Stadt Leipzig

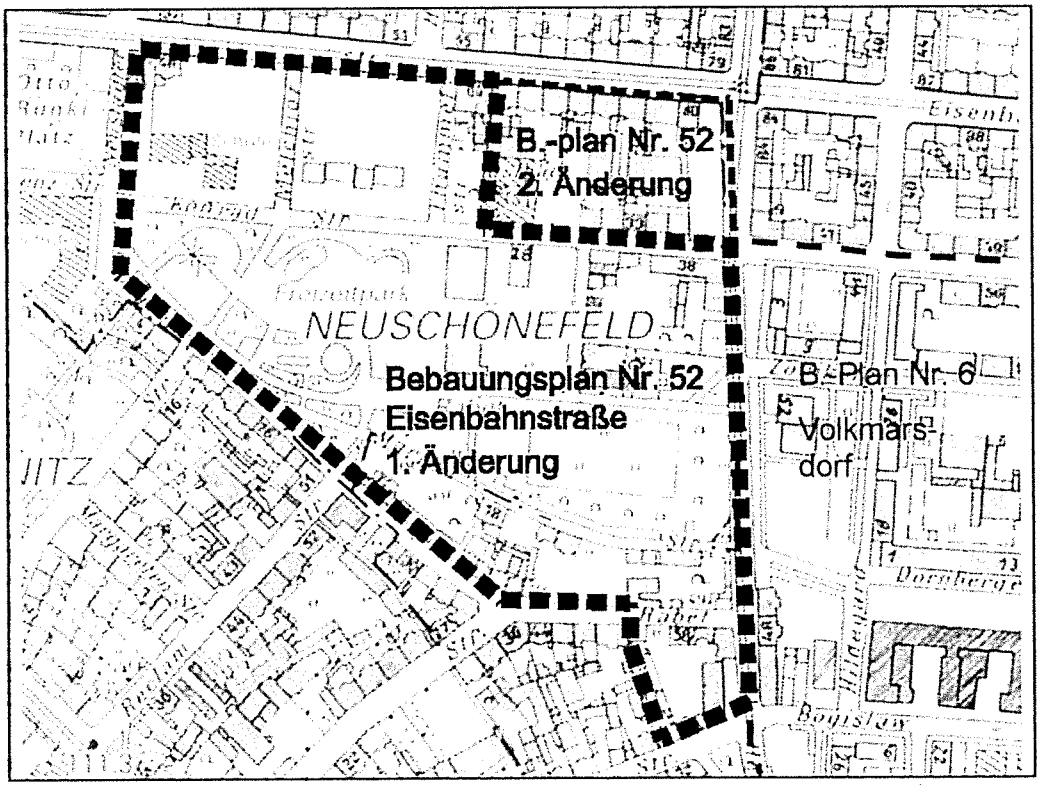
Bebauungsplan Nr. 52
Eisenbahnstraße, 1. Änderung

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Volkmarsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

DR. KARLFRIED DAAB SRL
STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR

IN BÜROGEMEINSCHAFT

DAAB
NORDHEIM
REUTLER

16/10/09 Daab

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A) Einleitung 4

1. Lage und Größe des Plangebietes 4
2. Planungsanlass und -erfordernis 4
3. Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Verfahren 5

B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 6
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 6
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 6
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 7
5.5 Soziale Infrastruktur 7
5.6 Technische Infrastruktur 7
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 7
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 8
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 8
6.1.1 Landesentwicklungsplan 8
6.1.2 Regionalplan 9
6.1.3 Flächennutzungsplan 9
6.1.4 Landschaftsplan 10
6.1.5 Bebauungsplan 10
6.1.6 Sanierungsgebiet 10
6.1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben 11
6.1.8 Denkmalschutz 11
6.2 Sonstige Planungen 11
6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren" 11
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung" 12
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen" 12
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr" 12
6.3 Eigentumsverhältnisse 13
6.4 Plangrundlage 13
7. Umweltbelange 13
7.1 Natur und Landschaft 13

7.1.1 Tiere und Pflanzen ... 13
7.1.2 Boden und Wasser ... 14
7.1.3 Luft und Klima 14
7.1.4 Landschaft 15
7.2 Menschen ... 15
7.3 Kultur und sonstige Sachgüter ... 15
7.4 Zusammenfassung ... 15
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 16
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf ... 16
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf ... 16
8.3 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung ... 16
8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs ... 1
9. Städtebauliches Konzept ... 17
9.1 Gliederung des Gebiets ... 17
9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept ... 17
9.3 Erschließungskonzept ... 18
9.4 Grünordnerisches Konzept ... 18
9.5 Infrastrukturkonzept ... 19
C) INHALTE DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES ... 20
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ... 20
11. Gliederung des Plangebiets ... 22
12. Baugebiete ... 2
12.1 Baugebiet WA 1 (Teil-Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2) ... 22
12.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 22
12.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 23
12.1.3 Bauweise 24
12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien ... 24
12.1.5 Immissionsschutz ... 24
12.1.6 Natur und Landschaft ... 25
12.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen ... 25
12.1.8 Örtliche Bauvorschriften ... 26
12.2 Baugebiet WA 2 ... 27
12.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 27
12.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 27
12.2.3 Bauweise 28
12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien ... 28

12.2.5 Immissionsschutz 28
12.2.6 Natur und Landschaft 29
12.2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen 30
12.2.8 Örtliche Bauvorschriften 30
12.3 Baugebiet WA 3 31
12.3.1 Art der baulichen Nutzung 31
12.3.2 Maß der baulichen Nutzung 32
12.3.3 Bauweise 32
12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien 33
12.3.5 Immissionsschutz 33
12.3.6 Natur und Landschaft 33
12.3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen 34
12.3.8 Örtliche Bauvorschriften 34
12.4 Baugebiet MI 1 36
12.4.1 Art der baulichen Nutzung 36
12.4.2 Maß der baulichen Nutzung 37
12.4.3 Bauweise 37
12.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien 37
12.4.5 Immissionsschutz 37
12.4.6 Natur und Landschaft 38
12.4.7 Örtliche Bauvorschriften 39
12.5 Flächen für den Gemeinbedarf 40
13. Verkehrsflächen 41
13.1 Straßenverkehrsflächen 41
13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 42
14. Flächen für Versorgungsanlagen 42
15. Grünflächen 43
D) Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz 44
16. städtebauliche Kennziffern 44
17. Bodenordnung 44
18. Kostenbilanz 45
E) Anhang 46
I. Literatur 46
II. Hinweise 48
III. Pflanzempfehlungen 48
IV. Vorprüfung gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB i.V.m. Anlage 2 49

A) EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße" befindet sich im Stadtbezirk Ost im Ortsteil Neuschönefeld bzw. Volkmarsdorf. Das Gebiet liegt ca. 2 km östlich der Leipziger Innenstadt, ca. 1,5 km östlich des Hauptbahnhofes südlich der Eisenbahnstraße.

Es wird umgrenzt von den Straßen Eisenbahnstraße im Norden, Hermann-Liebmann-Straße im Osten, Bergstraße und Rabet im Süden und Neustädter Straße im Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10 ha.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Planzeichnung bzw. Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Leipziger Osten ist gekennzeichnet durch einen Überfluss: Hier gibt es zuviel Stadt für zuwenig Städter. Das Gebiet ist von Einwohnerverlusten überdurchschnittlich betroffen und steht in einem tief greifenden Umstrukturierungsprozess.

Das Plangebiet mit der Geschäftsstraße Eisenbahnstraße stellt das Zentrum des Leipziger Ostens dar, in dem sich die oben genannten Probleme sichtbar konzentrieren. Daher war und ist das Plangebiet Schwerpunkt der Maßnahmen des Stadtumbaus innerhalb des Leipziger Ostens. Das Maßnahmenbündel zur Verbesserung der Situation besteht aus planerischen und anderen Steuerungsinstrumenten; es umfasst neben Abrissmaßnahmen auch Aufwertungsmaßnahmen wie z.B. den Umbau der Eisenbahnstraße, das Geschäftsstraßenmanagement Eisenbahnstraße sowie die Anlage des Stadtteilparks Rabet. Die Änderung des Bebauungsplans war erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Umstrukturierungsprozesses sicherstellen zu können.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leipzig beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Die Stadt verfolgt dabei insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele:

- Sicherung des Stadtumbaus im Zentrum des Leipziger Ostens
- Auflockerung der städtebaulich hoch verdichteten und z.T. leerstehenden Bausubstanz
- Erhalt und Sicherung erhaltensfähiger Reste historisch wertvoller Gebäude
- Aufwertung der Geschäftsstraße Eisenbahnstraße durch Konzentrierung von Einzelhandelseinrichtungen und die Anlage von Stellplätzen
- Aufhebung nicht mehr benötigter Straßenverkehrsflächen
- Verbesserung der Umweltsituation durch Gebäudeabrisse, Entsiegelung und Begrünung
- Sicherung der Parkanlage „Stadtteilpark Rabet"
- Sicherung weiterer Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet

4. Verfahren

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenbahnstraße" erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 25 am 05.12.1998. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich für das Planungsgebiet.

Durch die geänderten Rahmenbedingungen (vgl. A.2 Planungsanlass und -erfordernis) wird eine erste Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 17.3.2004 gefasst (Nr. RBIII-1576/2004 vom 17.3.2004).

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Im Ergebnis einer **Vorprüfung des Einzelfalles** wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben,** die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a BauGB erfolgte mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 11 vom 23.05.2006 und die Möglichkeit der Unterrichtung bestand vom 25.05. bis 12.06.2009.

Die Beteiligung der TÖB zum Entwurf nach § 4 (2) BauGB fand gleichzeitig mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2009 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes fand vom 14.07. bis 13.08.2009 statt.

Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2009 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (2) BauGB.

B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf, das von der Eisenbahnstraße im Norden des Plangebiets (Höhe ca. 114 m) bis zur Straße Rabet im Süden des Plangebiets auf etwa 112 m abfällt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Die natürlich anstehende Bodengesellschaft (Sandlöß-Parabraunerde) wurde durch die intensive Bebauung seit dem letzten Jahrhundert sehr stark verändert, so dass heute kaum noch mit natürlich anstehenden Böden zu rechnen ist.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befand sich in den vergangenen Jahren in einer Umbauphase. Die Eisenbahnstraße, eine der wichtigsten Einkaufs- und Geschäftsstraßen des Leipziger Ostens, wurde zu einer stadtverträglichen Hauptsammelstraße umgebaut. Im Zentrum der Plangebiets wurde der Stadtteilpark Rabet angelegt.

An der Eisenbahnstraße existieren noch einzelne fünfgeschossige Gründerzeitgebäude mit Wohnungen und Ladenlokalen, die teilweise leer stehen. Die vormals geschlossene Blockrandbebauung ist stark perforiert, die zerfallenden Gebäude und Ruinen wurden und werden abgeräumt. Auf den ehemaligen Baugrundstücken entstand eine öffentliche Parkplatzfläche als integrierter Bestandteil der Gesamtkonzeption zum Umbau des Stadtteilparkes Rabet.

Im westlichen Teil des Plangebietes, im Hinterbereich der Eisenbahnstraße, befindet sich die 10. Schule mit Hort und die Kindertagesstätte „Regenbogenland" (drei bis fünfgeschossige Plattenbauten), mit größtenteils versiegelten Spiel- und Pausenflächen.

Südlich der Konradstraße befinden sich in den Parkflächen des Rabet eine Turnhalle und eine Jugendfreizeitstätte. Eine weitere Turnhalle ist mittlerweile abgebrannt und soll neu errichtet werden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Der Monitoringbericht 2007 zeigt, dass der Stadtteil Neuschönefeld, entgegen dem Gesamttrend der ansteigenden Bevölkerungszahl in Leipzig, in den Jahren 2000- 2006 einen Bevölkerungsverlust von 5% - 10% verzeichnete.

Gleichzeitig verringerte sich im Stadtteil die Anzahl der Wohneinheiten in den Jahren 2000 bis 2006 um ca. 100-250 Wohnungen. Im Ergebnis liegt der Wohnungsleerstand in Neuschönefeld bei 20 - 25%.

Die Arbeitslosenquote sowie die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld unterscheidet sich stadträumlich deutlich: Die höchsten Anteile haben nach wie vor die Schwerpunktgebiete der integrierten Stadtteilentwicklung im Leipziger Osten (vgl. Monitoringbericht 2007). Im Stadtteil Neuschönefeld liegt die Quote überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet (Arbeitslose über 18%, Empfänger ALG II/ Sozialgeld über 40 %).

Kleinräumige Zahlen über die Bevölkerungsentwicklung sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass wegen der z.T. bereits vollzogenen umfangreichen Gebäudeabrisse entlang der Eisenbahnstraße und Marthastraße nicht nur die Leerstandsquote deutlich abgenommen hat, sondern auch die Einwohnerzahl.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Der Freizeitpark Rabet wurde zum Stadtteilpark Rabet erweitert und 2007 fertig gestellt. Die Grünfläche des Stadtteilparks Rabet umfasst nun etwas mehr als die Hälfte des Plangebiets.

Der Stadtteilpark Rabet ist eine „grüne Oase" innerhalb der hoch verdichteten umliegenden gründerzeitlichen Baublöcke. Er wird von vielen Bewohnern im Leipziger Osten zur Erholung genutzt.

Die Erweiterung und Neugestaltung des Parks zwischen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf war eine der drei Schwerpunktmaßnahmen des Stadtumbaus im Leipziger Osten und setzte wichtige Impulse für Freizeit und Erholung im gesamten Leipziger Osten. In den Park integriert sind die unten genannten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im westlichen Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 257, Gemarkung L.-Neuschönefeld)befindet sich an der Neustädter Straße / Konrad Straße die 10. Schule in einem vier bis fünfgeschossigem Plattenbaugebäude. Östlich anschließend zwischen Melchiorstraße und Thümmelstraße liegt die Kindertagesstätte „Regenbogenland" (drei- bis viergeschossiger Plattenbau) (Flurstück Nr. 263, Gemarkung L.-Neuschönefeld).

Im Stadtteilpark Rabet südlich der Konradstraße befindet sich eine Turnhalle, ein eingeschossiger Zweckbau aus den 80er Jahren (Flurstück Nr. 265, Gemarkung L.-Neuschönefeld). Eine zweite, denkmalgeschützte Turnhalle aus der Gründerzeit ist abgebrannt und musste abgerissen werden. Südlich davon über befestigte Wege im Rabet erschlossen liegt ein Jugendclub (Flurstück Nr. 266, Gemarkung L.-Neuschönefeld).

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Äußere Verkehrserschließung

Die Eisenbahnstraße im Norden des Plangebietes stellt als Leipziger West-Ost-Achse eine direkte Verkehrsverbindung zwischen den östlichen Stadtgebieten und dem Hauptbahnhof bzw. der Leipziger City her. Durch den Neubau der Adenauerallee (B6) und deren Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz wurde der Durchgangsverkehr der Eisenbahnstraße nach Norden verlagert und somit die Verkehrsbelastung der Eisenbahnstraße reduziert. Auch der Umbau der Eisenbahnstraße zu einer stadtverträglichen Hauptsammelstraße hat dazu beitragen, dass die Straße ihre Bedeutung als wichtige Einkaufs- und Geschäftsstraße im Leipziger Osten ausbauen konnte.

Die Hermann-Liebmann-Straße übernimmt in Nord-Süd-Richtung als wichtige Tangentialverbindung Funktionen in der Verknüpfung der Stadtteile Volkmarsdorf, Neustadt und Neuschönefeld und bindet an die Adenauerallee an.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt derzeit über die Melchiorstraße und die Thümmelstraße in Nord-Süd Richtung, in Ost-West-Richtung über die Konradstraße. Die Straße Rabet verläuft diagonal in Nord-West, Süd-Ost Richtung und bildet die Plangebietsgrenze im Westen und Süden.

Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken entlang der Eisenbahnstraße ist eine öffentliche Parkplatzfläche hergerichtet worden. Das Stellplatzangebot im Plangebiet ist im Wesentlichen ausreichend.

Aufgrund der großen Zahl brachliegender Grundstücke und leerstehender Wohnungen besteht grundsätzlich kein Mangel an Parkraum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV gut erschlossen. In der Eisenbahnstraße verkehren vier Straßenbahnlinien (Linien 1,3,8 und 13), die die östlichen Vorstädte mit der Leipziger City verbinden. Zentraler Verknüpfungspunkt ist die Kreuzung Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße. Über die Hermann-Liebmann-Straße verkehrt zusätzlich in Nord-Süd-Richtung die Buslinie Nr. 70 mit Haltestellen im Plangebiet an der Dornbergerstraße und der Eisenbahnstraße.

Fuß- und Radverkehr

Das bisherige Radverkehrsaufkommen ist als gering einzustufen. Mit dem Umbau der Eisenbahnstraße sind auf der Fahrbahn markierte Fahrradspuren in Ost-West Richtung entstanden, die Gehwegbreiten wurden - entsprechend der zukünftig verstärkten Geschäftsstraßenfunktion - ausgeweitet. Die Wohnstraßen weisen im Allgemeinen ausreichende Gehwegbreiten auf.

Durch die Umgestaltung und Aufwertung der Parkanlage des Rabet wurde die fußläufige Verknüpfung der Grünflächen mit den umliegenden Quartieren verbessert und ein Netz von Fußwegeverbindungen aufgebaut.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist seit über 140 Jahren bebaut und ist mit allen Medien (Elektro, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser) in ausreichendem Maße erschlossen.

Zurzeit befinden sich im Plangebiet auf den Flurstücken Nr. 268 und Nr. 273, Gemarkung L.-Neuschönefeld, zwei Trafo-Stationen der Leipziger Verkehrs Betriebe (LVB).

Auf dem Flurstück Nr. 279, Gemarkung L.-Neuschönefeld, verläuft parallel zur ehemaligen Marthastraße eine oberirdische Fernwärmeleitung auf einer Länge von ca. 130 m.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 1994 des Freistaates Sachsen ist gemäß §24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (demografische Entwicklung, bevorstehende EU-Erweiterung usw.) überarbeitet worden. Mit Verordnung vom 16.12.2003 ist der LEP 2003 zum 01.01.2004 in Kraft getreten.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben formuliert.

Zum Thema Stadtumbau werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

> Z 5.1.3 Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. (Das Plangebiet ist bereits als Baufläche genutzt, die Stadthäuser sollen auf den Grundstücken ehemaliger Gründerzeithäuser gebaut werden).

Z 5.1.5 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugefügt werden (Das verfallene, denkmalgeschützte Haus der ehem. Automobile Karl Wirth steht leer und soll wieder baulich genutzt werden).

Z 5.1.6 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen (die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden).

G 5.2.3 Der Stadtumbau soll in der Regel von außen nach innen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Stadtgefüges ist durch eine zweckmäßige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen sowie nach Rückbau freiwerdender Flächen zu verhindern (bei der Eisenbahnstraße handelt es sich um eine integrierte Lage).

6.1.2 Regionalplan

Im verbindlichen Regionalplan Westsachsen vom Dezember 2008 ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 14 'Raumnutzungen' als bebaute Fläche dargestellt. Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig sind folgende Darstellungen enthalten:

- als Wohnbaufläche die Baufläche zwischen (ehemaliger) Marthastraße und der Straße "Rabet"
- als gemischte Bauflächen die Baublöcke an der Eisenbahnstraße zwischen Neustädter Straße und Hermann-Liebmann-Straße und der Baublock zwischen der Straße "Rabet", Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße
- als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, eine Teilfläche nördlich der Konradstraße zwischen Neustädter Straße und Melchiorstraße
- als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Soziale Einrichtung, eine Teilfläche nördlich der Konradstraße zwischen Melchiorstraße und Thümmelstraße (Kindertagesstätte)
- als Grün- und Freifläche das Gebiet zwischen Konradstraße, Hermann-Liebmann-Straße, Marthastraße und Rabet. Der westliche Teil ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage, öffentliche Grün- und Erholungsfläche, der östliche Teil ist mit der Zweckbestimmung Sportfläche dargestellt.
- als Teil eines so genannten Stadtteilzentrums der C-Kategorie die Fläche südlich der Eisenbahnstraße bis zur Konradstraße
- als Teil eines geplanten örtlichen Straßenhauptnetzes die Straße "Rabet"
- als Teil eines vorhandenen örtlichen Straßenhauptnetzes die Hermann-Liebmann-Straße

Die Festsetzungen des B-Planes stimmen mit den Darstellungen des wirksamen FNP überein. Der B-Plan ist damit aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt. Im Rahmen der derzeit geführten Änderung und Ergänzung des FNP (Fortschreibung) findet lediglich eine redaktionelle Vereinfachung der Darstellung der Form statt, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Schule, Sporthalle) als Symbol und nicht mehr als Fläche dargestellt werden. Die Einzelgebäude an der Straße am Rabet werden aufgrund der im Rahmen der Fortschreibung festgelegten Mindestdarstellungsgröße der Nutzungen von 1 ha (vorher 0,3 ha) nicht mehr gesondert dargestellt. Das Stadtteilzentrum an der Eisenbahnstraße wird zukünftig der Kategorie D zugeordnet. Damit wird der B-Plan auch aus den geplanten Darstellungen des FNP entwickelt sein.

6.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig vom 15.12.1999 beinhaltet für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Darstellung der öffentlichen Grünfläche „Rabet" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / öffentliche Grün- und Erholungsfläche bzw. Sportanlage.
- Die Grünfläche „Rabet" ist außerdem als Fläche mit hoher lokalklimatischer Entlastungsfunktion gekennzeichnet.
- Durch die Grünfläche „Rabet" verlaufen Wegeverbindungen des Hauptwegenetzes in Ost-West Richtung und in Nord-Südwest Richtung entlang der Neustädter Straße, in Verlängerung der Thümmelstraße und entlang der Hermann-Liebmann-Straße
- Eine Grünverbindung ist ausgewiesen von der Grünfläche „Rabet" in Richtung Süden parallel zur Hermann-Liebmann-Straße.
- Die für das Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen enthalten eine Kennzeichnung zur „Anreicherung dicht bebauter Bereiche mit Lebensräumen" und „Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung".

Die Neufassung des Landschaftsplans liegt im Entwurf mit Stand vom 10.08.2007 in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 8. April – 9. Mai 2008 vor. Sie enthält neben der Darstellung der planerischen Ziele auch die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes folgende zusätzliche Ziele und Maßnahmen dar:

- Die Eisenbahnstraße ist als „bedeutende Allee" dargestellt.
- Die Bauflächen sind zusätzlich zu den Schraffuren für die „Anreicherung dicht bebauter Bereiche mit Lebensräumen" und „Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung" überlagert mit der Schraffur „Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten".

6.1.5 Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße". Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 25 am 04.12.1998. Dieser Bebauungsplan soll nun geändert werden. Ein Teil des Bebauungsplans Nr. 52 (die nordöstliche Ecke zwischen Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße) wurde bereits von der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erfasst und deshalb aus der ersten Änderung ausgeklammert.

Östlich der Hermann-Liebmann-Straße schließt der rechtskräftig übergeleitete Bebauungsplan Nr. 6, WK2 Volkmarsdorf an. Westlich der Neustädter Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 83 „Otto-Runki-Platz" (Neuschönefeld) an (laufendes Planverfahren).

6.1.6 Sanierungsgebiet

Die nördlichen Baublöcke zwischen Eisenbahnstraße und Konradstraße sowie der Freizeitpark Rabet bis zur ehemaligen Marthastraße liegen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Neustädter Markt" (Beschluss RB III 1500 / 03 vom 15.10.2003). Das Sanierungsgebiet wurde 2003 um die Fläche des Freizeitparks erweitert, um diesen Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus im Leipziger Osten u.a. neben den Mitteln aus der „EFRE-Stadtentwicklung" ergänzend finanzieren zu können (flexibler Fördermitteleinsatz).

Der Teil des Planungsgebietes südlich der Straße „Rabet" liegt seit 1992 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neuschönefeld" (Beschluss Nr. 408/92 vom 19.2.1992). Es handelt sich hierbei nur um den Baublock im Geltungsbereich des B-Planes zwischen den Straßen Rabet, Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße. Ziel ist hier der Neubau individueller Wohnformen (Stadthäuser).

Es gibt derzeit Überlegungen, die Leipziger Fördergebietskulisse an die veränderten Anforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen und förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete im Norden und Süden Leipzigs aus dem Sanierungsverfahren zu entlassen. Die Sanierungsgebiete im Leipziger Osten sollen weiterhin ihre Förderpriorität behalten.

6.1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB. Nach §30 Abs. 1 BauGB sind in einem qualifizierten Bebauungsplan alle Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: Nr. 52 von 1998) nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert sind.

Darüber hinaus bedürfen Vorhaben in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten (wie dies hier der Fall ist) einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 BauGB, die nach Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004 bei baurechtlichen Genehmigungen durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt wird (§145 BauGB).

6.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich folgende denkmalgeschützte bauliche Anlagen:

Straße/ Nr.	Flurst.- Nr.	Name des Bauwerks / Kurzcharakteristik
Rabet		Handschwengelpumpe Nr. 141 (gegenüber Haus Nr. 14)
Rabet Nr. 29	Flurst.-Nr. 9a, L.-Neuschönefeld	
Rabet Nr. 58	Flurst.-Nr. 9a, L.-Volkmarsdorf	
Konradstraße 28	Flurst.-Nr. 265, L.-Neuschönefeld	
Konradstraße 38	Flurst.-Nr. 272, L.-Neuschönefeld	
Hermann-Liebmann-Straße	Flurst.-Nr. 454, L.-Neuschönefeld	Handschwengelpumpenstandort Nr. 142 (Ecke Eisenbahnstraße)
Hermann-Liebmann-Straße Nr. 43	Flurst.-Nr. 456, L.-Volkmarsdorf	

Quelle: Kulturdenkmale der Stadt Leipzig, Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 25, Stand: Okt. 2002

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren"

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren" (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV – 1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).
Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Der STEP „Zentren" fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Die von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Teile der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße zählen zum tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Eisenbahnstraße.

Der 1999 beschlossene STEP „Zentren" weist den zentralen Versorgungsbereich im Zielplan als Nahversorgungszentrum (Kategorie D) aus. Im fortgeschriebenen STEP wird das D-Zentrum in seiner Versorgungsfunktion bestätigt. Die Entwicklung der Zentrumsfunktion im zentralen Abschnitt der Eisenbahnstraße mit Schwerpunkt im Bereich Hermann-Liebmann-Straße hat einen besonderen Stellenwert für die Stadtumbau-Strategie im Leipziger Osten.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Im Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung" ist das Plangebiet im „Stadtteilpass Ost 1" erfasst. Dieser weist die Baublöcke südlich der Eisenbahnstraße zwischen Neustädterstraße und Hermann-Liebmann-Straße als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität" aus. Der Baublock an der Hermann-Liebmann-Straße zwischen Konradstraße und Rosenstraße ist als „Umstrukturierungsgebiet" dargestellt. Die südliche Straßenseite der Eisenbahnstraße zwischen Thümmelstraße und Hermann-Liebmann-Straße ist als Gebäudezeile mit Erhaltungspriorität ausgewiesen. Der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau- und Stadterneuerung" befindet sich derzeit in der Überarbeitungsphase.

Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten

Der „Konzeptionelle Stadtteilplan Leipziger Osten" ergänzt den Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung" in seinem Geltungsbereich und konkretisiert die räumlichen Zielaussagen. Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes gehört zum Aktionsraum 1 „Grünes Rietzschkeband". Dabei soll an dieser Stelle das Rabet als öffentlicher Grünraum erweitert und an den Rändern (Baublöcke südlich der Eisenbahnstraße und zwischen Marthastraße und der Straße Rabet) Rückbau vorgenommen werden. Weiterhin sollen die Nord-Süd Wegebeziehungen durch das Rabet ausgebaut werden. Die Eisenbahnstraße gehört zum Aktionsraum 2 „Eisenbahnstraße" und soll umgebaut und aufgewertet werden.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen"

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem näheren Umfeld keine gewerblichen Bauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr"

Im Straßenhauptnetz der Stadt Leipzig ist die Eisenbahnstraße im Bestand 2002 als wichtige Bundesstraße und Staatsstraße und die Hermann-Liebmann Straße als wichtige Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Demgegenüber sind beide Straßen in der Planung bis 2015 nur noch als Haupterschließungsstraßen dargestellt. Es wird mit einer Verringerung der Kfz-Querschnittsbelastungen um mehr als 5000 Kfz/Tag in der Eisenbahnstraße gerechnet.

Darüber hinaus gehen die Planungen von einem stadtbahngerechten Ausbau der Straßenbahn bis zum Jahr 2010 aus.

Durch den Neubau der Adenauerallee und den realisierten stadtbahngerechten Ausbau der Eisenbahnstraße sind die Ziele des Stadtentwicklungsplanes Verkehr und öffentlicher Raum in diesem Bereich umgesetzt. Eine Verringerung der Kfz-Belastung hat sich bereits eingestellt.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenbahnstraße" aus dem Jahr 1998 wurde die Einleitung einer Umlegung durch den Umlegungsausschuss der Stadt Leipzig beschlossen. Am 25.05.1996 wurde im Amtsblatt der Umlegungsbeschluss veröffentlicht und im Folgenden eine Umlegung nach BauGB durchgeführt.

Zum Stichmonat November 2003 befanden sich die Grundstücke zum überwiegenden Teil in Privatbesitz (ca. 50%). Der Anteil der Grundstücke der Stadt Leipzig betrug ca. 40% und ca. 8% sind im Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften. Ein einzelnes Grundstück ist im Besitz des Bundes. (siehe auch Tabelle der Flurstücke unter B 1.1.). Seitdem hat die Stadt Leipzig weitere Grundstücke gekauft, so dass jetzt der größte Teil der Grundstücke im Eigentum der Stadt Leipzig ist.

6.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig im Maßstab 1:1000 (Stand 25.2.2009). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet. Ein Katasterplan mit Eintragungen des bereits fertig gestellten Stadtteilparks Rabet ist noch nicht verfügbar.

7. Umweltbelange

In Begründungen zu Bebauungsplänen ist Kapitel 7 üblicherweise dem Umweltbericht vorbehalten. Bei diesem Bebauungsplan, einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, ist kein Umweltbericht anzufertigen, da gem. §13a (2) Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Um die Gliederungsebenen dennoch beibehalten zu können, tritt in Kapitel 7 die Darstellung der Umweltbelange an die Stelle des Umweltberichts. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen sind in Kap. 12 begründet.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Tiere und Pflanzen

Für die Stadt Leipzig wurde flächendeckend eine Brutvogelkartierung in den Jahren 2003 bis 2004 durchgeführt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Erfassungsraumes. Bei der Auswertung der Artenliste wird deutlich, dass die hier vorkommende Artenvielfalt im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet eher gering ist.

Weitergehende Untersuchungen oder Erfassungen für andere Tiergruppen lagen nicht vor.

Schutzgebiete und Objekte gem. dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), SPA-Gebiete (Specially Protected Area, Vogelschutzgebiete) und FFH-Gebiete (Schutzgebiete Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) sind im Bereich des Plangebiets weder vorhanden noch grenzen sie an das Plangebiet an. Die Entfernung zum nächst gelegenen Vogelschutzgebiet (Leipziger Auwald) bzw. FFH Gebiet (Partheaue) beträgt jeweils über 2 km.

Der gesamte Bereich ist seit Mitte des 19. Jahrhunderts städtebaulich überformt. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt oder überbaut. Im Bereich des Stadtteilparks Rabet wurden Bäume und Sträucher neu gepflanzt. Charakteristisch sind für die heutige Vegetation ein hoher Anteil fremdländischer Gehölze sowie eine geringe Artenvielfalt heimischer Pflanzen.

7.1.2 Boden und Wasser

Das Plangebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die natürlich anstehende Bodengesellschaft ist Sandlöß- Parabraunerde. Es handelt sich dabei um gut bearbeitbare Böden mit mittleren bis hohen Ertragsvermögen.

Infolge der intensiven Bautätigkeiten seit dem letzten Jahrhundert haben sich die geologischen Verhältnisse verändert, so dass kaum noch mit natürlich anstehenden Böden zu rechnen ist. Teile des Gebiets sind unterkellert. Nach der Bodenkartierung für das Stadtgebiet (Dr. Schnabel 2001) ist im gesamten Plangebiet die natürliche Bodendecke abgetragen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Natürliche Wasserläufe befinden sich nicht im Plangebiet. Das Oberflächenwasser des Bearbeitungsraumes fließt insgesamt mit der Reliefneigung in Richtung Östliche Rietzschke.

Das Grundwasser ist gegen Verschmutzungen u.ä. gering geschützt. Der Grundwasserleiter 1.5 (saaleeiszeitliche Schotterterrrasse) liegt in ca. 1-2 m Tiefe (Dr. Schnabel 2001 und Hydrogeologischer Atlas). Wasserschutzgebiete gemäß Wasserschutzgesetz sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registrierten Standorte:

AKZ	Standort/Nutzung
65202760	Otto-Runki-Str. 23-25/Bahnstromunterwerk
65202761	Rabet 31/ehem. Kohlenhandlung
65202762	Rabet 35-39/ehem. Brennstoffhandel

Für die o.g. Standorte wurde ein geringes Gefährdungsrisiko ermittelt. Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Gefahrenerforschungs-/-beseitigungsmaßnahmen erforderlich. Auf Grund der gewerblichen Vornutzung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden lokale Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

7.1.3 Luft und Klima

Belastungen der Luft werden vor allem durch den Straßenverkehr auf den stark befahrenen Straßen des Hauptstraßennetzes (Eisenbahn- und Hermann-Liebmann-Straße) verursacht. Weitere Emissionsquellen aus Gewerbe- oder Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist ein typisches innerstädtisches Stadtklima auf. Dieses wird durch Warmluftentstehung infolge des Aufheizungseffektes, der Abwärme, Schadstoffanreicherungen in der Luft sowie geringe nächtliche Abkühlung gekennzeichnet. Die Grünfläche Rabet übernimmt aufgrund ihres Vegetationsbestandes gegenüber den hochverdichteten Wohnquartieren wichtige lokalklimatische Entlastungsfunktionen.

Das Plangebiet gehört gemäß der Stadtklimauntersuchung von 1997 zum gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich, der ein belastendes Bioklima aufweist, und als solcher dem vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich zuzuordnen ist. Nach der o.g. Untersuchung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Dementsprechend sind ein Abbau der Belastungen, die Schaffung vernetzter Grünzonen, und die Entsiegelung von Flächen anzustreben (Zielkonzept Klima des Landschaftsplanes auf Grundlage der Klimabefliegung 1997).

7.1.4 Landschaft

Das Umfeld des Plangebiets war ursprünglich weitgehend durch Gründerzeitbebauung geprägt.

Die ehemaligen Wohnquartiere sind infolge der umfangreichen Abbruchmaßnahmen als solche kaum mehr zu erkennen. Die Wohnhäuser entlang der Hermann-Liebmann-Straße und der Eisenbahnstraße wurden fast vollständig abgerissen. Charakteristisch für das Gebiet sind die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse und die Wohnnutzung der Obergeschosse in den verbliebenen Gebäuden entlang der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich die Naherholungsfläche „Rabet" mit ihrer weitläufigen Parkanlage.

7.2 Menschen

Belastungen für die Anwohner bilden vor allem der Verkehrslärm sowie die Luftverschmutzung durch den Pkw- und Lkw-Verkehr. Die vorhandene Bebauung ist z.T. sanierungsbedürftig. Im direkten Umfeld sind immer noch zahlreiche, zum Teil stark verwilderte Brachflächen vorhanden.

Im Bereich der Wohn- und Mischgebiete werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, deutlich überschritten. Der Spitzenwert liegt an der Eisenbahnstraße mit 75,8 dB(A) tags und 68,7 dB(A) nachts.

Das Rabet ist Erholungsschwerpunkt und eine der wichtigsten Grünfläche im Leipziger Osten (Einwohnerdichte über 125 EW/ha).

7.3 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Eine Aufstellung der denkmalgeschützten Objekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann Kapitel 6.1.8 entnommen werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein archäologischer Relevanzbereich (04390–D-01).

7.4 Zusammenfassung

Durch die deutliche Verringerung der möglichen Bebauung durch den Änderungsbebauungsplan und die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche „Rabet" entsteht für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets eine positive ökologische Bilanz, da der Anteil an Vegetationsflächen zunimmt und sich die Anteile an versiegelten und vegetationsfreien Flächen reduzieren. Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen, (s. ausführlich Kap. 12) hat die geplante Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG.

Da die festgesetzte Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter Berücksichtigung des im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs aufgestellten Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, wurde eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (2) BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis der Vorprüfung können erhebliche Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße", 1. Änderung nach überschlägiger Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden (vgl. Vorprüfungen des Umweltamts der Stadt Leipzig vom 23.2.2009 siehe Anlage IV dieser Begründung sowie Vorprüfung des Stadtplanungsamts der Stadt Leipzig, SG Landschafts- und Grünordnungsplanung vom 23.2.2009 siehe Literaturverzeichnis in Anlage I).

Der Änderungsbebauungsplan reduziert das Baurecht, insbesonders die überbaubaren Flächen, gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan und damit auch die möglichen Eingriffe. Im rechtskräftigen B-Plan sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche komplett im Stadtteilpark Rabet (für alle Baugebiete des B-Planes) umgesetzt wurden, auch für Baugebiete die im Änderungsbebauungsplan nicht mehr enthalten sind. Die Festsetzungen zum Ausgleich werden nicht übernommen, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung gem. § 30 BauGB zulässig waren, aber auch nach § 34 BauGB zulässig wären, so dass ein Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde über die Planungen im Gebiet bereits mehrfach in sog. Stadtteilwerkstätten informiert.

Es fand gem. § 13 a (3) Nr. 2 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung statt. Hierzu wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf

Die Träger öffentlicher Belange, Bürgervereine, Stadtbezirksbeirat sowie die Ämter der Stadt Leipzig wurden mit Schreiben vom 1.2.2006 zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert. Von den 20 beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben 8 zu prüfende Belange vorgetragen, der Naturschutzbund ebenfalls. Von 16 beteiligten Ämtern der Stadt Leipzig haben 15 zu prüfende Belange vorgetragen. Die vorgetragenen Änderungsvorschläge beziehen sich überwiegend auf einen Planbereich, der im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans mittlerweile zum Satzungsbeschluss geführt wurde. Die übrigen vorgetragenen Änderungsvorschläge wurden geprüft und soweit relevant und möglich in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.3 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der TÖB zum Entwurf nach § 4 (2) BauGB fand gleichzeitig mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2009 statt. Hinweise, die zu Planänderungen führten, wurden nicht vorgebracht. Es wurde lediglich die Begründung fortgeschrieben.

Es wurden 16 TöB und 4 Vereine beteiligt. Von den Beteiligten äußerten 10 TöB Hinweise zur Begründung. Die anderen gaben keine Stellungnahme ab bzw. äußerten keine Hinweise.

Nach der Beteiligung der TÖB wurden jedoch Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes vorgenommen, von der aber keine der zu beteiligenden TÖB betroffen waren, da es sich ausschließlich um Grundstücke der Stadt Leipzig handelt und Grundzüge der Planung nicht berührt sind und eine Reduzierung von Baufläche zugunsten von Grünfläche vorgenommen wurde. Es wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - soziale und sportliche Zwecke – an der Konradstraße im Bereich der abgebrannten Sporthalle auf die bestehende Sporthalle reduziert und stattdessen die öffentliche Grünfläche des Stadtteilparkes Rabet erweitert. Grund hierfür ist die geplante Umgestaltung zur Grünfläche mit Fördermitteln und als Voraussetzung hierfür, der planerische dauerhafte Entzug als Baufläche.

Weiter wurde der bestehende Wendehammer der Konradstraße als Straßenverkehrsfläche (vorher Grünfläche) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ca. 10 m² im nördlichen Plangebiet – westlich der Gemeinbedarfsfläche für die neu zu errichtende Sporthalle Konradstraße/H.-Liebmann-Straße. Auch hierbei handelt es sich um städtisches Eigentum.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes fand vom 14.07. bis 13.08.2009 statt. Hierbei wurde eine Stellungnahme von einem Bürger abgegeben. Die abgegebenen Hinweise waren bereits teilweise berücksichtigt, zum Teil nicht Gegenstand des B-Planverfahrens bzw. konnten zum Teil nicht berücksichtigt werden.

Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2009 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (2) BauGB. Von den 16 beteiligten TöB wurden keine weiteren Hinweise geäußert.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebiets

Die bestimmende Nutzung des Plangebiets ist die Grünfläche des Stadtteilparks Rabet. Zur Eisenbahnstraße schließt sich ein Mischgebiet an, nach Süden hin Wohngebiete. Die vier Straßen Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße, Rabet und Neustädter Straße umrahmen das Plangebiet. Zur Gliederung des Gebiets siehe ausführlich Gliederungspunkt Nr. 11

9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Struktur des Gebiets wurde entsprechend der Zielsetzungen der Stadtumbaukonzepte für den Leipziger Osten neu geordnet. Anstelle einer gründerzeitlichen geschlossenen Blockstruktur sollten infolge des hohen Wohnungsleerstands, der ungenutzten Ladenlokale und der inzwischen überwiegend ruinösen Baustruktur nur wenige Blockstrukturen bestehen bleiben. Ein Bereich im östlichen Teil des Plangebiets südlich der Konradstraße soll mit einer neuen Dreifelder-Turnhalle neu bebaut und dabei der denkmalgeschützte Bau der ehem. Automobile Karl Wirth in die Neubebauung integriert werden. Im Übrigen reduzieren sich die ehemals geschlossenen Baublöcke auf einzelne Gebäudegruppen oder sogar Einzelgebäude, die als Reste gründerzeitlicher Baustrukturen aus städtebaulichen und aus eigentumsrechtlichen Gründen erhalten werden sollen. Im Inneren des Plangebiets bleiben die Infrastruktureinrichtungen bestehen bzw. werden geringfügig erweitert. Diese Gebäude sind eingebettet in den Grünraum des Stadtteilparks Rabet.

Durch die Neugestaltung des Rabet wurden die angrenzenden Grundstücke insgesamt aufgewertet. Im Süden des Plangebiets sollen daher im Baublock zwischen Rabet, Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße neue Stadthäuser entstehen, die von der neu geschaffenen Lage- und Standortgunst profitieren werden.

9.3 Erschließungskonzept

Der Umbau der Eisenbahnstraße, der Magistrale im Leipziger Osten, zu einer stadtverträglichen Hauptsammelstraße und die Entwicklung einer grünen Straßenkante im Anschluss an das Rabet hat die Qualität des öffentlichen Raums deutlich erhöht. Die Eisenbahnstraße hat ein neues Gesicht erhalten und damit die Chance zu einem „neuen Start":

Die Eisenbahnstraße soll sich zu einer attraktiven Einkaufsmeile entwickeln. Dazu soll neben der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums u.a. ein Geschäftsstraßenmanagement beitragen, das ansässige und neu ansiedelnde Unternehmen unterstützen soll, die Chancen von Unternehmenskonzepten bewerten und nachhaltig wirksame Projekte initiieren und fördern soll.

Mit dem Bau der grünen Straßenkante im Anschluss an das Rabet entstand unter drei Baumreihen eine Multifunktionsfläche, die als Wochenmarkt oder als Parkplatz die Nutzung der Geschäftsstraße aufwertet, aber auch mit Bänken zum Ausruhen und Verweilen einlädt.

Im Zuge der Erweiterung des Freizeitparks Rabet werden die Straßen Melchiorstraße, Thümmelstraße, Marthastraße und ein Teil der Konradstraße nicht mehr benötigt, sie wurden bzw. werden daher entwidmet, zurückgebaut und in den Stadtteilpark Rabet einbezogen.

Der noch im Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" von 1998 vorgesehene Neubau einer „Südlichen Erschließungsstraße" im Bereich der Marthastraße, Rabet und Neustädter Straße wird nicht mehr weiterverfolgt.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets umfasst die Grünfläche des Stadtteilparks Rabet. Der Freizeitpark Rabet wurde zum Stadtteilpark Rabet ausgebaut, einer „grünen Oase" innerhalb der hoch verdichteten umliegenden gründerzeitlichen Baublöcke. Die Erweiterung und Neugestaltung des Parks zwischen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf war eine der drei Schwerpunktmaßnahmen des Stadtumbaus im Leipziger Osten und setzte wichtige Impulse für Freizeit und Erholung und damit für den Stadtumbauprozess im gesamten Leipziger Osten.

Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2002 zehn Landschaftsarchitekturbüros eingeladen, um ein gestalterisches und funktionales Gesamtkonzept zu entwickeln. Grundidee des prämiierten Entwurfs des Berliner Büros Lützow 7 ist die Schaffung einer klassischen, großzügigen Parkanlage.

Ein 1 km langes brombeerfarbenen „Aktivband" mit unterschiedlichen Bereichen für Spiel und Trendsportarten durchzieht den ganzen Park und lädt zu einem Rundgang ein. Baum- und Strauchpflanzungen konzentrieren sich in den Randbereichen, so dass im Inneren ein großzügiger, offener Parkraum mit vielfältigen Möglichkeiten für Sport, Spiel und Erholung entstanden ist. Vorhandene Angebote wie „Bounty", Atriumbühne" und „Spinne" sowie der Freizeittreff Rabet wurden in das Gesamtkonzept integriert. Das Rabet wurde vergrößert und reicht künftig bis zur Eisenbahnstraße.

9.5 Infrastrukturkonzept

Die 10. Schule mit Hort sowie die Kindertagesstätte „Regenbogenland" bleiben erhalten bzw. werden wie der Freizeittreff Rabet geringfügig ausgebaut.

Diese Einrichtungen wurden in die Parkanlage des Stadtteilpark Rabet integriert und erhalten durch die Aufgabe der das Plangebiet trennenden Verkehrsstraßen die Möglichkeit, die Spiel- und Freizeiteinrichtungen des Rabet unmittelbar zu nutzen.

Die im Plangebiet vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen bleiben erhalten. Dies trifft auch auf die Trafostationen der LVB sowie die Fernwärmeleitung zu. Zusätzliche technische Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.

Eine Dreifelder-Turnhalle soll an de Ecke Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße neu errichtet werden.

C) INHALTE DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Eisenbahnstraße bis zur ehemal. Thümmelstraße, von dort begrenzt die südliche Straßenbegrenzungslinie der Konradstraße das Plangebiet.

Im Osten: (von Nord nach Süd verlaufend) durch die östliche Begrenzung der Hermann-Liebmann-Straße, in Verlängerung durch die östliche Begrenzung der geplanten Verkehrsanlage Hermann-Liebmann-Straße (Aufweitung des Straßenraumes), in Verlängerung durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Liebmann-Straße (zwischen Zollikofer- und Bergstraße) bis zur nördlichen Begrenzung der Bergstraße,

Im Süden (von Ost nach West verlaufend), durch die nördliche Begrenzung der Bergstraße bis zur Bergstraße 37), von dort nach Norden durch die westliche Grenze des Flurstücke Nr. 461 und 457, Gemarkung Leipzig-Volkmarsdorf), in Verlängerung nach Westen durch die südliche Begrenzung der Straße "Rabet" bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 15/3 Gemarkung Leipzig-Neuschönefeld,

Im Westen: (von Süd nach Nord verlaufend), durch die östliche Grenze des Flurstücks 15/3 Gemarkung Leipzig-Neuschönefeld, in Verlängerung nach Norden durch die östliche Begrenzung des "Otto Runki Platzes" (Flurstück 33/2 L.-Neuschönefeld).

Die genauen Plangrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind folgende Grundstücke enthalten (Stand: 06/2009):

Flurstücks Nummern:

Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Kommentar
230	L.-Neustadt	STADT	Eisenbahnstraße
231	L.-Neustadt	STADT	Eisenbahnstraße
229	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
230	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
231	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
239	L.-Neuschönefeld	STADT	
241	L.-Neuschönefeld	STADT	
242	L.-Neuschönefeld	LWB	
249	L.-Neuschönefeld	STADT	
253	L.-Neuschönefeld	STADT	
254	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
255	L.-Neuschönefeld	STADT	
256	L.-Neuschönefeld	STADT	
257	L.-Neuschönefeld	STADT	
258	L.-Neuschönefeld	STADT	Melchiorstraße
259	L.-Neuschönefeld	STADT	Neustädter Straße
260	L.-Neuschönefeld	STADT	
261	L.-Neuschönefeld	STADT	
262	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
263	L.-Neuschönefeld	STADT	
264	L.-Neuschönefeld	STADT	Thümmelstraße
265	L.-Neuschönefeld	STADT	
266	L.-Neuschönefeld	STADT	
268	L.-Neuschönefeld	STADT	Stadtwerke Leipzig
272	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
273	L.-Neuschönefeld	STADT	Stadtwerke Leipzig
275	L.-Neuschönefeld	STADT	

279	L.-Neuschönefeld	STADT	
4a	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
9	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
9°	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
10	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
11	L.-Volkmarsdorf	LWB	
11d	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
45c	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
453	L.-Volkmarsdorf	STADT	Rabet
454	L.-Volkmarsdorf	STADT	Herm.-Liebmann-Straße
455	L.-Volkmarsdorf	STADT	Stadtwerke Leipzig
456	L.-Volkmarsdorf	STADT	
457	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
458	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
459	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
461	L.-Volkmarsdorf	BUND	
462	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
464	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
465	L.-Volkmarsdorf	STADT	
466	L.-Volkmarsdorf	STADT	
492	L.-Volkmarsdorf	PRIVAT	
493	L.-Volkmarsdorf	STADT	

Quelle: Eigentümerstrukturkarte zum B-Plan Nr. 52 Eisenbahnstraße, Städt. Vermessungsamt, Stand 06/2009

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach §4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Straßenverkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Versorgungsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes zur Art der Nutzung weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Daher wird im Rahmen der Fortschreibung für den Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Berichtigung der Flächenausweisung vorgenommen und entsprechend den Festsetzungen im B-Plan angepasst. Die Flächen liegen unter dem Darstellungsminimum von 1ha.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für jedes in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet bzw. Teil-Baugebiet alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erläutert (gemäß Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Leipzig, Stand 08/2005). Da viele Festsetzungen für mehrere Baugebiete gleichlautend gelten, sind Wiederholungen in der Begründung nicht zu vermeiden.

12.1 Baugebiet WA 1 (Teil-Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2)

Nördlich der Straße Rabet sind zwei kleine Baugebiete als allgemeine Wohngebiete WA 1 nach §4 BauNVO festgesetzt. Für beide Gebiete gelten identische Festsetzungen, da die Gebiete aber räumlich getrennt sind, wurden sie gemäß Handbuch für die Erarbeitung von Bebauungsplänen (s.o.) in zwei Teil-Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 unterteilt.

Die Ausdehnung dieser Baugebiete ergibt sich aus der Größe der derzeitigen Nutzung der Flurstücke. Es sind kleine „Wohninseln im Grünen", die als Ergebnis des Stadtumbaus als lebensfähige Reste ehemals gründerzeitlicher Straßenrandbebauung übrig geblieben sind und auch künftig erhalten bleiben sollen. Das vollständig überbaute Flurstück 492 erhält eine ergänzende und das Baugebiet arrondierende Fläche auf dem Flurstück 493, das z.B. als Garten genutzt werden könnte.

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet WA 1 mit seinen Teil-Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es entsprechend der derzeitigen Nutzung vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll das innerstädtische Wohnen am neu geschaffenen Stadtteilpark Rabet gestärkt werden.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu sichernden Gebietscharakter nicht entsprechen und daher städtebaulich unerwünscht sind.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden im Wohngebiet ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung an dieser für die Werbewirtschaft attraktiven Lage am Stadtteilpark Rabet nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild.

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden (hier: Gaststätte) Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO werden sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl als auch auf die Geschossflächenzahl überschritten. Die hohen Ausnutzungsziffern sind städtebaulich erforderlich, um den Baubestand zu sichern, denn Gründerzeitviertel weisen in der Regel höhere Ausnutzungsziffern auf als dies § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht. Die höheren Ausnutzungsziffern sind wegen der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen des Stadtteilparks Rabet vertretbar, da durch den großzügigen Park mit Spiel- und Freizeitangeboten negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeglichen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

Die Höhe der Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Grundflächenzahlen wird mit 0,7 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 2,5. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Baubestands und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 von 1998.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß III-IV festgesetzt. Die Mindest- und Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Die Festsetzung von Mindestmaßen verhindert, dass an städtebaulich sensiblen Bereichen niedriggeschossige Baukörper das Bild der mehrgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung beeinträchtigen können.

Zur präziseren Steuerung bei der Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wird die maximale Traufhöhe entsprechend dem Bestand mit 13 m festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Rabet), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt. Auch wenn es sich hierbei nur noch um kurze Gebäudezeilen mit drei bis vier Gebäuden handelt – mit der geschossenen Bauweise bleibt das für das Stadtviertel typische durchgehend geschlossene Gefüge ohne Unterbrechungen durch Grenzabstände erhalten.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfronten der Blockrandbebauung sind Baulinien festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitenden Baufluchten erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.1.5 Immissionsschutz

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub mittel bis hoch belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf den Hauptnetzstraßen bestimmt. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder –wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht. Weder die straßenbegrenzende Bebauung noch der Stadtteilpark Rabet sollen hinter einer Lärmschutzwand verschwinden.

Stattdessen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzen von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in den Baugebieten WA1 der Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen (siehe Schallschutzgutachten 1915/04 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, M. Goritzka).

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten (s. Gutachten 1915/04, Bild 5, Anlage 3 und S. 12, 2. Abs.), ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

Das Schallschutzgutachten (1914/04 vom Ingenieurbüro Goritzka) wurde vor dem Umbau der Eisenbahnstraße erstellt. Grundlage hierfür sind die damaligen Verkehrsbelegungszahlen, welche sich nach dem Umbau der Eisenbahnstraße reduziert haben. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter muss deshalb das Gutachten nicht aktualisiert werden, da die Auswirkungen auf die Berechnung und die festzusetzenden Lärmpegelbereiche unerheblich sind. Eine schriftliche Information erfolgte bereits.

Das heißt die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz können wie vorgeschlagen ohne Änderungen im B-Plan beibehalten werden.

Diese Gegebenheit gilt für das gesamte Plangebiet und damit auch für die übrigen Baugebiete mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

12.1.6 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich (siehe Kap. 7.4.), da solche Eingriffe bei diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücken zu max. einer Baumpflanzung pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m², um die Nutzbarkeit kleiner Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu beschränken. Vorhandene Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so bepflanzt sind, dass kein Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist. (Festsetzung 1.3.1)

Sofern in den Baugebieten oder in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen. (Festsetzung 1.3.2)

Die festgesetzte Dachbegrünung ein- bis zweigeschossiger Gebäude (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung (Substratschicht min. 15 cm) können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar. (Festsetzung 1.3.3)

Auch die Begrünung von Mauern und fensterlosen Giebeln kann das lokale Kleinklima verbessern und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrünung für gründerzeitliche Stadtquartieren untypisch ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre (Festsetzung 1.3.4).

Mit der Festsetzung, dass in den Baugebieten und in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.5).

12.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen zum Stadtteilpark hin zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestalten zu können.

12.1.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §89 SächsBO (Neufassung 2004) aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Zulässigkeit von Dachformen, auf die Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen. Diese Festsetzungen wurden aus dem alten Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" übernommen, aus Gründen der Planvereinfachung allerdings zum Teil in gekürzter Fassung. Die Festsetzung zu Abstandsflächen ist vollständig entfallen, da mit Einführung der neuen sächsischen Landesbauordnung 2004 die erforderlichen Abstandsflächen deutlich verringert wurden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsflächen durch diesen Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Dachform

Festgesetzt werden Dachneigungen für Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die typische Dachform der Gründerzeitviertel sind Satteldächer bzw. Walmdächer. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die üblicherweise Neigungen von 35 bis 60 Grad aufweisen. In die bestehende Dachlandschaft lassen sich auch Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20 Grad gestalterisch integrieren.

Die Breite von einzelnen Dachgauben wird auf 3,0 m und in der Summe auf maximal die Hälfte des Trauflängenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Fassadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Fassadengliederung geregelt. Festgesetzt werden Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Bei Lochfassaden überwiegt die Fassadenfläche im Verhältnis zu den Fensteröffnungen. Das Seitenverhältnis der Fenster beträgt im Baubestand überwiegend etwa 1:1,5. Diese Art der Fassaden- und Fenstergestaltung ist typisch für die Gründerzeit und soll erhalten bleiben, um im Plangebiet den gründerzeitlichen Maßstab und die typische Gliederung zu erhalten.

Sockelhöhen an der Straßenseite dürfen in der Regel 70 cm nicht überschreiten, es sei denn, dass sie an Sockel bestehender Nachbargebäude anschließen. Auch diese Festsetzung greift ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal auf.

Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss oder ausnahmsweise im 1. OG zulässig, um die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen usw. nicht überdecken, damit diese für die Gründerzeit charakteristischen Merkmale sichtbar bleiben. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Festsetzung 2.3 beschränkt die Zulässigkeit von Werbeanlagen auch hinsichtlich ihrer Größe. So sind Werbeanlagen nur zulässig bis zu einer Größe von jeweils 2 m² Fläche. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten unverhältnismäßig zu beschränken.

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind.

Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Straßenraum oder den Stadtteilpark dominiert.

Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

12.2 Baugebiet WA 2

Das Baugebiet WA 2 liegt zwischen den Straßen Rabet und Bergstraße, westlich einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. In diesem Gebiet ist die Realisierung eines Stadthausprojekts der Stadt Leipzig vorgesehen.

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet WA 2 wird, abweichend von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" aus dem Jahr 1998 (damals MI), jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier hat sich – ebenso wie im östlich anschließenden Blockbereich an der Bergstraße außerhalb des Plangebietes – aufgrund des Rückzuges der Gewerbenutzungen ein Wandel zu einem Allgemeinen Wohngebiet vollzogen. Diesen Veränderungen wird in der Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Das Baugebiet WA 2 soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben (Stadthausprojekt der Stadt Leipzig). Die neue Lagequalität durch den neu angelegten Stadtteilpark Rabet wird das innerstädtische Wohnen noch befördern.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu sichernden Gebietscharakter nicht entsprechen und daher städtebaulich unerwünscht sind.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden im Wohngebiet ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung an dieser für die Werbewirtschaft attraktiven Lage am Stadtteilpark Rabet nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild.

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO werden bezüglich der Geschossflächenzahl mit 1,6 überschritten, um eine bis zu viergeschossige straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen. Die hohen Ausnutzungsziffern sind städtebaulich erforderlich, um die Integration der Stadthäuser in den Baubestand zu sichern, denn Gründerzeitviertel weisen in der Regel höhere Ausnutzungsziffern auf als dies § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht.

Die höheren Ausnutzungsziffern sind wegen der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen des Stadtteilparks Rabet vertretbar, da durch den großzügigen Park mit Spiel- und Freizeitangeboten negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeglichen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Ausnutzungsziffern nicht entgegen. Die Geschossflächenzahl wurde gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 deutlich reduziert. Dort wurde die GFZ in diesem Teilbereich mit 3,0 festgesetzt.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Mindest- und Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Die Festsetzung von Mindestmaßen verhindert, dass an städtebaulich sensiblen Bereichen niedriggeschossige Baukörper das Bild der mehrgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung beeinträchtigen können.

Entlang der Bergstraße wird die Gebäudehöhe mit II-IV festgesetzt, entlang der Straße Rabet mit III – IV. Dies ermöglicht sowohl den Anschluss der Gebäude an die umgebende gründerzeitliche Bebauung, lässt aber auch Spielraum für niedrigere Bauhöhen, wie sie für Stadthäuser üblich sind.

Zur präziseren Steuerung bei der Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wird die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Bestand mit 13 m festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Rabet und Bergstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.2.3 Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt. Dadurch erhält die Blockrandbebauung das – für das Stadtviertel typische – geschlossene Gefüge.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfronten Bergstraße und Rabet sind Baulinien festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitenden Baufluchten erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.2.5 Immissionsschutz

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub mittel bis hoch belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf den Hauptnetzstraßen bestimmt. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder –wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht. Weder die straßenbegrenzende Bebauung noch der Stadtteilpark Rabet sollen hinter einer Lärmschutzwand verschwinden.

Stattdessen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzen von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist im Baugebiet WA 2 der Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen (siehe Schallschutzgutachten 1915/04 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, M. Goritzka).

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten (s. Gutachten 1915/04, Bild 5, Anlage 3 und S. 12, 2. Abs.), ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

12.2.6 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich (siehe Kap. 7.4.), da solche Eingriffe bei diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücken zu 1-2 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m², um die Nutzbarkeit kleiner Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu beschränken. Vorhandene Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so bepflanzt sind, dass kein Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist. (Festsetzung 1.3.1)

Sofern in den Baugebieten oder in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen. (Festsetzung 1.3.2)

Die festgesetzte Dachbegrünung ein- bis zweigeschossiger Gebäude (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung (Substratschicht min. 15 cm) können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar. (Festsetzung 1.3.3)

Auch die Begrünung von Mauern und fensterlosen Giebeln kann das lokale Kleinklima verbessern und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrünung für gründerzeitliche Stadtquartieren untypisch ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre (Festsetzung 1.3.4).

Mit der Festsetzung, dass in den Baugebieten und in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.5).

12.2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestalten zu können.

12.2.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §89 SächsBO (Neufassung 2004) aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Zulässigkeit von Dachformen, auf die Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen. Diese Festsetzungen wurden aus dem alten Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" übernommen, aus Gründen der Planvereinfachung allerdings zum Teil in gekürzter Fassung. Die Festsetzung zu Abstandsflächen ist vollständig entfallen, da mit Einführung der neuen sächsischen Landesbauordnung 2004 die erforderlichen Abstandsflächen deutlich verringert wurden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsflächen durch diesen Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Dachform

Festgesetzt werden Dachneigungen für Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die typische Dachform der Gründerzeitviertel sind Satteldächer bzw. Walmdächer. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die üblicherweise Neigungen von 35 bis 60 Grad aufweisen. In die bestehende Dachlandschaft lassen sich auch Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20 Grad gestalterisch integrieren.

Die Breite von einzelnen Dachgauben wird auf 3,0 m und in der Summe auf maximal die Hälfte des Trauflängenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Fassadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Fassadengliederung geregelt. Festgesetzt werden Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Bei Lochfassaden überwiegt die Fassadenfläche im Verhältnis zu den Fensteröffnungen. Das Seitenverhältnis der Fenster beträgt im Baubestand überwiegend etwa 1:1,5. Diese Art der Fassaden- und Fenstergestaltung ist typisch für die Gründerzeit und soll erhalten bleiben, um im Plangebiet den gründerzeitlichen Maßstab und die typische Gliederung zu erhalten.

Sockelhöhen an der Straßenseite dürfen in der Regel 70 cm nicht überschreiten, es sei denn, dass sie an Sockel bestehender Nachbargebäude anschließen. Auch diese Festsetzung greift ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal auf.

Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss oder ausnahmsweise im 1. OG zulässig, um die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen usw. nicht überdecken, damit diese für die Gründerzeit charakteristischen Merkmale sichtbar bleiben. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende

Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Festsetzung 2.3 beschränkt die Zulässigkeit von Werbeanlagen auch hinsichtlich ihrer Größe.

So sind Werbeanlagen nur zulässig bis zu einer Größe von jeweils 2 m² Fläche. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten unverhältnismäßig zu beschränken.

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Straßenraum dominiert.

Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

12.3 Baugebiet WA 3

Das Baugebiet WA 3 östlich des Baugebiets WA 2 wird eingeschlossen von den Straßen Rabet, Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Auch in diesem Gebiet ist die Realisierung eines Stadthausprojekts der Stadt Leipzig vorgesehen.

12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet WA 3 wird, abweichend von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" aus dem Jahr 1998 (damals MI), jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier hat sich aufgrund des Rückzuges der Gewerbenutzungen ein Wandel zu einem Allgemeinen Wohngebiet vollzogen. Diesen Veränderungen wird in der Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechnung getragen.

Das Baugebiet WA 3 soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben (Stadthausprojekt der Stadt Leipzig). Die neue Lagequalität durch den neu angelegten Stadtteilpark Rabet wird das innerstädtische Wohnen noch befördern.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu sichernden Gebietscharakter nicht entsprechen und daher städtebaulich unerwünscht sind.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden im Wohngebiet ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung an dieser für die Werbewirtschaft attraktiven Lage am Stadtteilpark Rabet nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild.

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen.

Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO werden sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl als auch auf die Geschossflächenzahl überschritten. Die hohen Ausnutzungsziffern sind städtebaulich erforderlich, um den Baubestand zu sichern, denn Gründerzeitviertel weisen in der Regel höhere Ausnutzungsziffern auf als dies § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht. Die höheren Ausnutzungsziffern sind wegen der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen des Stadtteilparks Rabet vertretbar, da durch den großzügigen Park mit Spiel- und Freizeitangeboten negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeglichen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

Die Höhe der Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Höhe der Grundflächenzahlen beträgt im Baugebiet WA 3 0,7, die Höhe der Geschossflächenzahlen 3,0. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Baubestands und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 von 1998. Sie ermöglichen eine bis zu fünfgeschossige Bebauung entlang der Hermann-Liebmann-Straße. Entlang der Straßen Rabet und Bergstraße wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die festgesetzten Baufelder und die festgesetzte Geschossigkeit beschränkt.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Mindest- und Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Die Festsetzung von Mindestmaßen verhindert, dass an städtebaulich sensiblen Bereichen niedriggeschossige Baukörper das Bild der mehrgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung beeinträchtigen können.

Entlang der Hermann-Liebmann-Straße wird die Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand mit IV-V festgesetzt, entlang der Straße Rabet mit III – IV, entlang der Bergstraße mit II – III.

Zur präziseren Steuerung bei der Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wird die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Bestand mit 16 m über Bezugshöhe entlang der Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße festgesetzt, entlang der Straße Rabet mit 13 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Hermann-Liebmann-Straße, Rabet und Bergstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.3.3 Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt. Dadurch erhält die Blockrandbebauung das – für das Stadtviertel typische –geschlossene Gefüge. Eine Lücke im westlichen Teil der Straße Rabet wurde festgesetzt, um bei Erhalt des Baudenkmals Hermann-Liebmann-Straße 43 in der Blockecke keine unzumutbar schlecht belichteten Wohnungen zu erhalten. Dies würde dem Ziel der Errichtung hochwertige Stadthäuser widersprechen (zum Umgang mit der Blockecke s.u. gestalterische Festsetzungen „Einfriedungen").

12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfronten Bergstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Rabet sind Baulinien festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitenden Baufluchten erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.3.5 Immissionsschutz

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub mittel bis hoch belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf den Hauptnetzstraßen bestimmt. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder –wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht. Weder die straßenbegrenzende Bebauung noch der Stadtteilpark Rabet sollen hinter einer Lärmschutzwand verschwinden.

Stattdessen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzen von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugebiet WA 3 die Lärmpegelbereiche V, VI und VII gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen (siehe Schallschutzgutachten 1915/04 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, M. Goritzka).

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten (s. Gutachten 1915/04, Bild 5, Anlage 3 und S. 12, 2. Abs.), ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

12.3.6 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich (siehe Kap. 7.4.), da solche Eingriffe bei diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücken zu 1-2 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m², um die Nutzbarkeit kleiner Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu beschränken. Vorhandene Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so bepflanzt sind, dass kein Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist. (Festsetzung 1.3.1)

Sofern in den Baugebieten oder in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen. (Festsetzung 1.3.2)

Die festgesetzte Dachbegrünung ein- bis zweigeschossiger Gebäude (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung (Substratschicht min. 15 cm) können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar. (Festsetzung 1.3.3)

Auch die Begrünung von Mauern und fensterlosen Giebeln kann das lokale Kleinklima verbessern und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrünung für gründerzeitliche Stadtquartieren untypisch ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre (Festsetzung 1.3.4).

Mit der Festsetzung, dass in den Baugebieten und in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.5).

12.3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen nur auf den entsprechend dieser Nutzung festgesetzten Flächen oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen eine zusammenhängende Grün- und Freifläche gestalten zu können. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen liegen an den Rändern des Baugebiets und gewährleisten kurze Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum zu den Stellplätzen und Garagen. Der Zuschnitt dieser Flächen sichert eine flächensparende, kompakte Anordnung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen.

12.3.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §89 SächsBO (Neufassung 2004) aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Zulässigkeit von Dachformen, auf die Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen. Diese Festsetzungen wurden aus dem alten Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" übernommen, aus Gründen der Planvereinfachung allerdings zum Teil in gekürzter Fassung. Die Festsetzung zu Abstandsflächen ist vollständig entfallen, da mit Einführung der neuen sächsischen Landesbauordnung 2004 die erforderlichen Abstandsflächen deutlich verringert wurden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsflächen durch diesen Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Dachform

Festgesetzt werden Dachneigungen für Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die typische Dachform der Gründerzeitviertel sind Satteldächer bzw. Walmdächer. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die üblicherweise Neigungen von 35 bis 60 Grad aufweisen.

In die bestehende Dachlandschaft lassen sich auch Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20 Grad gestalterisch integrieren.

Die Breite von einzelnen Dachgauben wird auf 3,0 m und in der Summe auf maximal die Hälfte des Trauflängenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Fassadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Fassadengliederung geregelt. Festgesetzt werden Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Bei Lochfassaden überwiegt die Fassadenfläche im Verhältnis zu den Fensteröffnungen. Das Seitenverhältnis der Fenster beträgt im Baubestand überwiegend etwa 1:1,5. Diese Art der Fassaden- und Fenstergestaltung ist typisch für die Gründerzeit und soll erhalten bleiben, um im Plangebiet den gründerzeitlichen Maßstab und die typische Gliederung zu erhalten.

Sockelhöhen an der Straßenseite dürfen in der Regel 70 cm nicht überschreiten, es sei denn, dass sie an Sockel bestehender Nachbargebäude anschließen. Auch diese Festsetzung greift ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal auf.

Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss oder ausnahmsweise im 1. OG zulässig, um die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen usw. nicht überdecken, damit diese für die Gründerzeit charakteristischen Merkmale sichtbar bleiben. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Festsetzung 2.3 beschränkt die Zulässigkeit von Werbeanlagen auch hinsichtlich ihrer Größe. So sind Werbeanlagen nur zulässig bis zu einer Größe von jeweils 2 m² Fläche. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten unverhältnismäßig zu beschränken.

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Wohngebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Straßenraum dominiert.

Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Einfriedungen

Im Baugebiet WA 3 ist festgesetzt, dass die Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum mit einer 2,0 m hohen Mauer einzufrieden sind. Damit soll die Lücke zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude Hermann-Liebmann-Straße 43 und der sich anschließenden Bauzeile optisch geschlossen werden, ohne durch ein Gebäude die Belichtung des denkmalgeschützten Eckgebäudes unzumutbar zu beeinträchtigen (vg. 12.3.3)

12.4 Baugebiet MI 1

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstraße an. Die Ausdehnung dieses Baugebiets ergibt sich aus der Größe der derzeitigen Nutzung weniger Flurstücke. Die darauf stehenden Einzelgebäude sind als Ergebnis des Stadtumbaus als lebensfähige Reste ehemals gründerzeitlicher Straßenrandbebauung übrig geblieben und sollen auch künftig erhalten bleiben.

12.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet MI 1 soll überwiegend Nutzungen aufnehmen, die der Stärkung des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße dienen (Läden, Gaststätten, private Dienstleistungen u.a.). Dabei werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie die städtebauliche Struktur zerstören würden. Auch sind die Grundstücke für eine solche Nutzung nicht groß genug.

Sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich dem Charakter des Stadtteilzentrums unterordnen lassen. Außerhalb der Teile der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (im Sinne der in §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile) werden Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dort den angestrebten Gebietscharakter stören würden.

Ziel der Beschränkung der Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist es, in Einzelfällen kleinere Betriebe dieser Art an geeigneter Stelle in das Stadteilzentrum einzugliedern und damit auch die Vielfalt entlang der Eisenbahnstraße sicherzustellen. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass durch eine massive Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-/Erotikcenter etc.) der Gebietscharakter eine stark einseitige Ausprägung erhält und zu einer Abwertung der Geschäftsstraße führen würde.

Wohnungen werden im Erdgeschoss ausgeschlossen, da die Wohnqualität an der Hauptgeschäftszeile relativ gering ist und diese Ebene für die Nutzungen des Stadtteilzentrums reserviert werden sollte.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht dem Bebauungsplan Nr. 52 von 1998. Abweichend davon verzichtet der Änderungsbebauungsplan auf die Beschränkung, dass ab dem 2. OG nur Wohnungen zulässig sind, Büros und Praxen jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, da angesichts des Wohnungsüberhangs in Leipzig die Gefahr der Verdrängung von Wohnnutzungen durch Büros und Praxen nicht mehr besteht.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen, um in dieser verkehrsgünstigen und somit für die Werbewirtschaft attraktiven Lage die überwiegend vorhandene und im Bebauungsplan festgesetzte baulich-räumliche Fassung der Straßenräume nicht durch großflächige Produktwerbung zu ersetzen bzw. zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild.

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO werden bezüglich der Geschossflächenzahl überschritten. Die hohen Ausnutzungsziffern sind städtebaulich erforderlich, um den Baubestand zu sichern, denn Gründerzeitviertel weisen in der Regel höhere Ausnutzungsziffern auf als dies § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht. Die höheren Ausnutzungsziffern sind wegen der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen des Stadtteilparks Rabet vertretbar, da durch den großzügigen Park mit Spiel- und Freizeitangeboten negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeglichen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

Die Höhe der Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Grundflächenzahl wird in im Baugebiet MI 1 mit 0,6 festgesetzt, die Höhe der Geschossflächenzahl auf 2,5. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Baubestands. Sie wurden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 deutlich reduziert. Sie ermöglichen eine bis zu fünfgeschossige Bebauung entlang der Eisenbahnstraße.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Mindest- und Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Die Festsetzung von Mindestmaßen verhindert, dass an städtebaulich sensiblen Bereichen niedriggeschossige Baukörper das Bild der mehrgeschossigen gründerzeitlichen Bebauung beeinträchtigen können.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Bestand mit IV-V festgesetzt.

Zur präziseren Steuerung bei der ggf. erforderlichen Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wird die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Bestand mit 17 m über Bezugshöhe festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Eisenbahnstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt, obwohl hier nur ein Rest gründerzeitlicher Strukturen als Baugebiet ausgewiesen wird. Dies erlaubt – zu einem späteren Zeitpunkt – bei Bedarf die Möglichkeit des Wiederaufbaus einer geschlossenen Straßenrandbebauung.

12.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfront der Eisenbahnstraße sind Baulinien festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitenden Baufluchten erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt.

12.4.5 Immissionsschutz

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub mittel bis hoch belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf den Hauptnetzstraßen bestimmt.

Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder –wälle als wirkungsvoller Lärmschutz der Bebauung nicht in Betracht. Weder die straßenbegrenzende Bebauung noch der Stadtteilpark Rabet sollen hinter einer Lärmschutzwand verschwinden.

Stattdessen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Abgrenzen von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischen Außenlärm zu treffen sind" kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" vorzusehen.

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugebiet MI1 die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen (siehe Schallschutzgutachten 1915/04 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, M. Goritzka).

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten (s. Gutachten 1915/04, Bild 5, Anlage 3 und S. 12, 2. Abs.), ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Bereiche von Gebäudefassaden, an denen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

12.4.6 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich (siehe Kap. 7.4.), da solche Eingriffe bei diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücken zu einer Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m², um die Nutzbarkeit kleiner Grundstücke nicht unverhältnismäßig zu beschränken. Vorhandene Bäume werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so bepflanzt sind, dass kein Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist. (Festsetzung 1.3.1)

Sofern in den Baugebieten oder in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen. (Festsetzung 1.3.2)

Die festgesetzte Dachbegrünung ein- bis zweigeschossiger Gebäude (bis 20° Neigung) führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung (Substratschicht min. 15 cm) können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar. (Festsetzung 1.3.3)

Auch die Begrünung von Mauern und fensterlosen Giebeln kann das lokale Kleinklima verbessern und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrünung für gründerzeitliche Stadtquartieren untypisch ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre (Festsetzung 1.3.4).

Mit der Festsetzung, dass in den Baugebieten und in der Verkehrfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze (begrünter Parkplatz" oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.5).

12.4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §89 SächsBO (Neufassung 2004) aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Zulässigkeit von Dachformen, auf die Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen. Diese Festsetzungen wurden aus dem alten Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" übernommen, aus Gründen der Planvereinfachung allerdings zum Teil in gekürzter Fassung. Die Festsetzung zu Abstandsflächen ist vollständig entfallen, da mit Einführung der neuen sächsischen Landesbauordnung 2004 die erforderlichen Abstandsflächen deutlich verringert wurden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsflächen durch diesen Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Dachform

Festgesetzt werden Dachneigungen für Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die typische Dachform der Gründerzeitviertel sind Satteldächer bzw. Walmdächer. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die üblicherweise Neigungen von 35 bis 60 Grad aufweisen. In die bestehende Dachlandschaft lassen sich auch Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20 Grad gestalterisch integrieren.

Die Breite von einzelnen Dachgauben wird auf 3,0 m und in der Summe auf maximal die Hälfte des Trauflängenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

Fassadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Fassadengliederung geregelt. Festgesetzt werden Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Bei Lochfassaden überwiegt die Fassadenfläche im Verhältnis zu den Fensteröffnungen. Das Seitenverhältnis der Fenster beträgt im Baubestand überwiegend etwa 1:1,5. Diese Art der Fassaden- und Fenstergestaltung ist typisch für die Gründerzeit und soll erhalten bleiben, um im Plangebiet den gründerzeitlichen Maßstab und die typische Gliederung zu erhalten.

Sockelhöhen an der Straßenseite dürfen in der Regel 70 cm nicht überschreiten, es sei denn, dass sie an Sockel bestehender Nachbargebäude anschließen. Auch diese Festsetzung greift ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal auf.

Werbeanlagen

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind nur im Erdgeschoss oder ausnahmsweise im 1. OG zulässig, um die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen usw. nicht überdecken, damit diese für die Gründerzeit charakteristischen Merkmale sichtbar bleiben. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Festsetzung 2.3 beschränkt die Zulässigkeit von Werbeanlagen auch hinsichtlich ihrer Größe. So sind Werbeanlagen nur zulässig bis zu einer Größe von jeweils 2 m² Fläche. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten unverhältnismäßig zu beschränken.

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Straßenraum dominiert.

Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

12.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf werden bestehende soziale Einrichtungen (Schule und KITA), die bestehende Jugendfreizeitstätte sowie bestehende und geplante sportliche Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Dabei werden die Grundstücke der Schule und der Kindertagesstätte neu zugeschnitten. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" von 1998 hatte die Grundstücke für Schule und Kindertagesstätte verkleinert zugunsten einer Ausweisung von Mischgebieten entlang der Melchiorstraße und der Neustädter Straße. Da die ausgewiesenen Baurechte auf den Mischgebietsflächen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (siehe vorne) nicht genutzt wurden, werden diese Flächen nun (wieder) den Gemeinbedarfseinrichtungen zugeordnet. Dadurch vergrößern sich die Flächen dieser Einrichtungen. Im Gegenzug wird die Straßenfläche der Konradstraße, die im Bebauungsplan 1998 den Grundstücken von Schule und Kindertagesstätte zugeordnet worden war, zukünftig als Grünfläche den Parkflächen des Rabet zugeschlagen. Durch diesen Neuzuschnitt der Schul- und Kindertagesstättengrundstücke werden die Flächen für Gemeinbedarf neu geordnet und den zukünftigen Anforderungen angepasst.

Die bestehende Jugendfreizeitstätte und die bestehende Turnhalle sind mit Baugrenzen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Durch die Gestaltung des Rabet liegen diese Einrichtungen quasi „im Grünen" und sind eingebettet in die Gesamtfläche des Stadtteilparks Rabet.

An der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebiets ist eine weitere Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt mit der Zweckbestimmung „sozialen bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Hierbei handelt es sich um ein Baufeld, innerhalb dessen eine Dreifelder-Turnhalle als Ersatzbau für die in der Konradstraße abgebrannte Turnhalle errichtet werden soll.

Ergänzt werden soll diese Einrichtung durch eine ergänzende, ggf. kulturelle Einrichtung in dem denkmalgeschützten Gebäude der ehem. Automobile Karl-Wirth (Eckgebäude Hermann-Liebmann-Straße / Konradstraße.

Das Eckgebäude weist altersbedingt einen erheblichen baulichen Verschließ aus, ist aber – im Zusammenhang mit dem ebenfalls zum Erhalt festgesetzten Eckgebäude Hermann-Liebmann-Straße 43 - von herausragender Bedeutung als städtebauliche Definition einer gründerzeitlichen Raumkante entlang der Hermann-Liebmann-Straße. Beide bilden eine Bauflucht und stellen zusammen mit dem Schulgebäude an der Konstantinstraße die verbliebenen Restpunkte der ehemals kompakten gründerzeitlichen Bebauung im Bereich des heutigen Stadtteilparks dar.

In allen Flächen für Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da es sich bei den Baukörpern überwiegend um bestehende Solitärbauten handelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zahl der Vollgeschosse (Bestand) bzw. mit der Höhe baulicher Anlagen (Grundstück mit Neubau Dreifelder-Halle) bestimmt. Die festgesetzte maximale Höhe von 10,0 m für bauliche Anlagen ergibt sich aus einer Abstufung der (vorgesehenen) Gebäudehöhen von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung nördlich der Konradstraße mit 4- bis 5- geschossiger Bauweise und der geplanten Sporthalle als höhenstufiger Übergang zum Stadtteilpark Rabet. Die mittlere Höhe von Dreifeldersporthallen liegt üblicherweise zwischen 9,0 und 10,0 Metern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf 0,8 begrenzt und hier räumlich nicht durch Baulinien, sondern ausschließlich durch Baugrenzen definiert, um ausreichend dimensionierte und flexible Baufenster zu erhalten. Dadurch wird eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen, die im rechtskräftigen B-Plan mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt war.

Erforderliche Eingriffe in den Baumbestand des Grundstücks richten sich nach der Baumschutzsatzung.

13. Verkehrsflächen

13.1 Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung sind bestehende Verkehrsstraßen mit wichtigen Erschließungsfunktionen als „Straßenverkehrsflächen" dargestellt.

Dabei wurden die Straßen wie folgt festgesetzt:

- die Eisenbahnstraße und die Straße Rabet mit ihren unveränderten Baufluchten bzw. entlang der bestehenden Straßenbegrenzungslinie.
- die Neustädter Straße entlang der bestehenden Straßenbegrenzungslinie, geringfügig erweitert um die neu angelegten Stellplätze an der östlichen Seite der Straße. Im Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" von 1998 war der nördliche Teil der Neustädter Straße als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Da sich die Rahmenbedingungen geändert haben, indem von der Planung der „Südlichen Erschließungsstraße" Abstand genommen wurde, bleibt die Neustädter Straße wie bisher eine „normale" Erschließungsstraße und wird dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- die Hermann-Liebmann-Straße wird, wie schon im Bebauungsplan Nr. 52 von 1998, mit einer Aufweitung des Straßenraumes festgesetzt, um sie an die Anforderungen der Verkehrsplanung anzupassen. Die für die angestrebte Straßenverbreiterung erforderlichen Eingriffe in die Grundstücksstruktur (Umlegung, Zukauf von Flächen) und in die vorhandene Bausubstanz wurden bereits durchgeführt. Die Grenze zwischen der Verkehrsfläche an der

Hermann-Liebmann-Straße und der öffentlichen Grünfläche des Rabet wird auch im Änderungsbebauungsplan übernommen, da zwar der Ausbau der Hermann-Liebmann-Straße in geringerem Querschnitt erfolgen soll, als bisher geplant, jedoch noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können, welcher Querschnitt tatsächlich benötigt wird. Dies ist möglich, da hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben werden kann und keine privaten Belange betroffen sind, weil es sich um öffentliche Flächen handelt und damit auch keine finanziellen Auswirkungen bestehen.

- die Melchiorstraße, die Thümmelstraße, Teile der Konradstraße und die Marthastraße wurden aufgegeben und mit einem Entwidmungsverfahren aus der Straßenplanung entlassen.

13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Flächen zwischen der Eisenbahnstraße und des Stadtteilparks Rabet festgesetzt. Zweckbestimmung dieser Flächen ist eine „Öffentlichen Parkfläche" mit intensiver Begrünung der Parkplätze. Die Schraffur mit den Farben grün und goldocker in der Planzeichnung trägt dieser Planungsabsicht Rechnung.

Genutzt werden sollen die Flächen als Multifunktionsfläche (Wochenmarkt, Parken, Ausruhen und Verweilen, näheres dazu siehe Erschließungskonzept). Diese Flächen waren im Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" aus dem Jahr 1998 festgesetzt als Mischgebiete für eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung. Entschädigungsansprüche entstehen durch die Wegnahme der Baurechte nicht, weil diese Baurechte seit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1998 nicht in Anspruch genommen wurden. Die Grundstücke sind mittlerweile überwiegend im Eigentum der Stadt Leipzig.

Als zweite Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh- und Radweg zwischen den Straßen Rabet und Bergstraße festgesetzt. Dieser Weg besteht bisher als „Trampelpfad" auf Abbruchgrundstücken und hat mittlerweile eine hohe Bedeutung für das Gebiet erlangt. Nun soll der Weg öffentlich-rechtlich gewidmet und als Geh- und Radweg befestigt werden.

Die Festsetzung Nr. 1.3.2, nach der im Plangebiet pro fünf Stellplätze je ein hochstämmiger Baum anzupflanzen ist, sichert eine Durchgrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Eisenbahnstraße, wie auch auf privaten Stellplatzanlagen.

Mit der Festsetzung 1.3.6, dass oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden.

14. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Trafostationen der LVB bleiben erhalten und sind im Änderungsbebauungsplan wie schon im Bebauungsplan Nr. 52 aus dem Jahr 1998 als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt. Weitere Versorgungsanlagen befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die Erreichbarkeit (Zuwegung und Leitungen) wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen gesichert, soweit die dazu benötigten Flächen nicht öffentlich sind (s.o.).

15. Grünflächen

Durch den Wandel der Rahmenbedingungen (s. vorne) und dem daraus entstandenen überarbeiteten städtebaulichen Entwurf ergibt sich eine deutliche Vergrößerung der Parkanlagen von ca. 3,5 ha auf 5,3 ha (s. u. Flächenbilanz). Dazu werden die im Bebauungsplan von 1998 festgesetzten Flächen im südlichen Teil (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche der südlichen Umgehungsstraße/Marthastraße) und im nördlichen Teil (Mischflächen an der Thümmelstraße) zukünftig als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies bedeutet eine Rücknahme von Baurechten entlang der (ehemaligen) Marthastraße und der Thümmelstraße. Auch hier entstehen durch die Wegnahme der Baurechte keine Entschädigungsansprüche, weil diese Baurechte seit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1998 nicht in Anspruch genommen wurden. Mittlerweile sind die Grundstücke überwiegend im Eigentum der Stadt Leipzig.

Die Vergrößerung der Parkanlage bedeutet eine Stärkung der wichtigen Funktion als Naherholungsfläche für die Bevölkerung in den angrenzenden hochverdichteten Gründerzeitquartieren. Zusätzlich hat die große zusammenhängende Grünfläche positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Stadtteil.

Für öffentliche Grünfläche des Rabet wird die Zweckbestimmung „Stadtteilpark" festgesetzt.

Im großen Teilen des Parks steht die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit im Vordergrund. In die parkähnlich gestalteten Flächen sind an mehreren Orten kleinere Spielflächen integriert, die sich nicht von der Parkanlage abgrenzen lassen, sondern in diese fließend übergehen. Daher wurden die Flächen der einzelnen Spielplätze nicht detailliert festgesetzt. Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete sind durch die Spielfächen nicht zu befürchten.

Im Nordosten des Rabets befinden sich überwiegend Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche: Kleinspielfeld, Streetball-Anlage, Beachvolleyplatz, Skateranlage sind rund um den Jugendclub Rabet und die Turnhalle konzentriert. Die Flächen haben einen Abstand von mehr als 50 m zum nächstgelegenen Wohngebiet an der Straße Rabet. Daher sind auch hier Beeinträchtigungen der Wohngebiete durch diese Einrichtungen nicht zu erwarten.

Sofern in den Grünflächen Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 1.3.2).

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.6).

D) STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

16. städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz nach Nutzungen für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Größe der Gesamtfläche (in m²)	Anteil an der Plangebietsfläche	zum Vergleich: Bebauungsplan Nr. 52 von 1998
Allgemeine Wohngebiete	5360	5,18%	7,57%
Mischgebiete	990	0,96%	24,4%
Straßenverkehrsflächen	19.010	18,38%	23,9%
Verkehrsflächen bes.Zweckbestimmung	5.060	4,89%	4,6%
Grünfläche Freizeitpark Rabet	52.780	51,02%	29,0%
Flächen für den Gemeinbedarf	19.460	18,81%	9,8%
Flächen für Versorgungsanlagen	790	0,76%	0,7%
Summe	103.450	100,00%	100,0%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

17. Bodenordnung

Die Maßnahmen des Stadtumbaus erforderten eine starke Veränderung der Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse.

Deshalb war im Nachgang zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren notwendig, welches zum überwiegenden Teil abgeschlossen ist. Darin fand eine Grundstücksneuaufteilung der öffentlichen Flächen statt, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientiert hat. Dies betrifft auch die Grenze zwischen der Verkehrsfläche an der Hermann-Liebmann-Straße und der öffentlichen Grünfläche des Rabet. Diese Abgrenzung auf der Flurstücksgrenze zwischen den beiden Flächen wird auch im Änderungsbebauungsplan übernommen, obwohl zwar der Ausbau der Hermann-Liebmann-Straße in geringeren Querschnitt erfolgen soll, als bisher geplant, jedoch noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können, welcher Querschnitt tatsächlich benötigt wird. Auswirkungen auf das abgeschlossene Umlegungsverfahren sind durch diesen Sachverhalt jedoch nicht gegeben.

Die Stadt Leipzig hat in den vergangenen Jahren bereits einen großen Teil der Grundstücke aufgekauft, sodass zur Sicherung der Planungsziele des Änderungsbebauungsplans kein förmliches Umlegungsverfahren erforderlich wird.

18. Kostenbilanz

Die Stadt Leipzig hat mit dem Aufkauf vieler Grundstücke, der Vergrößerung des Freizeitparks Rabet sowie mit dem Umbau der Eisenbahnstraße einen wesentlichen Teil der Kosten bereits aufgebracht, die bei der Realisierung des Änderungsbebauungsplans entstehen. Finanzierungsmittel zum Neubau der Dreifelder-Turnhalle sind bereits im Haushalt eingestellt. Die übrigen Kosten betreffen Maßnahmen auf privaten Grundstücken, die voraussichtlich ohne Kostenbeteiligung der Stadt Leipzig durchgeführt werden.

Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des B-Planes auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand für den Flächenerwerb des Flurstücks Nr. 254 (Gemarkung L.-Neuschönefeld) und für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes des Planungsbüros Lützow 7 auf den Flurstücken Nr. 254 und 255 zu erwarten.

Zur Übernahme des Grundstücks des öffentlichen Rad- und Fußweges südlich der Straße Rabet sind die Kaufverhandlungen bereits abgeschlossen.

Leipzig, den 29.10.2009

Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes

iV Wölpert

E) ANHANG

I. Literatur

Baunutzungsverordnung, BauNVO Stand: 23. 1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22. 4.1993

Baugesetzbuch, Bau GB Stand: 27. 8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbauchs an EU-Richtlinien vom 24. 6. 2004

Battis / Krautzberger / Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 1998

Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992

Daab, Karlfried, Analyse- und Entwurfsmethodik für einen ökologisch orientierten Städtebau. Dortmund 1996

Daab, Karlfried, Abriss und Aufwertung – Doppelstrategie beim Stadtumbau Ost. Realisierungschancen zukunftsweisender Konzepte, in: RaumPlanung 108/109, S. 125 ff. 2003

Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbauch BauGB Kommentar, München 2005

Fickert / Fieseler; Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Stuttgart 2004

Goritzka, Manfred: Schalltechnische Untersuchung Bericht 1915/04f, Leipzig 2004

Goritzka, Manfred: Schalltechnische Untersuchung Bericht 2472/08, Leipzig 2008

Kaule, Giselher, Arten- und Biotopschutz; zweite Auflage 1992

Gem. Rderl. d. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Düsseldorf 1998

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen 2008 in der Fassung vom 23.5.2008

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2004

Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996

Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992

Stadt Leipzig, Grünflächenamt, Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen (Handbuch B-Plan) Teil I: Bebauungsplan, Ausarbeitung von Bebauungsplänen, Fassung 08/2005 (zuletzt geändert/ergänzt am 27.05.2008)

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997

Stadt Leipzig, Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig in der Fassung vom Dezember 1995

Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30 – Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 35 – Kulturdenkmale der Stadt Leipzig“, Leipzig 2002

Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 38 – Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten: Stadt umbauen!", Leipzig 2003

Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum", Leipzig 2004

Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig", Leipzig 2007

Stadt Leipzig – Stadtplanungsamt, SG Landschafts- und Grünordnungsplanung, Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße, 1. Änderung", Vorprüfung des Einzelfalls zu den Umweltauswirkungen im Verfahren nach § 13 a (1) Satz 2 BauGB, Erarbeitung der materiellen Inhalte, Leipzig 23.2.2009

Stadt Leipzig – Umweltamt, Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße, 1. Änderung", Vorprüfung gemäß §13 a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2, Leipzig 23.2.2009

II. Hinweise

Archäologie

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Fernwärme

Das Plangebiet ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

III. Pflanzempfehlungen

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher wurde im Plangebiet verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Grünflächenamt der Stadt Leipzig mit den „Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet" bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl soll zurückgegriffen werden.

IV. Vorprüfung gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB i.V.m. Anlage 2

Zulässige Grundfläche Bebauungsplan Nr. 52 1. Änderung ca. 20.300 m²(1)

(Zulässige Grundfläche Bebauungsplan Nr. 52 2. Änderung ca. 6.400 m²)(1)

Vorbemerkungen:

Größe des Plangebietes der 1. Änderung insgesamt: 10,8 ha

Größe des Plangebietes der 2. Änderung insgesamt: 1,4 ha

Der B-Plan Nr. 52 „Eisenbahnstraße" 1. Änderung überplant einen Teil des Geltungsbereichs des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße".

Der restliche Teilbereich wurde bereits durch den B-Plan Nr. 52 „Eisenbahnstraße", 2. Änderung überplant. Dieser Bebauungsplan (Nr. 52, 2. Änderung) hat in der Zeit vom 06.01.2009 bis 05.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Diese Vorprüfung besteht aus 5 Seiten.

(1) Angaben gemäß HM des Stadtplanungsamtes vom 16.02.2009

23.02.2009

1.	**Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf**
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt
Der B-Plan Nr. 52, 1. Änderung schafft die Zulässigkeit der Errichtung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, in einer Größe von ca. 4.700 m². Der B-Plan Nr. 52, 2. Änderung setzt ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) mit einer Größe von 1.200 m² fest. Insgesamt werden ca. 70 Stellplätze zulässig. Die Auswirkungen werden bei den nachfolgenden Betrachtungen kumulativ berücksichtigt.	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst
Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig (SEKO) kristallisierte sich der Leipziger Osten, in dem sich das Plangebiet befindet, als Gebiet mit hoher Handlungspriorität in fast allen Konzepten heraus. Die Stabilisierung der Eisenbahnstraße als Magistrale sowie die Stärkung der Freiraumstrukturen sind von hoher Bedeutung. Eine städtebauliche Stabilisierung ist insbes. durch den hohen Wohnungsleerstand prioritär. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans (vgl. auch Pkt. 1.3) unterstützen die Handlungserfordernisse aus dem SEKO.	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen, insbes. im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung werden folgende Zielstellungen verfolgt: - Auflockerung der städtebaulich hoch verdichteten und z. T. leerstehenden Bausubstanz durch Reduzierung der möglichen Bauflächen und der Bebauungsdichte, - Aufhebung nicht mehr benötigter Straßenverkehrsflächen, - Verbesserung der Umweltsituation durch Gebäudeabriss, Entsiegelung und Begrünung, - Reduzierung des Anteils der versiegelbaren Fläche, - Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) mit wasserdurchlässiger Befestigung und Begrünung , (an dieser Stelle ehemals Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt), - Erhöhung des Anteils der Vegetationsflächen, - Sicherung der Parkanlage „Stadtteilpark Rabet".	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten, umweltbezogenen, einschl. gesundheitsbezogener Probleme
A) Schallimmissionen infolge des Straßen- und Straßenbahnverkehrs auf der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße (sowie des Parkplatzes) an der Eisenbahnstraße; Die Betrachtungen des Verkehrslärms erfolgten im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (2004). Die schalltechnische Beurteilung berücksichtigt die Situation nach realisiertem Abriss der Gebäude entlang der Eisenbahnstraße. Dies hat schalltechnische Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Hort und Kita). Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass sich der weitgehende Abriss der Gebäude an der Eisenbahnstraße schalltechnisch kaum auf die dahinterliegenden schutzwürdigen Bereiche (Gemeinbedarfsflächen 2 und 3) auswirkt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, werden in diesen	

schutzwürdigen Bereichen eingehalten. Auch in den Freiflächen des Stadtteilparks Rabet werden die Beurteilungspegel nicht wesentlich erhöht. Die Realisierung einer durchgängigen Riegelbebauung an der Eisenbahnstraße hätte selbstverständliche eine weitgehende Lärmminderung in den rückwärtigen Bereichen zur Folge. Dieser „Lärmschutz" durch die Gebäude des Mischgebietes an der Eisenbahnstraße entfällt durch die 1. Änderung des B-Plans nahezu vollständig. Da das Gutachten für diesen Zustand jedoch eine Einhaltung der Orientierungswerte in den Gemeinbedarfsflächen 2 und 3ausweist, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu besorgen.

Im Bereich des Mischgebietes MI 1.1 an der Eisenbahnstraße und den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 an der Hermann-Liebmann-Straße und am Rabet werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, infolge der Verkehrslärmimmissionen überschritten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

B) Gewerbelärmimmissionen aus der Nahversorgungseinrichtung in Geltungsbereich der 2. Änderung einschl. dem zugeordneten Parkplatz 1.800 m² (57 Stellplätze)

Für die Errichtung der Nahversorgungseinrichtung einschl. Stellplatzanlage wurde eine separate schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Empfehlungen des Gutachtens zu entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung des Einkaufsmarktes einschl. Stellplatzanlage als Auflagen formuliert. Damit ist von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts an den schutzwürdigen Nutzungen auszugehen.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird gewährleistet.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden getroffen.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sofern die Maßnahmen zum Schallschutz im B-Plan Nr. 52.2. Änderung umgesetzt werden und die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Plans Nr. 52 1. Änderung berücksichtigt werden.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Die kumulativen Auswirkungen des B-Plans Nr. 52, 2. Änderung wurden berücksichtigt.

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht vorhanden.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschl. der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Mit der Durchführung des Bebauungsplans, 1. Änderung besteht kein erhöhtes Risiko für die Umwelt bzw. für die menschliche Gesundheit.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans, 1. Änderung werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft im Vergleich zur Umsetzung des B-Plans Nr.

52 vermindert. Die Bebauungsstruktur wird aufgelockert, die Möglichkeiten der Bodenversiegelung verringert. Das Aufbrechen der nahezu geschlossenen Riegelbebauung südlich der Eisenbahnstraße bewirkt eine Verbesserung der lokalen Durchlüftung und ermöglicht einen schnelleren Abtransport von Luftschadstoffen. Die Begrünung des geplanten Parkplatzes mit Bäumen verbessert durch die Befeuchtung der Luft zudem die Staubbindung. Die durch den Parkplatz verursachten Luftschadstoffimmissionen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Lärmemissionen des Parkplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) an der Eisenbahnstraße wurden im Rahmen eines Schallgutachtens berücksichtigt. Im Ergebnis des Gutachtens wird ausgeführt, dass die geplanten öffentlichen Stellplätze von untergeordneter Bedeutung für die Geräuschsituation sind. Die Auswirkungen werden als unerheblich beurteilt.

Im Rahmen der Errichtung des Ersatzneubaus der Sporthalle an der Konradstraße/Hermann-Liebmann-Straße sind die Bestimmungen der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – zu berücksichtigen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist einzuschätzen, dass mittels entsprechender planerischer und baulicher Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, in Form von Lärmimmissionen in Beziehung zu dem nördlich gelegenen Mischgebiet auftreten werden.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Gemäß Luftreinhalteplan (2005; aktuellere Daten derzeit noch nicht verfügbar) gehörte der relevante Abschnitt der Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße zu den durch NO_2 und PM_{10} relativ hoch belasteten Straßenabschnitten, insbes. mit hohen Zusatzbelastungen durch den lokalen Verkehr.

Die DTV-Werte zeigten in den letzten Jahren jedoch einen deutlichen Rückgang. Die modellierten Jahresmittelwerte und die Zusatzbelastungen (PM_{10} und NO_2) durch den lokalen Verkehr zeigen für 2007 und 2010 eine deutliche Abnahme gegenüber 2001/2003. In diesem Zeitraum wurde u. a. die Adenauerallee in Betrieb genommen und die Umgestaltung der Eisenbahnstraße realisiert. Nach den Modellierungen für 2007 ist für die untersuchten Luftschadstoffe NO_2 und PM_{10} in den relevanten Straßenabschnitten von einer Einhaltung der Grenzwerte für die mittlere jährliche Belastung auszugehen.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 52 wird die Sensibilität der Nutzung in den straßennahen Abschnitten an der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße verringert. Die Mischgebietsnutzung an der Eisenbahnstraße wird weitestgehend zugunsten einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert. Das ehemalige Mischgebiet an der Hermann-Liebmann-Str. wird als Gemeinbedarfsfläche (Sport) ausgewiesen.

Die Intensität der Bodennutzung wird durch die Reduzierung der Bebauungsdichte und des Anteils der versiegelbaren Fläche verringert.

2.6 folgende Gebiete

2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete

- im Wirkbereich des B-Plans nicht vorhanden

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

- nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst
- nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes
- nicht im Plangebiet oder angrenzend vorhanden
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
In der Stadt Leipzig wurden im Jahr 2003 an zwei der drei Messstationen Überschreitungen der zulässigen Zahl von 35 Tagen mit einem zum damaligen Zeitpunkt geltenden Tagesmittelwert von > 60 µg/m³ PM_{10}. Fortan wurden weiterhin Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte für Feinstaub an einzelnen Messstationen registriert. Für die Stadt Leipzig wurde aus diesem Grund im Jahr 2005 ein Luftreinhalteplan erstellt, der sich derzeit in der Fortschreibung befindet.
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
Leipzig ist gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen (2003) als zentraler Ort und als Oberzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Neustadt-Neuschönefeld gehört zu den am dichtesten besiedelten Ortsteilen der Stadt Leipzig (ca. 10.500 EW/km²). Seit 2006 weist der Ortsteil einen negativen Wanderungssaldo auf. (Quelle: Ortsteilkataloge der Stadt Leipzig, 2004, 2006, 2008)
Die Zielsetzungen des Bebauungsplans zur Auflockerung des Baubestandes tragen dieser Situation Rechnung.
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologische bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
- Auflistung siehe Kap. 6.1.8 dieser Begründung

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen infolge des Verkehrs auf der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße sowie der Errichtung und des Betriebs der Sportanlage an der Konradstraße/Hermann-Liebmann-Straße gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV können erhebliche Umweltauswirkungen durch die Realisierung des B-Plans Nr. 52 „Eisenbahnstraße", 1. Änderung nach überschlägiger Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.