen die Gleise in der Fahrbahn verlaufen. Dies ist bei starkem Verkehrsaufkommen für alle Verkehrsarten problematisch:

- Straßenbahnverkehr, Ein- und Ausstieg an den Haltestellen,
- Kfz-Verkehr in den Knotenpunkteinfahrten,
- Fahrradverkehr (Unfallgefahr).

Im Zuge des Ausbaus der Straßenbahn zur Stadtbahn wird ein Ausbau der Haltestellen und -soweit möglich- die Herstellung separater Gleiskörper angestrebt.

#### 5.5 FUSSGÄNGER- UND FAHRRADVERKEHR

Weitgehend ungefährdeter Radverkehr ist in allen Anliegerstraßen (Zone 30) möglich. Die an der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße rudimentär vorhandenen Radwege sind aufgrund ihrer Kürze ohne Bedeutung. Darüber hinaus werden sie teilweise als Parkfläche zweckentfremdet und dienen mitunter als Ausweichfahrbahnen für den Pkw-Verkehr.

Hauptachse des Radverkehrs zum Stadtzentrum ist die Elsterstraße; in der Friedrich-Ebert-Straße ist tangentialer und „innerörtlicher“ Radverkehr zu berücksichtigen.

Die Gesamtheit der Straßen im Planungsgebiet ist mit beidseitig durchgängigen Gehwegen versehen. Die „ruhigeren“ Anliegerstraßen sind für Fußgänger sehr gut nutzbar, eine gewisse Beeinträchtigung ist allerdings durch den hohen Parkdruck und den Mißbrauch von Gehwegen als Parkfläche gegeben.

Die Gehwege an den Hauptstraßen sind sehr stark vom Kfz - Verkehr beeinträchtigt und unattraktiv (hoher Anteil leerstehender Gebäude). Sie werden deshalb wenig von Fußgängern frequentiert.

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen außerhalb des Straßenraumes befinden sich im Geltungsbereich nur im Verlauf des Elstermühlgrabens und außerhalb des Geltungsbereiches im Johannapark sowie auf dem verschütteten Elsterlauf zwischen Heizwerk und Jahnallee. Beide stellen Teile wichtiger übergeordneter Grün- und Wegeverbindungen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung dar, deren Funktion durch entsprechende gestalterische Maßnahmen gestärkt werden muß.

Grundsätzlich fehlen im Gebiet Querungsmöglichkeiten für Fußgänger- und Radfahrer über die Hauptverkehrsadern Käthe-Kollwitz-Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Im Moment besteht an der lichtsignalgeregelten Kreuzung der beiden Straßen der einzige sichere Übergang. Für das dicht bebaute und bewohnte Quartier ist jedoch eine ausreichende Anbindung an die nahe gelegenen Erholungsflächen (Park und Schreberbad) von großer Bedeutung und unbedingt sicherzustellen. Auch bei der Schulwegsicherung besteht dringender Bedarf für eine gesicherte Querungsmöglichkeit der Friedrich-Ebert-Straße in Höhe der Manetstraße. Vor allem im Verlauf der oben beschriebenen Wegeverbindungen sind Querungshilfen vorzusehen.

Weitere kleine, öffentlich genutzte Fußwege bestehen als „Abkürzungen“ oder Durchgänge zwischen Manet- und Reichelstraße sowie -im Verlauf der alten Straßenführung- innerhalb des Wohnblocks nördlich der Kolonnadenstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße. Diese stellen für Fußgänger, vor allem für Kinder, innerhalb des Quartiers wichtige und sichere Wegebeziehungen dar. sie sollen, entsprechend ihrer Bedeutung für die Allgemeinheit als öffentliche Wege erhalten bleiben.

## 5.6 WESTPLATZ

Vom ehemaligen Westplatz als Schnittpunkt wichtiger Achsen und „Pendant“ zum Dorotheenplatz ist nicht mehr als eine dreieckige Verkehrsinsel an der Friedrich-Ebert-Straße übriggeblieben. Während die Bebauung auf der Ostseite den Platz negiert, nimmt der gerade neu entstandene Baukörper auf der gegenüberliegenden Seite die alte Form wieder auf.

Die Platzfläche ist zur Zeit nicht weiter gestaltet und als Baustofflager mißbraucht. Eine Umstrukturierung und Bepflanzung ist bereits in Planung und wird im Zusammenhang mit den in diesem Bereich durchgeführten Hochbaumaßnahmen erfolgen.

Der Westplatz bildet als Endpunkt der Kolonnadenstraße und als Pendant zum Dorotheenplatz einen wichtigen städtebaulichen Akzent zwischen innerer und äußerer Westvorstadt. Trotz Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße ist die weitestgehende Wiederherstellung seiner historischen Grundform anzustreben.



## 6. PLANUNGSVORGABEN, GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG, BETEILIGUNGSVERFAHREN

### 6.1 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig sind sämtliche Bauflächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Im Zuge des Elstermühlgrabens ist die „beabsichtigte Freilegung / Wiederherstellung eines Fließgewässers“ vorgesehen.

Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sind als „Verkehrsflächen“ dargestellt und zwar als Bestandteile des „übergeordneten Straßennetzes“.

Grundlage der Verkehrsplanung bilden die „Verkehrspolitischen Leitlinien für die Stadt Leipzig“ und die daraus abgeleiteten Darstellungen im FNP. Die Hauptziele sind:

- Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als attraktive, leistungsfähige Alternative zum motorisierten Individualverkehr (Straßenbahnbeschleunigungsprogramm, Verkehrsverbund),
- Umstrukturierung des radial ausgerichteten Straßennetzes in ein leistungsfähiges Tangenten-Ring-System, um das Stadtzentrum zu entlasten,
- Verkehrsberuhigung der Wohngebiete durch Verlagerung und Bündelung der Verkehrsströme,
- Förderung des Radverkehrs durch Integration eines geschlossenen Radverkehrsnetzes in Straßen- und Grünräume und Schaffung von Radabstellanlagen an allen wichtigen Zielpunkten,
- qualitätsgerechter Ausbau fahrbahnbegleitender und selbständiger Fußwege mit sicheren, ebenerdigen Querungsmöglichkeiten; Schaffung von Fußgängerbereichen in Stadtzentren, in Ortsteil- und Wohngebietszentren.
- Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs in Wohngebieten mit Parkraumproblemen durch Fremdarker, vorrangig innerhalb des Tangentenvierecks, wird das Anwohnerparken eingeführt.

Unter diesen Zielvorstellungen soll das Straßennetz als Tangenten-Ring-System umgestaltet werden. Bestandteile sind ein äußerer, mittlerer und innerer Ring, das sogenannte „Tangentenviereck“.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Friedrich-Ebert-Straße und die westliche Käthe-Kollwitz-Straße im Beiplan 27 des FNP als Straßen mit den häufigsten Überschreitungen der Alarmwerte zur Kfz-Verträglichkeit dargestellt.

Für den Perspektivzeitraum des FNP ist die Friedrich-Ebert-Straße weiterhin als Bestandteil des Straßennetzes ausgewiesen. Bis zur Realisierung des westlichen

Abschnitts des Tangentenvierecks wird sie ihren Beitrag im Straßenhauptnetz leisten müssen und kann nicht nachhaltig entlastet werden.

In der längerfristigen Zielplanung (Beiplan 29 zum FNP) soll die Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr die Funktion einer Hauptverkehrsstraße übernehmen. Die Funktion soll von einer geplanten Tangente im Zuge der Marschnerstraße übernommen werden. Die Käthe-Kollwitz-Straße soll dagegen weiterhin eine Funktion im Straßenhauptnetz übernehmen und zwar in der untersten Kategorie IV als flächener-schließende Straßenverbindung.

Im Straßenbahnnetz behalten sowohl die Friedrich-Ebert-Straße als auch die Käthe-Kollwitz-Straße ihre Bedeutung und sind in das auszubauende Stadtbahnnetz zu integrieren. Deshalb ist eine weitestgehende Separierung des Bahnkörpers und der Ausbau von Haltestelleninseln anzustreben. Nach Angaben der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hat der Ausbau im Zuge der Friedrich-Ebert-Straße oberste Priorität, da hier erhebliche Behinderungen durch Konflikte mit dem Kfz-Verkehr zu verzeichnen sind.

Bei der Planung sind folgende Parameter zu beachten:

6,0 m (6,2 m)	Gleiskörperbreite (freie Strecke)
12,0 m (11,9 m)	Haltestellenbreite
4,0 m	Rampenlänge
93,0 m	Bahnsteiglänge (Doppelhaltestelle)
200,0 m	Mindestkurvenradius (freie Strecke)= 47 km/h
100,0 m	Mindestkurvenradius (im Nahbereich der Haltestellen)= 33 km/h.

Eine Haltestellenbreite von 12,0 m bietet Bahnsteigbreiten von 3,3 m wodurch Fahrgastunterstände mit Seitenwänden aufgestellt werden können, die einen wesentlich besseren Wetterschutz bieten.

Die separate Führung der Straßenbahngleiskörper sollte so ausgebildet werden, daß sie als Notspur für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden können.

Das übrige Netz der Erschließungsstraßen soll flächenhaft verkehrsberuhigt werden. Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr.274/91 sind schrittweise alle Wohngebiete der Stadt als Tempo-30-Zonen zu gestalten. Mit der Zielstellung einer zeit- und kostengünstigen Umsetzung haben in der Planung Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen Vorrang vor aufwendigen baulichen Veränderungen. Dabei wird durch Reduzierung des für den fließenden Verkehrs verfügbaren Straßenraumes (Abmarkierung, Einordnung von Stellplätzen für Kfz usw.) eine Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verlangsamung des Verkehrs erreicht. Vorrangig im Programm sind Gebiete, wo aus Gründen der Verkehrssicherheit und insbesondere der Schulwegsicherheit dringend Handlungsbedarf besteht.

In Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt ist eine ansprechende Straßenraumgestaltung und Straßenbegrünung (2. Ausbaustufe) stadtplanerisch

vorgesehen. Bei allen Um- und Neugestaltungen sind die Belange behinderter Bürger besonders zu beachten. Im FNP-Beiplan 31 sind sämtliche Wohngebiete im Geltungsbereich als Tempo-30-Zone vorgesehen.

Beim Wohnungs-Neubau ist der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr vollständig abzudecken. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes erfolgt nach der Sächsischen Bauordnung. Um dem großen Nachholbedarf in Wohngebieten Rechnung zu tragen, sind im Rahmen von gebietsbezogenen Untersuchungen Möglichkeiten zur Ausweitung von Quartiersgaragen zu suchen. In Bereichen der Stadt, in denen der Parkdruck durch Fremdarker besonders hoch ist, ist den Anwohnern ein Vorrecht einzuräumen, z.B. in Form des Anwohnerparkens, insbesondere innerhalb des Tangentenvierecks.

Bei einer gewerblichen Nutzung ist bei Neubauten gebietsbezogen eine Unterschreitung des Richtwertes möglich, die mit einer Stellplatzbeschränkungs- und -ablösesatzung unterlegt wird (befindet sich in der Aufstellung).

Die Förderung des Fahrradfahrens ist eines der Hauptziele der Stadtverkehrsentwicklung. Zielstellung der Planung ist es, dem Radverkehr ein dichtes und zeitgünstiges Netz von Radfahrstreifen, Radwegen und Radfahrverbindungen anzubieten.

Auf der Grundlage des Radverkehrsförderungsprogramms ist vorgesehen, im Straßenhauptnetz, wenn irgend möglich, Radfahrstreifen oder Radwege einzurichten. Im Straßennebennetz sind im Regelfall keine gesonderten Radwege notwendig. Einbahnstraßen werden weitgehend für Radverkehr in der Gegenrichtung durch planerische und ordnungsrechtliche Maßnahmen geöffnet.

Nach § 49 Sächsische Bauordnung sind Parkstellplätze für Fahrräder bei allen Neu- und Umbauten durch Investoren vorzusehen und nachzuweisen. Für den Fahrradparker in der Innenstadt, in Stadtteilzentren, an Haltestellen des ÖPNV und an städtebaulich wertvollen Straßen und Plätzen wird der Anlehnbügel (verzinkt oder aus Edelstahl) eingesetzt.

Die Förderung des Fußgängerverkehrs umfaßt ein ganzes Bündel von Maßnahmen. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und besonders der Kinder beim Überqueren der Straßen durch Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten.

Bei Straßenbauten (außer anbaufreien Bundesstraßen) sind im Stadtgebiet beidseitig ausreichend dimensionierte Fußwege vorzusehen. Mit der baulichen Verdichtung wird die Zahl der Fußgänger zunehmen. Die Fußwegbreiten sollten deshalb möglichst 3 m nicht unterschreiten.

Wege und Querungen sollen behindertengerecht ausgeführt und noch vorhandene bauliche Barrieren abgebaut werden. Höchste Priorität hat die Sicherung der Schulwege, für die inzwischen ein Sonderprogramm umgesetzt wird.

## 6.2 BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF

Entsprechend der Situation und Darstellung im FNP soll der gesamte Geltungsbe-  
reich als citynahes Wohngebiet erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche  
Zielstellung besteht vor allem in der Wiederherstellung stadträumlicher Strukturen  
und der Schaffung neuer Straßenräume für die Friedrich-Ebert-Straße und die  
Käthe-Kollwitz-Straße. Ferner wird das Ziel verfolgt, die erheblichen baulichen,  
strukturellen und funktionellen Mißstände im Gebiet zu beseitigen und eine geord-  
nete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

In den wenig zerstörten Bereichen bildet das historisch gewachsene Stadtbild mit  
seinen Kulturdenkmälern die Grundlage der Planung. Einzelne Baulücken sollen  
geschlossen werden und hinsichtlich Bauweise, Bautiefe, Traufhöhe und Dachform  
der Nachbarbebauung angeglichen werden.

Im Rahmen von Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen ist eine allmähliche Entker-  
nung und Entsigelung der Blockinnenbereiche sicherzustellen, um eine ausrei-  
chende Versorgung mit wohnungsnahen Erholungsflächen und Grünstrukturen zu  
gewährleisten. Die dadurch neu definierten und nach außen hin abgeschlossenen  
blockinternen Freiräume erhalten so eine Qualität und können ihre Erholungsfunkti-  
on besser erfüllen.

Die einschneidendste Veränderung der historischen Blockstruktur, die mit dem  
Durchbruch der Käthe-Kollwitz-Straße entstand, erscheint nicht mehr revidierbar.  
Sowohl die Neubauten der Nachkriegszeit, als auch die Straßenbahnführung schlie-  
ßen es aus, den historischen Verlauf der Promenadenstraße und die Konturen des  
Westplatzes in originalgetreuer Form wiederherstellen zu können. Die Planung kon-  
zentrierte sich deshalb darauf, die städtebaulich diffuse Situation an der Käthe-  
Kollwitz- und Friedrich-Ebert-Straße (Süd) durch eine neue, stadtraumbildende  
Baustruktur in Anlehnung an das historische Vorbild zu ersetzen.

Ferner soll mit dem Bebauungsplan den verkehrlichen Belangen, insbesondere der  
Straßenbahn Rechnung getragen werden. Damit soll die Attraktivität und Bedeutung  
des ÖPNV -auch über den Geltungsbereich hinaus- für die Stadt Leipzig verbessert  
und gestärkt werden. Die Planung berücksichtigt deshalb im Südabschnitt der Fried-  
rich-Ebert-Straße die angestrebte Separierung des Gleiskörpers und die Herstellung  
von Haltestelleninseln am Knoten Käthe-Kollwitz-Straße. Dieses erfordert eine Ver-  
breiterung des Straßenraumes, die nur in östlicher Richtung vorgenommen werden  
kann und südlich des Westplatzes den Abbruch von 3 leerstehenden Baudenkmä-  
lern (Nr. 14-18), darunter den Abbruch des Henriette-Goldschmidt-Hauses voraus-  
setzt.

Im Nordabschnitt wird zwecks weitestgehenden Erhalt der denkmalgeschützten  
Bausubstanz auf eine Separierung des Gleiskörpers verzichtet. Der Bebauungsplan-  
Vorentwurf beschränkte sich auf eine Straßenaufweitung im Bereich der Haltestelle

Waldplatz, was wiederum den Abbruch von 4 Baudenkmalern auf der Straßenwestseite voraussetzt.

Für die städtebauliche Neuordnung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße und am Westplatz wurden 2 Varianten entwickelt und in jeweils 2 Entwicklungsstufen dargestellt. Die Unterschiede beider Varianten lagen in folgenden Planungsansätzen:

• VARIANTE I

- Beibehaltung der städtebaulichen Situation südlich der Käthe-Kollwitz-Straße im Bereich Kolonnadenstraße, Max-Beckmann-Straße, Elsterstraße.
- Zurücksetzen der nördlichen Baukante an der Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Friedrich-Ebert- und Elsterstraße; Herstellung einer Vorgartenzone.

• VARIANTE II

- Verlegung der Käthe-Kollwitz-Straße nach Norden im Abschnitt Friedrich-Ebert-Straße / Elsterstraße.
- Herstellung eines eng gefaßten Straßenraumes entlang der Käthe-Kollwitz-Straße mit Baufluchten unmittelbar am Fahrbahnrand und Gehwegen unter Arkaden, als zweite Bauzeile vor den Plattenbauten im Kreuzungsbereich mit der Friedrich-Ebert-Straße.

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde die Variante II zugrunde gelegt. Die Art der baulichen Nutzung wurde in den bestandsgeprägten Wohngebieten als „Allgemeines Wohngebiet“ und in den Neubaubereichen an der Friedrich-Ebert- und Käthe-Kollwitz-Straße als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Neubaubereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße sollte im Einmündungsbereich in die Jahnallee als Kerngebiet entwickelt werden.

Ein Grünordnungsplan lag als fachliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht vor. Neben der Schaffung durchgrünter Blockinnenbereiche sah die Planung folgende Maßnahmen vor:

- Öffnung der Weißen Elster im Bereich Willmar-Schwabe-Straße / Schrebergartenanlage; Aufweitung zu einem kleinen See mit Bootsanlegestegen.
- Öffnung des Elstermühlgrabens.

Anhand dieses Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden die städtischen Ämter beteiligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

### 6.3 BETEILIGUNG DER BÜRGER GEMÄSS § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße“ wurde vom 23.05.95 - 20.06.95 durchgeführt.

Die Ausstellung der Pläne erfolgte im Neuen Rathaus und im Foyer der AOK in der Willmar-Schwabe-Straße. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung fand am 01.06.95 im Festsaal des Neuen Rathauses ein Bürgerforum mit ausführlicher Erläuterung der Planungsabsichten statt.

Die Diskussion erfolgte vor allem zu den 3 Schwerpunkten Verkehr, Art der baulichen Nutzung und Stadtstruktur. Im weiteren sind 12 Schriftsätze mit Bedenken und Anregungen zur Planung eingegangen.

Durchgehend befürwortet wurde, daß das Planungsgebiet seine städtebauliche Bedeutung als zentrumsnahes Wohngebiet zurückerlangen soll. Dabei soll die wertvolle, dem Denkmalschutz unterliegende Bebauung grundsätzlich erhalten bleiben; im übrigen sollen die städtebaulichen Zusammenhänge bei einer angemessenen Verdichtung wiederhergestellt werden. Dabei sollten eine ausreichende Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe) sowie Grün- und Freizeitflächen für die Bewohner geschaffen werden. Statt ausschließlich begrünter Innenhöfe müßte Platz für Kleingewerbe verbleiben, wofür eine Hofbebauung zugelassen werden sollte. Dagegen wird von anderer Seite das Angebot an Spiel- und Freizeitflächen in den Innenhöfen nicht als ausreichend erachtet.

Um bezahlbare Mieten zu gewährleisten, werden bindende Vorgaben für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau gefordert, z.B. 30 % sozialer Wohnungsbau.

Hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte der Planung wird die Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße deutlich überwiegend abgelehnt, insbesondere wegen des damit verbundenen Abbruchs mehrerer Baudenkmale im Südabschnitt (Nr. 14-16) und im Nordabschnitt (Nr. 91-95a). Besonders protestiert wird gegen den dafür erforderlichen Abriß des Henriette-Goldschmidt-Hauses, dieses auch durch namhafte Persönlichkeiten und Vereine, u.a.:

- Pro Leipzig e.V.,
- Bürgerverein Waldstraßenviertel e.V.,
- Leipziger Geschichtsverein e.V..

Auch die städtebaulichen Aspekte der Abfolge unterschiedlich breiter Straßenräume und die negativen Auswirkungen auf die räumliche Fassung des Westplatzes werden kritisiert. Hinzu kommen die hohen Kosten der Straßenverbreiterung für die Stadt Leipzig. Außerdem würde durch die Straßenverbreiterung noch mehr Verkehr angezogen. Stattdessen sollte der vorhandene Querschnitt der Friedrich-Ebert-Straße auf ganzer Länge beibehalten und der Abschnitt südlich der Reichelstraße (5-6 Fahr-

streifen) rückgebaut werden. Zur Lösung der Verkehrsprobleme wurden folgende Anregungen gegeben:

- Geltungsbereich erweitern; Kfz-Verkehr durch die Marschnerstraße / Karl-Tauchnitzstraße leiten,
- Verlegung der Straßenbahn-Linie 6, prüfen, z.B. in die Elsterstraße,
- Haltestelle Waldplatz in Jahnallee verlegen; Gleise in westliche Rاندlage verlegen,
- Ausbildung der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Waldplatz als Verkehrsraum nur für Straßenbahn, Fußgänger, Radfahrer und Anlieger,
- Einbahnstraßenverkehr,
- Intelligente Verkehrsleitsysteme schaffen,
- Beschleunigung der Straßenbahn durch Spurfreischaltung,
- kein Ausbau der Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße (Westplatz),  
Verzicht auf Haltestelleninseln, da Haltepunkt von geringer Bedeutung,
- Linksabbiegen in Gustav-Mahler-Straße verbieten;
- Halte- und Parkverbot auf ganzer Länge; Parkhäuser errichten.

Die städtebauliche Konzeption im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße und die aufgezeigten Varianten werden unterschiedlich bewertet. Während der Abbruch des Gisag-Verwaltungsgebäudes (Nr. 21) und der langfristige Abbruch der Plattenbauten durchaus denkbar erscheint, sollten die modernisierten Genossenschaftswohnungen Käthe-Kollwitz-Straße 24-18 und Elsterstraße 14-20 erhalten bleiben und in eine straßenraumbildende Neubebauung integriert werden. Die Errichtung einer zweiten Bauzeile, um die Plattenbauten herum, wird mehrheitlich abgelehnt. Gleiches gilt auch für die umfangreiche Führung der Fußgänger durch Arkaden ohne zusätzlichen Bürgersteig vor den Arkaden. Auch die Alternative mit Vorgärten entlang der Käthe-Kollwitz-Straße (Variante I) stieß auf Unverständnis, da Vorgärten hier untypisch und ohne Nutzen seien.

Gegenvorschläge, wie die gewünschte bauliche Fassung der Käthe-Kollwitz-Straße auf andere Weise erreicht werden kann, wurden nicht unterbreitet. Auf jeden Fall sollte der Querschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße unter Beibehaltung des separaten Gleiskörpers, zu Lasten der Nebenanlagen (Parkplätze, Gehwege) reduziert werden. Es wird eine Angleichung an die östlich und westlich angrenzenden Straßenabschnitte angestrebt und insbesondere eine alleeartige Gestaltung gewünscht.

Neben den stadträumlichen Aspekten, die für eine klare, möglichst enge Fassung der Straßenräume sprechen, wird das Hauptproblem in den mangelhaften Querschnittsmöglichkeiten für Fußgänger- und Radfahrer gesehen, die an allen Kreuzungen und Einmündungen verbessert werden sollten. Die Herstellung neuer Radverkehrsanlagen wird konkret für den südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße und für die Käthe-Kollwitz-Straße im Abschnitt Gustav-Mahler-Straße bis Thomasiusstraße gefordert.

Hinsichtlich der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird die Freilegung des Elstermühlgrabens überwiegend positiv beurteilt. Die Wohnqualität des gesamten

Gebietes würde dadurch aufgewertet. Die Freilegung erscheint aber nur sinnvoll, wenn das immer mehr verlandende Gewässer zwischen Elsterflutbecken und Schreiberbad saniert wird.

Dagegen erscheint die Öffnung der alten „Weißen Elster“ problematisch, da sie wegen Wassermangel nach dem Bau des Elsterflutbeckens zugeschüttet wurde. Bei einem stehenden Gewässer werden hygienische Probleme befürchtet; außerdem erscheinen Bootsstege sinnlos.

#### 6.4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden nur von einzelnen Trägern öffentlicher Belange grundsätzliche Bedenken vorgetragen, die sich mit den Bedenken der Bürger weitestgehend decken:

- Erhaltung der historischen Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße, sowohl im Norden (Haltestelle Waldplatz), als auch im Süden (Nr. 14-18, Henriette-Goldschmidt-Haus).
- keine Verschiebung der Käthe-Kollwitz-Straße.  
Die zweite Bauzeile Ecke Käthe-Kollwitz- / Friedrich-Ebert-Straße wird ebenso abgelehnt, wie das Zurücksetzen der nördlichen Bauflucht. Die Herstellung einer Vorgartenzone sei hier deplaziert.

Demgegenüber teilt die LVB mit, daß die Separierung des Gleiskörpers in der Friedrich-Ebert-Straße oberste Priorität hat, weshalb der Abriß der Gebäude Nr. 14-24 zu forcieren ist. Auch seitens der Fachämter der Stadt Leipzig wurde diese Forderung bereits bei der Ämterbeteiligung unterstützt.

In verkehrsplanerischer Hinsicht wird seitens der TÖB vor allem gefordert, die Querungsprobleme für Radfahrer zu lösen.

Zur städtebaulichen Planung wird angeregt, daß in Wohnbereichen nur ausnahmsweise eine GRZ von 0,4 überschritten werden sollte. Die Innenhöfe sollten vorsichtiger bereinigt werden. Die Entflechtung urbaner Prozesse würde sich hier eher zerstörerisch auswirken.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß durch den Bebauungsplan Eingriffe nach § 8 BNatSchG vorbereitet werden, die auszugleichen sind. Die Aussagen zur Grünordnung werden bemängelt; es wird die Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit einer übergreifenden grünordnerischen Konzeption gefordert. Von einzelnen TÖB wird die Variante I befürwortet, die mehr Freiraum für eine intensive Durchgrünung bietet und bei der die vorhandenen Grünstrukturen, vor allem südlich der Käthe-Kollwitz-Straße, erhalten bleiben. Für die Bepflanzung sollen heimische, standortgerechte Arten festgesetzt werden. Im übrigen beschränken sich die Stellungnahmen auf Hinweise, die bei der weiteren Planung bzw. dem Vollzug der Planung zu beachten sind.

## 6.5 BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft. Im Ergebnis der Abwägung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB führte die Berücksichtigung verschiedener Belange und das inzwischen fortgeschrittene Baugeschehen zur Ausgliederung einzelner Teilbereiche aus dem Geltungsbereich:

- Die Freilegung der Weißen Elster sowie die Herstellung eines Sees mit Bootssteigen im Bereich Schrebergartenanlage / Willmar-Schwabe-Straße wird nicht weiterverfolgt.
- Für die Jahnallee und nördlich angrenzende Bereiche besteht kein Ordnungsbedarf, der im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu lösen ist.
- Im Quartier zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Jahnallee, Elsterstraße und Elstermühlgraben wurden die wesentlichen Neubauvorhaben bereits genehmigt und befanden sich im Bau oder waren bereits realisiert.
- In den Quartieren westlich der Friedrich-Ebert-Straße, südlich des Elstermühlgrabens wurden ebenfalls mehrere Bauvorhaben genehmigt und befanden sich im Bau oder waren bereits realisiert. Für die verbleibenden Baulücken liegen z.T. Bauanträge vor. Der restliche Lückenschluß kann nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

In dem so reduzierten Geltungsbereich waren bei der weiteren Planung ebenfalls die bereits genehmigten Bauanträge und Bauvoranfragen zu berücksichtigen:

- Alexanderstraße 49
- Carl-Maria-von-Weber-Straße 1 und 2
- Elsterstraße 36
- Friedrich-Ebert-Straße 56
- Friedrich-Ebert-Straße 87 / 89
- Mendelssohnstraße 1
- Mendelssohnstraße 9
- Mendelssohnstraße 10 / 12
- Thomasiusstraße 18 / 20
- Mendelssohnstraße 10 / 12
- Thomasiusstraße 18 / 20
- Thomasiusstraße 22 (HH)
- Thomasiusstraße 24 / Käthe-Kollwitz-Straße 16-22

Für nachfolgende Vorhaben liegen Bauanträge bzw. Bauvoranfragen vor:

- Alexanderstraße 45 / 47
- Elsterstraße 26
- Elsterstraße 28, 36

Als kritisch ist die erteilte Baugenehmigung für die Umnutzung der Hofbebauung auf den Grundstücken Mendelssohnstraße 10-12 zu werten (bereits durchgeführt). Die Hofbebauung grenzt mit 2 ½ - 3 Geschossen unmittelbar an das Grundstück Carl-

Maria-von-Weber-Straße 3. Da dieses Grundstück nur über eine Tiefe von rd. 14 m verfügt, ist es unbebaubar geworden. Wegen des überwiegenden Interesses der Allgemeinheit an einer Schließung der Baulücke muß diese Problem durch den Bebauungsplan und den anschließenden Vollzug behoben werden.

Im Zuge der Friedrich-Ebert-Straße stand die städtebauliche Konzeption vor dem Problem, zwischen verkehrlichen Notwendigkeiten und denkmalpflegerischen Belangen abzuwägen.

Zum einen muß die Bauleitplanung einer Verkehrssituation Rechnung tragen, die als kritisch einzustufen ist. Seit geraumer Zeit kommt es im o.g. Bereich, der sehr eng geführt ist, durch die Straßenbahn und eine hohe Verkehrsbelastung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrs (Rückstaubildung an den Knotenpunkten) und damit auch zu Beeinträchtigungen der Anwohner. Dieses artikuliert sich u.a. in einem zunehmenden Leerstand der historischen Gebäude.

Die Friedrich-Ebert-Straße ist für das Straßenbahnnetz von relevanter Bedeutung und ist deshalb in das auszubauende Stadtbahnnetz zu integrieren. Aus diesem Grund ist eine weitestgehende Separierung des Bahnkörpers anzustreben. Die Herstellung eines separaten Bahnkörpers ist im bestehenden Straßenraum mit ca. 17 m Gesamtbreite nicht möglich.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten der Verkehrsführung wurden auf FNP-Ebene untersucht, führten aber zu keiner anderen Lösung, die funktionsfähig, umweltverträglich und kurzfristig realisierbar wäre. Eine andere Führung der Straßenbahn (Stadtbahn) ist funktionell und verkehrstechnisch nicht wünschenswert, da nur sie in der Lage ist, das Verkehrsaufkommen in diesem Verdichtungsbereich nachhaltig auf den ÖPNV zu konzentrieren.

Im September 1996 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen, im Bereich der Haltestelle Waldplatz auf eine Straßenverbreiterung zu verzichten, um die 4 genannten Baudenkmale zu erhalten. Die Herstellung eines eigenen Gleiskörpers war im Nordabschnitt bereits nach dem Bebauungsplan-Vorentwurf nicht möglich. Ob und wie die Haltestelle ausgebaut werden kann, bleibt der LVB im Benehmen mit dem AfV vorbehalten.

Für den Südabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße wurde beschlossen, auf der Ostseite eine neue Baukante festzusetzen, die die Anlage eines separaten Bahnkörpers für die Straßenbahn, eine der Umgebung angepaßte Neubebauung und eine hochwertige Straßenraumgestaltung ermöglicht. Dafür wurde eine Verbreiterung des Straßenraumes um 12,0 m auf 29,0 m festgelegt.

Da der Bestand auf der Straßenwestseite dominiert und sich mehrere Vorhaben in der Vorbereitung befinden,

- Friedrich-Ebert-Straße 23 / 25
- Friedrich-Ebert-Straße 41 / 43

kommt nur eine Verbreiterung in östlicher Richtung in Betracht. Auch die Trassierungsanforderungen der Straßenbahn sprechen für die gleiche Ausbaurichtung. Von dieser Verbreiterung sind als einzige Gebäude in diesem Abschnitt die 3 Kulturdenkmale Friedrich-Ebert-Straße 14-18 betroffen, zu denen das Henriette-Goldschmidt-Haus gehört (Nr. 16).

Das Gebäude wurde 1871/72 als Wohnhaus von dem Leipziger Architekten Bruno Grimm errichtet. Grimm gehörte in den Jahren um 1870 zu den Trägern der höchstehenden Baukultur Leipzigs. Nur wenige der hervorragenden Bauten Grimms blieben erhalten, wozu auch das Henriette-Goldschmidt-Haus gehört. Die hohe Qualität der Architektur ist trotz des nicht mehr ganz originalen Zustandes infolge der Kriegsschäden noch eindeutig zu erkennen. Es zeichnet sich durch eine wohlproportionierte Frontaufteilung und Fassadenteile aus Naturstein, besonders am Erker, aus.



Henriette-Goldschmidt-Haus,  
Friedrich-Ebert-Straße 16 (mittleres Gebäude)

Henriette Goldschmidt gehörte neben Louise Otto-Peters und Auguste Schmidt zu den führenden Persönlichkeiten der Frauenbewegung im 19. Jahrhundert. Am

23.11.1825 in Krotoschin / Breslau geboren, gründete sie mit den o.G. den Allgemeinen Deutschen Frauenverein. Von 1858 bis zu ihrem Tod 1920 wirkte sie in Leipzig.

1871 gründete sie in Leipzig den Verein für Familien- und Volkserziehung, der sich in der Kinder- und Frauenarbeit engagierte. 1889 erwarb der Verein das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 16, ehemals Weststraße 16, und entfaltete dort seine vielseitigen Aktivitäten, die das soziale und kulturelle Leben der Stadt mit prägten. So wurden in diesem Gebäude eine Kleinkinderbewahranstalt, das erste deutsche Seminar für Kindergärtnerinnen, ein Schülerinnenpensionat und ein Seniorinnenheim untergebracht.

Henriette Goldschmidt selbst wohnte in diesem Haus. Im Rahmen ihrer Tätigkeit konnte sie die Pädagogik Friedrich Fröbels, deren Anhängerin sie war, umsetzen und so zur Wegbereiterin der Frauenbildung werden. Damit erlangte sie über unser regionales Gebiet hinaus Bekanntheit.

Des weiteren ist das Wirken des Vereins für Familien- und Volkserziehung in Leipzig ein Beispiel dafür, wie jüdische Bürger das Leben ihrer Stadt, auch im sozialen Bereich, mitgestaltet haben.

Mit dem gesamten Vereinsvermögen ging 1921, nach Auflösung des Vereins für Familien- und Volkserziehung, auch das Gebäude, das im selben Jahr den Namen „Henriette-Goldschmidt-Haus“ erhielt, in die Henri-Hinrichsen-Stiftung ein. Diese wurde 1921 der Stadt Leipzig in treuhänderische Verwaltung zum Zweck der Frauenbildung übergeben.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurden die Namen „Henriette-Goldschmidt-Haus“ und „Henri-Hinrichsen-Stiftung“ getilgt. 1945 erlitt das Gebäude einen Bombenschaden; danach wurde der Dachbereich nur notdürftig instandgesetzt.

In der Zeit nach 1945 wurde die Stiftung in die Sammelstiftung der Stadt Leipzig integriert. 1956 gab man dem Haus seinen alten Namen zurück. Das Henriette-Goldschmidt-Haus wurde bis in die 1980er Jahre im Sinn der Stiftung als Kindergarten und für gesellschaftliche Zwecke genutzt. Seit dem steht es leer und ist zunehmend dem Verfall ausgesetzt.

1990 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Henriette-Goldschmidt-Hauses nach § 2 Abs. 1 SächsDschG ist damit zu bejahen. Einerseits ist das denkmalgeschützte Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 16 sowohl in architektonischer Hinsicht als auch als Wirkungsstätte Henriette Goldschmidts erhaltenswert. Andererseits ist die Verkehrssituation in diesem Straßenbereich so prekär, daß nur durch einen Straßenbau, der den Abbruch des Henriette-Goldschmidt-Hauses voraussetzt, Abhilfe geschaffen werden kann.

Zusammenfassend soll der im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße eine auf längere Sicht zum Tragen kommende Verkehrsentlastung für

Straßenbahnen und Kraftfahrzeuge mit sich bringen. Durch die geplante Straßenverbreiterung werden darüber hinaus Möglichkeiten eröffnet, weitere Anregungen und Forderungen der im Verfahren Beteiligten zu berücksichtigen, d.h. den Radverkehr zu fördern, die Fußwege auszubauen, Anwohnerparkplätze anzulegen und Straßenbäume anzupflanzen. Die Straßenverbreiterung mildert die Immissionsprobleme und verbessert die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Straßenausbau und der damit einhergehende Abriß des Henriette-Goldschmidt-Hauses erfüllt auch die Voraussetzungen der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit:

- Die Planung ist erforderlich, um die verkehrliche Situation zu entschärfen.
- Sie ist geeignet, weil nur durch einen Straßenausbau das hohe Verkehrsaufkommen in der Friedrich-Ebert-Straße zu bewältigen ist. Eine andere Möglichkeit, das Verkehrsproblem zu lösen, ist nicht ersichtlich. Eine Herausnahme der Straßenbahn wäre städtebaulich verfehlt.
- Die Planung ist auch verhältnismäßig, denn die Stadt berücksichtigt die Belange der Denkmalpflege. So wird zugunsten denkmalpflegerischer Belange auf den Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße im Nordabschnitt verzichtet. Da der Südabschnitt in Verbindung mit der Käthe-Kollwitz-Straße von besonderer Bedeutung für den Straßenbahnbetrieb ist, kann hier auf den angestrebten Ausbau nicht verzichtet werden; der Abbruch des Henriette-Goldschmidt-Hauses, als auch beider Nachbargebäude, ist somit unvermeidbar.

Um die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf das Stadtbild richtig zu werten, mußte in die Abwägung auch eingestellt werden, daß es sich nur um 3 von 63 im Geltungsbereich gelegenen Baudenkmalern handelt.

Die Gestaltung der 3 Gebäude ist auch im Vergleich mit den übrigen, im Geltungsbereich gelegenen Kulturdenkmälern nicht als besonders herausragend oder gar einzigartig zu werten. Der Wert des Henriette-Goldschmidt-Hauses liegt vorrangig in der historischen Nutzung, d.h. der kulturellen Bedeutung der hier ansässigen Institutionen für die Stadt Leipzig. Das kulturelle Erbe Henriette Goldschmidt kann aber auch in anderer Form und an anderer Stelle geehrt werden. Folgende Möglichkeiten sollen geprüft und ggf. im Baugenehmigungsverfahren, in einem städtebaulichen Vertrag oder aufgrund entsprechender Beschlüsse der Ratsversammlung umgesetzt werden:

- Gliederung der Neubebauung entsprechend der vorhandenen Parzellierung auf zurückgesetzter Baufucht,
- Gliederung der straßenseitigen Fassade in Anlehnung an das Baudenkmal,
- Nutzung der Erdschoßzone durch Einrichtungen, die der Frauenbildung dienen und das Anliegen Henriette Goldschmidts lebendig halten (z.B. Frauencafé, Frauenbüchladen) bzw. allgemein die jüdische Kultur pflegen,
- Anbringung einer Gedenktafel an dieser Stelle mit Hinweisen zum Leben und Wirken Henriette Goldschmidts und auf die Leistungen des Vereins für Familien- und Volkserziehung sowie des Architekten Bruno Grimm,

- Ergänzung des Straßennamens „Goldschmidtstraße“ im Stadtbezirk Mitte um den Vornamen „Henriette“, damit der Bezug zu Henriette Goldschmidt auch für Außenstehende eindeutig hergestellt wird. In der Goldschmidtstraße befand sich die durch Henriette Goldschmidt 1911 gegründete erste deutsche Hochschule für Frauen. Das Gebäude ist noch erhalten und könnte somit einer der o.g. Nutzungen zugeführt werden. Dabei könnte dem Wirken Henriette Goldschmidts zentral an einem Ort gedacht werden.

Nach Lage der Dinge war in der Abwägung der vorliegenden Planung gegenüber den Belangen der Denkmalpflege Vorrang zu geben. Im Bebauungsplan wird deshalb eine neue, zurückgesetzte Bauflucht im Abschnitt Reichelstraße bis Westplatz festgesetzt.

Für die Neubebauung der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 14 - 16 liegt ein Bebauungsvorschlag vor, der im Hinblick auf o.a. Ziele zu überarbeiten ist.

Das Gebäude Nr. 26 kann vorübergehend oder auf Dauer bestehen bleiben. Ob sich die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 28 - 30 kurzfristig sinnvoll bebauen lassen, wird in Zweifel gezogen. Möglicherweise ergibt sich aber eine gemeinsame Lösung mit Nr. 26.

Den vorgebrachten Bedenken zu den Bebauungsvarianten und Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Bereich Westplatz / Käthe-Kollwitz-Straße / Elsterstraße wurde mit einer grundlegenden Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption weitestgehend Rechnung getragen.

- keine zweite Bauzeile vor den Plattenbauten im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße,
- keine Verlegung der Käthe-Kollwitz-Straße nebst Straßenbahngleisen,
- keine Straßenrandbebauung unmittelbar am Fahrbahnrand, mit Gehwegen unter Arkaden.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung und des GOP wurden insbesondere unter grünordnerischen Gesichtspunkten vier verschiedene Varianten zur städtebaulichen Gestaltung dieses Bereiches erarbeitet. Für jede Variante wurde jeweils eine andere Leitidee für den Umgang mit der besonderen Situation um die Käthe-Kollwitz-Straße aufgestellt:

- größtmögliche Erhaltung des Bestandes (kurzfristige Umsetzung möglich),
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche / eines Quartierparks,
- Quartiersplatz an der Käthe-Kollwitz-Straße,
- Konsequente Fortsetzung der durchgängigen Blockrandbebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße.

Einzelheiten dieser Untersuchung sind dem GOP zu entnehmen.

Die Vorentscheidung für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzept fiel letztlich zugunsten der straßenraumbildenden Blockbebauung, die am be-

sten geeignet ist, die Barrierewirkung der Käthe-Kollwitz-Straße zu mildern und das Gebiet im Ganzen an die Innenstadt anzubinden.

Bei der Konzeptentwicklung zeigte sich, daß wirklich tragfähige Konzepte nur im Hinblick auf eine langfristige Verwirklichung aufgestellt werden können, da unter dauerhafter Erhaltung des gesamten Bestandes keine stadtraumbildenden Strukturen geschaffen werden können. Eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung in diesem Bereich läßt sich nur mit Abrißmaßnahmen in dem aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäudebestand erreichen.

Auch am Westplatz ist eine platzbegrenzende Neubebauung aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur mit einem Teilabriß der Plattenbauten möglich. Sowohl die Zeile Friedrich-Ebert-Straße 28-32, als auch die Kopfbauten Kolonnadenstraße 29 und 30 stehen einer platzraumbildenden Neubebauung im Wege.

Ein Anbau an die letztgenannten Gebäude scheidet schon wegen der vorhandenen Fenster und der Grundrißgestaltung aus. Hier zeigt sich sehr deutlich, in welchem Konflikt sinnvolle städtebauliche Ziele mit der konkreten Situation stehen.

In der Abwägung wird der städtebaulichen Neuordnung der Vorrang eingeräumt. Die Planung geht aber von der Annahme aus, daß sich die Realisierung ggf. über mehrere Jahrzehnte erstreckt, zumal es sich um Wohnbauten handelt und sich die betroffenen Gebäude noch in einem technisch einwandfreien Zustand befinden. Die Planung wird deshalb in 2 Entwicklungsstufen dargestellt, wobei die o.a. Wohngebäude in der Stufe I für ihre Restnutzungsdauer noch erhalten bleiben können.

Auf jeden Fall ist gerade hier auch ein kurzfristig umzusetzendes Konzept notwendig, das von dem vorläufigen Erhalt des Bestandes ausgeht und versucht, die städtebaulichen Mängel mit grünordnerischen Maßnahmen im Straßenraum zu mildern. Eine Neubepflanzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht vorgenommen werden, um das längerfristig angestrebte städtebauliche Ziel (Stufe II) nicht zu konterkarieren.

Weitere Einzelheiten der städtebaulichen Planung sind im Detail und nach Quartieren getrennt dem Punkt 10 „Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag“ zu entnehmen.

## 6.6 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit von 04.11.-03.12.1997 im Neuen Rathaus öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum der Planauslegung sind von 7 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Davon teilten 3 TÖB mit, daß ihrerseits keine Belange berührt werden bzw. keine Bedenken gegen die Planung bestehen (Bundesvermögensamt Leipzig, Deutscher Wetterdienst, Regionaler Planungsverband).

2 TÖB nehmen Bezug auf ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf, wobei es sich überwiegend um allgemeine Hinweise und Empfehlungen handelt, die größtenteils nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind (Landesamt für Archäologie, Staatliches Umweltfachamt Leipzig).

Von der LVB wird die Planung akzeptiert. Es werden Auskünfte über die kurzfristig geplante Durchführung erteilt. Darüber hinaus wird angeregt, die Separierung des Gleiskörpers in der Käthe-Kollwitz-Straße bis zur Thomasiusstraße zu verlängern.

Schwerwiegende Bedenken werden nur vom Landesamt für Denkmalpflege geltend gemacht und richten sich erneut gegen den geplanten Abbruch der drei Kulturdenkmale Friedrich-Ebert-Straße 14-18, insbesondere gegen den Abbruch des Henriette-Goldschmidt-Hauses. Es wird auf den Schutzstatus des Gebäudes als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 5 SächsDSchG und auf dessen geschichtlich, künstlerische und städtebauliche Bedeutung hingewiesen. Der Abbruch sei denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Im Falle eines Abbruchartrages käme auch bei der Zustimmung durch die zuständige Genehmigungsbehörde das erforderliche Einvernehmen mit der Landesoberbehörde für Denkmalschutz nicht zustande (§ 4 Abs. 2 SächsDSchG).

Aus den bereits in Punkt 6.4 genannten Gründen können die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege auch nach heutigem Erkenntnisstand nicht berücksichtigt werden. Seitens der Stadt Leipzig wird für die im südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße geplanten Maßnahmen ein überwiegendes Interesse der Allgemeinheit geltend gemacht. Die zuständige Genehmigungsbehörde und die Landesoberbehörde für Denkmalschutz werden ersucht, in ihre Entscheidung auch die übrigen, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange einzubeziehen und dringende Maßnahmen zum Wohl der Allgemeinheit nicht zu verhindern.

Vom Bürgerverein Waldstraßenviertel e.V. und weiteren 8 Bürgern wurden im Zeitraum der Planauslegung Bedenken und Anregungen in schriftlicher Form vorgebracht. Bedenken bestehen insbesondere gegen folgende Planungsinhalte:

- Breite und Querschnittsaufteilung der Käthe-Kollwitz-Straße:
  - Gesamtbreite auf 28-32 m reduzieren, je Richtung nur eine Fahrspur, Verzicht auf 3. Fahrstreifen in der Knotenpunktseinfahrt, Reduzierung der Breiten des Gleiskörpers, der Radwege und der Gehwege.
  - Rückbau östlich der Elsterstraße auf historische Maße, Radwege nicht erforderlich, Arkade unattraktiv und akustisch nachteilig,
  - Grundsätzlich keine Arkaden ohne Gehwegfläche vor den Arkaden.
- Breite und Querschnittsaufteilung der Friedrich-Ebert-Straße (Südabschnitt):
  - Reduzierung der Gesamtbreite auf ca. 25 m (freie Strecke) bzw. 33 m im Haltestellenbereich analog Käthe-Kollwitz-Straße,
  - keine Realisierung der Planungsvariante mit kombinierten Geh- und Radwegen (Unfallgefahr).

- Abbruch des Henriette-Goldschmidt-Hauses wird bedauert, aber hingenommen. Die Neubebauung müßte aber einen Bezug zur historischen Bebauung herstellen (Fassade, Hausflur, Treppenhaus).
- Block 1:
  - Bedarf für Läden, Büros etc. wird in dem vorgesehenen Umfang in Frage gestellt (Erdgeschoßzonen).
  - Kleingewerbe in Innenhöfen zulassen (=urbanes Leben).
  - Rückwärtige Stellplatzflächen (bei Läden) werden als störend empfunden, sie reduzieren und beeinträchtigen das Gemeinschaftsgrün.
  - Stellplatzproblem nicht durch Tiefgaragen lösen (Schäden am Altbau, Kosten, Abgase, Erschließung, Begrünung), sondern Verkehrsberuhigung und Anwohnerpärkplätze in der Max-Beckmann-Straße.
  - Gemeinschaftsanlagen (Spiel- und Freizeitflächen) sind unrealistisch; sie stoßen auf juristische und zwischenmenschliche Probleme (Finanzierung, Unterhaltung).
  - die Gemeinschaftsanlagen sollten auch Wäschetrocken- und Müllplätze umfassen. In Innenhöfen sollen keine Zäune zugelassen werden.
- Block 1 und 2:
  - Anbau von Aufzügen an Plattenbauten (Wohnwertverbesserung) innerhalb der privaten Grundstücksflächen zulassen (straßenseitig).
- Block 5:
  - Neubau Mendelsohnstraße 9 nicht an Nr. 7 anbauen (Schieferverkleidung) und nicht mehr als 4-5 Geschosse zulassen.
- Block 6:
  - Neubau Elsterstraße 37 nicht an Nr. 39 anbauen. Wirkung der beiden Ecktürme oberhalb der Traufe wird durch Anbau beeinträchtigt.
  - Neubau Alexanderstraße 42 (und 44) in geschlossener Bauweise zulassen. Lücke bewirkt Verlust an Wohnraum, erfordert zusätzlichen Isolierungsaufwand und beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit.
  - Sicherheitsbedenken gegen das geplante Gehrecht über das Grundstück Alexanderstraße 42.
- Block 7:
  - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche neben dem Haus Leipzig (Flurstück 2336) widerspricht dem Erbbaurechtsvertrag und wird abgelehnt.
  - Terrasse vor dem Haus Leipzig erhalten, Tiefgarage in KG prüfen.
  - Grünfläche vor das Haus Leipzig legen (statt Terrasse); beiderseitig symmetrische Bebauung vorsehen.
- Block 10, Friedrich-Ebert-Straße 89:
  - Geschlossene Bauweise zulassen (Vorderhaus).
  - Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht vollständig ausschließen.
  - GRZ von 0,55 auf 0,65 erhöhen, Überschreitung bis GRZ 1,0 zulassen bzw. bis 0,8 bezogen auf das Gesamtgrundstück.
  - Statt 4-5 sollen 6 Vollgeschosse zugelassen werden mit einer Traufhöhe bis 18,0 m.

- Bei der rückwärtigen Bebauung sollen 3 statt 2 Vollgeschosse zugelassen werden.
- Keine Stellplätze hinter dem Vorderhaus ausweisen.
- Tiefgaragenzufahrt (Rampe) an nördlicher Grundstücksgrenze zu Nr. 91 zulassen.
- Kein Geh- und Fahrrecht zwischen Friedrich-Ebert- und Willmar-Schwabe-Straße (unbegründete Lage, Wertminderung).
- Kein Gehrecht parallel zur Friedrich-Ebert-Straße über das Grundstück („Verwüstung der grünen Oase“, Auflösung der Polarität Privatheit-Öffentlichkeit).
- Angeblich Widersprüche zum Bauvorbescheid.
- Wertminderung des Grundstücks, Entschädigungsansprüche werden angekündigt.

## 6.7 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN, ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS UND 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die während der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.50 „Friedrich-Ebert-Straße“ vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 15.07.1998 in öffentlicher Sitzung geprüft und der Änderung des Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung in folgenden Bereichen zugestimmt:

### **Bereich „Haus Leipzig“**

Die Festsetzung des Flurstückes Nr. 2336 (südlich des Hauses Leipzig) als öffentliche Grünfläche mit Tiefgaragenunterbauung wird ersetzt durch die Festsetzung einer Tiefgarage mit darüberliegender „Fläche für Stellplätze“.

### **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

Die bisher geplanten öffentlichen Wege über die Grundstücke Fr.-Ebert-Str. Nr. 79 und Nr. 89 entfallen.

### **Eingeschränkte Erdgeschoßnutzung**

Die eingeschränkte Erdgeschoßnutzung wird textlich dahingehend geändert, daß im Erdgeschoß nur ausnahmsweise Wohnungen zulässig sind.

### **Baulinien, Baugrenzen**

Die bisherige Festsetzung wird dahingehend ergänzt, daß ausnahmsweise eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen um bis zu 2,5 m für Außentreppen, Eingangsvorbauten und Aufzüge zugelassen werden kann, wenn deren Grundfläche vollständig im privaten Bauland liegt.

### **Käthe-Kollwitz-Straße - Südseite**

Für die Südseite der K.-Kollwitz-Str. zwischen Elsterstr. und Thomasiusstr. wird eine veränderte Bauflucht festgesetzt, die langfristig eine klare Straßenraumbegrenzung

ermöglicht. Der Geltungsbereich wird um das Grundstück Thomasiusstr. Nr. 26 erweitert.

#### **Hinterhaus Käthe-Kollwitz-Straße Nr.22**

Das vorhandene Hinterhaus K.-Kollwitz-Str. Nr. 22 wird nicht mehr festgesetzt, um einen Abbruch und damit eine großzügige Erweiterung der Freiflächen im Blockinnenhof zu erhalten.

#### **Leitungsrecht**

Für den nordöstlich der Kreuzung Fr.-Ebert-Str./K.-Kollwitz-Str. verlaufenden Abschnitt der Fernwärmeleitung ist aus technischen Gründen eine Umverlegung nicht möglich, so daß für diesen Bereich ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen wurde.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, den geänderten Bebauungsplan-Entwurf samt Begründung erneut öffentlich auszulegen. Die 2. Öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt und zugleich bestimmt, daß nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Anregungen vorgebracht werden können.

Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 11.08.98 bis 25.08.98 durchgeführt. Während der Planauslegung sind von 6 Trägern öffentlicher Belange (TÖB) Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus wurden von 5 Bürgern Anregungen vorgebracht.

5 TÖB stimmen den vorgenommenen Änderungen zu bzw. äußern, daß keine Bedenken gegen diese Änderungen und Ergänzungen bestehen. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH beanstanden in 3 Punkten die vorgenommene Abwägung. Die Anregungen werden berücksichtigt und führen zu einer Ergänzung und Präzisierung der Begründung unter Punkt 2.6 und 9.5

Die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) erheben erneut die Forderung nach Einordnung eines separaten Gleiskörpers in der Käthe-Kollwitz-Straße im Abschnitt Elsterstraße / Thomasiusstraße und haben dazu eine Planungsvariante mit neuer Gleistrassierung vorgelegt.

Die beantragte Separierung des Gleiskörpers wurde bereits durch Beschluß der Ratsversammlung vom 15.07.98 nicht berücksichtigt, weil einer symmetrischen Aufweitung des Straßenraumes der gültige Bauvorbescheid für das Vorhaben Ecke Käthe-Kollwitz-Straße / Thomasiusstraße entgegensteht. Die vorgelegte Variante würde gegenüber der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs zu einer weiteren, asymmetrischen Aufweitung des Straßenraumes und zusätzlich zu einer nicht parallelen Führung der südöstlichen Fahrbahn zur raumbildenden Baukante führen. Dieses ist aus stadtgestalterischen Gründen unerwünscht.

Eine Separierung des Bahnkörpers kommt nur dann in Betracht, wenn der Bahnkörper symmetrisch zur bestehenden Gleisachse angelegt werden kann. Dieser Fall

wäre gegeben, wenn von dem o.a. Bauvorbescheid kein Gebrauch gemacht wird und der Bebauungsplan mit einer zurückgesetzten Bauflucht auf der Nordwestseite der Käthe-Kollwitz-Straße geändert werden kann. Für diesen Fall könnte auch ein vergrößerter Kurvenradius im Kreuzungsbereich Käthe-Kollwitz-Straße / Elsterstraße berücksichtigt werden. Da dieser Fall derzeit nicht gegeben ist, kann die Anregung nach Lage der Dinge nicht berücksichtigt werden.

Die nachfolgenden Abschnitte der Begründung beinhalten das planerische Ergebnis der vorgenannten Beteiligungsverfahren.

## 7 VERKEHRSPLANUNG

Um zu einer prinzipiell abgestimmten Festlegung der erforderlichen Breiten der Verkehrsflächen zu gelangen, fanden gemeinsame Beratungen zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Verkehrsplanung, dem Tiefbauamt, dem Ordnungsamt als Straßenverkehrsbehörde und den Leipziger Verkehrsbetrieben statt.

Um längerfristige Veränderungen im Verkehrsgeschehen Rechnung tragen zu können, soll die Breitenfestlegung so erfolgen, daß ein begrenzter Spielraum für die Querschnittsaufteilung verbleibt. Prinzipiell ist die Aufteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Festgelegt wird nur die Verkehrsfläche als solche mit dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie zum Bauland.

Neben den sich aus der Örtlichkeit ergebenden Rahmenbedingungen (Festpunkte der Planung) waren bei der Breitenfestlegung die Belange des Städtebaus, der Denkmalpflege, des Immissionsschutzes und der Grünordnung sowie die Nutzungsansprüche aller Verkehrsarten und die Regeln der Verkehrstechnik zu beachten bzw. untereinander und gegeneinander abzuwägen.

### 7.1 FRIEDRICH-EBERT-STRASSE

Bereits im laufenden Verfahren wurde entschieden, den Nordabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße nicht zu verbreitern. Die LVB plant deshalb, bereits im Jahr 1998 die Gleisanlage innerhalb des bestehenden Straßenquerschnitts so zu verändern, daß die gegenwärtigen permanenten Behinderungen des Straßenbahnverkehrs reduziert werden.

Im Südabschnitt zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Karl-Tauchnitz-Straße ist dagegen die Separierung des Gleiskörpers zwecks Umstellung auf den Stadtbahnbetrieb unverzichtbar. Alleine diese Maßnahme erfordert eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes, wodurch der Abbruch dreier Baudenkmale, u.a. des Henriette-Goldschmidt-Hauses unvermeidbar ist.

Unter Berücksichtigung der kurz- und längerfristigen Nutzungsansprüche durch den

- Straßenbahnverkehr (Stadtbahn),
- fließenden Kfz-Verkehr,
- ruhenden Kfz-Verkehr (Kundenparkplätze, Anlieferung),
- Fahrradverkehr,
- Fußgängerverkehr

und dem landschaftsplanerischen Ziel einer attraktiven Straßenbaumbegrünung wurde die künftige Breite auf der freien Strecke mit 29,0 m festgelegt. Diese Verbreiterung um rd. 12,0 m orientiert sich an dem Gebäude Nr. 26, das erhalten bleiben kann (aber nicht muß). Eine weitere Verbreiterung ist deshalb nicht möglich. Die künftige Breite wurde durch Beschluß der Ratsversammlung bereits festgeschrieben.

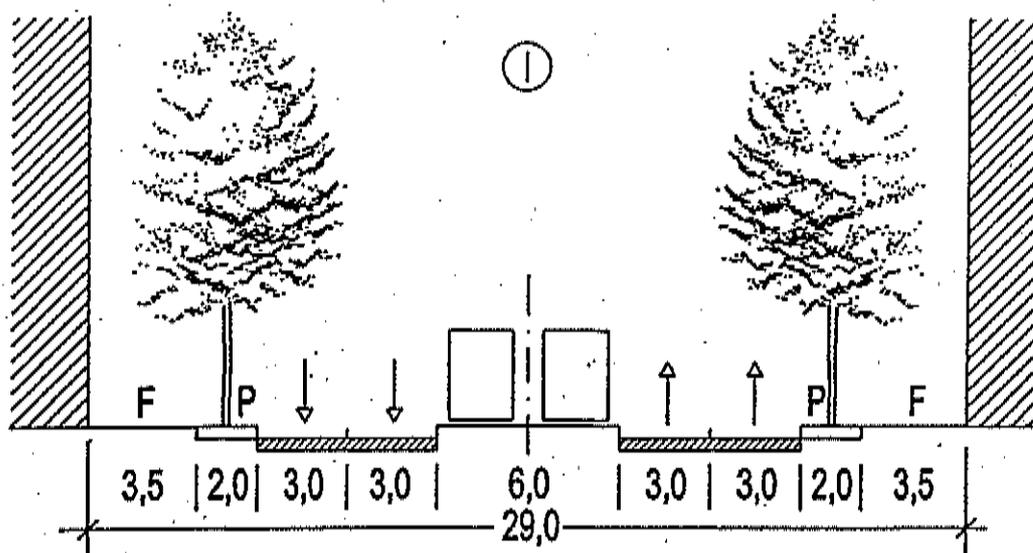
Eine wesentliche Reduzierung der Breite ist ebenfalls nicht möglich, da der Bahnkörper der Straßenbahn bereits auf Mindestmaße reduziert wurde (6,0 m). Für den Kfz-Verkehr war der Ausbauplanung nach Angaben des AfV folgende Prognosebelastung (DTV) zugrunde zu legen:

Südabschnitt rd. 20.000 Kfz/24h

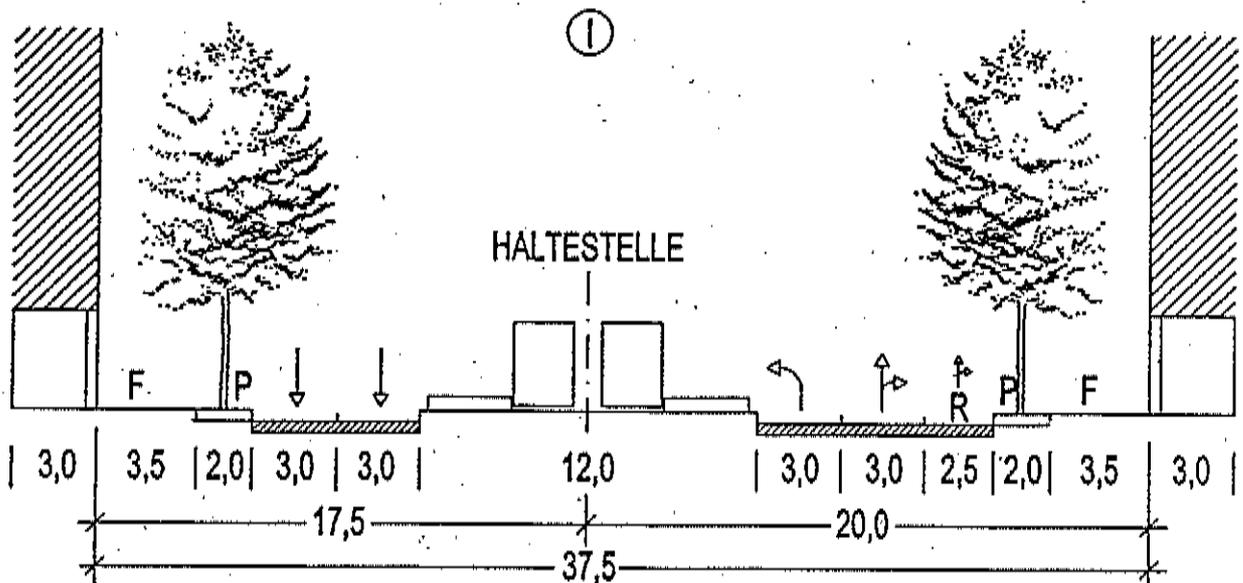
Nordabschnitt rd. 11.000 Kfz/24h.

Aus verkehrstechnischer Sicht werden zur Bewältigung dieses Verkehrsaufkommens auf der freien Strecke 2 Fahrstreifen je Richtung und in den Knotenpunkteinfahrten 3 Fahrstreifen von mindestens 3,0 m Breite benötigt. Eine Breitenreduzierung würde sich somit nachteilig auf die Nebenanlagen auswirken. Für den ruhenden Verkehr (Kurzparker) ist aber ein Bedarf aus der Neubebauung erkennbar. Ohne weitergehende Verbreiterung läßt sich eine Baumbepflanzung nur in Verbindung mit Parkplätzen realisieren. Die Gehwegbreite kann schon deshalb nicht eingeschränkt werden, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen und der Straßenrandbebauung zu gewährleisten (4,5 m).

Auf der Grundlage vorgenannter Prämissen sieht die Vorplanung des Ingenieurbüros EVTI, Leipzig für den Südabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße nachfolgenden Regelquerschnitt I auf der freien Strecke vor. Bei dieser Ausbauplanung ist in der Stufe I die Herstellung separater Radwege oder Radfahrstreifen nicht möglich.



Im Haltestellenbereich zwischen Westplatz und Käthe-Kollwitz-Straße kommt der Flächenbedarf für eine 12,0 m breite Doppelhaltestelle hinzu (+ 6,0 m). Außerdem soll bereits frühzeitig ein Radfahrstreifen in der Knotenpunkteinfahrt zwischen Westplatz und Käthe-Kollwitz-Straße gesichert werden (+ 2,5 m). Im übrigen wird die Aufteilung der Seitenbereiche einschließlich Baumbepflanzung unverändert durchgezogen. Da nur eine asymmetrische Aufweitung des Straßenprofils möglich ist, müssen die Gleise vor und hinter der Haltestelle verzogen werden.



Da kurzfristig kein durchgehender Radfahrstreifen hergestellt werden kann, bestehen nur folgende Möglichkeiten:

- Mitbenutzung der Fahrbahn
- Mitbenutzung des Gehweges (kombinierter Geh- und Radweg)
- Lenkung des Fahrradverkehrs auf die parallel verlaufende Gustav-Mahler-Straße.

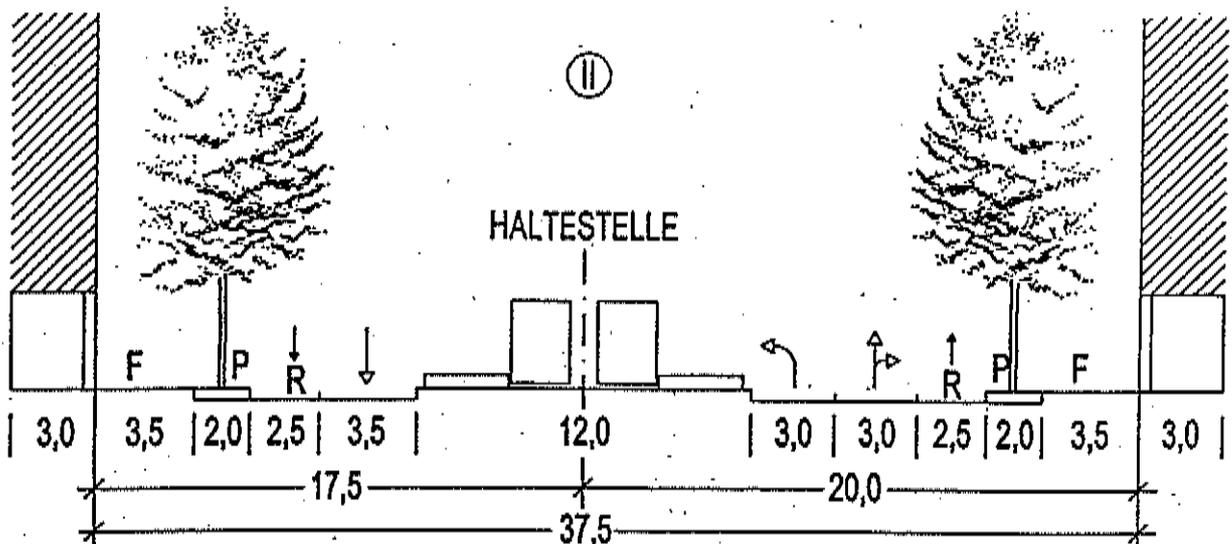
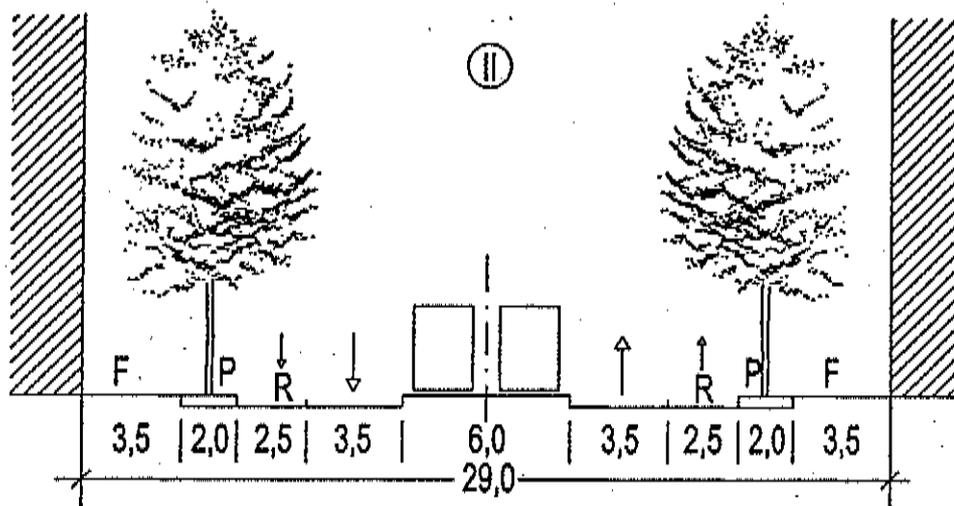
Von der Herstellung kombinierter Geh- und Radwege wurde aufgrund der vorgetragenen Bedenken Abstand genommen. Für letztgenannte Möglichkeit wurde auch der Abschnitt Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Gustav-Mahler-Straße in den Geltungsbereich einbezogen (s. Abschnitt 7.2).

Längerfristig soll die Friedrich-Ebert-Straße auch im Südabschnitt den Charakter einer Erschließungsstraße erhalten. Deshalb wurden bei den zeitnah vorzunehmenden Ausbaumaßnahmen bereits die langfristigen Möglichkeiten für eine Neuaufteilung des Straßenraumes berücksichtigt.

Dieser Variante II liegt die von verschiedenen Ämtern und Bürgern geforderte Separierung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs und die Anlage fahrbahnbegleitender Radfahrspuren zugrunde. Eine Realisierung erscheint erst in der Stufe II möglich und setzt voraus, daß eine Verkehrsverlagerung z.B. zur geplanten Tangente im Zuge der Marschnerstraße möglich ist.

Um einen Umbau der Bordsteinkanten zu vermeiden (Kosten) wurde die Querschnittsaufteilung so gewählt, daß die Radfahrspuren auch als Taxispur und außerhalb der Verkehrsspitzen, zu beschränkten Zeiten, auch als Ladespur genutzt werden können. Dieses würde die für den Kfz-Verkehr verbleibenden Fahrstreifen (1 je Richtung) erheblich von Störungen entlasten. Auch bei Verkehrsunfällen oder Stra-

Benbauarbeiten sind die notwendigen Überhol- und Ausweichmöglichkeiten gewährleistet. Im übrigen beinhaltet die Gesamtbreite des Radfahrstreifens von 2,5 m nach der EAHV '93 einen Sicherheitsabstand zu den Längsparkplätzen (0,5-0,7 m) sowie Begrenzungslinien (0,25 m), so daß ca. 1,5-1,8 m nutzbare Breite verbleiben.



Nördlich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße beschränken sich die Umgestaltungsmaßnahmen auf kleinere Korrekturen innerhalb des bestehenden Straßenraumes. Aus Richtung Waldplatz soll eine kurze Linksabbiegespur eingefügt werden. Hierfür wird die Gehwegführung auf der Westseite größtenteils in die vorhandene Arkade verlegt, was rechtlich bereits gesichert ist. Es bedarf aber einer höhenmäßigen, behindertengerechten Angleichung des Gehwegniveaus.

Um die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der gesamten Friedrich-Ebert-Straße zu verbessern und die Schulwege sicherer zu gestalten, sollen Querungshilfen und Überwege an folgenden Punkten berücksichtigt und hergestellt werden:

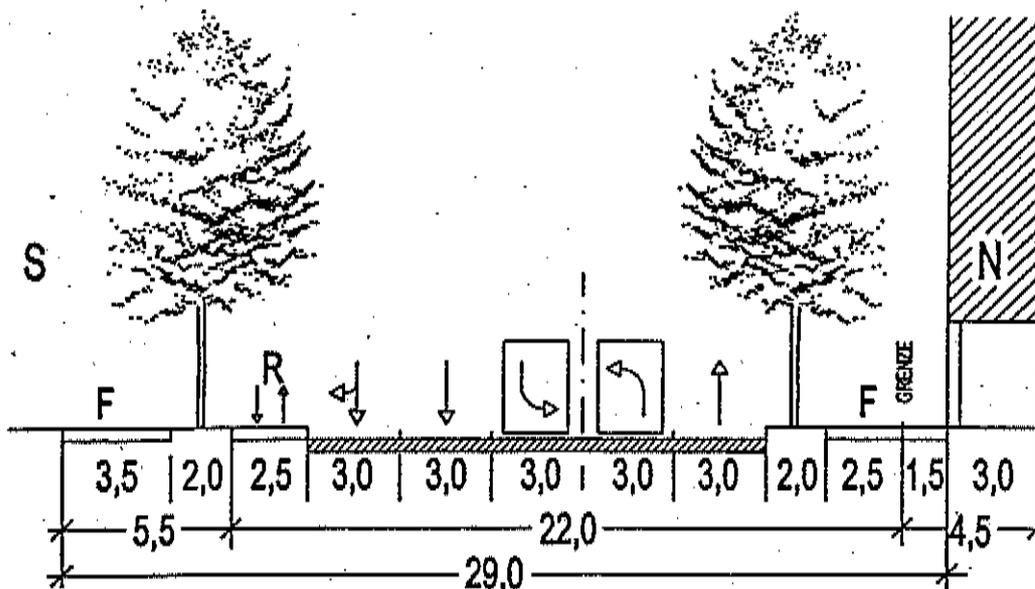
- Manetstraße
- Westplatz (südliches Haltestellenende)
- Knoten Käthe-Kollwitz-Straße
- Elstermühlgraben / Carl-Maria-von-Weber-Straße (Bedarfsampel)
- Jahnallee / Waldplatz.

## 7.2 KÄTHE-KOLLWITZ-STRASSE

Die Käthe-Kollwitz-Straße weist in ihrem Streckenverlauf unterschiedliche Profile und Problemstellungen auf, die bei der Festlegung der künftigen Breite der Verkehrsfläche zu berücksichtigen waren. Dabei galt es, die Belange aller Verkehrsarten sowie die des Städtebaus und der Grünordnung in die Überlegungen und die Entscheidung einzubeziehen.

Westlich des Hauptknotens soll vorrangig eine Radwegführung von / zur Gustav-Mahler-Straße geschaffen werden. Hierfür bieten die unbebauten Grundstücke südlich der Straße günstige Voraussetzungen. Der geplante Radweg soll in beiden Richtungen befahrbar sein. Der gewählten Breite der Verkehrsfläche liegt folgender Ausbauvorschlag zugrunde:

### WESTABSCHNITT



Auf der Südseite entwickeln sich Radweg, Grünstreifen und Fußweg ausgehend von der vorhandenen Bordsteinkante. Es wird ein Streifen von ca. 5,5 m Breite zusätzlich als Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Auf der Nordseite, die einschließlich Arkade ca. 4,5 m mehr Breite als der Regelquerschnitt aufweist, könnte die Bordsteinkante verändert werden, um einen Grünstreifen mit Baumallee einzufügen. Eine zwingende Festsetzung wird aber im B-Plan nicht vorgenommen.

Im Mittelabschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße geht die Umgestaltungskonzeption von folgenden Prämissen aus:

- Beibehaltung der Straßenbahngleise in ihrer bestehenden Lage,
- Begrünung des Bahnkörpers außerhalb der Haltestelle,
- Straßenraumbildende Baumbepflanzung am Straßenrand,
- kein Anschluß der Alexanderstraße für den motorisierten Individualverkehr (nur Not- und Versorgungsfahrzeuge sowie Radfahrer),
- Herstellung eines Überweges für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Elsterstraße

Der Ausbau zur Stadtbahn und eine attraktive Gestaltung der Haltestelle erfordern auch hier eine Verbreiterung des Bahnkörpers von rd. 11,0 auf 12,0 m im Haltestellenbereich. Die Herstellung eines Überweges im Zuge der Elsterstraße erfordert ebenfalls eine Verbreiterung des Bahnkörpers, um mindestens auf einer Seite der Gleise eine Aufstellfläche für Passanten zu erhalten.

Daraus ergibt sich eine Verbreiterung des Bahnkörpers auf ganzer Länge, die für eine gestalterische Aufwertung genutzt werden soll. Die Planung sieht deshalb vor, das unattraktive Schotterbett auf dessen Mindestbreite zu reduzieren und die verbleibenden Randstreifen außerhalb der Haltestelle als Grünstreifen zu gestalten und mit Straßenbäumen zu bepflanzen.

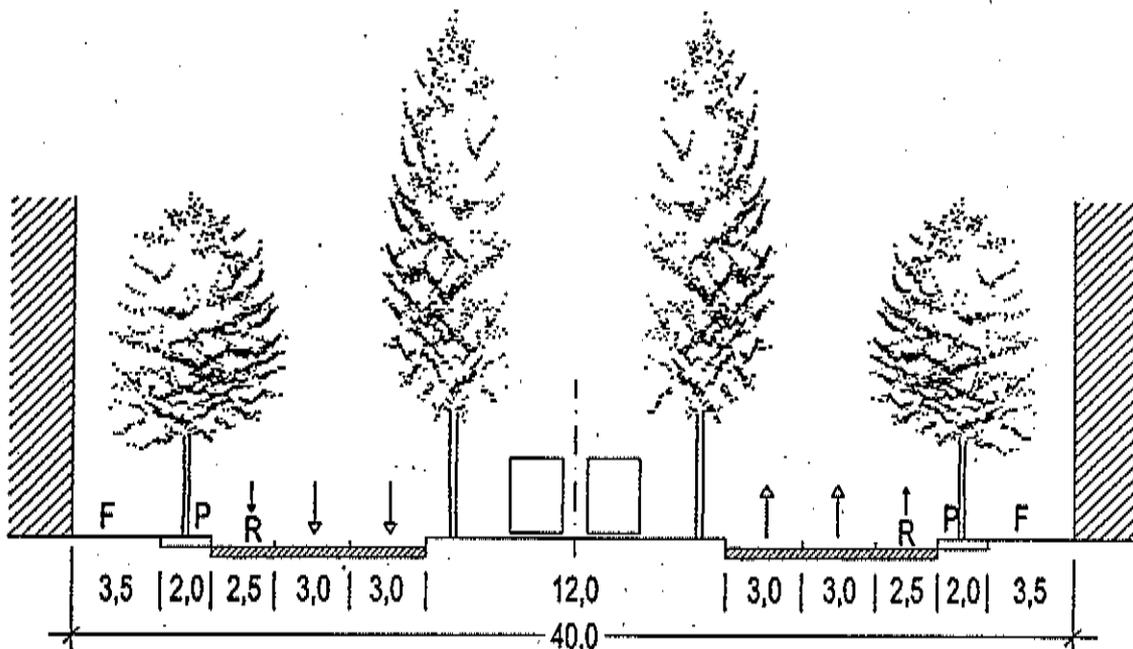
Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob auch das Gleisbett statt Schotter eine Rasenbegrünung (Schalldämpfung) und auch die Haltestelle selber eine bescheidene Baumbepflanzung erhalten kann. Diesbezüglich erfolgen aber keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

Nach Angaben des AfV wird die Käthe-Kollwitz-Straße östlich der Friedrich-Ebert-Straße mit ca. 22.000 Kfz/24h belastet sein. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, werden je Richtung 2 Fahrstreifen und in der Knotenpunkts-einfahrt 3 Fahrstreifen benötigt. Der vorhandene 4. Fahrstreifen im Einmündungsbe-reich in die Friedrich-Ebert-Straße kann somit rückgebaut werden.

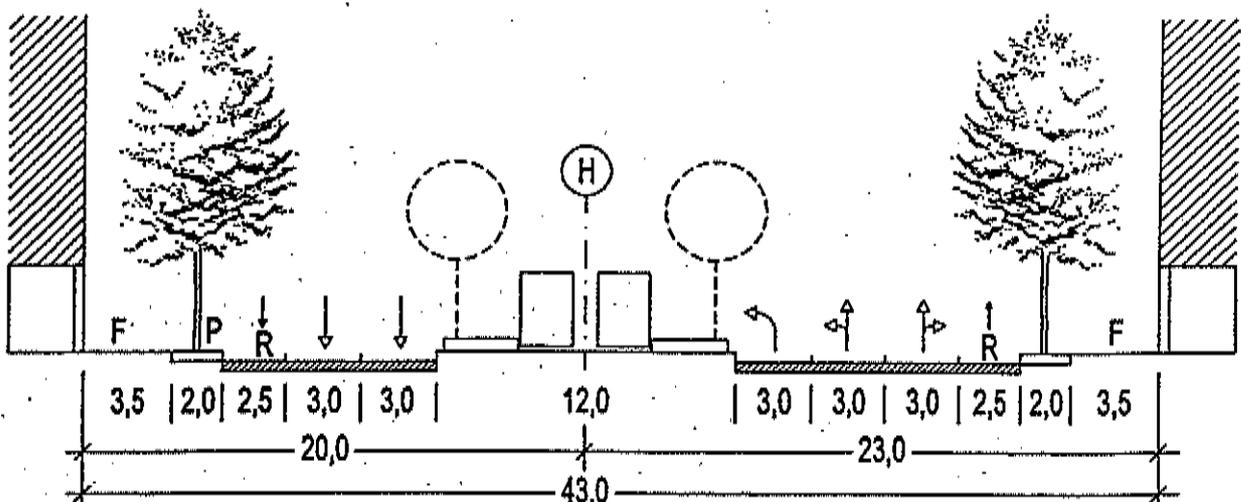
Am Fahrbahnrand sind beidseitig Radfahrstreifen von 2,5 m Gesamtbreite gemäß EAHV '93 (incl. Sicherheitsabstand) vorgesehen. Daran schließen wie bei der Friedrich-Ebert-Straße Park- und Grünstreifen von rd. 2,0 m Breite und Gehwege von 3,5 m Breite an. Die Park- und Grünstreifen werden in gleicher Weise gegliedert: Zwischen jeweils 2 Längsparkplätzen wird eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>

Größe eingefügt; der Baumabstand beträgt damit rd. 16,0 m. Somit ist es möglich, diesem Streckenabschnitt durch die Anlage einer teilweise 4-reihigen Allee ein neues, attraktives Gesicht zu geben.

### FREIE STRECKE - MITTELABSCHNITT



### HALTESTELLE



Eine Breitenreduzierung wäre nur möglich, wenn auf Radwege gänzlich verzichtet würde oder diese zwischen Gehweg und Parkstreifen eingefügt werden. In diesem Fall könnten die Gehwege auf 3,0 m und die Radwege auf minimal 2,0 m Breite reduziert werden. Angesichts der Gesamtbreite des Straßenraumes (40,0-43,0 m) wäre diese Reduzierung städtebaulich unerheblich (5 %); entsprechende Forderungen bleiben deshalb unberücksichtigt, um die für Radfahrer vorteilhaftere Lösung mit Radfahrstreifen am Fahrbahnrand nicht als Ausbauvariante zu verhindern.

Um die Querung der Straßen für Fußgänger und Radfahrer im Knotenpunktsbereich zu erleichtern und die Räumzeiten zu verkürzen, wird im östlichen Quadranten eine Dreiecksinsel eingefügt. Diese ermöglicht ein wesentlich engeres Heranrücken der Überwege an den Knotenpunkt. Darüberhinaus kann die Käthe-Kollwitz-Straße künftig am östlichen Haltestellenende in Höhe der Max-Beckmann-Straße und an der Elsterstraße durch Aufstellflächen am Rand der Gleise sicherer gequert werden.

Die von einzelnen Bürgern angeregte Herstellung einer Vorgartenzone bleibt unberücksichtigt, um den Straßenraum nicht noch mehr aufzuweiten. Außerdem erfüllen Vorgärten vor der gewerblich zu nutzenden Erdgeschoßzone keinen sinnvollen Zweck. Um Flächen für Warenauslagen zu schaffen, Wetterschutz zu bieten und allgemein den Aufenthalts- und Bewegungsraum für Fußgänger zu erweitern, können bei der geplanten Straßenrandbebauung Arkaden vorgesehen werden; zwingende Gründe liegen hierfür aber nicht vor, so daß im Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung getroffen wird.

Für den Ostabschnitt zwischen Elsterstraße und Thomasiusstraße liegen sehr unterschiedliche Anregungen vor. Zum einen wird die Lage der nordwestlichen Baukante in der historischen Bauflucht befürwortet, die Führung des Gehweges unter Arkaden wird aber teilweise abgelehnt. Radwege werden in diesem Streckenabschnitt zum Teil gefordert, zum Teil als sinnlos erachtet.

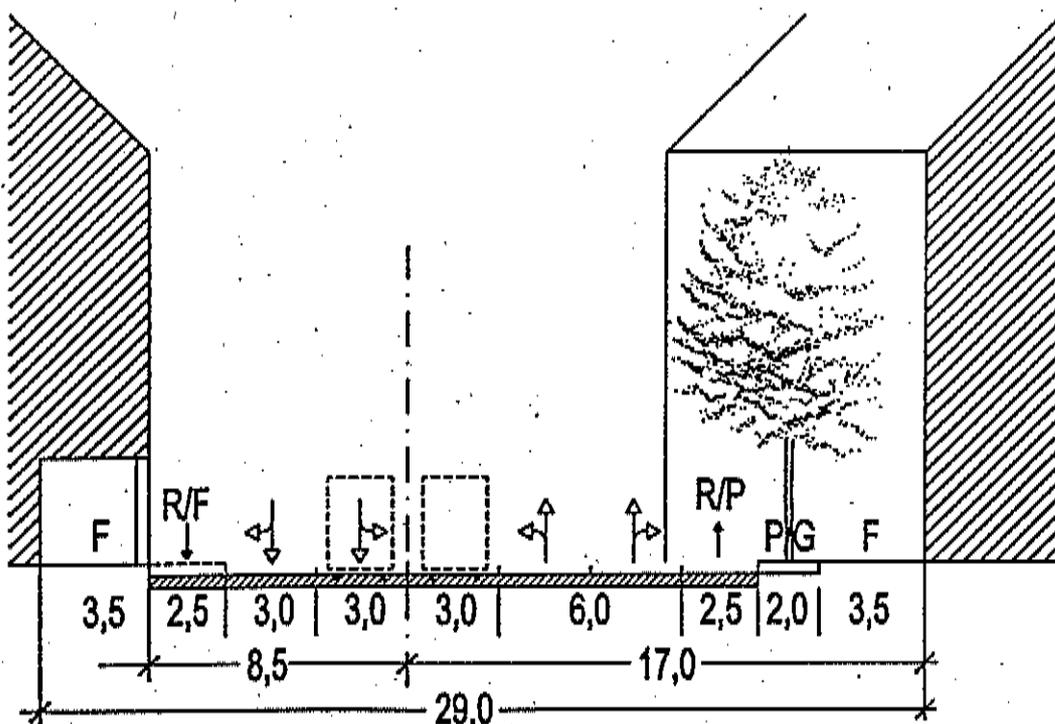
Hinsichtlich der südöstlichen Baukante erscheint mehrheitlich eine Neuformulierung des Straßenraumes erstrebenswert. Unbeschadet dessen genießt das Gisag-Gebäude (Nr. 21) Bestandsschutz. Es wurde angeregt, den Straßenraum auf die historische Breite, wie östlich anschließend, rückzubauen. Diesem Vorschlag kann nicht gefolgt werden, da damit die gegebene Chance, die Verhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer und für die Anwohner zu verbessern, verbaut würden.

Seitens der LVB wird zur Beschleunigung des Straßenbahnverkehrs angeregt, auch in diesem Streckenabschnitt eine Separierung der Straßenbahngleise gegenüber dem Individualverkehr vorzusehen. Zur öffentlichen Auslegung lag diese Anregung noch nicht vor. Prinzipiell wäre es möglich, diese Anregung zu berücksichtigen, da einer Erweiterung des Straßenraums keine vorhandene Bebauung im Wege steht. Die Maßnahme wäre auch sinnvoll zur Förderung der Attraktivität des ÖPNV. Außerdem könnte eine alleeartige Straßenbepflanzung hergestellt werden. Dennoch kann diese Maßnahme zur Zeit nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da einer Veränderung der Bauflucht auf der Nordwestseite der erteilte Bauvorbescheid für das Vorhaben Thomasiusstraße 24 / Käthe-Kollwitz-Straße 16-22 entge-

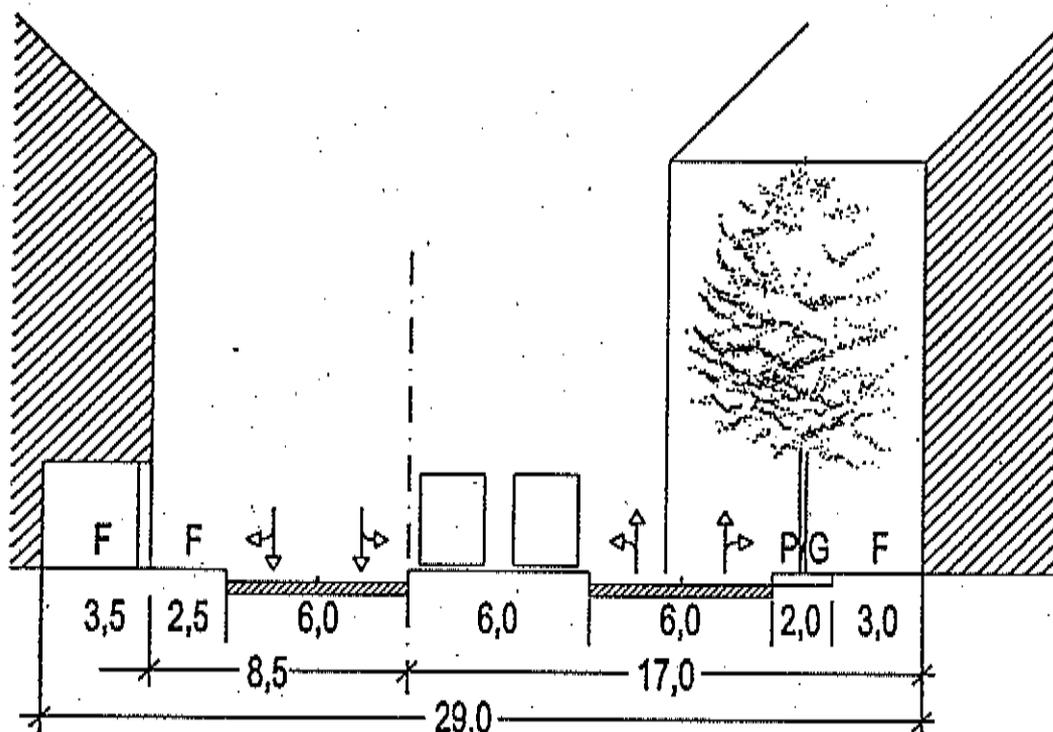
gensteht. Aus dem gleichen Grunde kann auch auf die geplante Arkade nicht verzichtet werden, da sie -unter Beibehaltung der historischen Bauflucht- zur Erweiterung der Gehwegfläche benötigt wird. Deshalb können die hier vorgetragenen Bedenken nicht berücksichtigt werden.

Dagegen kann die südöstliche Baukante für eine langfristige Neubebauung so platziert werden, daß sie zu einer klaren Straßenraumbegrenzung führt und auch die Lücke Ecke Thomasiusstraße geschlossen werden kann. In Verbindung mit einer Überplanung des Grundstückes Thomasiusstraße 26 kann so eine durchgehende Bauflucht geschaffen werden. Auf den bisher geplanten Parkplatz wird verzichtet. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert.

Der asymmetrisch erweiterte Straßenraum erhält danach eine Breite von 25,5 m zuzüglich 3,5 m Arkadentiefe = 29,0 m. Unter Beibehaltung der Lage der vorhandenen Straßenbahngleise ist keine Separierung des Bahnkörpers möglich (s. Variante A). Bei Verlegung der Gleise, bzw. Verlegung des nordwestlichen Gleises auf die Südostseite, erscheint eine Separierung möglich zu sein. Diese würde aber zu einer relativ starken Verziehung im Kreuzungsbereich Thomasiusstraße führen (s. Variante B). In beiden Fällen kann nur auf der Südostseite eine Straßenbaumbepflanzung vorgenommen werden. Eine symmetrische Profilgestaltung wäre nur unter Beibehaltung der vorhandenen Straßenachse, d.h. bei einer symmetrischen Aufweitung des Straßenraumes möglich, wobei die nordwestliche Baukante um 6,0 - 8,5 m zurückverlegt werden müßte. Dieser Möglichkeit steht der geltende Bauvorbescheid im westlichen Quadranten der Kreuzung Käthe-Kollwitz-Straße / Thomasiusstraße entgegen.



OSTABSCHNITT, VARIANTE A



OSTABSCHNITT, VARIANTE B

### 7.3 ÜBRIGES STRASSENNETZ

Das gesamte übrige Straßennetz soll verkehrsberuhigt werden. Allgemein ist eine Beschilderung in Verbindung mit baulichen Maßnahmen als Tempo-30-Zone vorgesehen. Ausgenommen davon sind die Kolonnadenstraße, Alexanderstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und beschildert werden sollen. Zu den baulichen Maßnahmen gehört die Herstellung einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche mit attraktiver Pflasterung und deren Anschluß mit Gehwegüberfahrten an das angrenzende Straßennetz.

Mit der Festsetzung aller übrigen Straßen als „Straßenverkehrsfläche“ ist aber nicht ausgeschlossen oder verhindert, weitere Straßen als verkehrsberuhigte Straßen umzugestalten und zu beschildern.

Unabhängig von der ordnungsrechtlichen Maßnahme sieht der Gestaltungsplan in allen Nebenstraßen Längs-, Schräg- oder Senkrechtparkplätze vor, die durch Gehwegnasen eingegrenzt und eine Mindestbepflanzung mit Straßenbäumen erhalten sollen. Die konkrete Anordnung von Parkplätzen und Baumanpflanzungen bleibt der späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Es wird auch auf den Abschnitt 9 „Grünordnung“ verwiesen.

Um den Westplatz, der dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben soll (Warenauslagen, Straßengastronomie) nicht unnötig zu stören, soll der Anschluß der Kolonnadenstraße an die Friedrich-Ebert-Straße für den privaten Kfz-Verkehr aufgehoben werden. Da Großfahrzeuge nicht wenden können, muß aber eine den Fußgängerbereich und die Grünfläche querende Überfahrt für Not- und Versorgungsfahrzeuge, für Fahrzeuge der Stadtreinigung und für sonstigen LKW-Verkehr (Baufahrzeuge, Möbeltransport) vorgesehen werden. Im übrigen sollte die Durchfahrt z.B. durch umklappbare Poller gesperrt werden. Für Radfahrer bleibt der Anschluß in jedem Fall aufrechterhalten.

Auch der Anschluß der Alexanderstraße an die Käthe-Kollwitz-Straße soll in gleicher Weise aufgehoben werden. Die Gründe liegen hier vorrangig in der Verkehrssicherheit, um Spurwechselforgänge vor der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße zu verhindern.

#### 7.4 SELBSTÄNDIGE GEH- UND RADWEGE

Die Wegeverbindung durch den Block 2 zwischen Westplatz und Max-Beckmann-Straße wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Als öffentliche Verkehrsfläche dient sie damit auch der Unterbringung von Leitungen und Kanälen. Der noch in der Parzelle der ehemaligen Promenadenstraße liegende Mischwasserkanal soll im Zuge der langfristigen Neubaumaßnahmen in diesem Bereich in die neue öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

Der im Rahmen der Öffnung des Elstermühlgrabens geplante Geh- und Radweg wird für diese Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße wird beidseitig eine Feuerwehrezufahrt und Anleiterfläche von 5,0 m Breite benötigt. Auf der Südseite steht dafür die Carl-Maria-von-Weber-Straße zur Verfügung. Auf der Nordseite sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Hier soll sich die Feuerwehrezufahrt aus dem im Geltungsbereich liegenden Geh- und Radweg und befestigten Randstreifen außerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb der Grünfläche zusammensetzen. Für die Gebäudeerschließung genügt ein Geh- und Radweg. Hinsichtlich der lagemäßigen Einordnung ist zu beachten, daß Lüftungsanlagen der Tiefgarage des Neubaus nahe der Geltungsbereichsgrenze über das Gelände hinausragen, so daß der Weg nicht insgesamt nördlich der Geltungsbereichsgrenze angelegt werden kann.

## 7.5 RUHENDER VERKEHR

Bereits heute ist ein Stellplatzdefizit erkennbar, das aber teilweise auf Fremdparker zurückzuführen sein dürfte. Im Zuge der Neubaumaßnahmen gehen die vorhandenen Garagen und provisorischen Stellplatzflächen verloren. Sämtliche Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach den Zielsetzungen des GOP beseitigt werden (Hofbegrünung). Aus diesen Gründen muß im Zuge der Neubaumaßnahmen ein ausreichendes Stellplatzangebot neu geschaffen werden. Da dieses alleine zur Bedarfsdeckung nicht ausreicht, berücksichtigt die Planung auch im Altbaubestand die Möglichkeit einer nachträglichen Herstellung von Tiefgaragen-Stellplätzen. Es ist allerdings davon auszugehen, daß von dieser Möglichkeit aus finanziellen Gründen nur teilweise Gebrauch gemacht wird. Es darf deshalb nicht verkannt werden, daß auch weiterhin eine große Nachfrage nach Straßenparkplätzen bestehen bleibt, die aus dem Altbaubestand herrührt. Hier empfiehlt sich die Ausdehnung des Anwohnerparkens auf den gesamten Geltungsbereich.

Bei der gesamten Neubebauung sollen die notwendigen Stellplätze grundsätzlich in begrünten Tiefgaragen untergebracht werden. Die einzige Ausnahme bilden schmale Andienungszonen hinter Gebäuden, in denen im Erdgeschoß allgemein nur eine gewerbliche Nutzung (Läden, Gastronomie, Büros) zulässig ist.

Diese Zonen mit eingeschränkter Erdgeschoßnutzung liegen ausschließlich am Straßenhauptnetz. Die geplante Kombination von Park- und Grünstreifen im Straßenraum kann für die Andienung kaum genutzt werden. Im Nordabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße besteht überhaupt kein Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum. Aus diesen Gründen ist es unverzichtbar, auf den privaten Grundstücksflächen oberirdische Andienungszonen zuzulassen. Diese wurden gegenüber der Vorentwurfs-Fassung aber erheblich reduziert und sollen durch eine Baum- / Strauchanpflanzung gegenüber den Grün- und Freiflächen abgegrenzt werden.

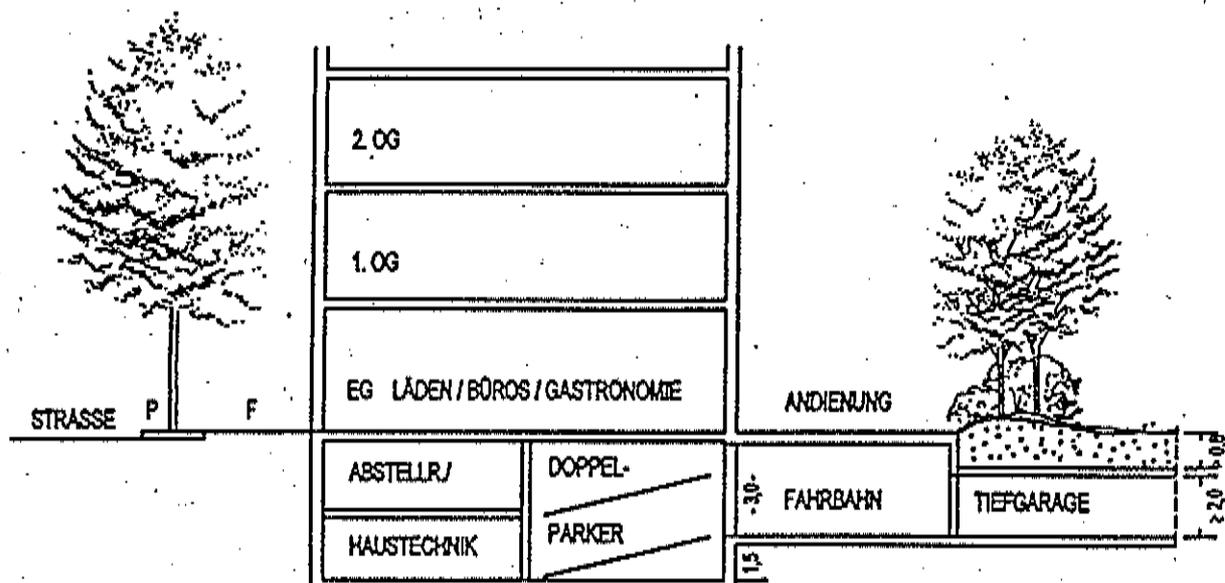
Bestehende oberirdische Stellplatzanlagen und Garagen genießen Bestandsschutz; sie sollen aber im Rahmen genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf bebauten Grundstücken beseitigt werden. In diesen Fällen ist Ersatz in Tiefgaragen zu schaffen.

Bei Neubaumaßnahmen im Wohnungsbau ist grundsätzlich ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzrichtlinie zu verlangen. Bei gewerblichen Nutzungsarten kann auf der Grundlage der künftigen Stellplatzbegrenzungs- und Ablösungssatzung auch eine Reduzierung der Stellplatzmenge zugelassen werden.

Die Grundstücksverhältnisse in diesem bestandsgeprägten Gebiet ermöglichen nur in wenigen Fällen Einzellösungen zur Herstellung von Tiefgaragen. Hinzu kommt, daß entlang des Straßenhauptnetzes die Zahl der Zufahrten auf das unvermeidbare Minimum reduziert werden soll. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan überwiegend die Herstellung von Gemeinschaftsanlagen vor. Den Grundstücksei-

gentümern entstehen dadurch keine finanziellen Nachteile, zumal dadurch viele Rampen oder Pkw-Aufzüge eingespart werden können und damit auch weitere Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen gewonnen werden.

Um angesichts der teilweise beengten Grundstücksverhältnisse die Flächenausdehnung von Tiefgaragen zu reduzieren, sollten auch mechanische Parksysteme in die Überlegungen einbezogen werden. Bei der Randbebauung am Straßenhauptnetz mit gewerblicher Nutzung im EG und dahinter liegender Andienungszone bietet sich die Herstellung von Doppelparkern an, zumal dabei die Höhendifferenz für eine mindestens 80 cm hohe Erdüberdeckung im Blockinnenhof gewonnen wird.



## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gehört nach § 1a BauGB zu den in die Abwägung einzustellenden Belangen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus erfordert der Bau oder die Änderung einer Straßenbahn, die der Planfeststellung oder eines Bebauungsplanes bedürfen, der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 Abs. 1 UVPG (Anlage zu § 3 Nr. 11). Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, über die hier durch den Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB entschieden wird (§ 2 Abs. 3 UVPG).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürften die beiden Hauptverkehrsstraßen Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße hinsichtlich ihrer Verkehrsimmissionen entsprechender Untersuchungen.

Durch das Amt für Verkehrsplanung (AfV) wurde für das Amt für Umweltschutz (AfU) untersucht, ob die geplanten Änderungen im Zuge der Friedrich-Ebert-Straße wesentlich sind im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (§ 1 der 16. BImSchV). Grundlage der Untersuchung bilden folgende Parameter:

- Ermittelte Verkehrsbelastung (DTV-Werte) aus Knotenpunktzählungen vom 02.12.96 und 14.01.97,
- Anzahl Straßenbahnzüge gemäß LVB-Fahrplan 1997 / 98,
- vorhandene Straßenoberfläche,
- vorhandene Bebauung.

Für 7 ausgewählte Immissionsorte (IO) kommt die Untersuchung vom 10.06.98 zu folgenden Ergebnissen:

Friedrich-Ebert-Straße		Beurteilungs- pegel	vor Umbau		nach Umbau		Differenz	
IO Nr.	Adresse		Straßenseite	L <sub>r,t</sub>	L <sub>r,n</sub>	L <sub>r,t</sub>	L <sub>r,n</sub>	Tag
1	Kolonnadenstr. 29	NO	68,4	58,2	70,1	59,9	+ 1,7	+ 1,7
2	Fr.-Ebert-Str. 34	NO	65,4	55,0	66,9	56,5	+ 1,5	+ 1,5
3	Fr.-Ebert-Str. 45	SW	73,8	63,4	72,4	62,0	- 1,4	- 1,4
4	Fr.-Ebert-Str. 74	NO	74,9	64,4	74,9	64,3	0	- 0,1
5	Fr.-Ebert-Str. 81	SW	74,7	64,1	74,7	64,2	0	+ 0,1
6	Fr.-Ebert-Str. 84	NO	77,1	66,4	77,1	66,4	0	0
7	Fr.-Ebert-Str. 91	SW	76,5	65,8	76,5	65,9	0	+ 0,1

Aus o.a. Tabelle ist ersichtlich, daß der Umbau der Friedrich-Ebert-Straße nur am Westplatz zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel führt. Zwischen Westplatz und Käthe-Kollwitz-Straße führt die Achsverschiebung der Gleise und Fahrbahnen zu einer Pegelerhöhung auf der Nordostseite und einer Pegelminderung auf der Südwestseite. Im Nordabschnitt ergeben sich praktisch keine Veränderungen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße (unter Status-quo-Bedingungen) mit einer Ausnahme, keine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV darstellt. Lediglich bei dem Wohnhaus Kolonnadenstraße 29 wird das Merkmal einer wesentlichen Änderung erfüllt, da der Beurteilungspegel am Tage auf mindestens 70 dB(A) erhöht wird (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV). Deshalb sei der Einbau von Lärmschutzfenstern der SSK 3 einzuplanen. Hierbei blieb unberücksichtigt, daß vorgenanntes Wohnhaus durch den Bebauungsplan überplant wurde.

Über vorgenannte Untersuchungsergebnisse und die 16. BImSchV hinaus ist bei der städtebaulichen Planung auch die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in die Abwägung einzubeziehen. Das Beiblatt 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung; sie sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, aber keine Grenzwerte. Dabei ist Bezug zu nehmen auf § 50 BImSchV und § 9 Abs. 5 BauGB.

Sowohl die Friedrich-Ebert-Straße, als auch die Käthe-Kollwitz-Straße liegen im Allgemeinen Wohngebiet (WA), für das folgende Orientierungswerte gelten:

tags 55 dB

nachts 45 dB bzw. 40dB.

Der niedrigere Wert (nachts) gilt nicht für Straßenverkehrslärm. In vorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Hier sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, insbesondere bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf dieser Grundlage erstreckt sich die nachfolgende Untersuchung auf alle Abschnitte beider Hauptverkehrsstraßen und berücksichtigt

- die prognostizierte Verkehrsentwicklung,
- die geplanten verkehrlichen Veränderungen (Breite und Aufteilung des Straßenraumes) und
- die geplanten städtebaulichen Veränderungen (Lage und Bauweise der Straßenrandbebauung, Schallreflexion).

Ferner liegen der Berechnung der Beurteilungspegel die nachfolgenden Kriterien zugrunde:

- zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche:  
nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone oder Splittmastixasphalte,
- Steigung / Gefälle:  $\leq 5\%$

Friedrich-Ebert-Straße	Südabschnitt <sup>1)</sup>		Mittelabschnitt <sup>2)</sup>		Nordabschnitt <sup>3)</sup>	
Verkehrsbelastung DTV 1996	22.800 kfz/24h		22.800 kfz/24h		16.750 kfz/24h	
Verkehrsbelastung DTV 2010	20.000 kfz/24h		20.000 kfz/24h		11.000 kfz/24h	
Straßenbreite	29,0 m		37,5 m		17,0 m	
kleinster Abstand Bebauung-Straßenachse	14,5 m		17,5 m		8,5 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M (Prognosebelastung in kfz/h)	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	1.200	220	1.200	220	660	121
Lkw-Anteil p in %	10	3	10	3	10	3
Beurteilungspegel Kfz-Verkehr, L <sub>m</sub>	71 dB(A)	61 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)
Pegelerhöhung durch						
- Straßenbahn	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)
- Reflexion	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 0 dB(A)	+ 0 dB(A)	+ 2 dB(A)	+ 2 dB(A)
Gesamt-Beurteilungspegel L <sub>r,ges</sub>	73 dB(A)	63 dB(A)	71 dB(A)	61 dB(A)	73 dB(A)	63 dB(A)
Lärmpegelbereich	V		V		V	

1) Reichelstraße - Westplatz, Nr. 14-24 bzw. 19-31

2) Westplatz - Käthe-Kollwitz-Straße, Nr. 28-34 bzw. 43-51

3) Käthe-Kollwitz-Straße - Waldplatz, Nr. 52-88 bzw. 57-95a

Käthe-Kollwitz-Straße	Westabschnitt <sup>1)</sup>		Ostabschnitt <sup>2)</sup> Südostseite		Ostabschnitt <sup>2)</sup> Nordwestseite	
Verkehrsbelastung DTV 1996	23.700 kfz/24h		23.700 kfz/24h		23.700 kfz/24h	
Verkehrsbelastung DTV 2010	22.000 kfz/24h		22.000 kfz/24h		22.000 kfz/24h	
Straßenbreite	40,0 m		25,5 m		25,5 m	
kleinster Abstand Bebauung-Straßenachse	20,0 m		17,0 m		8,5 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M (Prognosebelastung in kfz/h) Lkw-Anteil p in %	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	1.320	242	1.320	242	1.320	242
	10	3	10	3	10	3
Beurteilungspegel Kfz-Verkehr, L <sub>m</sub>	70 dB(A)	60 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)	74 dB(A)	64 dB(A)
Pegelerhöhung durch						
- Straßenbahn	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)
- Reflexion	+ 0 dB(A)	+ 0 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)	+ 1 dB(A)
Gesamt-Beurteilungspegel L <sub>r,ges</sub>	71 dB(A)	61 dB(A)	72 dB(A)	62 dB(A)	76 dB(A)	66 dB(A)
Lärmpegelbereich	V		V		VI	

1) Friedrich-Ebert-Straße - Elsterstraße

2) Elsterstraße - Thomasiusstraße

Aus vorstehenden Tabellen ist ersichtlich, daß nach Angaben des AfV in beiden Hauptverkehrsstraßen mit einer Verkehrsentlastung gerechnet wird. Die Auswirkungen auf die Lärmbelastung sind aber nur im Nordabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße als erheblich zu bewerten, wo mit einer Pegelminderung um rd. 2 dB(A) zu rechnen ist.

Die Berechnungsergebnisse machen deutlich, daß in allen Streckenabschnitten die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich, d.h. um 16-21 dB(A) überschritten werden.

Die größten Lärmschutzprobleme liegen im Ostabschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße vor und zwar auf der Nordwestseite. Dieses ist auf die Beibehaltung der historischen Bauflucht zurückzuführen. Während alle übrigen Straßenabschnitte dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen sind, fällt die nordwestliche Bebauung knapp in den Lärmpegelbereich VI.

An den signalgeregelten Kreuzungen ist generell mit einer Pegelerhöhung um bis zu 3 dB zu rechnen. Dieses kann im Nahbereich der Kreuzungen (Abstand  $\leq 40$ m) zu einer Verschiebung in den nächst höheren Lärmpegelbereich führen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme steht nur die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsbegrenzung zur Verfügung. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wird dieses aber nur im Nordabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße als realistisch erachtet. Bei einer Begrenzung auf z.B. 30 km/h kann eine Pegelminderung um mehr als 2 dB(A) erreicht werden. Die Einordnung in den Lärmpegelbereich V bliebe aber unverändert.

Dem Schutz der Grundstücksfreiflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen dient die geplante, weitestgehend geschlossene Bauweise bei der Blockrandbebauung. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich, jedoch ist aufgrund der

Zielplanung für das Straßenhauptnetz und mit der zunehmenden Verbesserung der Fahrzeuge (Kfz und Straßenbahn) langfristig mit einer Reduzierung der Schallemissionen zu rechnen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Vorrangig gewerbliche Nutzung im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße,
- geeignete Nutzungsarten im Erdgeschoß, kein Wohnen,
- geeignete Grundrißgestaltung,
- erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude (Fenster, Wände, Dächer),
- Pufferzonen durch Wintergärten.

Von den o.a. Maßnahmen kann nur die Grundrißgestaltung im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Alle übrigen Maßnahmen finden ihren Niederschlag in planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zum Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile baulicher Anlagen. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Festsetzungen, sowie deren Begründung unter Punkt 11.8 verwiesen.

Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen können gegen den Straßenbaulastträger jedoch nicht geltend gemacht werden, da die Kriterien der 16. BImSchV in keinem Bereich erfüllt werden:

- Die Straßen und Schienenwege werden nicht um einen oder mehrere Fahrstreifen bzw. Gleise baulich erweitert
- die Beurteilungspegel werden durch den baulichen Eingriff nicht um mindestens 3 dB, oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht,
- die Beurteilungspegel werden nicht von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht.

Die geplanten Änderungen sind somit nach der 16. BImSchV nicht wesentlich.

## 9. GRÜNORDNUNG

Als integrierter Bestandteil der Bauleitplanung bildet die Landschaftsplanung nach sächsischem Naturschutzrecht (§ 7 Sächs. NatSchG) die Grundlage für die Grünflächendarstellung.

### 9.1 BEDARF

Grundlage der Beurteilung bilden die Richtwerte für Frei- und Grünflächen in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag.

Durch die Nähe zum Clara-Zetkin-Park gilt das Gebiet als ausreichend versorgt mit siedlungsnahen Parkanlagen; im Gebiet selbst befinden sich allerdings keine nutzbaren öffentlichen Grünflächen.

- tägliche Kurzzeit- und Feierabenderholung:  
≥ 10 ha / 100 m Gehbereich; Richtwert: 9 m<sup>2</sup> / EW.
- wohnungsnaher Parkanlagen / begrünte Stadtplätze:  
≥ 0,5 ha / 500 Gehbereich; Richtwert: 6 m<sup>2</sup> / EW.

Bezüglich der wohnungsnahen Kleingartenflächen (Kategorie 0-5 m<sup>2</sup> / EW) wird eine starke Unterversorgung dokumentiert, wobei die Versorgung, bezogen auf die Gesamtstadt, mit 19,3 m<sup>2</sup> / EW Kleingartenfläche, bedarfsdeckend ist.

Als allgemeines Ziel gilt der Erhalt und die Festlegung von ca. einem Drittel als Öffentliche Grünfläche:

- Einrichtungen für Sport und Spiel:

Bezüglich Sportanlagen besteht eine Unterversorgung. Das Gebiet liegt in der Kategorie: 1,5 - 4,5 m<sup>2</sup> / EW; über 4,5 m<sup>2</sup> sollten angestrebt werden (Auswertung nach Einzugsbereichen bis 1.000 m oder 15 min Fußweg).

Der Bedarf an Spielflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur pauschal zu beziffern; eine Lokalisierung kann nur in direkter Zuordnung zu den einzelnen Wohngebieten erfolgen. Für die weitere Entwicklung wird hierbei, nach Altersgruppen differenziert, von folgendem Bedarf ausgegangen, der innerhalb der öffentlichen Grünflächen gedeckt werden muß:

- 1,0 m<sup>2</sup> / EW für 6-15-jährige Kinder und Jugendliche
  - 1,5 m<sup>2</sup> / EW Spiel- und Erholungsfläche für Erwachsene und Familien
  - 0,5 m<sup>2</sup> / EW Erholungsflächen für Ältere
- 
- 3,0 m<sup>2</sup> / EW Gesamtnettopfläche bzw. Bruttofläche = 4,5 m<sup>2</sup> / EW

- Grünflächen im privaten Bereich:
  - 4,0 m<sup>2</sup> / EW Spielflächen für Kinder bis 6 Jahre  
(gem. Sächs.BauO auf Grundstücken ab 3 Wohnungen: 1 Spielplatz für Kleinkinder)
  - 11,0 m<sup>2</sup> / EW Private Grünflächen, davon nutzbar mind. 1 m<sup>2</sup> / EW.

Das gesamte Stadtgebiet Leipzigs gilt als unterversorgt mit Grünflächen. Die folgenden allgemeinen Zielaussagen des Fächennutzungsplans für die Entwicklung der innerstädtischen Grün- und Erholungsflächen gelten somit auch für das Planungsgebiet:

- Konsequente Sicherung des Bestandes bei vollem Ersatz der in Anspruch zu nehmenden Grünflächen,
- optimale Intensivierung der Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen in Abstimmung mit den Zielen des Naturschutzes,
- Erweiterung des Grünflächenangebotes durch Umnutzungen in den unterversorgten Ortsteilen.

Weiterhin heißt es:

Zur Verbesserung der Ausstattung der Baugebiete mit funktionsbezogenen Grünflächen sind innerhalb der Baugebietsflächen durch Verdichtung und Auflockerung ausreichend Möglichkeiten gegeben. Diese sind in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung nachweislich zu gewährleisten.

## 9.2 PRIVATE / BLOCKBEZOGENE FREIRÄUME

### • ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN

Der vorhandene Baumbestand, insbesondere die lt. GOP besonders schützenswerten Exemplare wurden bei der Planung berücksichtigt. Soweit anderen Belangen nicht der Vorrang zu geben war, werden die von der Planung nicht berührten Gehölze im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen sind die gefährdeten Gehölze gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Straßen“, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS-LG4) zu schützen.

Für alle im Bereich von Neubauten notwendigen Baumfällungen muß nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig Ersatz geschaffen werden. Darüber hinaus wird die Mindestbepflanzung der Grundstücke durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt.

Alle Gehölzpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

### • GRÜNDERZEITLICHE BLOCKBEBAUUNG

Im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen hat eine Entsiegelung der Blockinnenbereiche und eine Umwandlung in Grünflächen zu erfolgen.

Im Hinblick auf die ökologische (Wasserhaushalt / Versickerung), ästhetische (Erlebniswert) und Erholungsfunktion von privatem Stadtgrün ist der Anteil an Erschließungsflächen in den Blockinnenbereichen auf das tatsächlich Notwendige zu beschränken. Darüber hinaus wird die Sicherung bzw. Herstellung unversiegelter, begrünter Grundstücksanteile durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zulässigkeit von Stellplätzen und zur Herstellung von Gemeinschaftsgrünflächen geregelt.

Die entstehenden grünen Höfe sollen vorrangig Erholungszwecken, also Ruhe-, Sport- und Spielmöglichkeiten dienen. Eine Zusammenlegung bzw. gemeinschaftliche Nutzung der Blockinnenbereiche wird angestrebt. Zumindest ist in jedem Block eine gemeinschaftlich nutzbare Spielfläche für Kinder bis 6 Jahre einzurichten, wo gemeinsames Spiel möglich ist. Da gem. SächsBO (1992) auf jedem Grundstück mit mehr als 3 Wohnungen eine Spielfläche von 4 m<sup>2</sup> / WE, und einer Mindestgröße von 40 m<sup>2</sup> vorzusehen ist, ist eine Zusammenlegung und gemeinsame Anlage für die betroffenen Bauherren auf jeden Fall die günstigere Variante. Auch eine Vielzahl von Wäschtrockenplätzen, Fahrradabstellplätzen, Mülltonnenplätzen u. dgl. kann durch Zusammenfassung innerhalb der Gemeinschaftsgrünflächen vermieden werden.

Um die Fläche von allen Grundstücken erreichbar zu machen ist teilweise die Festsetzung gemeinschaftlich nutzbarer Wege notwendig. Zu den Gemeinschaftsgrünflächen und -wegen soll jeder Anlieger nach der Zahl der Wohneinheiten beitragen. Auch die außerhalb der Gemeinschaftsgrünflächen liegenden Grundstücke können an der Gemeinschaftsanlage beteiligt werden.

Gemeinschaftsanlagen sollten von Privatbereichen durch entsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden; eine Zonierung in eher private und öffentliche Bereiche durch gliedernde Maßnahmen ist auf jeder größeren Freifläche herzustellen, um eine vielfältige Nutzbarkeit zu gewährleisten. Dazu sind in ausreichendem Umfang Sträucher und Hecken zu pflanzen. In Verbindung mit der festgesetzten Pflanzung von 1 mittelgroßen Laubbaum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche trägt dies auch zu Artenvielfalt und Strukturreichtum, Erlebniswert und Erscheinungsbild der Höfe bei.

Die richtige Auswahl heimischer Arten gewährleistet eine Anpassung an das Stadtklima (u.a. Resistenz gegenüber Immissionen, „Rauchhärte“ etc.) und erfordert deshalb einen geringen Pflegebedarf, gekoppelt mit diversen „Wohlfahrtswirkungen“ bzw. ökologischen Vorteilen wie z.B. Filterwirkung, Sauerstoffproduktion, Bereitstellung von Lebensraum für heimische Fauna etc..

Besonders im Privatgartenbereich bietet sich die Pflanzung von Obstbäumen an. Diese vereinen gestalterisch-ästhetische Vorzüge (Blüten, Fruchtbehang, Erleben der Jahreszeiten) mit der Nutzbarkeit ihrer Früchte.

Notwendige Flächenbefestigungen dürfen nur in wenigen Fällen aus technischen Gründen versiegelt ausgebildet werden; offenporige Beläge, wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster und PE-Rasenschutzweben sind zu bevorzugen.

Vorhandenes Natursteinpflaster soll auf jeden Fall erhalten bzw. wiederverwendet werden. Oberflächenbeläge sind grundsätzlich zu gliedern.

#### • GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER NACHKRIEGSZEIT

Die Freiräume im Geschosswohnungsbau der letzten Jahrzehnte unterscheiden sich von der gründerzeitlichen Bebauung insoweit, da sie größtenteils als gemeinschaftlich genutzte Grünanlagen ausgebildet sind. Der bisher sehr geringe Versiegelungsgrad kann durch den Einbau von Tiefgaragen nicht beibehalten werden. Oberirdisch sind zusätzliche Teilversiegelungen nur in Verbindung mit der Anlage von Spiel- und Erholungseinrichtungen und bei notwendigen und zulässigen Andienungsflächen gestattet.

Da die Gestaltung der Spieleinrichtungen in weiten Bereichen nicht befriedigend ist, soll eine gestalterische Aufwertung der Flächen und eine Erhöhung ihrer Nutzbarkeit durch entsprechende Maßnahmen erfolgen. Dabei gelten die zuvor angeführten Pflanzgebote und Gestaltungsgrundsätze.

Auf Baumanpflanzungen innerhalb der künftig überbaubaren Grundstücksflächen soll verzichtet werden, um keine neuen Hindernisse für die angestrebte Straßenrandbebauung aufzubauen.

#### • GRÜNDERZEITLICHE VILLENBEBAUUNG

Grundsätzlich sind die Villengärten mit ihrem wertvollen Baumbestand zu sichern und zu pflegen, da sie hohen ästhetischen, wie auch stadtoökologischen Wert besitzen.

Der Garten der Villa Elsterstraße 38 (Ecke Elstermühlgraben) beinhaltet einen besonders auffallenden wertvollen Gehölzbestand, der auch die angrenzende öffentliche Grünfläche sehr prägt. Er ist insgesamt als Kulturdenkmal zu werten. Aus gestalterischer und funktioneller Sicht ist eine Gliederung der sehr verdichteten Oberfläche bzw. Einfassung der Erschließungsflächen und Trennung von Vegetationsflächen wünschenswert; hierzu ist die Stellungnahme des Referats Denkmalschutz einzuholen.

Der Garten der Villa Friedrich-Ebert-Straße 77 bedarf ebenfalls keiner grundsätzlichen Umgestaltung; hier sind vor allem Pflegemaßnahmen notwendig.

In den Gärten der Villen Gottschedstraße 40-44 ist der Anteil versiegelter Flächen zu hoch. Diese sind auf das notwendige Maß im Eingangs- bzw. Zufahrtbereich zu beschränken. Besonders der im rückwärtigen Bereich von Haus Nr. 44 durch komplette Versiegelung und Einzäunung erzeugte Hinterhofcharakter muß abgeändert

werden. Die hier stehenden riesigen Platanen sollen in Verbindung mit Elstermühlgraben und altem Dampfschiffahrtskanal in einen adäquaten grünen Rahmen gesetzt werden.

### 9.3 ÖFFNUNG DES ELSTERMÜHLGRABENS

Der Verlauf des verrohrten Elstermühlgrabens ist durch eine Grünverbindung vom Einlaufbauwerk an der Schreiberbrücke am Heizwerk „Leipzig Mitte“ bis zum Kugeldenkmal an der Jahnallee ersichtlich. Bis zur Lessingstraße durchzieht dieser auf einer Länge von ca. 330 m den Geltungsbereich.

Der Elstermühlgraben wurde als künstliche Verbindung zwischen Elster und Parthe bereits um das Jahr 1100 angelegt. Im Zuge der angrenzenden, stark gewerblichen Nutzung, wurde er weiter ausgebaut. Im 19. Jahrhundert kamen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung hinzu: 1842 Flußschwimmanstalt, 1866 Bau des noch heute in Betrieb befindlichen Schreiberbades.

In den Jahren 1911-23 erfolgten großräumige Gewässerregulierungen in Leipzig (Bau eines zentralen Wehrs mit vorgelagertem Flutbett). Durch diese Maßnahmen verloren die Elster und der Mühlgraben ihre Bedeutung für die Hochwasserabführung im Stadtgebiet. Dies hatte zur Folge, daß der damalige Verlauf der Elster vom Schreiberbad bis zur Wiedereinbindung des Elstermühlgrabens in Höhe der Leutzscher Allee in den 20er Jahren vollständig verfüllt wurde. Der Elstermühlgraben wurde in den Jahren 1961-64 ab dem Schreiberbad bis zur vorhandenen Wölbleitung in der Jahnallee verrohrt.

Seit der Wende ist die Öffnung mehrerer verrohrter bzw. überdeckelter Wasserläufe in Leipzig im Rahmen des Projekts „Neue Ufer“ ein wichtiges Thema. Ende 1996 wurde begonnen, den Pleißemühlgraben nach und nach zu öffnen; das Projekt bindet alle finanziellen Mittel, so daß die ebenfalls projektierte Öffnung des Elstermühlgrabens nun um 7 - 8 Jahre zurückgestellt werden wird (Äuskunft Amt f. Umweltschutz). Die Genehmigungsplanung hierzu, in deren Rahmen auch eine landschaftspflegerische Begleitplanung durchgeführt wurde, ist bereits erstellt. Es ist eine Öffnung des Grabens mit durchschnittlicher Wasserspiegelbreite von 7-10 m mit begleitendem Grünstreifen auf der Nordseite vorgesehen.

Das Profil wird asymmetrisch ausgebildet, auf der einen Seite mit einer steinernen Ufermauer, auf der anderen Seite mit einer naturnah gestalteten und bepflanzten Böschung (Neigung ca. 1:1,5).

Der Wasserlauf wird durchgehend von einem Fuß- und Radweg begleitet, der als wichtige übergeordnete grüne Wegeverbindung dient. An der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Querungsmöglichkeit durch Bedarfsampel einzurichten. Der Weg ist seiner Bedeutung entsprechend in einer Mindestbreite von 2,5 m anzulegen. Die Wege- decke sollte weitestgehend offenporig (wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

Östlich der Friedrich-Ebert-Straße verläuft der Weg auf der Nordseite. In den übrigen Abschnitten bis zur Lessingstraße ist die Wegeführung auf der Südseite entlang der Uferstützmauer vorgesehen. Zusätzlich wird eine Geh- und Radwegeverbindung auf der Nordseite im Abschnitt Friedrich-Ebert-Straße bis Elsterstraße erforderlich.

Drei Gründe erfordern diese Maßnahme:

- a) Die Südseite fungiert als verkehrsberuhigter Bereich (Carl-Maria-von-Weber-Straße) und unterbricht damit die reine Fuß- und Radwegnutzung.
- b) Der Neubau auf der Nordseite weist angrenzend an Nr. 86 ein Treppenhaus auf, das seine vorhandene Erschließung verlieren würde.
- c) Für den 2. Rettungsweg wird auch auf der Nordseite eine Feuerwehrezufahrt benötigt.

Der ca. 4,0 m breite Grünstreifen oberhalb der geplanten Böschung ist ausreichend dimensioniert, um einen mindestens 2,5 m breiten Geh- und Radweg aufzunehmen. Die zusätzliche Befestigung für die Feuerwehr muß sich weitestgehend auf die privaten Baugrundstücke erstrecken.

Die randlich den neuen Wasserlauf einfassenden, bereits bestehenden Gehölze sind in ihrer Gesamtheit zu sichern und zu pflegen, soweit nicht zwingende Gründe ihre Beseitigung erfordern. Zusätzlich sind Neupflanzungen von Säumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern an den Ufern, entlang der Wege und zur Abschirmung angrenzender Privatbereiche bzw. des Heizwerks vorzunehmen.

#### 9.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PLÄTZE

##### • „Dampfschiffahrtskanal“

Die Fläche des ehemaligen Dampfschiffahrtskanals im Innenbereich zwischen Gottschedstraße und Lessingstraße soll als öffentliche Grünverbindung zwischen Elstermühlgraben und Thomasiusstraße festgesetzt und neu gestaltet werden. Zusätzlich zu ihrer Durchgangsfunktion soll sie als Aufenthaltsbereich und Spielfläche für Kinder der Altersgruppe von 6 bis 10 Jahren dienen. Dazu sind eine differenzierte Ausstattung, wie z.B. Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, etc. und Pflanzmaßnahmen notwendig.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Da die umliegenden Grundstücke sehr klein sind, ist der Bedarf an wohnungsbezogenen Spielflächen durch diese öffentliche Grünfläche mit zu decken. Direkte Zugangsmöglichkeiten sind herzustellen. Eine Abpflanzung der privaten Bereiche auf öffentlichem Grund ist vorzusehen, um die Privatsphäre nicht zu beeinträchtigen.

- Westplatz

Der Westplatz soll im Zuge des Ausbaus der Friedrich-Ebert-Straße in seiner historischen Form wiederhergestellt werden. Eine bauliche Fassung, die seine Form betont, ist Voraussetzung dafür. Er soll städtischen Charakter erhalten. Die Platzflächen beidseitig der Friedrich-Ebert-Straße sind als Fußgängerbereiche auszubilden. Anlieferverkehr kann zeitlich begrenzt zugelassen werden. Die Anbindung der Kolonnadenstraße an die Friedrich-Ebert-Straße soll für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. Die geplante Gehwegüberfahrt dient lediglich Radfahrern sowie Not- und Versorgungsfahrzeugen, die in der schmalen Kolonnadenstraße nicht wenden können. Gleiches gilt mit Sondergenehmigung für LKW (z.B. Baufahrzeuge, Möbeltransporte u. dgl.).

Für die Gestaltung des Westplatzes sind vielfältige Ansätze denkbar; sie sollten der städtischen Umgebung angepaßt sein und die Einheit des durch die verkehrsreiche, (noch dazu verbreiterte) Friedrich-Ebert-Straße geteilten Platzes wiederherstellen. Aus diesen Gründen werden beide Teile der Grünfläche bis an die Fahrbahnränder als Parkanlage festgesetzt. Die Gehwege sollen ausschließlich entlang der Baukanten um die Grünflächen herum geführt werden.

Hochstämmige Bäume sollen das vorrangige Gestaltungselement bilden und neben der Bebauung zur Raumbildung beitragen. Die vorhandene große Platane soll in das Gestaltungskonzept integriert werden.

## 9.5 STRASSENRAUMBEGRÜNDUNG

Entlang der neu gestalteten Friedrich-Ebert-Straße und der Käthe-Kollwitz-Straße sollen beidseitig mittel- bis großkronige Straßenbäume angepflanzt werden.

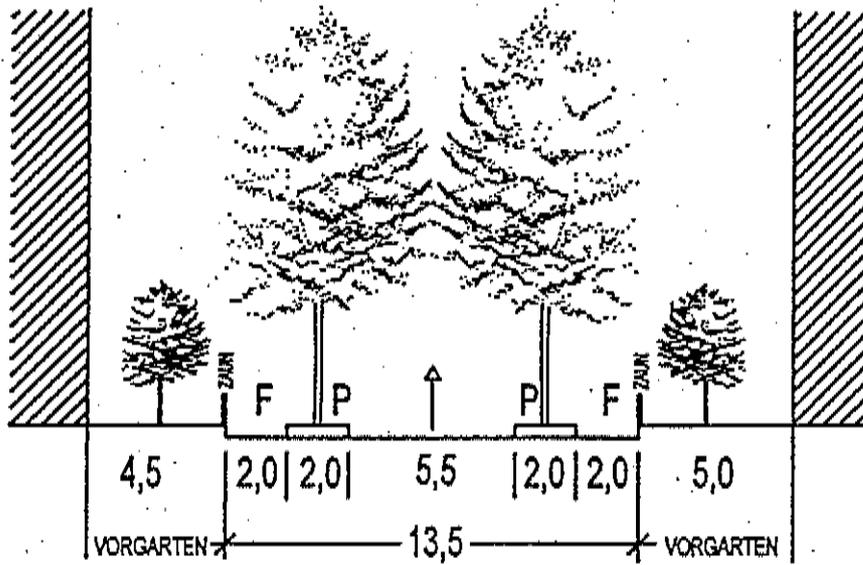
Um das Längsparken von jeweils zwei Pkw zwischen den einzelnen Bäumen und Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe zu gewährleisten, müssen Pflanzabstände von ca. 16 m eingehalten werden.

In der Käthe-Kollwitz-Straße erhält der verbreiterte Bahnkörper außerhalb der Haltestelle eine zweireihige Baumpflanzung mit pyramidalen Wuchsform. Die Bäume sollen in einem Regelabstand von ca. 8,0 m angepflanzt werden.

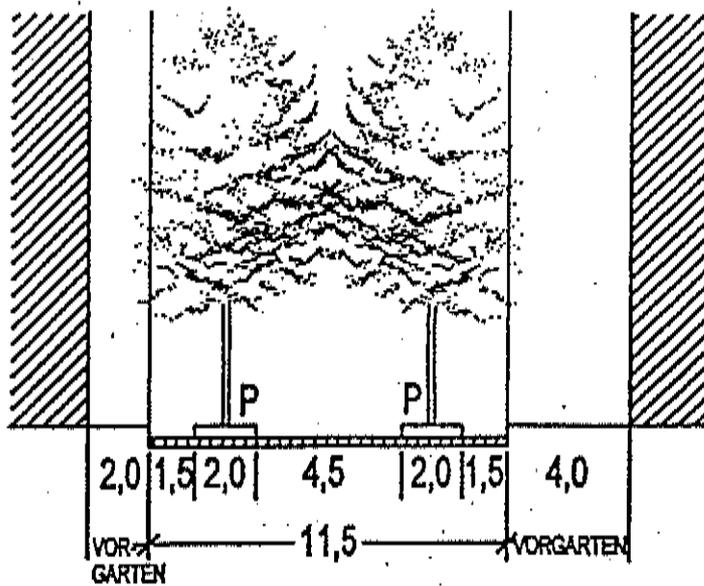
Von dem übrigen Nebenstraßennetz sollen vorrangig die 3 barocken Parkachsen, die zum Dorotheenplatz führen, eine symmetrisch angeordnete Alleebepflanzung erhalten. Mit Ausnahme der Kolonnadenstraße erstreckt sich dieses Ziel über den Geltungsbereich hinaus. Die Kolonnadenstraße bietet nur westlich der Max-Beckmann-Straße die räumlichen Voraussetzungen für eine Baumbepflanzung.

In der Elsterstraße wird für eine symmetrische Straßenraumgestaltung die vorhandene Schrägparkierung durch beidseitige Längsparktaschen ersetzt.

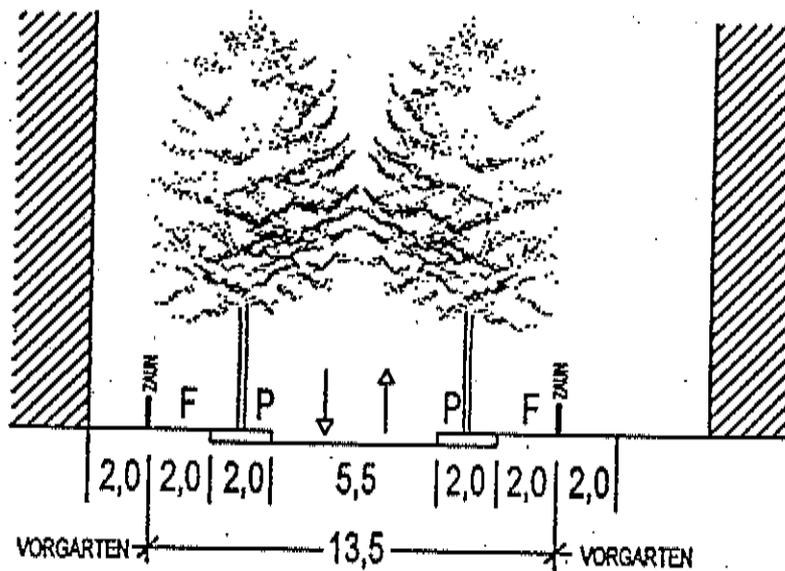
ELSTERSTRASSE



KOLONNADENSTRASSE



## REICHELSTRASSE



Alle vorgenannten Anpflanzungen werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Sofern Leitungen und Kanäle davon berührt werden, sind diese zwingend zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Verursacher ist im Regelfall die Stadt Leipzig. Die Kosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und können im Rahmen des Straßenausbaubeitragsrechtes auf die Anlieger umgelegt werden.

Für das übrige Nebenstraßennetz wird ebenfalls eine bescheidene Baumbepflanzung angestrebt, um das Straßenbild zu verbessern. In der Tatsache, daß diese Straßen historisch keine Baumbepflanzung aufwiesen, wird kein Hinderungsgrund für eine Neugestaltung gesehen. Für diese Anpflanzung erfolgt nur eine textliche Festsetzung (mindestens 1 Baum / 20 lfm), so daß flexibel auf Leitungen, Kanäle und Grundstückszufahrten bei der Standortwahl eingegangen werden kann. Besonders wichtig erscheint es, jeweils die Einmündungen durch Nasen einzuengen und dort Baumtore auszubilden.

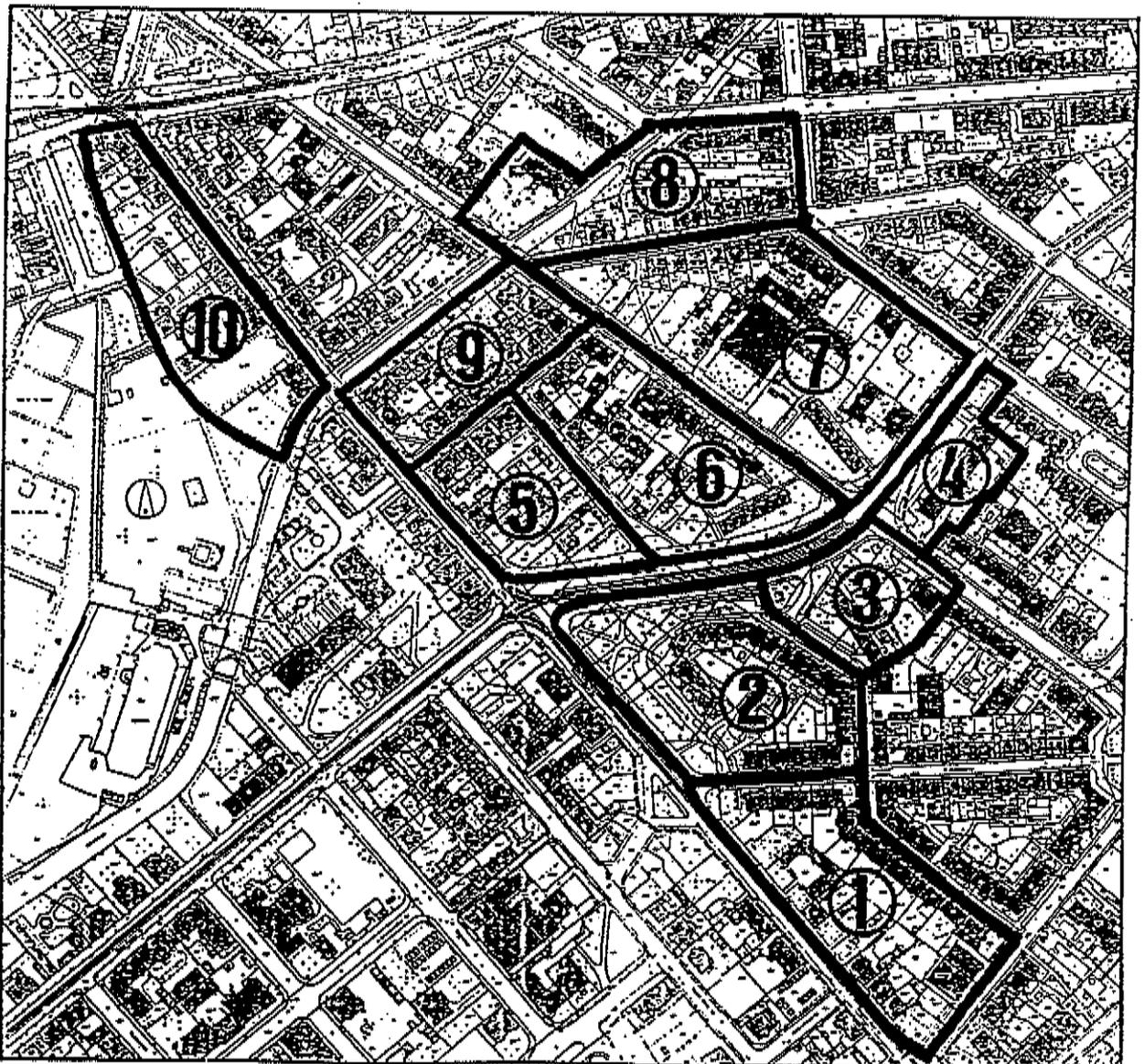
## 10. BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHLAG

Im Gestaltungsplan wird zwischen zwei Planungshorizonten unterschieden:

- I. kurz- / mittelfristig
- II. langfristig

Der Unterscheidung liegt kein bestimmter Zeitraum zugrunde. Die Stufe I soll lediglich nachvollziehbar aufzeigen, welches städtebauliche Gefüge ohne Abriß intakter Wohngebäude erreicht werden kann.

Der nachfolgenden Detailbeschreibung der städtebaulichen Konzeption liegt die langfristige Zielvorstellung zugrunde. Soweit Bedenken und Anregungen geltend gemacht werden, sind die wesentlichsten Aspekte der Abwägung in die Begründung eingearbeitet worden. Zur leichteren Auffindbarkeit der Aussagen wird das Planungsgebiet in 10 Blöcke unterteilt.



Der Abschätzung des Stellplatzbedarfs wurde als Annahme pauschal 1 Stellplatz / 100 m<sup>2</sup> BGF zugrunde gelegt, was ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Auf größere Wohnungen entfallen somit auch größere Stellplatzanteile. Die gleiche Flächenannahme wurde auch den gewerblichen Nutzungsarten zugrunde gelegt, so daß eine mögliche Stellplatzbegrenzung bereits berücksichtigt ist.

### 10.1 BLOCK 1

#### Friedrich-Ebert-Straße / Kolonnadenstraße / Max-Beckmann-Straße / Reichelstraße

Die einschneidendsten Veränderungen entstehen durch den Abbruch von 3 Baudenkmalen (Friedrich-Ebert-Straße 14-16) mit dem traditionsreichen Henriette-Goldschmidt-Haus und der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße um 12,0 m auf 29,0 m Gesamtbreite. Dieses erfordert vorrangig Grunderwerb und sonstige bodenordnenden Maßnahmen durch die Stadt Leipzig. Die festgelegten Maße berücksichtigen die zurückgesetzte Lage des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 26, das vorübergehend oder auf Dauer erhalten werden kann. Erhaltenswert ist allerdings nur der V-geschossige Baukörper. Bei dem nördlichen, III-geschossigen Baukörper handelt es sich um eine Ruine.

Für die Grundstücke Nr. 14-16 befindet sich ein Projekt in Vorbereitung, das die Errichtung eines VI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses zzgl. Dachgeschoß / Staffelgeschoß vorsieht. Um die historische Höhenentwicklung der Bebauung nicht wesentlich zu überschreiten, werden im Bebauungsplan nur V-VI Vollgeschosse zugelassen, deren Traufhöhe zwischen 17 und 20 m liegen soll.

Im Erdgeschoß sind Büros geplant. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrtrampe neben der Sporthalle an der Reichelstraße geplant ist. Das Kleinspielfeld wird damit überplant. Im Block 1 oder in anderer Lage im Planungsgebiet kann aus Immissionsschutzgründen kein Ersatz geschaffen werden. Es muß deshalb ein neuer Standort nahe der Schule außerhalb des Geltungsbereiches gefunden werden.

Der Entwurf sieht eine Dachform vor, die eine Mischung aus Mansard- und Flachdach darstellt (Trapezdach). Im Bebauungsplan wird keine bestimmte Dachform als Gestaltungsvorschrift festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb zu entscheiden, mit welcher Dachform die dort entstehenden Neubauten versehen werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß am Westplatz an die Flachdachbebauung der Plattenbauten angebaut wird. Im südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße würde sich bei einer reinen Flachdachbebauung aber ein Bruch zur gegenüberliegenden Straßenseite ergeben. Die vorgesehene Dachform (Trapezdach) erscheint deshalb prinzipiell geeignet, da sie zwischen den unterschiedlichen Dachformen vermittelt.

Die anschließende Bebauung bis einschließlich Friedrich-Ebert-Straße 24 soll im übrigen gleichartig fortgesetzt werden. Ein Problem stellen lediglich die Zufahrten

dar, da der Gleiskörper der Straßenbahn nur an wenigen Einmündungen gequert werden kann. Die Grundstücke könnten somit nur im Rechtsverkehr erschlossen werden. Um dieses Problem zu lösen und Störungen des Verkehrsablaufs in der Friedrich-Ebert-Straße zu vermeiden, sieht die Planung eine konzentrierte Erschließung über die geplante Zufahrt an der Reichelstraße vor. Dabei braucht lediglich die durchgehende Tiefgaragen-Fahrbahn mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet werden; im übrigen können die einzelnen Tiefgaragenabschnitte privat errichtet werden. Voraussetzung ist allerdings eine Bauabfolge in der Reihenfolge der Hausnummern.

Die Eckbebauung Friedrich-Ebert-Straße / Kolonnadenstraße läßt sich nur langfristig nach Abbruch des Gebäudes Kolonnadenstraße 29 herstellen. Zur Angleichung an die vorhandene Gebäudehöhe an der Kolonnadenstraße (ca. 21,5 m) wird die Geschößzahl mit zwingend VI Vollgeschossen festgesetzt. Gegenüber dem Gebäude Kolonnadenstraße 27 wird der Baukörper auf max. 9,0 m Tiefe und V Vollgeschosse begrenzt, um ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu gewährleisten.

Zur Andienung der im Erdgeschoß geplanten Läden ist eine Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der Kolonnadenstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan läßt die Herstellung einer Gemeinschaftstiefgarage zur Mitversorgung der Wohngebäude an der Kolonnadenstraße zu.

Bis auf die Kopfbauten, werden die an der Kolonnadenstraße gelegenen Plattenbauten in die städtebauliche Planung einbezogen. Um einem Leerstand der obersten Geschosse vorzubeugen, soll aufgrund entsprechender Anregungen der Anbau von Aufzügen straßenseitig zugelassen werden. Von dieser Maßnahme werden keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Da die vorhandene Bebauung an der Max-Beckmann-Straße über nahezu keine eigene Stellplatzversorgung verfügt, wird rückwärtig anschließend eine Gemeinschaftstiefgarage zugelassen. Die Zufahrt kann nur östlich der Sporthalle angelegt werden. Eine ebenerdige Unterbringung der Stellplätze scheidet aus verschiedenen städtebaulichen und grünordnerischen Gesichtspunkten aus, zumal damit eine totale Inanspruchnahme der Freiflächen verbunden wäre. Stattdessen soll innerhalb der Hoffläche eine großzügig dimensionierte Gemeinschaftsgrünfläche entstehen. Ausgespart wurden im wesentlichen nur die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Zonen, die als Privatgärten bzw. an der Friedrich-Ebert-Straße der Andienung der Erdgeschoßzone dienen, in der keine Wohnungen zugelassen werden.

Bis auf die Baumgruppe auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 20 fallen fast alle anderen Bäume der Tiefgarage zum Opfer. Auf der Grundlage der festgesetzten Mindestbepflanzung wird aber ein wesentlich größerer Gehölzbesatz entstehen.

Aus nachfolgendem Datenspiegel können die Grundlagen für die festgesetzten GRZ-Werte, der Stellplatzbedarf und die realisierbaren Stellplätze entnommen werden. Das verbleibende Defizit von rd. 100 Stellplätzen kann durch die vorhandenen

und geplanten Parkplätze am Fahrbahnrand der tangierenden Straßen nicht kompensiert werden.

BLOCK 1 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Fr.-Ebert-Str.	14	1.500	0,57	(190)	850	V+	4.890	49	32	0
	-16			(290)						
	18	1.120	0,40	(250)	460	V+	2.650	27	37	0
	-20									
	22	920	0,50	0	460	V+	2.650	27	36	0
	-24									
	Σ A	3.540	0,50	0	1.770		10.190	103	105	0
26	960	0,30	290	0	V	0	15	0	15	
			(250)	0	III					
			(25)	0	I					
28	390	0	0	0	0	0	0	0	0	
Σ B	1.350	0,21	290	0		0	15	0	15	
Kolonnadenstr.	31	650	0,28	185	0	VI	0	11	0	0
	-29									
	27	1.330	0,47	625	0	VI	0	38	28	0
Σ C	1.980	0,41	810	0		0	49	28	0	
M.-Beckmann- Str.	15	615	0,35	215	0	V	0	11	8	0
	13	480	0,40	190	0	IV+	0	9	0	0
	11	645	0,36	230	0	IV+	0	10	14	0
	9	680	0,36	245	0	IV+	0	11	14	0
	7	340	0,38	130	0	IV+	0	6	8	0
	5	525	0,37	195	0	IV+	0	9	12	0
	3	645	0,33	210	0	III+	0	8	14	0
	1	305	0,85	115		II	0	4	0	0
Σ D	4.235	0,40	1.675	0		0	68	70	0	
Reichelstr.	12	205	0	0	0		0	0	0	0
	14	1.090	0,66	720	0	II	0	0	0	0
	Σ E	1.295	0,56	720	0		0	0	0	0
Σ STUFE I		12.400	0,42	3.495	1.770		10.190	235	203	15
Fr.-Ebert-Str.	26	960	0,50	- 290	480	V+	2.760	28	28	- 15
	28	390	0,55	0	215	V+	1.240	12	12	4
Kolonnadenstr.	31	650	0,80	- 185	520	VI	3.120	31	0	0
	Σ A	2.000	0,61	- 475	1.215		7.120	71	40	4
M.-Beckmann- Str.	1	305	0,75	- 260	230	IV	920	9	0	0
Reichelstr.	12	205	1,00	0	205	V	1.025	10	0	0
	14	1.090	0,76	720	0	II	0	0	-	-
					110	V	1.440	15	0	0
Σ B	1.600	0,79	720	645		3.385	34	0	0	
Σ STUFE II		3.600	0,69	720	1.760		10.505	105	40	4
INSGESAMT	Σ	12.400	0,56	3.480	3.530		20.695	340	243	4

## 10.2 BLOCK 2

### Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Max-Beckmann-Straße / Kolonnadenstraße

Im Block 2 können kurzfristig keinerlei Neubaumaßnahmen durchgeführt werden. Auch entlang der Friedrich-Ebert-Straße und am Westplatz ist keine straßenraumbildende Neubebauung möglich. Das verfolgte städtebauliche Ziel setzt zwangsläufig den Abbruch der Käthe-Kollwitz-Straße 33-37, Friedrich-Ebert-Straße 28-34 und Kolonnadenstraße 30 voraus. Eine abschnittsweise Durchführung, bei der vorrangig die Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße und am Westplatz vorgezogen wird, ist denkbar.

Die Geschossigkeit und Traufhöhe der Bebauung soll in gleicher Höhe an die vorhandenen Plattenbauten anschließen, die mit VI Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoß (Nebenräume) eine Höhe von ca. 21,5 m aufweisen. Lediglich das Eckgebäude an der Hauptkreuzung kann mit VII Geschossen einen Akzent setzen. Aufgrund ungünstiger Belichtungsverhältnisse und wegen der stärksten Verkehrsimmissionen in diesem Bereich, soll das Gebäude nicht dem Wohnen dienen.

Im übrigen sollen entlang beider Hauptverkehrsstraßen im Erdgeschoß nur Läden, Gaststätten und dgl. eingerichtet werden. Gerade am Westplatz sind vorrangig gastronomische Betriebe erwünscht, denen eine Straßenbewirtschaftung ermöglicht wird.

Durch die Widmung der mittleren Fußgängerachse im Zuge der ehemaligen Promenadenstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) wird der Block in zwei Hälften unterteilt. Dadurch wird diese Fläche von Nebenanlagen freigehalten und dient u.a. der Unterbringung von Kanälen und Leitungen. Im übrigen soll die Wegefläche in das Spielkonzept einbezogen werden.

Für die nordwestliche Blockhälfte ist eine einzige Tiefgaragenzufahrt an der Grenze zum Gebäude Max-Beckmann-Straße 31 geplant, wodurch sich der Zu- und Abfahrtsverkehr auf kurzem Wege auf die Käthe-Kollwitz-Straße konzentriert. Die Gemeinschaftstiefgarage kann nahezu die gesamte Hoffläche einnehmen, so daß - bezogen auf diese Blockhälfte - eine Vollversorgung gegeben ist.

Die an der Friedrich-Ebert-Straße geplante Zufahrt dient nur dem Andienungsverkehr der Erdgeschoßnutzung. Zugleich entsteht eine Fußgängerpassage zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße.

In der überwiegend bestandsgeprägten südöstlichen Hälfte des Blocks existiert derzeit keinerlei private Stellplatzversorgung. Im Bebauungsplan wird deshalb die Herstellung einer Gemeinschaftstiefgarage zugelassen. Die Zufahrt ist im Neubau Kolonnadenstraße 30 vorgesehen. Benötigt werden in diesem Teilbereich ca. 100 Stellplätze. Sofern diese Tiefgarage hergestellt wird, ist trotz des Verlustes der vorhandenen Stellplätze eine Vollversorgung mit rd. 325 Abstellplätzen gegeben. Hinzu kommt noch das Angebot öffentlicher Parkplätze im Straßenraum.

BLOCK 2 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Kolonnadenstr.	30			185	0	VI	0	11	0	0
	24 -28			630	0	VI	0	38	31	0
M.-Beckmann- Str.	19			170	0	IV+	0	8	7	
	21			180	0	IV+	0	8	7	
	23			85	0	V	0	4	3	
	23			600	0	VI	0	36	30	
	-29			10	0	V	0	1	0	-
	Σ A	5,480		1,860	0		0	106	78	0
K.-Kollwitz- Str.	33			230	0	VI	0	14	0	
	-37			685	0	VI	0	41	0	20
	Σ B	6,940	0,22	1,525	0		0	77	0	64
Fr.-Ebert-Str.	28			600		VI	0	36	0	44
-34										
Σ STUFE I		12,420	0,27	3,385	0		0	183	78	64
Kolonnadenstr.	30			-185	590	VI	3.540	36	0	0
Σ STUFE II	A	5,480	0,41	1,675	590		3,540	36	78	0
M.-Beckmann- Str.	31			240	0	VI	0	15	15	0
K.-Kollwitz-Str.	33			-685	1.000	VI	6.000	60	74	5
-37										
Fr.-Ebert-Str.	36			0	440	VII	3.080	31	38	14
	-40									
	34			-600	1.100	VI	6.600	66	81	17
-28										
Σ STUFE II	B	6,940	0,40	240	2.540		15,680	172	208	41
INSGESAMT		12,420	0,40	1,915	3,130		19,220	327	286	41

**10.3 BLOCK 3****Max-Beckmann-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße / Elsterstraße**

In diesem Block läßt sich kurzfristig die gewünschte Straßenrandbebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ohne Abbruchmaßnahmen realisieren. Die bestehenden Gebäude Max-Beckmann-Straße 27-31 (Genossenschaftswohnungen) und Elsterstraße 15 weisen beide fensterlose Giebel auf, an die angebaut werden kann. Es verbleiben fast unverändert günstige Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Der Übergang von der Satteldach- zur Trapez- oder Flachdachbebauung läßt sich unproblematisch durch einen V-geschossigen Verbindungsbau herstellen. Am Gebäude Elsterstraße 15 wird der hohe Flachdachanbau, in dem sich vermutlich ein Aufzug befindet, durch den Anbau kaschiert.

Die Tiefgaragenerschließung ist an der Elsterstraße im Grenzbereich zu Nr. 15 vorgesehen. Neben der Tiefgaragenrampe soll eine Wegeverbindung zum Spielplatz und zur Freifläche im anschließenden Hof gesichert werden. Die vorhandene Wegeerschließung der Genossenschaftswohnungen bleibt erhalten und erhält einen Durchgang zur Käthe-Kollwitz-Straße.

Mit der geplanten Tiefgarage des Neubaus verbleibt lediglich aus dem Altbaubestand ein Defizit von mehr als 50 Stellplätzen. Aus diesem Grunde wurden die Senkrechtparkplätze auf der Nordostseite der Max-Beckmann-Straße erweitert. Zusammen mit den Längsparkplätzen an der Käthe-Kollwitz-Straße und Elsterstraße wird dieses Defizit kompensiert.

BLOCK 3 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
M.-Beckmann- Str.	27	1.660	(0,30)	500	260	V	0	25	0	0
	-31		0,45			V+				
K.-Kollwitz-Str.		780	0,70	0	550	V+	3.160	32	32	0
Elsterstr.	17	1.810	0,45	0	815	V+	4.685	47	43	4
	-21									
	Σ									
	15	960	0,35	335	0	V	0	17	0	0
<b>INSGESAMT</b>		<b>5.210</b>	<b>0,47</b>	<b>835</b>	<b>1.625</b>		<b>9.340</b>	<b>136</b>	<b>75</b>	<b>4</b>

**10.4 BLOCK 4****Käthe-Kollwitz-Straße 19-21**

In diesem Block wird langfristig eine vorgezogene Bauflucht angestrebt. Diese liegt in 17,0 m Abstand zu der Straßenachse (Mittelachse Gleise).

- Unabhängig davon, ob und wann von diesem Baurecht Gebrauch gemacht wird, werden zur Umsetzung der verkehrsplanerischen Ziele bodenordnende Maßnahmen erforderlich, d.h. daß seitens der Stadt Leipzig Grunderwerb zu tätigen ist. Durch den Straßenausbau entfällt die vor der Stellplatzfläche angelegte Pflanzfläche. In der Stufe I verbleibt nur ein schmaler Streifen für eine Heckenanpflanzung.

Gleichzeitig wird das im städtischen Eigentum befindliche Eckgrundstück bebaubar, sofern und sobald ein Umbau, bzw. Abriß und Neubau auf dem Grundstück Thomasiusstraße 26 in Betracht kommt.

Langfristig wird die Herstellung einer Tiefgarage hinter der Bebauung angestrebt. Nur mit dieser Tiefgarage läßt sich eine Vollversorgung erreichen. Die Zufahrt ist an der Elsterstraße in Höhe der vorhandenen Grundstückszufahrt zur rückwärtigen Hoffläche vorgesehen. Eine weitere Zufahrt kann von der Thomasiusstraße geschaffen werden.

Kurz- / Mittelfristig sind in diesem Block, mit Ausnahme der verkehrsplanerischen Maßnahmen, keine grundlegenden baulichen Veränderungen zu erwarten.

BLOCK 4 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Käthe-Kollwitz- Straße	21	3.500	0,40	1.040	360	V	7.000	70	70	0
Thomasiustr	19 26	680	0,75	320	190	V	2.550	26	26	0
<b>INSGESAMT</b>	<b>Σ</b>	<b>4.180</b>		<b>1.360</b>	<b>550</b>	<b>V</b>	<b>9.550</b>	<b>96</b>	<b>96</b>	<b>0</b>

### 10.5 BLOCK 5

#### Friedrich-Ebert-Straße / Mendelssohnstraße / Alexanderstraße / Käthe-Kollwitz-Straße

Sobald im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße die Bodenordnung abgeschlossen ist, kann dieses Quartier kurzfristig eine geschlossene Blockrandbebauung erhalten. In der Alexanderstraße und Mendelssohnstraße befinden sich die ersten Bauvorhaben bereits in der Vorbereitung. Die Angleichung an den Bestand erfordert in allen Teilbereichen -je nach Nutzungsart- eine V-VI-geschossige Neubebauung mit Traufhöhen von 17,0 - 20,0 m.

Im Neubaubereich soll die engere Innenhofzone als Gemeinschaftsgrünfläche angelegt und mit den notwendigen Spielplatzanlagen ausgestattet werden. Dadurch werden stereotype Einzelanlagen auf den einzelnen Grundstücken vermeiden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, bei einer Neubebauung des Grundstückes Mendelssohnstraße 9 nicht an den Giebel Nr. 7 anzubauen, da dieser über eine Schieferverkleidung verfügt. Die Schieferverkleidung ist jedoch untypisch für die Gründerzeit-Bebauung und nicht erhaltungswürdig. Außerdem wurde das Gebäude Nr. 7 ohne Grenzabstand errichtet, so daß auch auf dem Nachbargrundstück ein Grenzanbau in geschlossener Bauweise vorzusehen ist; dieses gebietet auch der Gleichbehandlungsgrundsatz. Ferner wurde angeregt, bei dieser Baulücke nicht mehr als 4:5 Geschosse zuzulassen. Da bereits eine Baugenehmigung für ein Gebäude mit VI Vollgeschossen in geschlossener Bauweise erteilt wurde, mußte dieser Planungsvorgabe im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung soll die Bebauung im gesamten Gebietsteil nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße geneigte Dächer in Form von Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächer erhalten. Die zu wählende Dachform und Dachneigung ist den Nachbargebäuden anzugleichen. Ausgenommen von dieser Dachvorschrift sind nur wenige Solitärbauten, wie z.B. das Haus Leipzig.

Die Stellplatzversorgung erfolgt bei den bereits beantragten Vorhaben durch Einzellösungen, z.T. in Form von Parksystemen (Doppelparker). Entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist dagegen eine Gemeinschaftstiefgarage geplant (sofern eine Realteilung erfolgt). Die Ein- und Ausfahrtrampe soll an die Alexanderstraße anbinden, da hier keine Verkehrsprobleme bestehen. Lediglich als Hofzufahrt ist eine Durchfahrt auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 52 vorgesehen. Diese dient wiederum der Andienung der Erdgeschoßzone entlang der Käthe-Kollwitz-Straße, in der Wohnungen unzulässig sind.

Nach überschlägiger Ermittlung kann bis auf den Altbaubestand eine vollständige Stellplatz-Bedarfsdeckung erreicht werden. Für die Altbausubstanz sind die vorhandenen Längsparkplätze im tangierenden Straßenraum nahezu ausreichend (ca. 30 Parkplätze).

BLOCK 5 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Alexander- straße	49	480	0,38	0	180	VI	1.080	11	20	0
	47 -45	1.030	0,40	0	410	VI	2.460	25	25	0
	43 -41	1.220	0,40	0	480	VI	2.880	29	29	0
	Σ A	2.730	0,40	0	1.070		6.420	65	74	0
	39	1.260	0,75	0	945	VI+	5.670	57	57	0
Friedrich- Ebert-Straße-	50	820	0,60	0	490	VI+	2.940	30	30	0
	52	660	0,35	(105)	225	VI	1.350	14	14	0
	Σ B	2.740	0,60	0	1.660		9.960	101	101	0
	54	660	0,83	220	0	IV	0	9	0	0
				150	0	II	0	3	0	0
				175	0	I	0	2	0	0
	56	680	0,35	(85)	235	VI	1.410	14	18	0
Σ C	1.340	0,58	545	235		1.410	28	18	0	
58	720	0,80	400	0	IV	0	16	0	0	
Mendelssohn- straße	11			170	0	IV	0	6	0	0
	9	400	0,76	0	305	V+	1.680	17	18	0
	7	330	0,92	305	0	V	0	15	0	0
	Σ D	1.450	0,81	875	305		1.680	54	18	0
<b>INSGESAMT</b>		<b>8.260</b>	<b>0,57</b>	<b>1.420</b>	<b>3.270</b>		<b>19.470</b>	<b>248</b>	<b>211</b>	<b>0</b>

## 10.6 BLOCK 6

### Alexanderstraße / Mendelssohnstraße / Elsterstraße / Käthe-Kollwitz-Straße

Bei diesem Block läßt sich kurzfristig nur in einem Teilabschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße eine Straßenrandbebauung herstellen. Die Genossenschaftswohnungen im Eckbereich Käthe-Kollwitz-Straße / Elsterstraße sollen dagegen über die Nutzungsdauer der Gebäude erhalten bleiben. Der Kompromiß ist in der Übergangszeit städtebaulich akzeptabel.

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße 30 bis Alexanderstraße 40 erforderlich. Durch kleinere Grenzbereinigungen lassen sich optimale Voraussetzungen für die Bebauung schaffen.

Als problematisch erwies sich die Bebauung der Grundstücke Alexanderstraße 42-44 wegen unzureichender Abstände zur vorhandenen IV-geschossigen Hofbebauung. Aus diesem Grunde wurde in der sonst geschlossenen Straßenrandbebauung eine Lücke eingeplant, durch die eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Hofsituation erreicht wird. Durch eine akzentuierte, torartige Gestaltung kann hier eine reizvolle Situation entstehen, die zu einem abwechslungsreichen Straßenbild führt.

Gegen diese Planungsabsicht wurde seitens der Grundstückseigentümer Nr. 42 Widerspruch eingelegt, der aus folgenden Gründen aber nicht berücksichtigt werden kann:

Die mit je 4 m Breite geplante Lücke im Grenzbereich der Grundstücke Alexanderstraße 42 und 44 berücksichtigt den Umstand, daß zu den vorhandenen Hintergebäuden keine ausreichenden Abstandsflächen eingehalten werden können. Zwischen der zulässigen Vorderhaus-Neubebauung mit IV-V Vollgeschossen und den vorhandenen Hinterhäusern mit IV Vollgeschossen verbleibt nur ein Abstand von 10-16 m. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 14-17 m können -trotz Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 H- keine ausreichenden Abstandsflächen nachgewiesen werden.

Bei einer Neubebauung nach § 34 BauGB käme nur ein Abbruch des Hintergebäudes, oder eine Reduzierung der Gebäudehöhe des Neubaus zwecks Einhaltung der Abstandsflächen in Betracht. Dieses ist städtebaulich aber unerwünscht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen deshalb darauf ab, trotz einheitlicher Höhenentwicklung der geplanten Straßenrandbebauung ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Durchlüftungsverhältnisse zu gewährleisten, wozu die Baulücke dienen soll. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist nur unter dieser Voraussetzung mit den Belangen der Bewohner des Hinterhauses vereinbar und genehmigungsfähig.

Darüber hinaus wurden Bedenken gegen das geplante Gehrecht über das Grundstück geltend gemacht, da Sicherheitsrisiken befürchtet werden. Auch diese Bedenken konnten nicht geteilt und berücksichtigt werden. Das Gehrecht zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke dient der Erschließung der als Gemeinschaftsanlage ausgewiesenen Spiel- und Freizeitfläche auf fremden Grundstücken. Es belastet und begünstigt die Grundstückseigentümerin gleichermaßen. Ein höheres Sicherheitsrisiko, als bei einer sonst an einem öffentlichen Weg gelegenen Bebauung ist nicht erkennbar. Im übrigen bleibt es der Gemeinschaft der Grundstückseigentümer überlassen, durch Satzung geeignete Regelungen für die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen z.B. bei Dunkelheit zu treffen.

Die Bebauung der Ecke Alexanderstraße / Mendelssohnstraße dürfte bislang an der Schwierigkeit gescheitert sein, die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Eine Lösung ist nur im Zusammenhang beider Grundstücke und durch Zuerwerb einer Teilfläche des Grundstücks Mendelssohnstraße 3 möglich. Alternativ könnte dieses auch durch eine Grunddienstbarkeit geregelt werden.

Bei den Grundstücken Elsterstraße 37-39, die sich in der Hand eines Eigentümers befinden, ist eine Beseitigung der das Umfeld erheblich störenden Ruinen im Hofbereich dringend geboten. Durch die Eigentumsverhältnisse ist ein Anbau an Nr. 39 möglich, obwohl die Giebelseite Fenster aufweist. Lediglich zum Grundstück des Kulturbundes, Elsterstraße 35 ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Angesichts der großen Grundstückstiefe und -größe wird eine abgewinkelte Bebauung in die Tiefe des Grundstücks zugelassen (wie Kulturbund).

Gegen den Anbau an Nr. 39 wurden ebenfalls Bedenken geäußert, da die Wirkung, die der Altbau durch die beiden Ecktürme erzielt, beeinträchtigt würde. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange können diese Bedenken jedoch nicht berücksichtigt werden.

- Die beidseitige Freihaltung eines Grenzabstandes würde zu einer untypischen Einzelhausbebauung führen;
- Durch einen beidseitigen Grenzabstand würde die Bebaubarkeit des Grundstückes im Vergleich mit der sonstigen Ausnutzung in der Umgebung unzumutbar eingeschränkt.

Den vorgetragenen gestalterischen Gesichtspunkten kann im Rahmen denkmalrechtlicher Auflagen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden, da es sich bei den Nachbargebäuden um Kulturdenkmale handelt (Umgebungsschutz).

Die Stellplatzunterbringung dieses Bauvorhabens (Nr. 37) ist ausschließlich in einer Tiefgarage vorgesehen, die von der Elsterstraße erschlossen wird. Wünschenswert und zweckmäßig wäre eine Gemeinschaftstiefgarage mit den vorgenannten Grundstücken Alexanderstraße 48 und Mendelssohnstraße 5 unter Einbeziehung des rückwärtigen Grundstücksteils von Nr. 3. Im übrigen werden auch im Bestand nur Tiefgaragen zugelassen, die vermutlich erst bei einer Neubebauung hergestellt werden.

Sämtliche zulässigen Grundstückszufahrten liegen an den Nebenstraßen. Von der Käthe-Kollwitz-Straße aus kann nur der Innenhof erschlossen werden, in dem die Andienungszonen der Erdgeschoßnutzung liegen.

Bedingt durch den Altbaubestand kann keine ausgeglichene Stellplatzbilanz erreicht werden. Für das Defizit von rd. 60 Stellplätzen steht vor allem in der Elsterstraße, aber auch in den übrigen Nebenstraßen eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze zur Verfügung.

In diesem Innenhof sollen zwei Gemeinschaftsgrünflächen entstehen, die durch einen Weg mit Begleitgrün (vorh. Bäume) miteinander verknüpft werden.

BLOCK 6 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Alexanderstr.	48	345 + 330	0,64	0 (300)	220	V II	1.210 0	12 0	9 16	0 0
Mendelsohn- str.	5	285	0,90	0	245	V+	1.350	14	14	0
	3	400	0,54	215	0	V	0	10	2	0
	$\Sigma A$	1.360	0,50	215	465		2.360	36	41	0
Elisterstr.	1	245	0,75	185	0	V	0	10	0	0
	39	750	0,43	320	0	IV	0	12	12	-
	37	1.100 - 330	0,27	(485)	290	V	1.430	15	15	0
	$\Sigma B$	1.765	0,45	505	290		1.430	37	27	0
	35	1.100		250 245 (125)	0	III II I	0 0	8 5	0 0	0 0
	$\Sigma C$	1.100	0,45	495	0		0	13	0	0
K.-Kollwitz- Straße	33	750	0,37	280	0	IV	0	10	0	0
	31 -27	1.900	0,35	485	0	V	0	24	0	0
	24 -28	2.500	0,20	485	0	V	0	24	0	0
	$\Sigma D$	5.150	0,25	1.250	0		0	58	0	0
	30	780	0,60	0	470	VI	2.820	28	28	0
Alexanderstr.	38	810	0,40	0	190 135	VI V	1.140 675	12 7	12 7	0 0
	40	710	0,50	170 (30)	0 185	IV V	0 925	7 10	0 10	0 0
	40 b	920	0,50	0	240 220	V IV	1.200 880	12 9		6 0
	42	640	0,50	175	0 145	IV V	0 725	7 7	0 10	0 0
	44	600	0,50	175	0 125	IV V	0 625	7 6	0 10	0 0
	$\Sigma E$	4.460	0,50	520	1.710		8.990	102	83	0
	46	415	0,75	310	0	IV	0	13	0	0
	$\Sigma \text{ STUFE I}$		14.250	0,47	3.295	2.465		13.000	259	151
K.-Kollwitz-Str.	31 -27	1.900	0,35	- 485	650	V V	- 2.425 3.250	- 24 33	- 33	- 0
	24 -28	2.500	0,50	- 485	1.250	V VI	- 2.425 7.500	- 24 75	- 75	0 0
$\Sigma \text{ STUFE II}$		4.400		- 970	1.900		5.900	60	108	0
<b>INSGESAMT</b>		<b>14.250</b>	<b>0,47</b>	<b>2.325</b>	<b>4.365</b>		<b>18.900</b>	<b>319</b>	<b>259</b>	<b>0</b>

## 10.7 BLOCK 7

### Elsterstraße / Gottschedstraße / Thomasiusstraße / Käthe-Kollwitz-Straße

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße, Elsterstraße und Thomasiusstraße. Durch die Wiederherstellung der historischen Vorgartenzone an der Elsterstraße (ca. 5,0 m) erhält die barocke Parkachse wieder ein symmetrisches Profil.

Die Blockrandbebauung wird am Haus Leipzig unterbrochen, das den Mittelpunkt in diesem Quartier bildet. Das Haus Leipzig wurde 1997 einem privaten Betreiber auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages übertragen. Der neue Besitzer wurde verpflichtet, das Haus instand zu setzen und es für sportliche und kulturelle Zwecke zu nutzen. Geplant ist u.a. der Einbau einer Kegelbahn.

Da das Erbbaugrundstück aus den beiden Flurstücken 2336 und 2337 besteht, wurde der beabsichtigten Festsetzung des Flurstückes 2336 als öffentliche Grünfläche mit Tiefgaragenunterbauung widersprochen. Diese Festsetzung würde den Festlegungen im Erbbaurechtsvertrag und den originären Interessen der Immobiliengesellschaft entgegenstehen. Aus rechtlichen Gründen müssen diese Bedenken berücksichtigt werden. Eine öffentliche Nutzung des Grundstückes scheidet deshalb als Nutzungsmöglichkeit aus.

Dem Bedarf entsprechend, wird stattdessen eine Tiefgaragenunterbauung mit darüber liegender Stellplatzfläche zugelassen. Die Tiefgarage ist so tief zu legen, daß ein Erdauftrag von mindestens 80 cm erfolgen kann, um in den Randzonen und auf gliedernden Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen hochstämmige Bäume anpflanzen zu können.

Mit Ausnahme der Genossenschaftswohnungen Elsterstraße 14-20 lassen sich alle Baulücken bereits in der 1. Phase bebauen. Problematisch ist dabei nur die Eckbebauung Elsterstraße / Gottschedstraße und zwar aufgrund der sehr kleinen, ungünstig geschnittenen Grundstücke. Eine vollständige Tiefgaragenversorgung ist zwischen Elsterstraße 34 und Gottschedstraße 43 nicht realisierbar. Es ist deshalb eine Gemeinschaftslösung mit den Grundstücken Elsterstraße 26-32 vorgesehen.

Für die Bebauung der Grundstücke Thomasiusstraße 18-22 liegen Baugenehmigungen vor. Auf dem Grundstück Nr. 22 soll im Anschluß an die vorhandene Hofbebauung ein Abschlußbau angefügt werden, der eine repräsentative Fenstergestaltung in der Giebelfläche erhält.

Für das Eckgrundstück Thomasiusstraße 24 / Käthe-Kollwitz-Straße 16-20 liegt ein Bauvorbescheid vor, nach dem eine geschlossene Straßenrandbebauung geplant ist.

Bei dem Vorderhaus auf dem Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 22 handelt es sich um eine Ruine, die durch den Neubau ersetzt wird.

Sofern das Bauvorhaben in der geplanten Form realisiert werden soll, muß nachträglich die zwingend benötigte Arkade entlang der Erdgeschoßzone zur Käthe-Kollwitz-Straße berücksichtigt werden. Dieser 3,5 m breite Grundstücksstreifen ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das vorhandene, leerstehende Hinterhaus (Nr. 22) soll nicht erhalten bleiben. Der Abbruch dieses Gebäudes wirkt sich städtebaulich positiv aus, da die Freiflächen im Blockinnenhof großzügig erweitert werden und somit auch der Verlust der geplanten Grünfläche südlich des Haus Leipzig teilweise kompensiert wird.

Die Stellplatzunterbringung soll in einer Tiefgarage erfolgen, die an die Thomasiusstraße anbindet. Der vorhandene Baum auf dem heutigen Parkplatz muß erhalten bleiben und wird deshalb großflächig aus der Tiefgarage ausgespart.

Parallel zur Käthe-Kollwitz-Straße ist rückseitig wieder eine Andienungszone mit Stellplätzen zulässig. Diese soll über Durchfahrten von der Thomasiusstraße und langfristig auch von der Elsterstraße aus erschlossen werden.

Mit der geplanten Tiefgaragen- und Stellplatzkonzeption ist im Neubaubereich eine Vollversorgung gewährleistet. Im Altbaubestand verbleibt jedoch ein Defizit von ca. 100 Stellplätzen. Als Ausgleich für dieses Defizit muß auf die Straßenparkplätze verwiesen werden.

Im Bereich der Neubauvorhaben werden die größeren zusammenhängenden Grundstücksfreiflächen als Gemeinschafts-Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Nebengebäude sollen vollständig beseitigt werden. Die geplanten Gemeinschaftsgrünflächen werden durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger miteinander verknüpft. Zugleich dient der Weg der Erschließung der Hofgebäude an der Thomasiusstraße.

BLOCK 7 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.		
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St	
Elsterstraße	14	3.435	0,17	600	0	V	0	30	0	0	
	-20										
	22	1.465	0	0	0		0	0	0	0	
	24	3.100	0,56	1.620	0	III	0	70	40	30	
					120	0	I				
	Σ A	8.000		2.340	0		0	70	40	30	
	26	1.460	0,30	(500)	440	V	2.200	22	22	0	
	28	910		0	165	V	825	8	8	0	
	30	400		0	150	V	750	8	8	0	
	32	350		0	100	V	500	5	5	0	
	Σ B	3.120	0,27	0	855	V	4.275	43	43	0	
	34	310	0,39	0	120	V	600	6	6	0	
36	565	0,60	0	340	V	1.700	17	17	0		
Gottschedstr.	45	180	0,83	150	0	IV	0	6	0	0	
	43	225	0,67	0	150	V	750	8	8	0	
	Σ C	1.280	0,60	150	610		3.050	37	31	0	
	41	305	0,57	175	0	IV+	0	8	0	0	
				60		II	0	1	0	0	
	39	320	0,53	170	0	IV+	0	8	0	0	
	37	340	0,50	170	0	IV+	0	8	0	0	
	35	450	0,38	170	0	IV+	0	8	0	0	
				(115)		II					
	33	460	0,49	225	0	IV	0	8	0	0	
	31	860	0,51	185	0	IV	0	7	0	0	
				255	0	V	0	13	0	0	
			(80)		II						
Σ D	2.735	0,52	1.410	0		0	61	0	0		
29	300	0,65	195	0	IV+	0	9	0	0		
Thomasiusstr.	14	405	0,63	255	0	IV+	0	11	0	0	
	Σ E	705	0,64	450	0		0	20	0	0	
	16	1.000		295	0	IV+	0	13	0	0	
				250	0	V	0	12	0	0	
	Σ F	1.000	0,55	545	0		0	25	0	0	
	18	2.060	0,50	470	0	V	0	24	0	0	
	-20				560	VI	3.360	34	58	0	
22	970	0,45	260	0	V	0	13	0	0		
				175	VI	1.050	11	24	0		
Σ G	3.030	0,50	730	735		4.410	82	82	0		
K.-Kollwitz-Str.	24										
	16										
	-20	2.230	0,40		890	VI	5.340	54	54	5	
22	1.050	0,40	(595)	420	VI	2.520	25	25	3		
Σ H	3.280	0,40	0	1.310		7.860	79	79	8		
Σ STUFE I		23.150	0,40	5.625	3.510		19.595	417	275	38	
Elsterstraße	14			-600	575	VI	3.450	35	35	4	
	-20	3.435	0,40		800	V	4.000	40	40	0	
Σ STUFE II		3.435	0,40	-600	1.375		7.450	75	75	4	
INSGESAMT		23.150	0,43	5.025	4.885		27.045	492	350	42	

**10.8 BLOCK 8**Elsterstraße / Gottschedstraße / Thomasiusstraße / Lessingstraße

Dieses Quartier ist vollständig bebaut. Wesentliche Veränderungen ergeben sich aber durch die geplante Öffnung des Elstermühlgrabens mit begleitender Wegführung und Begleitgrün sowie durch die Widmung des ehemaligen Dampfschiffahrtskanals als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz. Dieses Privatgrundstück Thomasiusstraße 12 wurde aufgrund der früheren Nutzung nicht bebaut. Die Freihaltung des Grundstücks von künftiger Bebauung wahrt den historischen Kontext und berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand. Der Grundstückseigentümer ist deshalb zum Verkehrswert zu entschädigen.

Bislang fungiert das Grundstück als Zufahrt, Stellplatz- und Garagenfläche der angrenzenden Grundstücke. Mit der Umwidmung und Umgestaltung entfällt diese Nutzung. Das Quartier verfügt ohnehin nur über ein geringes Stellplatzangebot. Dieses reduziert sich praktisch auf Null. Es ist deshalb ein Defizit von ca. 150 Stellplätzen anderweitig auszugleichen.

Es wurde geprüft, die geplante Grünfläche durch eine Quartiers-Tiefgarage zu unterbauen. Nach Auskunft der zuständigen Ämter ist dieses wegen des hohen Grundwasserstandes aber nicht möglich. Auch die Erhaltung und Erweiterung des Stellplatzangebotes auf den Grundstücken Gottschedstraße 40-42 fand nicht die Zustimmung des GFA und AfU.

Somit verbleibt nur noch das Angebot im öffentlichen Straßenraum. Der Gestaltungsplan enthält diesbezüglich folgende Vorschläge:

- Herstellung von Senkrechtparkplätzen an der Thomasiusstraße,
- Ausweisung der Gottschedstraße als Einbahnstraße und Herstellung von Schrägparkplätzen.

Im tangierenden Straßenraum könnten dadurch mehr als 60 Parkplätze angeboten werden. Unberücksichtigt blieben die Parkierungsmöglichkeiten in der Lessingstraße, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Ohne diese oder anderweitige Lösung des Parkierungsproblems würde das verbleibende Defizit in das übrige Straßennetz im Nahbereich verdrängt werden.

BLOCK 8 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.		
				VORH	GEPL	Z	BGF.		TGa	St	
Elsterstraße	38	2.260		335	0	IV	0				
				115		III	0				
				80		I	0				
	Σ A	2.260	0,23	530	0		0	18	0	0	
Gottschedstr.	44	825	0,44	280	0	III	0				
				15		II	0				
					65		II	0	10	0	0
	42	560		0,37	195	0	III	0			
					10		II	0			
					(55)		I	-	6	0	0
	40	470		0,51	220	0	III	0			
					20		II	0			
		Σ B	1.855	0,43	805	0		0	24	0	0
		38	605	0,64	385	0	IV	0	15	0	0
	36	295	0,73	215	0	IV+	0	10	0	0	
	34	315	0,62	195	0	IV+	0	9	0	0	
	32	250	0,68	170	0	IV+	0	8	0	0	
	30	340	1,00	340	0	IV+	0	15	0	0	
	Σ C	1.805	0,72	1.305	0		0	57	0	0	
Thomasiusstr.	10	325		180	0	IV+	0				
	-8	325	0,72	310		IV+	0	22		0	
Lessingstr.	19	240	0,73	175	0	IV+	0	10	0	0	
		Σ D	920	0,72	665	0		0	32	0	0
	21	430	0,55	235	0	IV+	0	10	0	0	
	23	620	0,45		300	0	IV+	0			
	Σ E	1.100	0,50	535	0		0	24	0	0	
INSGESAMT		7.940	0,48	3.840	0		0	155	0	0	

**10.9 BLOCK 9**Friedrich-Ebert-Straße / Carl-Maria-v.-Weber-Straße / Elsterstraße / Mendelssohnstraße

Der Block 9 ist überwiegend bebaut und größtenteils instandgesetzt. Die Bebauung der Grundstücke Carl-Maria-von-Weber-Straße 1-2 ist genehmigt. Danach verbleiben 2 Baulücken, die mit erheblichen Problemen belastet sind.

Die Probleme des Grundstückes Carl-Maria-von-Weber-Straße 3 wurden bereits dargelegt. Es muß als Fehlentscheidung gewertet werden, die Umnutzung und Instandsetzung der Nebengebäude auf den Grundstücken Mendelssohnstraße 10-12 zuzulassen. Durch die Höhe der rückseitigen Grenzwand (2-3 Geschosse) wurde o.a. Grundstück unbebaubar, da es nur über eine Tiefe von ca. 14 m verfügt.

Der gesamte Grundstückszuschnitt, mit Ausnahme des östlichen Drittels, ist als städtebaulicher Mangel zu werten, der behoben werden soll.

Die Planung sieht deshalb den Abbruch der ehemaligen Nebengebäude (jetzt Wohngebäude) auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 10-12 vor. Den Bewohnern ist gleichwertiger Ersatz anzubieten. Der Wert der Bausubstanz ist auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens durch die Stadt Leipzig zu entschädigen. Dadurch wird das in der Verfügungsberechtigung der Stadt stehende Grundstück bebaubar und erfährt einen adäquaten Wertgewinn.

Die Stellplätze können nur in einer Tiefgarage untergebracht werden, die überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken liegt. Zur Mitversorgung der insgesamt unterversorgten Altbauten ist die Herstellung einer Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Sie kann mit der Baulücke Friedrich-Ebert-Straße 60 verbunden werden, zumal sich auch auf diesem Grundstück keine ausreichende Eigenversorgung realisieren läßt. Damit würde die Tiefgarage über 2 Zufahrten verfügen. Alternativ könnte auch die Zufahrt im verkehrsberuhigten Bereich am Elstermühlgraben entfallen, um diese Verkehrsanlage nicht zu überlasten und ihre Funktion als Geh- und Radweg zu stärken.

Trotz der geplanten Tiefgarage verbleibt ein erhebliches Defizit in der Größenordnung von ca. 120 Stellplätzen. Da für das Parken weder die Carl-Maria-von-Weber-Straße, noch die Friedrich-Ebert-Straße zur Verfügung stehen, wird das benachbarte Straßennetz mit beansprucht. Deshalb ergeben sich auch aus diesem Quartier wesentliche Gründe für ein umfangreiches Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum.

Nach Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage soll der größte Teil der Hoffläche als Gemeinschaftsgrünfläche gestaltet und unterhalten werden. Der besonders erhaltenswerte Großbaumbestand auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 8 wird in die Gemeinschaftsfläche einbezogen und bleibt erhalten. Die nordöstlich angrenzenden Grundstücke erhalten einen Wegeanschluß an die Gemeinschaftsgrünfläche.

BLOCK 9 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Friedrich- Ebert-Straße	60	375	0,88	0	330	V	1.650	17	17	0
	62	665 -260	(0,36) 0,59	240	0	IV+	0	12	5	0
	64	345	0,88	305	0	IV	0	12	0	0
	Σ A	1.125	0,78	545	330		1.650	41	22	0
C.-M.-von- Weber-Straße	5	225	0,75	170	0	IV+	0	8	0	0
	4	230	0,82	190	0	IV+	0	8	0	0
	3	270 + 495	0,92	0	250	VI	1.500	15	15	0
	Σ B	1.220	0,50	360	250		1.500	31	15	0
	1-2	815		45 135	0 0	I II	0 0	1 3	0 0	0 0
		+ 180			530	VI	3.180	32	32	0
Σ C	955	0,74	180	530		3.180	36	32	0	
Elsterstraße	43	785	0,65	345	0	IV+	0	16	0	0
	-45			165	0	IV+	0	8	0	0
	41	515	0,65	335	0	IV	0	14	0	0
	Σ D	1.300	0,65	845	0		0	38	0	0
Mendelssohn- straße	2	235	0,64	150	0	IV	0	6	0	0
	4	240	0,63	150	0	IV	0	6	0	0
	6	335	0,60	200	0	IV	0	8	0	0
	Σ E	810	0,62	500	0		0	20	0	0
	8	700	0,34	235	0	IV+	0	10	0	0
	10	700	0,34 (0,67)	235 (215)	0 0	IV+ II	0 -	10 -	4	0
				(20)	0	III	-	-		
	12	700	0,33 (0,59)	230 (185)	0	IV+ I	0 -	10 -	7	0
	14	365 -415	0,60	220	0	IV+	0	10	7	0
Σ F	2.050	0,45	920	0		0	40	18	0	
<b>INSGESAMT</b>		<b>7.460</b>	<b>0,60</b>	<b>3.350</b>	<b>1.110</b>		<b>6.330</b>	<b>206</b>	<b>87</b>	<b>0</b>

**10.10 BLOCK 10**Friedrich-Ebert-Straße / 77-95 a (ungerade)

In diesem Quartier existieren nur 2 Baulücken (3 Grundstücke), die sich relativ problemlos schließen lassen. Für das Grundstück Nr. 89 liegt ein Bauvorbescheid vor, der neben dem straßenseitigen Neubau auch einen freistehenden Baukörper unmittelbar an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Willmar-Schwabe-Straße vorsieht.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke, soweit sie über eine ausreichende Tiefe verfügen (Nr. 77-89). Aus landschaftsplanerischer Sicht wird jedoch ein großzügiger Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gefordert. Da nur mit zunehmender Grundstückstiefe eine größere Vorgartentiefe berücksichtigt werden kann, verläuft die rückseitige Bauflucht in einem Bogen, deren Abstand von 5,0 m auf 10,0 m zunimmt.

Diese Zone soll mit grünordnerischen Maßnahmen als Siedlungsrand und Übergangzone zum angrenzenden Landschaftsgebiet gestaltet werden und eine differenzierte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern erhalten.

Angesichts der Lage am angrenzenden Kleingartengelände und der hierhin gegebenen Süd-West-Ausrichtung, handelt es sich um eine äußerst bevorzugte Wohnlage. Mit der Bebauung dieser Flächen wird auch die Chance gesehen, die vorhandene, städtebaulich störende Bebauung in diesem Bereich zu beseitigen.

Die Erschließung könnte theoretisch in Verlängerung der Willmar-Schwabe-Straße konzipiert werden. Dieses ist aber zum Schutz der Kleingartenanlage und des dort liegenden Spielplatzes nicht vorgesehen. Statt dessen soll die Erschließung von der Friedrich-Ebert-Straße aus erfolgen, hier aber auf 2 Hauptzufahrten zur Tiefgarage und 2 Nebenzufahrten für die Andienung der geplanten Läden im EG der Vorderhausbebauung beschränkt werden.

Darüberhinaus wurde im Norden die Möglichkeit für einen Tiefgaragenanschluß an die Willmar-Schwabe-Straße vorgesehen. Die Realisierbarkeit hängt davon ab, ob eine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern (Nr. 89-91) zustande kommt. Sofern dieses der Fall ist, kann der nördliche Anschluß an die Friedrich-Ebert-Straße entfallen. Dieses wäre verkehrstechnisch und ökonomisch sinnvoll.

Die Tiefgarage wird insgesamt als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Durch die Lage der Rampen auf den beiden Neubauf Flächen, wird die Herstellung von 2 getrennten Tiefgaragen nicht behindert. Der mittlere Abschnitt kann nach Bedarf, im Zusammenhang mit der Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksteile, nachträglich eingefügt werden. Danach ist die Tiefgarage durchgängig befahrbar.

Mit Ausnahme der Altbauten Nr. 91-95 a kann eine bedarfsgerechte Stellplatzversorgung sichergestellt werden. Für das verbleibende Defizit im Altbaubestand von

ca. 30 Stellplätzen stehen über Nacht die Senkrechtparkplätze vor dem AOK-Gebäude an der Willmar-Schwabe-Straße zur Verfügung.

Oberhalb der Tiefgaragen wird im Bereich der ausreichend dimensionierten Grundstücke die Herstellung einer Gemeinschaftsgrünfläche festgesetzt. Die Herstellung soll aber bis zur Neubebauung mit Tiefgarage ausgesetzt werden. Solange dort keine Veränderung eintritt, beschränken sich die Spiel- und Freizeitflächen auf private Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken.

Die vorhandene Wegeverbindung zur Kleingartenanlage entlang des Elstermühlgrabens wird im Rahmen der Öffnung des Elstermühlgrabens neu gestaltet. Der die Grundstücke rückwärtig tangierende Weg im Kleingartengelände soll ausgebaut werden, so daß er zu jeder Jahreszeit benutzbar ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs konnte eine breite Übereinstimmung bei Bürgern und Trägern öffentlicher Belange hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen festgestellt werden.

Nur der Eigentümer des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 89 widersprach in zahlreichen Punkten den besabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Forderungen wurden erhoben:

- STRASSESEITIGE BEBAUUNG:
  - Grenzanbau an Nr. 91 in geschlossener Bauweise;
  - kein vollständiger Ausschluß einer Wohnnutzung im EG;
  - GRZ 0,65 (statt 0,55) mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 1,0;
  - VI Vollgeschosse (statt IV-V), Traufhöhe 18,0 m.
- RÜCKSEITIGE BEBAUUNG:
  - III Vollgeschosse (statt II)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
  - kein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entlang der nördlichen Grundstücksgrenze;
  - kein Gehrecht zugunsten der Anlieger quer über das Grundstück;
  - Tiefgaragenzufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze;
  - keine rückseitige Andienungs- und Stellplatzfläche;
  - sonstige Widersprüche zum Bauvorbescheid beseitigen.

Darüberhinaus wurde die Forderung erhoben, den Block 10 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugliedern. Wegen der wertmindernden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen angekündigt.

Da die vorgetragenen Einwände zum Teil unzutreffend, zum Teil unberechtigt sind, können sie nur teilweise berücksichtigt werden:

Die rückwärtige Bebauung und die sonstige Nutzung der Grundstücksflächen bedarf der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Ausgliederung aus dem Geltungsbereich kommt deshalb nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan weist straßenseitig durchgehend überbaubare Grundstücksflächen aus. Die textliche Festsetzung zur Bauweise sieht allgemein eine geschlossene Bauweise vor. Eine davon abweichende Bauweise kann nach § 6 Abs. 1 Sächs-BO zugelassen oder verlangt werden. Mit dieser Regelung soll im Einzelfall auf die konkrete städtebauliche Situation reagiert werden können.

Eine Schließung der Baulücke ist städtebaulich prinzipiell richtig. Planerisch und bauordnungsrechtlich bereitet das mit ca. 4,5 m Grenzabstand errichtete Wohnhaus Friedrich-Ebert-Straße 91 jedoch Probleme. Das Gebäude verfügt über Fenster in der Giebelwand und es unterliegt dem Denkmalschutz.

Der Bebauungsplan läßt prinzipiell einen Grenzanbau in geschlossener Bauweise zu. Das bauordnungsrechtliche Problem wurde mit der Erteilung des Bauvorbescheides überwunden.

Die Bedenken bezüglich des völligen Ausschlusses einer Wohnnutzung im Erdgeschoß werden berücksichtigt, indem Wohnungen nunmehr ausnahmsweise zugelassen werden können. Empfohlen wird, davon nur hofseitig Gebrauch zu machen, da straßenseitig äußerst ungünstige Wohnbedingungen vorliegen und auch Läden erwünscht sind. Bei einer hofseitigen Wohnnutzung im EG wäre auf die rückwärtige Andienungszone zu verzichten. Es könnte ein reiner Wohnhof mit entsprechender Grüngestaltung entstehen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht angehoben. Das Grundstück weist gegenüber den Nachbargrundstücken bereits die höchsten Ausnutzungsziffern auf:

Nr. 79-85: GRZ 0,4 (vorne)  
GRZ 0,25 (hinten)  
Nr. 91: GRZ 0,25 (insgesamt).

Die zulässige GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen (im vorderen Teil bis GRZ 0,8 / hinten bis 0,5) ist ausreichend. Eine weitergehende Überschreitung ist mit den ökologischen Anforderungen nur schwer zu vereinbaren. Dennoch kann auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch im hinteren Teil des Grundstückes eine Überschreitung bis GRZ 0,8 als Ausnahme zugelassen werden. Dem wird hier stattzugeben sein, da der Bauvorbescheid eine GRZ bis höchstens 0,8 incl. aller Nebenanlagen bejaht.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der zulässigen Traufhöhe handelt es sich nur oberflächlich gesehen um eine Doppelbestimmung, denn die Maßstäblichkeit eines Gebäudes und dessen Einfügung in die Umgebung ergibt sich nicht nur aus der Baumasse (BxLxH), sondern entscheidend auch aus den Propor-

tionen der Fassadengliederung. Geschoßhöhen und damit auch Fensterhöhen bestimmen neben anderen Elementen maßgeblich das Straßenbild.

Angestrebt wird eine vertretbare Angleichung zwischen den Minimalhöhen der heutigen Bauordnung und den Höhen der historischen Bebauung, wobei Sprünge in der Geschoßzahl um mehr als 1 Vollgeschoß vermieden werden sollen. Die einschränkendste Festsetzung (Vollgeschoße oder Traufhöhe) ist maßgebend. Straßenseitig soll zwischen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung mit III-IV bzw. V Vollgeschossen vermittelt werden. Es werden deshalb IV-V Vollgeschosse mit 14,0 - 17,0 m Traufhöhe zugelassen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Annahmen (Geschoßhöhen) zugrunde:

EG (Läden etc.)	4,0 m
1.-4. OG (Wohnen) 4 x 3,0 =	12,0 m
5. OG (Wohnen), Drempel	1,0 m
	17,0 m

Alternativ könnte im 1. OG auch eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend größeren Geschoßhöhen zugelassen werden. Unbeschadet dessen darf die Höchstgrenze der Traufhöhe auch unterschritten werden.

Im rückwärtigen Grundstücksteil würde eine über II Vollgeschosse hinausgehende Bebauung das Landschaftsbild erheblich nachteilig verändern. Im übrigen soll aus verkehrlicher Sicht eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke vermieden werden.

Die vorgetragene Bedenken zum Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit werden berücksichtigt, indem nicht nur dieser Weg, sondern auch der geplante Weg über das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 79 entfällt. In beiden Fällen ist der Bedarf nicht zwingend gegeben; auch die lagemäßige Einordnung ist nicht so überzeugend, so daß den privaten Belangen der Vorrang einzuräumen war.

Der quer verlaufende Weg, der durch ein Gehrecht zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke gesichert werden soll, dient neben der Erschließung der rückwärtigen Bebauung auch der Erschließung der Spiel- und Freizeitfläche, die als Gemeinschaftsfläche nur südlich der Grundstücke Nr. 87-89 festgesetzt wird. Durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Nr. 87-89 besteht angesichts der zu geringen Grundstücksgröße kein Platz für die Herstellung der notwendigen Spiel- und Freizeitflächen nach § 9 SächsBO. In erster Linie werden somit Nachbargrundstücke durch die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen der Grundstücke Nr. 87-89 belastet.

Der Wunsch nach einer vollständig autarken Lösung aller sich aus der Bauordnung ergebenden Anforderungen auf dem eigenen Grundstück, hätte die Nichtbebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile zur Folge.

In der Abwägung wurde einer villenartigen Bebauung der attraktiven rückwärtigen Grundstücksteile der Vorrang eingeräumt und führte zu einer dem jeweiligen Grundstückszuschnitt entsprechenden Nutzungszuordnung durch Gemeinschaftsanlagen. Zur Erschließung der Gemeinschaftsgrünfläche bedarf es einer Wegeverbindung zwischen den Grundstücken Nr. 85 und 89 über das Grundstück Nr. 87. Das geplante Wegerecht wird auf diesen Abschnitt reduziert. Da es sich bei den Gemeinschaftsanlagen um private Anlagen einer Eigentümergemeinschaft handelt, bleibt die Polarität Privatheit-Öffentlichkeit nahezu unberührt.

Um die Erdgeschoßnutzung des Grundstückes Nr. 89 nicht zusätzlich durch eine Tiefgaragenzufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage zu belasten, bietet der Bebauungsplan 2 Zufahrtsmöglichkeiten (alternativ) und zwar über die Grundstücke Nr. 87 oder 91. Eine weitere Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück Nr. 89 wäre nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. durch Pkw-Aufzug) zulässig; innerhalb der Freiflächen bestehen über die Festsetzungen hinaus keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Tiefgaragenrampe.

Insgesamt besteht zwischen den Inhalten des Bauvorbescheides und dem Bebauungsplan kein Widerspruch. Entschädigungsansprüche können erst auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes geltend gemacht werden. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 40-44 BauGB verwiesen.

BLOCK 10 STRASSE	NR.	GRUND- STÜCK	GRZ	ÜBERBAUTE GRUNDFL.		GEPLANTE BEBAUUNG		ERF. STELL- PLÄTZE	GEPLANTE STELLPL.	
				VORH	GEPL	Z	BGF		TGa	St
Friedrich- Ebert-Straße	77	750	0,40	300		III	0	8	0	0
		920	0,20		185	II	370		4	4
	Σ	1.670	0,30	300	185		370	12	4	0
	79	1.050	0,30	0	315	VI	1.890	19	19	4
		1.000	0,25	0	250	II	500	5	5	0
	81	1.110	0,40	445		IV+	0	18	18	0
		1.090	0,25		275	II	550		8	8
	83	790	0,40	270	45	V	225	14	14	0
		-85	670		0,25	170	II		340	4
	87	1.000	0,55	0	550	V	2.750	28	28	5
		-89	1.290	0,25	0	320	II		640	7
	91	890	0,25	220	0	III+	0	8	0	0
	93	490	0,37	180	0	V	0	9	0	0
95	340	0,32	110	0	III+	0	4	0	0	
95 a	570	0,60	255	0	III+	0	9	0	0	
			85	I	0	2	0	0		
<b>INSGESAMT</b>		<b>11.960</b>	<b>0,34</b>	<b>1.865</b>	<b>2.110</b>		<b>7.265</b>	<b>147</b>	<b>107</b>	<b>9</b>

## 10.11 DATENSPIEGEL GELTUNGSBEREICH

Die Summierung der überschlägig ermittelten Strukturdaten für die einzelnen Blöcke führt zu folgenden (gerundeten) Daten für den Geltungsbereich:

STUFE I BLOCK	GRUND- STÜCK- FLÄCHE	GRUNDFLÄCHE		GESCHOSSFL.		WOHNUNGEN		PKW-STELLPLÄTZE		
		BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	ERF.	GEPL.	SALDO
1	12.400	3.495	1.770	12.770	10.190	128	84	235	218	- 17
2	12.420	3.385	0	18.570	0	183	0	183	142	- 41
3	5.210	835	1.625	4.175	9.340	42	77	136	79	- 57
4	4.180	1.360	0	5.200	0	10	0	80	0	- 80
5	8.260	1.420	3.270	5.160	19.470	52	185	248	211	- 37
6	14.250	3.295	2.465	13.810	13.000	137	122	259	151	- 108
7	23.150	5.625	3.510	23.820	19.595	216	186	417	313	- 104
8	7.940	3.840	0	15.440	0	155	0	155	0	- 155
9	7.460	3.350	1.110	14.015	6.330	140	64	206	87	- 119
10	11.960	1.865	2.110	7.060	7.265	72	72	147	116	- 31
<b>SUMME</b>	<b>107.230</b>	<b>28.470</b>	<b>15.860</b>	<b>120.020</b>	<b>85.190</b>	<b>1.135</b>	<b>790</b>	<b>2.066</b>	<b>1.317</b>	<b>- 765</b>

\* Bestand, der erhalten bleibt. Anzahl Wohnungen geschätzt

STUFE II BLOCK	GRUND- STÜCK- FLÄCHE	GRUNDFLÄCHE		GESCHOSSFL.		WOHNUNGEN		PKW-STELLPLÄTZE		
		BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	ERF.	GEPL.	SALDO
1	12.400	- 735	+ 1.760	- 3.750	+ 10.505	- 38	94	+ 105	40	- 65
2	12.420	- 1.470	+ 3.130	- 8.820	+ 19.220	- 89	161	+ 144	185	+ 41
3	5.210	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	4.180	1.360	1.910	- 5.200	+ 9.550	- 10	76	+ 16	96	+ 80
5	8.260	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	14.250	- 970	+ 1.900	- 4.850	+ 10.750	- 48	+ 90	+ 60	108	+ 48
7	23.150	- 600	+ 1.375	- 3.000	+ 7.450	- 30	+ 69	+ 75	79	+ 4
8	7.940	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	7.460	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	11.960	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMME</b>	<b>107.230</b>	<b>- 5.135</b>	<b>+ 10.075</b>	<b>- 25.620</b>	<b>+ 57.475</b>	<b>- 215</b>	<b>+ 490</b>	<b>+ 400</b>	<b>+ 508</b>	<b>+ 108</b>

\* Bestand, der erhalten bleibt. Anzahl Wohnungen geschätzt

INSGE- SAMT BLOCK	GRUND- STÜCK- FLÄCHE	GRUNDFLÄCHE		GESCHOSSFL.		WOHNUNGEN		PKW-STELLPLÄTZE		
		BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	BEST.*	NEUB.	ERF.	GEPL.	SALDO
1	12.400	2.760	3.530	9.020	20.695	90	178	340	258	- 82
2	12.420	1.915	3.130	9.750	19.220	94	161	327	327	0
3	5.210	835	1.625	4.175	9.340	42	77	136	79	- 57
4	4.180	0	1.910	0	9.550	0	76	96	96	0
5	8.260	1.420	3.270	5.160	19.470	52	185	248	211	- 37
6	14.250	2.325	4.365	8.960	23.750	89	212	319	259	- 60
7	23.150	5.025	4.885	20.820	27.045	186	255	492	392	- 100
8	7.940	3.840	0	15.440	0	155	0	155	0	- 155
9	7.460	3.350	1.110	14.015	6.330	140	64	206	87	- 119
10	11.960	1.865	2.110	7.060	7.265	72	72	147	116	- 31
<b>SUMME</b>	<b>107.230</b>	<b>23.335</b>	<b>25.935</b>	<b>94.400</b>	<b>142.665</b>	<b>920</b>	<b>1.280</b>	<b>2.466</b>	<b>1.825</b>	<b>- 657</b>

\* Bestand, der erhalten bleibt. Anzahl Wohnungen geschätzt

Im Bestand sind ca. 1.135 Wohneinheiten vorhanden, die aber teilweise leerstehen. Es wird geschätzt, daß ca. 2.000 Einwohner im Gebiet leben.

In der 1. Entwicklungsphase können rd. 700 neue Wohneinheiten (ohne weitere Abbruchmaßnahmen) geschaffen werden. Dadurch erhöht sich die Zahl der Einwohner um ca. 1.750 auf 3.750 Einwohner.

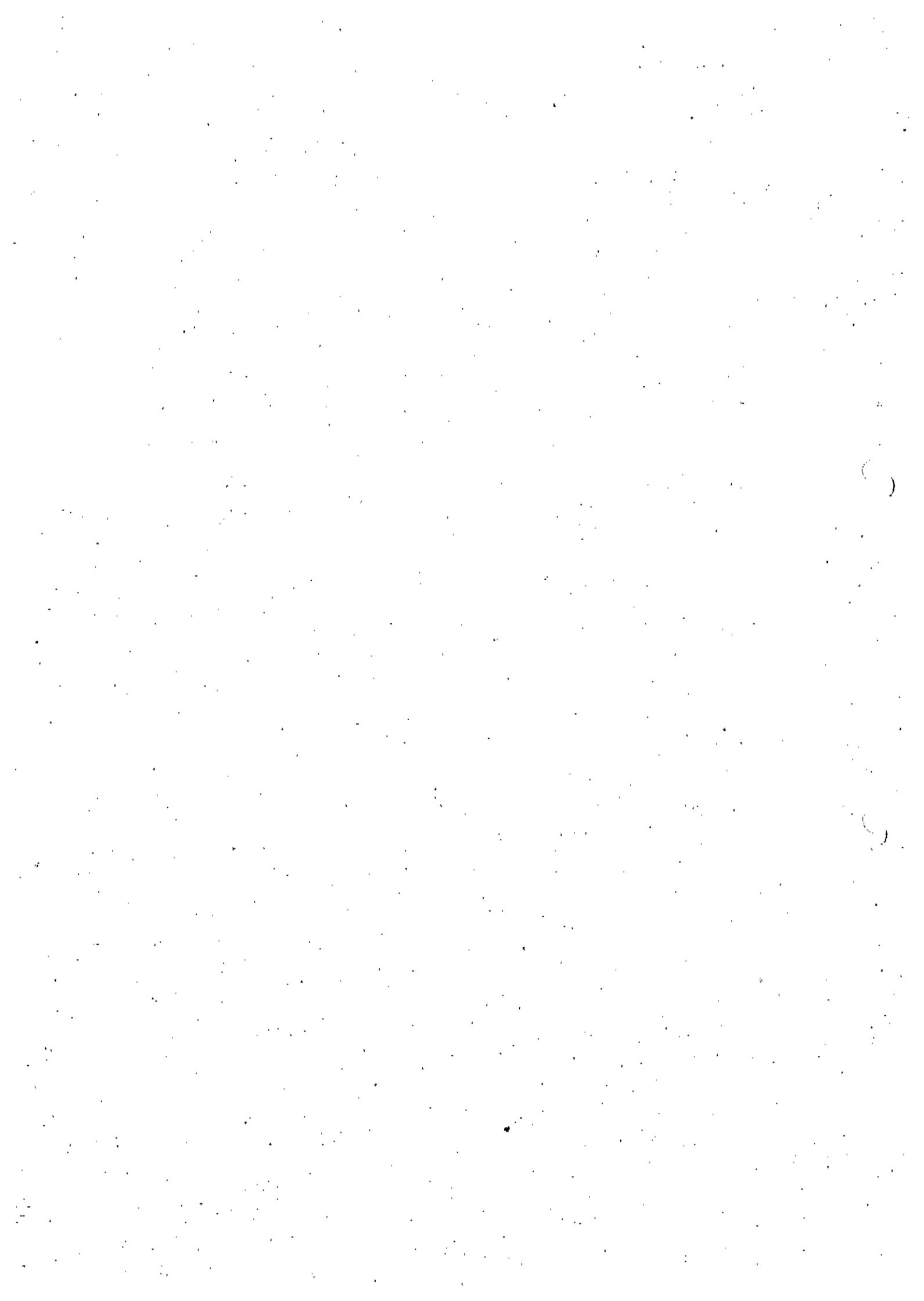
In der 2. Entwicklungsstufe gehen ca. 215 Wohneinheiten durch Abbruch verloren; etwa 490 neue Wohneinheiten kommen hinzu. Insgesamt wird es damit ca. 2.200 Wohneinheiten für rd. 4.800 Einwohner geben.

Die überbaute Grundstücksfläche von rd. 28.500 m<sup>2</sup> im Bestand (der erhalten bleibt), erhöht sich in der Phase I auf rd. 44.300 und nach der Phase II auf rd. 49.300 m<sup>2</sup>. Die Durchschnitts-GRZ über alle Blöcke steigert sich damit von rd. 0,27 über 0,41 auf rd. 0,46.

In etwa gleichem Verhältnis steigert sich die GFZ von rd. 1,12 über 1,92 auf rd. 2,21. Die Dichte verdoppelt sich somit im Laufe der Gebietsentwicklung.

Der Stellplatzbedarf kann 100%ig nur bei den Neubauvorhaben gedeckt werden. Trotz der möglichen nachträglichen Herstellung von Stellplätzen (Tiefgaragen) verbleibt in der Phase I ein erhebliches Defizit von über 750 Stellplätzen, das sich in der Phase II auf rd. 650 reduziert. Die Schwerpunkte des Defizits liegen bei den Blöcken 8, 9, 7, und 1. Zum Ausgleich stehen im öffentlichen Straßenraum nach den geplanten Ausbaumaßnahmen ca. 350 Parkplätze bereit. Das reale Defizit liegt damit bei ca. 300 Stellplätzen.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bestrebungen dahin gehen, daß -soweit räumlich möglich- mehr TGa-Plätze als notwendig hergestellt werden, um damit ein Angebot zur Fremdvermietung zu schaffen. Eventuell kann sich auch die Stadt Leipzig aus Ablösebeträgen an der Finanzierung weiterer Tiefgaragenplätze beteiligen.



## 11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im gesamten Geltungsbereich dominiert die Wohnnutzung. Die wenigen vorhandenen Läden dienen der Versorgung des Gebietes. Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich um nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe, die prinzipiell Bestandsschutz genießen und im WA-Gebiet zulässig sind.

Auch künftig soll der Geltungsbereich als citynahes Wohngebiet erhalten und entwickelt werden. Die Bauflächen im Geltungsbereich werden deshalb zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den vorgesehenen Ausnahmen werden nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie den angestrebten Gebietscharakter stören würden.

Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 77-89 werden als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. In diesem, an die Grünflächen des Kleingartengeländes anschließenden Bereich, sind ausschließlich Wohngebäude erwünscht. Gewerbliche Nutzungsarten sind schon wegen der dafür unzulänglichen Erschließung, städtebaulich unverträglich. Aus diesen Gründen werden auch die vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um die mangelhafte Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu verbessern, sollen in geeigneter Lage Läden, Schank- und Speisewirtschaften und ähnliche, der Nahversorgung dienende Einrichtungen im Geltungsbereich angesiedelt werden. Der mehrfach geäußerten Anregung, in den Blockinnenbereichen Handwerksbetriebe u. dgl. zuzulassen, wird nicht gefolgt. Dem Ziel, gut durchgrünte und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu erlangen, wird in der Abwägung der Vorrang eingeräumt. Die entsprechenden Einrichtungen sollen deshalb in die Erdgeschoßzone der Straßenrandbebauung integriert werden. Hierfür eignen sich sowohl hinsichtlich der Zentralität, als auch wegen der geringen Eignung für das Wohnen, die Erdgeschoßzonen entlang der Hauptverkehrsstraßen. Dementsprechend können in diesen Baufeldern (nur Neubauf lächen) Wohnungen im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Ausnahmegenehmigung kann sich auch auf Teile des Erdgeschosses (z.B. hofseitig) beschränken. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden dagegen als allgemein zulässig festgesetzt. Die Palette der zulässigen Nutzungsarten umfaßt damit:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Darüber hinaus eignet sich das Eckgrundstück Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße (im Block 2) insgesamt nicht für das Wohnen. Zwei Gründe waren dafür maßgebend:

- Die hohe Belastung durch Verkehrsimmissionen und
- der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, der keine ausreichenden Belichtungs- und / oder Besonnungsverhältnisse für das Wohnen ermöglicht.

Hier wurde die Gebäudenutzung insgesamt eingeschränkt und zwar analog der vorgenannten, eingeschränkten Erdgeschoßnutzung.

In den übrigen, besonders stark durch Verkehrsimmissionen belasteten Bereichen bleibt es den Grundstückseigentümern selbst überlassen, ob sie Wohnungen mit hohen Lärmschutzaufgaben errichten wollen, oder als Ausnahme beantragen, z.B. ein Geschäftshaus mit Büros zu errichten.

Um das Haus Leipzig auf Dauer als Standort für eine öffentlichkeitsbezogene Einrichtung zu sichern, wird das Grundstück Elsterstraße 24 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Obwohl die Nutzungsarten auch im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässig wären, werden durch diese Festsetzung alle übrigen, zweckentfremdenden Nutzungsarten ausgeschlossen, die bei einer WA-Ausweisung zulässig wären. Auch der private Betrieb des Haus Leipzig steht einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht entgegen, denn diese umfassen gemäß Punkt 4 der PlanzV'90 „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches“.

## 11.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzt. Von der Festsetzung einer Geschößflächenzahl wurde abgesehen, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist. Hinzu kommt, daß die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich von größerer Relevanz ist, als die -sehr unterschiedliche- Zahl der Vollgeschosse und damit der Geschößfläche, die sich im gleichen Kubus unterbringen läßt. Trotz dieser Aussagen wurde auf die Festsetzung der Vollgeschosse nicht verzichtet, um ein „Ausquetschen“ der zulässigen Traufhöhe, ggf. mit Befreiungsanträgen zur „geringfügigen“ Überschreitung der Traufhöhe zu verhindern.

Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden fast überall überschritten. Ausgenommen hiervon sind das Reine Wohngebiet und einzelne Villengrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Überschreitungen bei der GRZ und theoretisch auch bei der (nicht festgesetzten) GFZ sind nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO durch besondere städtebauliche

Gründe erforderlich. In den überwiegend bebauten Quartieren soll die Art der Bebauung und damit auch das Maß der baulichen Nutzung auf Dauer erhalten bleiben. Bis auf wenige Ausnahmen, auf die planerisch reagiert wurde, liegen nirgends unzumutbare Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vor, so daß der Beibehaltung der Blockstrukturen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Es wird jedoch eine Entkernung der Innenhöfe angestrebt, wodurch sich die Grundflächenzahl (GRZ<sub>2</sub>) reduziert. Die bestehenden Nebenanlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Sie sind aber künftig unzulässig und bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen am Hauptgebäude aufgrund entsprechender Auflagen zu entfernen.

Im Bereich der Neubauf Flächen orientieren sich die geplanten Blockstrukturen am Bestand und führen damit zu ähnlichen Ausnutzungsziffern wie im Bestand. Trotz der teilweise unzureichenden Abstandsflächen im Straßenraum sichert die Planung in den Innenhöfen gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und ein grünes Umfeld, so daß die Überschreitungen durch diese Umstände ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Da die hohe Dichte auch zu einem hohen Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf führt, wurde gerade dieses Thema sorgfältig analysiert und berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, daß ein ausreichendes, über die im Datenspiegel getroffenen Annahmen hinausgehendes Stellplatzangebot geschaffen werden kann. Dennoch ist zu berücksichtigen, daß die nachträgliche Herstellung von Tiefgaragen-Stellplätzen einer besonderen Förderung bedarf, da sie andernfalls aus Kostengründen zu unterbleiben droht.

Die Anlagen für den fließenden Verkehr, den ÖPNV und für Fußgänger und Radfahrer werden ebenfalls bedarfsgerecht ausgebaut, so daß auch aus verkehrlichen Gründen den Ausnutzungsziffern keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch einen Nutzungsschlüssel festgesetzt, dessen GRZ-Werte von 0,20 - 0,80 reichen. Im Bestand schwanken die vorhandenen GRZ-Werte z.T. von Grundstück zu Grundstück ganz erheblich. Insbesondere bei den Eckgrundstücken liegen teilweise GRZ-Werte vor, die bis 1,0 reichen. Für den Fall einer Neubebauung soll auch dort ein Minimum an Freifläche gewährleistet sein. Es wird deshalb festgesetzt, daß die GRZ bei Eckgrundstücken ausnahmsweise um bis zu GRZ 0,2 überschritten werden darf, jedoch höchstens bis GRZ 0,9.

Im übrigen liegen den festgesetzten Grundflächenzahlen bereichsweise Durchschnittswerte zugrunde. Diese Werte spiegeln den jeweils gewünschten Ausnutzungsgrad wieder und vernachlässigen zufällige Grundstückszuschneide, denn der Bebauungsplan „kennt“ keine Grundstücksgrenzen und Grundstücke, sondern nur Bauflächen. In Einzelfällen können deshalb bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, um die Überbaumöglichkeiten voll ausschöpfen zu können. Alternativ kann dieses auch durch Baulasteintragung geregelt werden.

Unabhängig davon regelt der Bebauungsplan gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO, daß der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB bis zur Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinzuzurechnen sind. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, daß die Gemeinschaftsflächen rechtlich durch Baulasteintragung gesichert wurden oder ein Grundstück mit Anteilseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wurde.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder zwingend festgesetzt. Die Höchstmaß-Regelung wurde nur dort gewählt, wo keine Bedenken bestehen, wenn niedriger gebaut wird oder es sich um Bestand handelt. Überwiegend erfolgt eine Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß, die zwischen der Zahl der Altbaugeschosse und Neubaugeschosse bei annähernd gleicher Gebäudehöhe vermittelt. Dementsprechend werden überwiegend IV - V bzw. V - VI Vollgeschosse zugelassen. An der markanten Ecksituationen im Block 2 werden zur städtebaulich gewünschten Akzentuierung VII Vollgeschosse zugelassen.

Nur in Ausnahmefällen darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überschritten werden. Dabei kann es sich zum einen um Vollgeschosse handeln, die im Dachraum liegen. Dieses ist häufig der Fall bei Mansarddächern, steiler geneigten Satteldächern, oder Dächern mit hohem Drempe. Zum anderen können im Flachdachbereich Staffelgeschosse zugelassen werden, die nicht mehr als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken dürfen. Hinsichtlich weitergehender Gestaltungsvorschriften zu Staffelgeschossen wird auf den Festsetzungsteil B verwiesen. Von diesen Ausnahmen soll nur dann Gebrauch gemacht werden,

- wenn keine gestalterischen Bedenken bestehen und die Höhen der Nachbargebäude nicht wesentlich überschritten werden,
- der Stellplatzbedarf in vollen Umfang nachgewiesen werden kann und
- keine sonstigen öffentlichen Belange der Ausnahme entgegenstehen.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse eine Höhenangleichung an den Bestand zu gewährleisten. Dabei geht die Planung nicht von dem Ziel aus, eine am Reißbrett erdachte Trauflinie schematisch und einheitlich um alle Blöcke zu ziehen. Der Reiz älterer Städte und Stadtteile liegt gerade in dem lebendigen Spiel der Traufhöhen; die durchaus um einige Meter gegeneinander verspringen können. Es sollen aber gravierende Maßstabssprünge und insbesondere übermäßige Höhenüberschreitungen gegenüber dem Bestand vermieden werden.

Da keine vermessungstechnische Höhenaufnahme vorlag, mußte sich die Grundlagenermittlung für die getroffenen Festsetzungen auf folgendes stützen:

- vorliegende Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für Neubauten und Altbaumodernisierungen,
- Bestandsaufnahme und Fotodokumentation,
- städtebauliche Erfahrungswerte über Geschosshöhen im Alt- und Neubau und zwar differenziert nach der Art der Nutzung (Wohnen, Büros, Läden).

Abgesehen von einzelnen Villen weist die Altbausubstanz überwiegend 4 Geschosse bis zur Traufe auf. Die Traufhöhen schwanken zwischen 15,5 und 18,5 m und liegen im Mittel bei rd. 17,0 m. Bei dieser Höhe läßt sich ein Wohnungsneubau mit V Vollgeschossen errichten. Mit der Festsetzung von z.B. IV-V Vollgeschossen bewirkt der Bebauungsplan, daß höchstens ein V-geschossiger Neubau neben einem IV-geschossigen Altbau errichtet werden kann und zwar mit einer Traufhöhe bis 17,0 m (s. Festsetzungen).

Einige wenige Altbauten weisen V-Geschosse bis zur Trauflinie auf und erreichen damit Traufhöhen von bis zu 20 m. Der Durchschnitt liegt allerdings im Bereich um 19,0-19,5 m. In diesen Fällen begrenzt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von V-VI Vollgeschossen die allgemein zulässige Traufhöhe auf 20,0 m.

Um unbeabsichtigte Härten in Einzelfällen zu vermeiden, darf die zulässige Traufhöhe -als Ausnahme- um bis zu 1,0 m überschritten werden. Maßgebend für die Zulassung der Ausnahme ist die höhenmäßig harmonische Einfügung des Neubaus in das bauliche Umfeld.

Im Neubaubereich südlich der Käthe-Kollwitz-Straße (Block 1 und 2) war für die Höhenfestsetzung die vorhandene Gebäudehöhe der Plattenbauten maßgebend. Diese weisen hier VI Vollgeschosse, einen hohen Sockel und ein aufgesetztes, unbelichtetes Dachgeschoß (für Nebenräume) auf. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 21-21,5 m. Diese Höhe soll von den künftigen Neubauten an der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße aufgegriffen werden. Im Rahmen dieser Gebäudehöhe läßt sich ein VI-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichten. Diese Höhenentwicklung soll sich allerdings auf den Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Westplatz und Max-Beckmann-Straße beschränken, da hier die größten Straßenbreiten vorliegen. An den übrigen Abschnitten beider Hauptverkehrsstraßen wird die Zahl der Vollgeschosse auf V-VI begrenzt, wodurch auch die Gebäudehöhe auf 20,0 m begrenzt wird, so daß ein verträglicher Übergang zur IV-V-geschossigen Altbausubstanz gewährleistet ist.

Da die Traufhöhe häufig (und gern) mit der Gesims- oder Rinnenhöhe verwechselt wird, erfolgt im Bebauungsplan eine Übernahme der bauordnungsrechtlichen Definition der Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand / Dachhaut).

### 11.3 DIE SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien eingefaßt. Baulinien werden in der Regel an der straßenseitig gewünschten Bauflucht gewählt. Der langfristig entfallende Altbaubestand wurde in vollem Umfang in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, um die Möglichkeit des Erhalts planungsrechtlich zu unterstützen. Erst bei einer Neubebauung muß sich diese an der straßenseitigen Baulinie orientieren.

Von Baulinien darf nur geringfügig zur Fassadengliederung abgewichen werden ( $\pm 0,25$  m). Lediglich durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen u. dgl. dürfen sowohl Baugrenzen, als auch Baulinien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese gilt auch entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die dadurch überbaut werden. In diesen Fällen muß ein Lichtraum von mindestens 3,5 m freigehalten werden.

Darüberhinaus wurde die Anregung berücksichtigt, den nachträglichen Anbau von Aufzügen an Plattenbauten zu ermöglichen, ohne die gesamte Bauflucht zu verändern. Es wird deshalb zugelassen, daß Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise durch Außentreppen, Eingangsvorbauten und Aufzüge um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen, wenn deren Grundfläche vollständig im privaten Bauland liegt.

Die Bedenken zu Arkaden konnten nicht berücksichtigt werden. Unter Beachtung des erteilten Bauvorbescheides im westlichen Quadranten der Kreuzung Käthe-Kollwitz-Straße / Thomasiusstraße ist eine entsprechende Verschiebung der nordwestlichen Bauflucht nicht möglich. Deshalb bleibt nur die Möglichkeit, den Bewegungsraum für Fußgänger durch eine Arkade zu erweitern.

Die Festsetzung von Arkaden beschränkt sich auf den Abschnitt Elsterstraße - Thomasiusstraße auf der Nordwestseite der Käthe-Kollwitz-Straße. Darüber hinaus bleibt es den Grundstückseigentümern freigestellt, weitere Arkaden herzustellen. In diesen Fällen bedarf es keiner Grunddienstbarkeit, so daß die Arkaden uneingeschränkt für Warenauslagen oder zur Straßenbewirtschaftung genutzt werden können.

Durchfahrten bzw. Durchgänge werden dort festgesetzt, wo entweder der Anschluß der Tiefgaragenzufahrt oder Hofzufahrt zwingend vorgegeben oder ein Durchgang für Bewohner in den Innenhof geschaffen werden soll. Auch hier wird die lichte Höhe mit mindestens 3,5 m festgesetzt (Feuerwehrezufahrt). Es kann aus weitergehenden Verkehrsgründen auch eine lichte Höhe von bis zu 4,2 m verlangt werden (Stadtreinigung, Lkw-Zufahrt, z.B. für die Baudurchführung oder Anlieferung).

Die Herstellung von Stellplätzen und Tiefgaragen bzw. entsprechender Gemeinschaftsanlagen wird auf die dafür festgesetzten Flächen und die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Damit sollen die Innenhofflächen weitestgehend von Nebenanlagen freigehalten werden. Lediglich im Bereich der gewerblich genutzten Erdgeschoß-Zonen wird hinter den Gebäuden eine schmale Stellplatzfläche für die Andienung zugelassen. Im übrigen sind Stellplätze in den Innenhöfen prinzipiell unzulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, wie z.B. Trafostationen, können uneingeschränkt zugelassen werden, zumal der Bebauungsplan hierfür (bisher) keine Versorgungsflächen festsetzt. Dieses gilt auch für die notwendigen Wertstoff-Sammelplätze, soweit der Straßenraum nicht ausreichend Platz bietet.

Da für die Anordnung der Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten verkehrstechnische und sonstige städtebauliche Gründe vorliegen und freiliegende Tiefgaragenrampen erhöhte Verkehrsimmissionen erzeugen, wird die Lage der Zufahrten und Rampen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Darüberhinaus sind nur Zufahrten zulässig, die der Hoferschließung dienen und an die keine offenen Rampen anschließen. Außerhalb der festgesetzten Rampen können weitere Tiefgaragenzufahrten i.d.R. nur durch Pkw-Aufzüge realisiert werden.

Aus den bereits umfassend dargelegten Gründen werden besonders geeignete Teilflächen der Innenhöfe als Spiel- und Freizeitfläche und zwar prinzipiell als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Begünstigte der Gemeinschaftsanlagen sind die davon beanspruchten Grundstücke. Die Eigentümer werden damit gemeinschaftlich zur Herstellung und Unterhaltung verpflichtet. Grundstücke, die nicht von diesen Gemeinschaftsanlagen überlagert werden, können ihre Verpflichtung zur Herstellung von Spiel- und Freizeitflächen durch private Anlagen erfüllen. Sofern diese auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht erwünscht sind, können sie sich an der Gemeinschaftsanlage beteiligen. Konkrete Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

#### 11.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen untergliedern sich in Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend dem Gestaltungsplan II dimensioniert und dienen dazu, die unterschiedlichen Anlagen für den Fußgänger- und Radverkehr, den ruhenden Verkehr, den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV sowie Verkehrsgrün aufzunehmen.

Bei den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um folgende Zwecke:

- verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- Fußgängerbereich (mit Erlaubnis zum Radfahren).

Eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich erhalten die Kolonnadenstraße, die Alexanderstraße und die Carl-Maria-von-Weber-Straße wegen ihrer hohen Bedeutung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Als Fußgängerbereich (Geh- und Radweg) wird die Mittelachse in Block 2 (ehem. Promenadenstraße) und der geplante Geh- und Radweg entlang des Elstermühlgrabens festgesetzt.

### 11.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Soweit erforderlich, sollen private Grundstücksflächen mit o.a. Grunddienstbarkeiten belastet werden. Die festgesetzten Gehrechte dienen der Erschließung der Gemeinschaftsgrünflächen. Begünstigte sind die Eigentümer und Bewohner der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke.

Fahrrechte zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke dienen der gemeinschaftlichen Erschließung mehrerer angrenzender Tiefgaragen (z.B. Friedrich-Ebert-Straße 14-24). Soweit es für die innere Erschließung erforderlich ist, können die vorgenannten Geh- und Fahrrechtsflächen zusätzlich auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen belastet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte dienen der langfristigen Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen, die auf privaten Grundstücken liegen.

### 11.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In 2 Bereichen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die für die Allgemeinheit von Bedeutung sind:

- am Westplatz (Parkanlage)
- im Bereich Elstermühlgraben / Dampfschiffahrtskanal (Parkanlage und Spielplatz).

Bei diesen Flächen obliegt die Durchführung der Stadt Leipzig. Die bisher an der Elsterstraße neben dem Haus Leipzig geplante Grünfläche (Parkanlage) ist im Ergebnis der Abwägung entfallen.

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

Das städtische Grundstück des ehemaligen Elstermühlgrabens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen ...“ und zwar zur Offenlegung des Elstermühlgrabens festgesetzt. Im Einzelnen sind die Maßnahmen dem Planfeststellungsbeschluß zu entnehmen.

Darüber hinaus werden weitere textliche Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Dachbegrünung und zu Baumscheiben getroffen.

Die Minimierung der Bodenversiegelung ist eine zentrale Aufgabe der Stadt- und Landschaftsplanung. Sie dient vorrangig der Erhaltung und Regeneration des Grundwasserhaushaltes und der Vermeidung einer Überlastung der Mischwasserkanalisation. Gerade durch den hohen Grad an Über- und Unterbauung der Grundstücksflächen muß die versiegelnde Befestigung der übrigen Grundstücksfreiflächen

auf das unvermeidbare Minimum reduziert werden. Außerdem sprechen gestalterische Gründe gegen die Verwendung von Beton und Asphalt zur Flächenbefestigung.

Da große Teile der Grundstücksfreiflächen notwendigerweise von Tiefgaragen unterbaut werden, kann die notwendige und gewünschte Hofbegrünung einschließlich der Anpflanzung von Bäumen nur bei ausreichender Substratüberdeckung der Tiefgaragen erreicht werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, daß Tiefgaragen mit mindestens 80 cm und in Bereichen von Baumpflanzungen mit mindestens 1,50 m Erdauftrag zu versehen sind. Diese Festsetzung führt zwangsläufig zu einer größeren Tieflage der Tiefgaragen, mit der auch eine größere Rampenlänge verbunden ist. Bei einer angenommenen Geschoßhöhe der Tiefgaragen von 2,5 m ergibt sich eine Tieflage von ca. 3,3 m was bei 15 % Längsneigung eine Rampenlänge von 22 m erfordert. Die Rampe taucht allerdings bei ca. 17 m unter Gelände. Diese Rampenlängen sind nur schwer zu integrieren. Zum Teil muß deshalb auf Rampen verzichtet werden und eine Erschließung durch Pkw-Aufzug vorgenommen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Rampen erfüllen aber o.a. Kriterien.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Nebenanlagen sollen aus ökologischen und gestalterischen Gründen mindestens extensiv begrünt werden.

Soweit Bäume im Straßenraum oder sonstigen befestigten Flächen anzupflanzen sind, wird die Größe der Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses stellt nur eine Mindestforderung dar, mit der ausreichende Wachstumsbedingungen für die Bäume gesichert werden sollen.

## 11.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Da der gesamte Geltungsbereich im Fernwärmevorranggebiet liegt, wird ein Anschluß an das Fernheiznetz angestrebt. Andere Arten der Wärmeerzeugung werden aus Gründen der Luftreinhaltung nur zugelassen, wenn sie höchstens die Schadstoffwerte aufweisen, die bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten. Ausnahmsweise können aber Kamine und Kaminöfen zugelassen werden.

Um den Energieverbrauch insgesamt zu senken, haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, den Wärmeschutz der Gebäude auch über die Wärmeschutzverordnung hinausgehend zu verbessern. Darüberhinaus können Solaranlagen eingesetzt werden, soweit diese nicht das Ortsbild stören und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen liegen stark überhöhte Immissionsbelastungen, gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet vor. Nach den Untersuchungsergebnissen (vergl. Abschnitt 8) liegt die an die Käthe-Kollwitz-Straße grenzende Randbebauung im Block 7 im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Die gesamte übrige Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße liegt im Lärmpegelbereich V. Da auch die Einmündungsbereiche der anschließenden Nebenstraßen lärmbelastet sind, er-

strecken sich die Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen bis zu 40 m Abstand von der Achse der Hauptverkehrsstraße in die Nebenstraßen hinein.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile werden im Bebauungsplan auf der Grundlage von Tab. 8 der DIN 4109 nach Lage und Nutzungsart differenziert festgesetzt. Es wird auf Punkt 10 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Offene, nicht überbaute Teile von Tiefgaragenrampen können zu unverträglichen Immissionen in den Blockinnenbereichen führen. Soweit die horizontal und vertikal angrenzende Nutzung (Wohnen) dieses erfordert, sind ausreichende Schallschutzvorkehrungen zu treffen. In Betracht kommt insbesondere eine bauliche Umhüllung oder Überdachung der Rampen. Sollte dieses aufgrund der geringen Größe der Tiefgarage (Verkehrsaufkommen) oder einer weniger stöempfindlichen Nutzung im Nahbereich der Rampe nicht erforderlich sein, so sind die Anlagen aus gestalterischen Gründen mindestens mit einer Pergola zu überdecken und einzugrünen.

#### 11.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die vorhandenen, von der Planung nicht berührten Bäume, werden zur Erhaltung festgesetzt. Alle besonders wertvollen Exemplare lt. GOP bleiben erhalten.

Für die neu anzupflanzenden Bäume erfolgt eine zeichnerische Festsetzung nur dort, wo mit der Baumanordnung ein bestimmtes Gestaltungsziel verfolgt wird. Dieses gilt insbesondere für die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume. Bei der Standortwahl wurde die Lage der vorhandenen Leitungen und Kanäle überprüft und -soweit möglich- berücksichtigt. In Einzelfällen wurde bei der Abwägung aber der Straßenraumbegrünung die größere Bedeutung beigemessen, so daß einzelne Leitungen zu verlegen sind. In der Regel wurden Kanäle sowie Gasleitungen von Pflanzvorschriften freigehalten.

Die übrige Mindestbepflanzung der Grundstücke wird ausschließlich textlich geregelt, d.h. die Standortwahl ist den Grundstückseigentümern freigestellt. Der vorhandene, erhaltene Laubbaum- und Strauchbestand wird auf die Mindestbepflanzung angerechnet. Es liegt damit im Interesse der Grundstückseigentümer möglichst viele Bäume zu erhalten.

Um die wenigen oberirdischen Stellplatzanlagen (Andienungsflächen) verträglich in die grüne Hofgestaltung zu integrieren, sind die Anlagen durch eine Baum-Strauch-Anpflanzung gegen die übrigen Grundstücksfreiflächen abzugrenzen. Soweit Stellplätze hergestellt werden, sind diese durch Pflanzinseln zu gliedern und mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu bepflanzen.

Um einen erweiterten Lebensraum für Kleinsttiere und Vögel zu schaffen und fensterlose Wände zu kaschieren, sollen diese mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für die festgesetzte Mindestbepflanzung ausschließlich Laubgehölze zulässig, deren Mindestgrößen (zum Zeitpunkt der Anpflanzung) vorgegeben werden. Nur bei einer darüber hinausgehenden Bepflanzung dürfen auch andere Arten und Größen verwendet werden.

Alle zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

## 12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Mit wenigen Gestaltungsvorschriften sollen nur die wesentlichen Grundzüge der baulichen Gestaltung geregelt werden.

Bei der Außenwandgestaltung sollen die im Gebiet vorkommenden Materialien verwendet werden (Putz, Klinker, Naturstein).

Fenster sollen zur Angleichung an den Bestand aus der Gründerzeit ein stehendes Format aufweisen (1 : 1,25). Soweit größere Fensterflächen realisiert werden sollen, sind diese entsprechend zu untergliedern.

Im gesamten Gebietsteil nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße sollen sämtliche Gebäude geneigte Dächer erhalten. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen bieten für die Angleichung an den Bestand, einen ausreichenden Spielraum.

Südlich der Käthe-Kollwitz-Straße werden entsprechende Dächer nur im Bestand festgesetzt.

Gebäude, die bereits ein Flachdach aufweisen und alle Neubauten können ebenfalls ein Flachdach oder eine Kombination aus Mansard- und Flachdach (Trapezdach) erhalten.

Staffelgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 SächsBO generell Vollgeschosse. Soweit sie nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig sind, sollen sie deutlich gegenüber den Außenwänden des Hauptkörpers zurückgesetzt werden (Abstand = Hälfte ihrer Höhe). Nur die Erschließungskerne dürfen durchlaufen, was technisch nicht zu vermeiden ist.

Hinsichtlich der Abstandsflächen entsprechen die Straßenbreiten und Gebäudehöhen eher einem Kerngebiet. Die Einhaltung der regulären Vorschriften über Abstandsflächen nach § 6 SächsBO für Wohngebiete würde den Gebietscharakter zerstören. Deshalb werden auf der Grundlage von § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO abweichende Vorschriften über Abstandsflächen getroffen. Diese entsprechen den für Kerngebiete geltenden Vorschriften. Da auch in den sehr schmalen Anliegerstraßen Gebäude stehen und zulässig sind, deren anrechenbare Höhe  $H$  größer ist, als die gesamte Straßenbreite, wird die Straßenmitte selbst durch  $0,5 H$  überschritten. Für

diese Fälle wird die Tiefe der Abstandsflächen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche begrenzt.

### 13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für das dem Naturschutz unterliegende Naturdenkmal auf dem Grundstück Elsterstraße 38 (Rotbuche).

Auch das Poniatowski-Denkmal mit Einfriedung unterliegt als unbewegliches Kulturdenkmal dem Denkmalschutz.

### 14. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert vor allem beiderseits der Käthe-Kollwitz-Straße bodenordnende Maßnahmen. Gleiches gilt für die Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße. Darüber hinaus werden in einem Teilbereich des Blocks 9 bodenordnende Maßnahmen erforderlich, um die Bebaubarkeit aller Grundstücke zu sichern.

Soweit privatrechtlich keine Einigung durch Grundstücksteilung oder Zusammenlegung nach § 19 BauGB herbeizuführen ist, behält sich die Stadt Leipzig vor, von den Bestimmungen über die Bodenordnung zur Baulandumlegung (§ 45 ff BauGB), Grenzregelung (§ 80 ff BAGB) und der Enteignung (§ 85 ff BauGB) Gebrauch zu machen.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Durchführung des Bebauungsplanes auf die Stadt Leipzig entfallen, wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

OBJEKT / LAGE	MASSNAHME	Menge	EP in DM	KOSTEN in TDM
Friedr.-Ebert-Str. - Südabschnitt	- Grunderwerb/Entschädig.	2.300 m <sup>2</sup>	1.800	4.140
	- Freimachen	-	-	1.500
	- Straßenbau	4.000 m <sup>2</sup>	175	700
	- Gehwege	1.750 m <sup>2</sup>	135	236
	- Bepflanzung	32 St.	2.500	80
	<b>Σ 1</b>			<b>6.656</b>
- Mittelabschnitt	- Grunderwerb	840 m <sup>2</sup>	1.800	1.512
	- Straßenbau	3.200 m <sup>2</sup>	175	560
	- Gehwege	1.800 m <sup>2</sup>	135	243
	- Grünfläche Westplatz	1.600 m <sup>2</sup>	150	240
	- Bepflanzung	30 St.	2.500	75
	<b>Σ 2</b>			<b>2.630</b>
K.-Kollwitz-Str. - Westabschnitt	- Grunderwerb	350 m <sup>2</sup>	1.800	630
	- Radwegebau	160 m <sup>2</sup>	70	11
	- Grünstreifen	100 m <sup>2</sup>	100	10
	- Gehwege	230 m <sup>2</sup>	135	31
	- Bepflanzung	6 St.	2.500	15
	<b>Σ 3</b>			<b>697</b>
- Mittelabschnitt	- Grunderwerb	200 m <sup>2</sup>	1.800	360
	- Straßenbau	5.800 m <sup>2</sup>	175	1.015
	- Gehwege	1.500 m <sup>2</sup>	135	203
	- Bepflanzung	25 St.	2.500	62
	<b>Σ 4</b>			<b>1.640</b>
	- Ostabschnitt	- Grunderwerb	525 m <sup>2</sup>	1.800
- Straßenbau		1.000 m <sup>2</sup>	175	175
- Gehwege		700 m <sup>2</sup>	135	95
- Bepflanzung		8 St.	2.500	20
<b>Σ 5</b>				<b>1.235</b>
Reichelstraße		- Park- und Grünstreifen	400 m <sup>2</sup>	150
	- Gehweg	200 m <sup>2</sup>	135	27
	- Bepflanzung	13 St.	2.500	33
	<b>Σ 6</b>			<b>120</b>
Kolonnadenstraße	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.140 m <sup>2</sup>	250	285
	- Bepflanzung	16 St.	2.500	40
	<b>Σ 7</b>			<b>325</b>
M.-Beckmann-Str.	- Straßenbau	200 m <sup>2</sup>	175	35
	- Parkplätze	650 m <sup>2</sup>	170	98

OBJEKT / LAGE	MASSNAHME	Menge	EP in DM	KOSTEN in TDM
	- Bepflanzung	13 St.	2.500	32
	$\Sigma$ 8			165
Elsterstraße	- Parktaschen	1.100 m <sup>2</sup>	150	165
	- Bepflanzung	34 St.	2.500	85
	$\Sigma$ 9			250
Alexanderstraße	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.870 m <sup>2</sup>	250	468
	- Bepflanzung	7 St.	2.500	17
	$\Sigma$ 10			485
C.-M.v.-Weber-Str. Mendelssohnstr. Gottschedstr. Thomasiusstr. Promenadenstr.	- Verkehrsberuhigter Bereich	680 m <sup>2</sup>	250	170
	- Bepflanzung	8 St.	2.500	20
	- Bepflanzung	9 St.	2.500	23
	- Bepflanzung	11 St.	2.500	27
	- Wegebau (Block 2)	420 m <sup>2</sup>	135	57
	$\Sigma$ 11			297
$\Sigma$ 1 - 11	STRASSEN- U. WEGEBAU			14.500
Elstermühlgraben - West bis Elsterstr. - Elster-/Lessingstr. - Geltungsbereich	- Öffnung des Grabens	200 lfm	9.500,--	1.900
	- Öffnung des Grabens	130 lfm	12.700,--	1.651
	- Grabenumfeld	330 lfm	235,--	78
	Brückenbauwerke	2 St.	-	4.800
	$\Sigma$ 12			8.429
Dampfschiff- fahrtskanal	- Parkanlage	800 m <sup>2</sup>	100	80
	- Spielplatz	1.050 m <sup>2</sup>	150	158
	$\Sigma$ 13			238
$\Sigma$ 12-13	GRÜNLANDEN			8.667
$\Sigma$ 1-13	INSGESAMT			23.167

Zur Refinanzierung der vorgenannten Kosten, können folgende Erschließungsbeiträge erhoben werden:

## 1. Straßenausbaubeiträge für Straßen- und Wegebaukosten ( $\Sigma$ 1-11)

### 1.1 Hauptverkehrsstraßen

- a) 20 % für vor dem 01.01.2001 fertiggestellte Verkehrsanlagen (Friedrich-Ebert-Straße)
- b) 25 % für nach dem 01.01.2001 fertiggestellte Verkehrsanlagen (Käthe-Kollwitz-Straße)

Nach der aktuellsten Fassung des Straßenkategorienplanes der Stadt Leipzig ist die Friedrich-Ebert-Straße nunmehr als Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Da Kosten für Gehweg-Überbreiten und andere nicht beitragsfähige Kosten noch abzuziehen sind, kann das Referat Bauverwaltung derzeit keine konkreten Zahlen über die zu erhebenden Erschließungsbeiträge nennen.

### 1.2 Haupterschließungsstraßen werden im B-Plangebiet nicht ausgebaut.

### 1.3 Anliegerstraßen

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erfolgt in Höhe von

- a) 60 % für vor dem 01.01.2001 fertiggestellte Verkehrsanlagen
- b) 75 % für nach dem 01.01.2001 fertiggestellte Verkehrsanlagen der in  $\Sigma$  8-11 genannten Straßen.

## 2. Wasserflächen

Die Öffnung des Elstermühlgrabens ist über Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge nicht refinanzierbar. Brückenbaukosten sind gemäß § 128 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Beitragsfähig können lediglich die Kosten sein, die ohne die Brücke ebenfalls entstanden wären (z.B. Grunderwerbskosten, Straßenbelag u.ä.).

## 3. Grünflächen

Der Kinderspielplatz am „Dampfschiffahrtskanal“ ist nach § 127 Abs. 2 BauGB keine erschließungsbeitragsfähige Anlage. Nur für die als Parkanlage ausgewiesene, erstmalig herzustellenden Teile der Grünfläche, können Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Die nicht ermittelten Kosten des Straßenbahnausbaus tragen die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB).

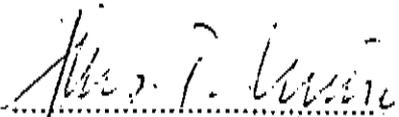
Nach überschlägiger Ermittlung verbleiben bei der Stadt Leipzig nicht durch Erschließungsbeiträge abgedeckte Kosten in Höhe von ca. 18 Mio DM, die zur

Durchführung des Bebauungsplanes im Vermögenshaushalt der Stadt Leipzig bereitzustellen sind.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Leipzig

Kruse + Schütz

Berlin, den 14.10.98



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

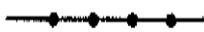
## 15. PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A: PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

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



**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

**WR**

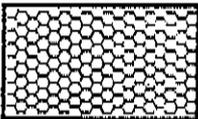
**REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)**

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**WA**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).



**EINGESCHRÄNKTE ERDGESCHOSSNUTZUNG**

Im Erdgeschoß sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO).



**EINGESCHRÄNKTE GEBÄUDENUTZUNG**

Wohngebäude und Wohnungen sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO).



**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

hier: KULTURELLEN UND SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

**F**

**GEBIETSBEZEICHNUNG**

für Art und Maß der baulichen Nutzung laut Nutzungsschlüssel,  
z.B.: Baugebiet F = WA, GRZ 0,40

## NUTZUNGSSCHLÜSSEL

GRZ	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80
WR	A	B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WA	-	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N	O

**0,50****GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)**

z.B.: GRZ 0,50 als Höchstgrenze

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB bis zur Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

Bei Eckgrundstücken darf die GRZ durch Hauptanlagen ausnahmsweise um bis zu GRZ 0,2 überschritten werden, jedoch höchstens bis GRZ 0,90 (§16 Abs. 6 BauNVO).

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis GRZ 0,80. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

1. bei Grundflächenzahlen unter 0,40 bis GRZ 0,80.
2. bei Eckgrundstücken bis GRZ 1,0.

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

(§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 SächsBO)

**IV****ALS HÖCHSTMASS**

z.B.: höchstens 4 Vollgeschosse

**IV-V****ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS**

z.B.: mindestens 4, höchstens 5 Vollgeschosse

**(V)****ZWINGEND**

z.B.: 5 Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf ausnahmsweise durch ein weiteres Vollgeschöß überschritten werden, wenn es:

1. im Dachgeschöß liegt, oder
2. als Staffelgeschöß ausgebildet wird und nicht mehr als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses überdeckt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe, bzw. als Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in m wie folgt festgesetzt:

VOLLGESCHOSSE	I	II	III	IV	V	VI	VII
MAX. TRAUFGHÖHE	5,0	8,5	12,5	15,5	18,5	21,5	25,0
VOLLGESCHOSSE (Mindest- und Höchstmaß)			II - III	III - IV	IV - V	V - VI	VI - VII
ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE	MIN.		8,0	11,0	14,0	17,0	20,0
	MAX.		11,0	14,0	17,0	20,0	23,0

Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche (Gehwegoberkante) und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in voller Breite überbaubar. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine davon abweichende Bauweise kann nach § 6 Abs. 1 SächsBO zugelassen oder verlangt werden.

----- BAULINIE ( § 23 Abs. 2 BauNVO)

----- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zur Fassadengliederung dürfen Baulinien um bis zu 0,25 m über- und unterschritten werden.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen u. dgl.) dürfen Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Lichtraum von mindestens 3,5 m freizuhalten.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Außentreppen, Eingangsvorbauten und Aufzüge um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn deren Grundfläche vollständig im privaten Bauland liegt (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).



**ARKADE**

i.V.m. einem GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen.



**DURCHFAHRT / DURCHGANG**

Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen. Aus Verkehrsgründen kann eine lichte Höhe von 4,2 m verlangt werden (LKW-Zufahrt).



**4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**  
**SOWIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für diese Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen der Freiflächengestaltung (z.B. Mauern, Pergolen und dgl.) sind uneingeschränkt zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

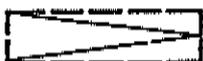
Begünstigte der Gemeinschaftsanlagen sind die davon beanspruchten Grundstücke. Soweit angrenzende Grundstücke Nutznießer der Gemeinschaftsanlage werden wollen, können sie an der Gemeinschaftsanlage beteiligt werden.

**St**            **STELLPLÄTZE**

**GSt**          **GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE**

**TGa**          **TIEFGARAGEN**

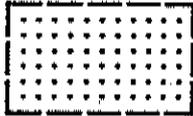
**GTGa**        **GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN**



**RAMPEN**

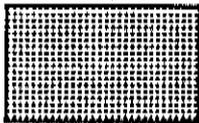
**GRUNDSTÜCKSEINFAHRT**

Rampen und Grundstückseinfahrten können geringfügig verschoben werden. Ausnahmsweise können weitere Tiefgaragenrampen und Grundstückseinfahrten zugelassen werden.

**SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHE**

als Gemeinschaftsanlage

---

**5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE****STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN****VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG****VERKEHRSBERUHGTER BEREICH****FUSSGÄNGERBEREICH / FUSS- UND RADWEG**


---

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

einschließlich Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

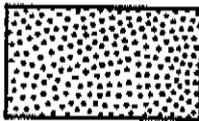
**F****FAHRRECHT**

zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

**L****LEITUNGSRECHT**

zugunsten der Versorgungsunternehmen

---



**7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**



**PARKANLAGE**



**SPIELPLATZ**

---

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

**BODENVERSIEGELUNG**

Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 6 % Längsneigung und unmittelbar (ohne Abstand) unterbaubare Flächen sind davon ausgenommen.

Im übrigen dürfen private Grundstückszufahrten, Wege-, Platz-, Hof- und Stellplatzflächen nur in wasserdurchlässiger Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Asphaltierungen und Betonierungen sind zu entfernen. Vorhandene Flächenbefestigungen aus Naturstein (Pflaster, Platten) sind zu erhalten bzw. im Geltungsbereich wiederzuverwenden.

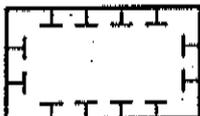
**DACHBEGRÜNUNG**

Die nicht überbaubaren und nicht als Wege-, Hof- oder Terrassenfläche genutzten Dachflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erddeckung (incl. 10 cm Drainage) zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muß der Erdauftrag mindestens 1,5 m betragen; nur dieser darf das vorhandene Geländeniveau überschreiten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von oberirdischen Nebenanlagen (bis 20°) sind mindestens extensiv zu begrünen.

**BAUMSCHEIBEN**

Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.



**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**hier: OFFENLEGUNG DES ELSTERMÜHLGRABENS**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung durch die Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe keine stärkeren Luftverunreinigungen, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

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

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sowie bis 40 m Abstand im Einmündungsbereich der Nebenstraßen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 aufweisen:

MINDESTSCHALLDÄMM- MASS $R'_{w,res}$	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
Käthe-Kollwitz-Straße, Block 7*	50 dB	45 dB
K.-Kollwitz-Straße sonst. Abschn.	45 dB	40 dB
Friedrich-Ebert-Straße	45 dB	40 dB
Nebenstraßen bis 40m	40 dB	35 dB

\* Abschnitt Elsterstraße - Thomasiusstraße, Nordwestseite

In Gebäuden mit Wohnungen sind bei Tiefgaragenrampen ausreichende Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Überdachung, Umwandlung). Soweit die angrenzende Nutzung dieses nicht erfordert, sind offene Rampen mindestens durch eine Pergola zu überdachen und einzugrünen.

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



**ZU ERHALTENDE BÄUME**



**ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN**

Unwesentliche Standortverschiebungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

**MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Ab 150 m<sup>2</sup> sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbaum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

**EINGRÜNUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN**

Stellplatz- und Andienungsflächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitflächen durch eine 3-reihige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbaum je 10 lfm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

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

**FASSADENBEGRÜNUNG**

Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionellen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

1. tür- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsflächen grenzen,
2. Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

**STRASSENRAUMBEGRÜNUNG**

Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, sind alle Nebenstraßen mit mehr als 13 m Breite mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je 20 lfm zu bepflanzen. Zu Leitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Im Einzelfall ist eine Unterschreitung zulässig, wenn entsprechender Wurzelschutz vorgesehen wird.

### PFLANZENVERWENDUNG

Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze (vorrangig heimische Arten) mit folgenden Baumschulqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- mittelgroße Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 18-20 cm
- Sträucher: i.R. m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

### ERHALTUNG AUF DAUER

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

---

## B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

---

### 1. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 SächsBO)

#### AUSSENWÄNDE

Zulässig sind Putz mit hell abgetönter Farbgebung, Klinker bzw. Vormauerziegel und Naturstein. Untergeordnete Bauteile und Baudenkmäler sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

#### FENSTER

Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format, mindestens im Verhältnis  $b : h$  von  $1 : 1,25$  aufweisen oder sind durch Pfosten, Riegel und Sprossen entsprechend zu unterteilen. Sonderformen wie z.B. Bogenfenster und Baudenkmäler sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

#### DÄCHER

Untergeordnete Nebenanlagen sind von nachfolgenden Dachvorschriften ausgenommen.



#### DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG, z.B. Haupt- und Nebenfirstrichtung

Zulässig sind Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächer mit mindestens  $30^\circ$  und höchstens  $70^\circ$  Dachneigung. Die Dachneigung ist der Nachbarbebauung anzugleichen ( $\pm 10^\circ$ ).



#### ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHVORSCHRIFTEN

Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen werden, sind auch Flachdächer, Trapezdächer und sonstige Dach-Sonderformen zulässig.

Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Traufhöhe müssen straßen- und rückseitig um mindestens die Hälfte ihrer Höhe gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückstapeln. Ausgenommen hiervon sind die Erschließungskerne (Treppenhäuser, Aufzüge).

### MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind mit einem festen Sicht- und Windschutz zu versehen und mit Sträuchern bzw. Kletter- und Rankpflanzen einzugrünen. In Vorgärten sind Müllstandorte unzulässig.

### 2. REDUZIERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3,0 m. Vor Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3,0 m.

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird die Tiefe der Abstandsflächen auf deren Mitte begrenzt.

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



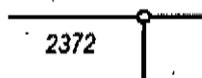
UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

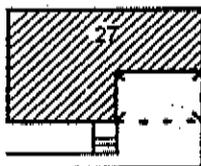


NATURDENKMAL

### D: DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG, z. B. 2372



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER  
ÜBERDACHUNGEN, TREPPEN,  
WEGE- UND HOFFLÄCHEN



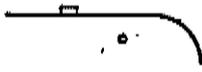
VORHANDENE ZÄUNE



VORHANDENE MAUERN



VORHANDENE STRASSENBAHNGLEISE



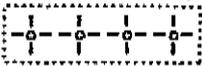
VORHANDENE BORDSTEINKANTEN UND STRASSEN-  
EINLÄUFE; KANALDECKEL



VORHANDENE BÖSCHUNGEN



VORHANDENE BÄUME



VORHANDENE GEHÖLZFLÄCHEN

---

## E: 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).

( )

5

ANLAGE

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Baufelder

Offene Arbeits- und Lagerflächen sind in den zur Straße orientierten Bereichen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 83 SächsBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen, einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Es ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Flächen ohne bauliche Anlagen sind lückenlos dauerhaft zu begrünen. Für Reserveflächen ist zwischendurch eine Begrünung vorzusehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen eines jeden Baugrundstückes, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder an eine öffentliche Grünfläche grenzen ist ein mindestens 3,0 m breiter Vegetationsstreifen und entlang sonstiger Grundstücksgrenzen ein mindestens 1,5 m breiter Vegetationsstreifen mit 25 - 50 % Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

Die PKW-Stellflächen für Betriebsangehörige und Gäste sind Bestandteile der Grundstücksfläche der Betriebe. Pro fünf Stellplätze ist ein Baum zuzuordnen. Die Anrechnung auf den Umfang der Baumpflanzungen nach Abs. 2 ist zulässig.

Die PKW-Stellflächen dürfen nicht versiegelt werden. Dieser Grundsatz gilt auch für weitere Fahrzeugabstellflächen. Zusammenhängende PKW-Stellplatzreihen sind durch einen mindestens 2 m breiten Vegetationsstreifen zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 1-3 BauNVO) und als Industriegebiete (§ 9 Abs. 1-3 BauNVO) festgesetzt.

In den Industriegebieten GI 4 und GI 5 sind

- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des B-Planes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Bebauung im Bereich von Baulinien folgendes festgelegt:

Im Bereich von max. 4 Vollgeschossen gilt das Mindestmaß von 2 Vollgeschossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich von max. 5 Vollgeschossen gilt das Mindestmaß von 3 Vollgeschossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf:

Bei 4 Vollgeschossen 16 m Traufhöhe nicht übersteigen. (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

Bei 5 Vollgeschossen 20 m Traufhöhe nicht übersteigen. (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

Bei 7 Vollgeschossen 27 m Traufhöhe nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

### **4. Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **5. Ruhender Verkehr**

Die sich aus § 49 der sächsischen Bauordnung ergebende Zahl der Stellplätze muß auf den Grundstücken nachgewiesen werden, eine Ablösung wird ausgeschlossen. Die Stellplätze können ebenerdig in offenen Parkpaletten oder in Tiefgaragen nachgewiesen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 7 BauNVO). Die Anwendung von § 21 a Abs. 1 BauNVO wird zugelassen.

### **6. Ausgleichsmaßnahmen**

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 BNatSchG, § 8 SächsNatSchG) im Rahmen der Bauflächen sind entsprechend den Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Stadt Leipzig und der Grundbesitzgesellschaft Leipzig Nordost mbH vom 16.12.1992/05.02.1993 auszugleichen. (Ausgleichsabgabe)

(2) Zum Ausgleich von Eingriffen durch die Erschließungsflächen im Plangebiet werden die Grünflächen südlich der DB-Gleisanlagen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7. Lärmschutz**

Gemäß der DIN 18005 und der VDI 2720 E werden für die Gewerbegebiete (GE) und die Industriegebiete (GI) flächenbezogene Schalleistungspegel [L<sub>w</sub>] festgesetzt.

(1) In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 11, GE 12, GE 15:

tagsüber (8-22h):	60 dB (A)
nachts (22-6h):	55 dB (A)

(2) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 10, GE 13, GE 14, GE 16, GE 17:

tagsüber (8-22h):	60 dB (A)
nachts (22-6h):	50 dB (A)

(3) In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5:

tagsüber (8-22h):	65 dB (A)
nachts (22-6h):	65 dB (A)

Die Forderungen des BImSchG sind davon unberührt. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

### **8. Archäologische Funde**

Archäologische Funde, das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten. (§ 9 Abs.6 BauGB)

### **9. Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser, einschließlich Wasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, bzw. im Trennsystem den vorhandenen Rückhaltebecken zuzuführen.

#### **9.1**

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf dem Baugrundstücken Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, daß 50 % des Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitlich gedrosselt an das Entwässerungssystem abgegeben werden.

#### **9.2**

Abweichend zu 9.1 wird festgesetzt, daß im Industriegebiet GI 5 (Flurstück 909) Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen vorzusehen sind, die gewährleisten, daß 75 % des Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitlich gedrosselt an das Entwässerungssystem abgegeben werden.

