



Stadt Leipzig

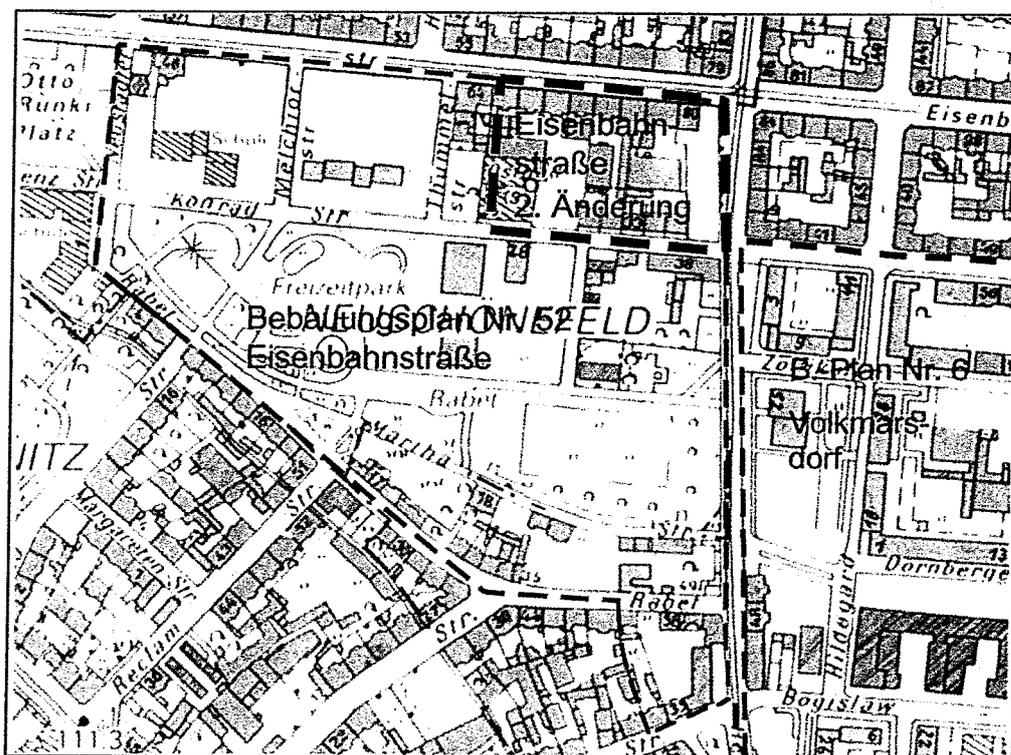
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 Eisenbahnstraße - 2. Änderung

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Neustadt-Neuschönefeld

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

DR. KARLFRIED DAAB SRL  
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

IN BÜROGEMEINSCHAFT



24/12/09  
*Daab*  
Datum/Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

<b>A) Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1. Lage und Größe des Plangebiets .....	5
2. Planungsanlass und -erfordernis .....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	5
4. Verfahren .....	6
<b>B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	7
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse .....	7
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	7
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung .....	7
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung .....	8
5.5 Soziale Infrastruktur .....	8
5.6 Technische Infrastruktur .....	8
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur .....	8
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	9
6. Planerische und rechtliche Grundlagen .....	9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....	9
6.1.1 Landesentwicklungsplan .....	9
6.1.2 Regionalplan .....	10
6.1.3 Flächennutzungsplan .....	10
6.1.4 Landschaftsplan .....	10
6.1.5 Bebauungsplan .....	11
6.1.6 Sanierungsgebiet .....	11
6.1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	11
6.1.8 Denkmalschutz .....	11
6.2 Sonstige Planungen .....	12
6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“ .....	12
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ .....	13
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ .....	13
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ .....	13
6.3 Eigentumsverhältnisse .....	13
6.4 Plangrundlage .....	13
7. Umweltbelange .....	13
7.1 Tiere .....	14
7.2 Pflanzen .....	14

7.3	Boden .....	14
7.4	Wasser.....	14
7.5	Luft.....	15
7.6	Klima.....	15
7.7	Landschaft .....	15
7.8	Menschen .....	15
7.9	Kultur und sonstige Sachgüter .....	16
8.	Ergebnisse der Beteiligungen .....	16
8.1	Öffentliche Auslegung des Entwurfs.....	16
8.2	Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung .....	16
9.	Städtebauliches Konzept.....	18
9.1	Gliederung des Gebiets.....	18
9.2	Bebauungskonzept .....	18
9.3	Erschließungskonzept.....	18
9.4	Grünkonzept .....	19
<b>C)</b>	<b>INHALTE DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>20</b>
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	20
11.	Gliederung des Plangebiets .....	21
12.	Baugebiete.....	21
12.1	Baugebiet MI 1 .....	21
12.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
12.1.3	Bauweise .....	22
12.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien.....	23
12.1.5	Immissionsschutz .....	23
12.1.6	Natur und Landschaft .....	23
12.1.7	Örtliche Bauvorschriften .....	24
12.2	Baugebiet MI 2 .....	25
12.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	26
12.2.3	Bauweise .....	26
12.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien.....	26
12.2.5	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	26
12.2.6	Immissionsschutz.....	27
12.2.7	Natur und Landschaft .....	27
12.2.8	Örtliche Bauvorschriften .....	28
12.3	Baugebiet MI 3 .....	29

12.3.1. Art der baulichen Nutzung .....	29
12.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	29
12.3.3 Bauweise .....	30
12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	30
12.3.5 Fläche für Stellplatzanlagen (ST) .....	30
12.3.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	30
12.3.7 Immissionsschutz .....	30
12.3.8 Natur und Landschaft .....	31
12.3.9 Örtliche Bauvorschriften .....	32
<b>12.4 Baugebiet MI 4 .....</b>	<b>33</b>
12.4.1 Art der baulichen Nutzung .....	33
12.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	33
12.4.3 Bauweise, Baulinien, Bäu grenzen .....	34
12.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien .....	34
12.4.5 Immissionsschutz .....	34
12.4.6 Natur und Landschaft .....	34
12.4.7 Örtliche Bauvorschriften .....	35
<b>13. Verkehrsflächen .....</b>	<b>36</b>
13.1 Straßenverkehrsflächen .....	36
13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	36
<b>14. Grünflächen .....</b>	<b>37</b>
<b>D) Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz .....</b>	<b>38</b>
15. städtebauliche Kennziffern .....	38
16. Bodenordnung .....	38
17. Kostenbilanz .....	38

## A) EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebiets

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

Die 2. Änderung erfolgt in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 52, in dem auf Grund eines konkreten Vorhabens die Planungsziele angepasst werden sollen. Dieser Teilbereich wird umgrenzt von den Straßen Eisenbahnstraße im Norden, Hermann-Liebmann-Straße im Osten, Konradstraße im Süden und im Westen von Teilen der öffentlichen Grünfläche Stadtteilpark Rabet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 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 aus der Planzeichnung bzw. sowie Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Grundstückseigentümer einiger Grundstücke des Blocks 22 beabsichtigen im Plangebiet die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung. Das Konzept sieht vor, die Verkaufsflächen in die bestehende Gebäudestruktur der denkmalgeschützten ehemaligen Markthalle und dem vier- bis fünfgeschossigen Gewerbebau zu integrieren.

Eine Genehmigung des Vorhabens ist nicht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ möglich, da auf einer als Marktplatz festgesetzten Fläche der Kundenparkplatz für den Verbrauchermarkt errichtet werden soll. In Folge dieser geplanten Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Fläche werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ berührt. Das Bauvorhaben kann daher nicht auf dem Wege einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB genehmigt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann nur über ein Änderungsverfahren hergestellt werden.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung im Bereich des Blocks 22 soll die städtebauliche Ordnung für die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung geschaffen werden. Das Konzept sieht den Umbau einer denkmalgeschützten Markthalle und eines Bürogebäudes in eine Einzelhandelsfläche vor, um mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes den Stadtraum als Nahversorgungszentrum zu stärken.

Insbesondere werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Stabilisierung der Einzelhandelslage „Eisenbahnstraße“
- Sicherung der Ziele der Stadtumbaumaßnahmen im Leipziger Osten
- Erhalt und Sicherung erhaltensfähiger Reste historisch wertvoller Gebäude
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>
- Schaffung von ebenerdigen Stellplätzen für den ruhenden Verkehr
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

#### 4. Verfahren

Mit Beschluss der Ratversammlung am 17.03.2004 (Nr. RBIII-1576/2004) wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 mit dem Ziel gefasst, die bereits vollzogenen Stadtumbaumaßnahmen im Planbereich festzusetzen. Die Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde bereits durchgeführt. Das Verfahren wurde ausgesetzt, um die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich südwestlich der Kreuzung Eisenbahnstraße/ Hermann- Liebmann- Straße zu ermöglichen.

Das Planverfahren zur 2. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor. Damit kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Eine Weiterführung des 1. Änderungsverfahrens für den übrigen Geltungsbereich ist im Anschluss geplant.

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung	21.05.2008
Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/08	31.05.2008
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)	31.05. - 13.06.2008
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom:	06.01. – 05.02.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom:	18.12.2008

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung, da sie nur redaktionelle Änderungen der Begründung zum B-Plan nach sich ziehen. Diese wenigen redaktionellen Ergänzungen wurden im Rahmen der Fortschreibung in die Begründung eingearbeitet.

## **B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet weist ein sehr geringes Gefälle auf, das von der Eisenbahnstraße im Norden des Plangebietes bis zur südlichen Bebauung der Konradstraße 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.

Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfohlen.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet befand sich in den vergangenen Jahren in einer Umbauphase. Ein wichtiger Bestandteil war die Umgestaltung der Eisenbahnstraße, eine der wichtigsten Einkaufs- und Geschäftsstraßen des Leipziger Ostens, zu einer stadtvträglichen Hauptsammelstraße.

An der Eisenbahnstraße existieren noch einzelne fünfgeschossige Gründerzeitgebäude mit Wohnungen und Ladenlokalen. Die vormals geschlossene Blockrandbebauung entlang der Eisenbahnstraße ist stark perforiert. Auf den brachliegenden Baugrundstücken an der Eisenbahnstraße entstand eine öffentliche Parkplatzfläche.

An der Kreuzung Eisenbahnstraße Hermann-Liebmann-Straße entstand ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer ebenerdigen Ladenzone. Im Blockinnenbereich existiert als markantes, saniertes Einzelgebäude ein vier- bis fünfgeschossiger Gewerbebau, erbaut um 1910 und früher genutzt als Verwaltungsgebäude. Das Gebäude steht zur Zeit leer. Auf dem westlich anschließenden Grundstück, von der Eisenbahnstraße bzw. der Konradstraße durch Hausdurchfahrten erschlossen, liegt eine eingeschossige, denkmalgeschützte und ebenfalls leer stehende ehemalige Markthalle. Die nördlich der Konradstraße liegende viergeschossige Blockrandbebauung ist erhalten und inzwischen saniert. Auf den außerordentlich kleinen Parzellen überwiegt die Wohnnutzung.

Im Südwesten des Plangebietes schließt die öffentliche Grünfläche „Rabet“ an. In der Parkfläche befindet sich eine noch genutzte Turnhalle und gemeinnützige Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Jugendclub.

#### **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 %).

## 5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Der Freizeitpark Rabet wurde zum Stadtteilpark Rabet erweitert und im Jahr 2007 fertig gestellt. Das öffentliche Grün zieht sich mit seinen Sport- und Freizeiteinrichtungen bis in das Plangebiet hinein.

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.

## 5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Westlich des Plangebiets (Flurstück Nr. 257, Gemarkung L.-Neuschönefeld) befindet sich an der Neustädter Straße / Konradstraße die 10. Schule in einem vier bis fünfgeschossigem Plattenbauegebäude. Östlich anschließend zwischen Melchiorstraße und Thümmelstraße liegt die Kindertagesstätte „Regenbogenland“ (Flurstück Nr. 263, Gemarkung L.-Neuschönefeld).

Im Stadtteilpark Rabet südlich der Konradstraße liegt eine Turnhalle, ein eingeschossiger Zweckbau aus den 80er Jahren (Flurstück Nr. 265, Gemarkung L.-Neuschönefeld). Eine zweite zweigeschossige, denkmalgeschützte Turnhalle aus der Gründerzeit ist nur noch als Ruine vorhanden. Südlich davon befindet sich ein Jugendclub, der über befestigte Wege im Rabet erschlossen wird (Flurstück Nr. 266, Gemarkung L.-Neuschönefeld).

## 5.6 Technische Infrastruktur

### 5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

##### Äußere Verkehrserschließung

Die Eisenbahnstraße im Norden des Plangebiets stellt als Leipziger West-Ost-Achse eine direkte Verkehrsverbindung aus den östlichen Stadtgebieten zum Hauptbahnhof und der Leipziger City her. Durch den Neubau der Nordtangente Schönefeld (B6) und deren Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz wurde der Durchgangsverkehr auf der Eisenbahnstraße reduziert. Auch der Umbau der Eisenbahnstraße zu einer stadtverträglichen Hauptsammelstraße hat dazu beigetragen, dass die Straße ihre Bedeutung als wichtige Einkaufs- und Geschäftsstraße im Leipziger Osten ausbauen konnte.

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

##### Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Konradstraße (Sackgasse).

Die Erschließung des geplanten Vorhabens auf der Nebenanlage für Stellplätze erfolgt für den MIV von der Eisenbahnstraße und ist nur im Rechtsabbiegemodus für die Zu- und Ausfahrt möglich, so dass die Straßenbahntrasse nicht gequert wird. Weiterhin ist eine Zu- und Abfahrt von der Konradstraße möglich. Im Bereich der Zufahrt Eisenbahnstraße wird auf eine Bepflanzung zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen verzichtet.

Die Erschließung durch den Andienungsverkehr des SB-Marktes erfolgt ausschließlich über die Hermann-Liebmann-Straße, ebenfalls ausschließlich im Rechtsabbiegemodus für die Zu- und Abfahrten, so dass die Hermann-Liebmann-Straße nicht gequert werden muss. Es erfolgen maximal 2 Zulieferfahrten pro Tag.

#### Ruhender Verkehr

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

## **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 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 auch 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 mit allen Medien (Elektrö, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Regenwasser) in ausreichendem Maße erschlossen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde durch die Stadtwerke Leipzig mitgeteilt, dass das Gas-, Fernwärme- und Stromversorgungsnetz für das geplante Vorhaben erweitert werden kann und eine Abstimmung über den nötigen Umfang rechtzeitig mit dem Vorhabenträger angestrebt wird. Da inzwischen das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen wurde, ist die Frage der Versorgung bereits abschließend geklärt.

# **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

## **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **6.1.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 1994 des Freistaates Sachsen ist gemäß §24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (demografische Entwicklung, 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 benannt. Folgenden Ziele und Grundsätze trägt der Bebauungsplan Rechnung:

Z 5.1.3 Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. (Das Plangebiet ist bereits als Baufläche genutzt)

Z 5.1.5 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugefügt werden. (Die verfallene, denkmalgeschützte Markthalle steht leer und wird wieder baulich genutzt).

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 Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit dem 25.07.2008, ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 11 'Raumnutzungen' als bebaut Fläche dargestellt. Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

### 6.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP; Vorentwurf vom 07.12.2007, Stand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 8. April – 9. Mai 2008) der Stadt Leipzig sind folgende Darstellungen enthalten:

- das gesamte Plangebiet als Teil eines „förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes“
- der Baublock Eisenbahnstraße / Hermann-Liebmann-Straße / Konradstraße als gemischte Baufläche
- das gesamte Plangebiet als Teil eines so genannten Stadtteilzentrum der D-Kategorie
- die Hermann-Liebmann-Straße als Teil eines vorhandenen örtlichen Straßenhauptnetzes.

Mit Ausnahme der Darstellung des Plangebiets als Teil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes entsprechen die Darstellungen dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig von 1995.

### 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 Landschaftsplan 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 Plan soll nun geändert werden. (siehe A.2).

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

### 6.1.6 Sanierungsgebiet

Der Baublock zwischen Eisenbahnstraße und Konradstraße liegt 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. auch mit Mitteln aus der „EFRE-Stadtentwicklung“ ergänzend finanzieren zu können (flexibler Fördermitteleinsatz).

### 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 bei baurechtlichen Genehmigungen durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt wird (§145 BauGB).

### 6.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende denkmalgeschützte bauliche Anlagen:

Tabelle 1:

Eisenbahnstraße 80	Flurst.-Nr. 250, L.-Neuschönefeld	
Eisenbahnstraße 78	Flurst.-Nr. 245, L.-Neuschönefeld	
Eisenbahnstraße 76	Flurst.-Nr. 244, L.-Neuschönefeld	
Eisenbahnstraße 74	Flurst.-Nr. 233, L.-Neuschönefeld	Wohnhaus und Markthalle/Filmtheater
Eisenbahnstraße 66	Flurst.-Nr. 247, L.-Neuschönefeld	

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

Das Hofgebäude Eisenbahnstraße 74 hat eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung. Gebaut wurde das Gebäude 1909 zunächst als Markthalle für die im Stadtteil ansässige Bevölkerung. Bereits drei Jahre später, 1912, wurde die Markthalle zum Lichtspielhaus umgebaut. Anstelle der Holzdecke wurde ein gewölbtes Stahlbetondach mit einer größeren Raumhöhe gebaut. Der Spielbetrieb im sog. „Passage-Theater“ hatte zunächst ca. 500 Plätze, später 750 Plätze.

Putzflächen und weiße Verblendziegel gliedern die Außenflächen des längsrechteckigen unterkellerten Gebäudes, das mit einer korbogenförmigen Stahlbetondecke überwölbt wird. Der Hauptzugang erfolgte von der Eisenbahnstraße („Passage“) über die große Mitteltür der insgesamt drei Zugänge in die Kassenhalle, Treppen erschlossen den Rang und durch zwei Schallschleusen führte der Weg in den (Parkett-) Zuschauerraum. Toiletten sowie Belegschaftsraum befanden sich hinter der Leinwand.

Das Gebäude ist nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen das einzige erhaltene Beispiel einer Umnutzung einer Versorgungseinrichtung in eine Vorführ- und Veranstaltungsstätte in Deutschland.

In den 1960er Jahren bauten Mitglieder der Glaubensgemeinschaft Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage (Mormonen) den Kinosaal in ein Gemeindezentrum um und nutzen diesen bis 1986. Es entstanden ein Versammlungsraum sowie mehrere Klassenzimmer und Büroräume.

Ein Umnutzungsprojekt zur Schaffung einer Markthalle aus dem Jahr 1997 kam nicht zur Ausführung. Das Gebäude blieb leer stehen und verfiel weiter.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich aus dem sich eine Genehmigungspflicht gem. § 14 SächsDSchG ergibt. Dieser Sachverhalt ist als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

## 6.2 Sonstige Planungen

### 6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ 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 Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

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 er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP „Zentren“ bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren“ aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

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. Besonders die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen und die weitere Vitalisierung der Ladennutzungen im Bestand unterstützen.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP „Zentren“ bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“**

Im Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ ist das Plangebiet im „Stadtteilpass Ost“ erfasst. Dieser weist die Baublöcke südlich der Eisenbahnstraße zwischen Neustädterstraße und Hermann-Liebmann-Straße als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität“ aus. 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.

#### **Stadtteilpass „Konzeptioneller Stadtteilplan“ (KSP) Ost**

Der „KSP Ost“ ergänzt den Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ in seinem Geltungsbereich und konkretisiert die räumlichen Zielaussagen. Wichtiges Ziel ist die Stärkung der Versorgungsfunktion. Die besten Voraussetzungen hierfür bestehen im Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße mit einer guten ÖPNV-Anbindung. Wesentlich ist eine Verdichtung der Einzelhandelsnutzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (s. 6.2.1).

### **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 sie beide in der Planung bis 2015 nur noch als Haupteerschließungsstraße 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 2015 aus.

## **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 mehrheitlich in Privatbesitz. Der Anteil der Grundstücke der Stadt Leipzig beträgt ca. 22%, ca. 8% sind im Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften. Die benötigten Grundstücksflächen für die Stellplatzanlage der Nahversorgungseinrichtung befinden sich derzeit in städtischer Hand und sollen vom Investor erworben werden.

## **6.4 Plangrundlage**

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamtes Leipzig im Maßstab 1:1000 (Stand 25.05.2004). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet. Ein neuerer Katasterplan mit den bereits abgerissenen Gebäuden 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 Tiere

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 gem. dem Sächsischen Naturschutzgesetz, 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.

### 7.2 Pflanzen

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 ist für die heutige Vegetation ein hoher Anteil fremdländischer Gehölze sowie eine geringe Artenvielfalt heimischer Pflanzen.

### 7.3 Boden

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 der Gebiets sind unterkellert. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert sind.

Flst.	ALZ	Gewerbeart	Erkundungsstand	Handlungsbedarf
232/0	65202757	Ehem. Tischlerei	HE abgeschlossen	Belassen im SALKA
267/0	65202758	Ehem. Heizhaus	OU abgeschlossen	Belassen im SALKA
276/0 287/0	65202759	Polstermöbelherstellung	HE abgeschlossen	Belassen im SALKA

Der Altlastverdacht resultiert bei allen Einzelstandorten aus einer kleingewerblichen Nutzungsvergangenheit. Mit den bisher durchgeführten Erkundungen wurde ein nur geringeres Gefährdungsrisiko ermittelt, so dass keine Gefahrenerforschungsmaßnahmen notwendig sind.

Als weiterer Handlungsbedarf ist aufgrund der Möglichkeit, dass punktuell kleinflächige Kontaminationen vorhanden sein könnten, das Belassen im SALKA festgelegt. Damit verbunden ist die Notwendigkeit einer fachgutachterlichen Baubegleitung bei Maßnahmen mit Bodeneingriff. Des Weiteren ist möglicherweise von erhöhten Aufwendungen bei der Abfallentsorgung auszugehen.

### 7.4 Wasser

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

Zur Grundwasserbeschaffenheit sind keine aktuellen Daten vorhanden. Entsprechende Informationen müssen über örtliche Messungen eingeholt werden. Im Bearbeitungsgebiet ist von einem relativ hohen Grundwasserstand von ca. 2m bis 3m unter Gelände auszugehen.

Wasserschutzgebiete gemäß Wasserschutzgesetz sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

### **7.5 Luft**

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.

### **7.6 Klima**

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.

### **7.7 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 westlich des Plangebiets wurden komplett abgerissen. An der Kreuzung Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße entstand in den 1990er Jahren eine Eckbebauung. Charakteristisch für das Gebiet ist die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse und die Wohnnutzung der Obergeschosse.

Südwestlich des Untersuchungsgebiets und zu Teilen im Plangebiet befindet sich die Naherholungsfläche „Rabet“ mit ihrer weitläufigen Parkanlage.

### **7.8 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 Mischgebiete entlang der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, deutlich überschritten. Der Spitzenwert liegt am Schnittpunkt beider Straßen mit 75,8 dB(A) tags und 68,7 dB(A) nachts.

Unter Beachtung der im Gutachten 2472/08 geforderten technisch/technologischen und gestalterischen Maßnahmen, die die schalltechnische Ausführung der Fahrgassen sowie Standort und Ausführung des Verflüssigers des Einzelhandelsbetriebes betreffen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des im Mischgebiet gelegenen Geschäftshauses eingehalten."

## 7.9 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich eine alte, denkmalgeschützte Markthalle, die später als Lichtspielhaus umgenutzt wurde und heute leer steht (siehe Kap. 6.1.8.).

Die ehemals unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Eisenbahnstraße 64, 68, 70 und 72 sind nicht mehr Bestandteil der aktuellen Erfassung der Kulturdenkmäler der Stadt Leipzig, da sie bereits abgerissen wurden.

Eine Aufstellung der denkmalgeschützten Objekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem Kapitel 6.1.8 entnommen werden.

## 8. Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 31.05. - 13.06.2008 statt.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans fand vom 06.01. bis zum 05.02.2009 statt. Ausgelegt haben der Bebauungsplan Stand vom 16.12.2008 und die Begründung Stand vom 11.11.2008.

Von der Öffentlichkeit (Dritten und Bürgern) wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf vorgebracht.

### 8.2 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgte nach § 4a (2) BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Schreiben vom 18.12.2008. Es wurden 15 Träger öffentlicher Belange und 5 Bürgervereine beteiligt. Dabei sind zum Entwurf des Bebauungsplans Stellungnahmen eingegangen von:

Bundesnetzagentur	(keine Einwände)	vom 23.12.2008
envia Verteilnetz GmbH	(keine Einwände)	vom 07.01.2009
GDMcom mbH	(keine Einwände)	vom 28.01.2009
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz	(keine Einwände)	vom 08.01.2009
IHK Leipzig	(Hinweise)	vom 04.02.2009
Landesamt für Archäologie	(Hinweise)	vom 06.01.2009
Landesdirektion Leipzig	(Hinweise)	vom 02.02.2009

LVB GmbH		vom 03.02.2009
	(Hinweis)	
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung		vom 03.02.2009
	(Verweis auf Stellungnahme vom 21.02.06)	
Polizeidirektion Leipzig		vom 04.02.2009
	(Hinweise)	
Regionaler Planungsverband Westsachsen		vom 03.02.2009
	(keine Einwände)	
Sächsisches Landesamt für Umwelt		vom 29.01.2009
	(geologische Hinweise)	
Stadtreinigung Leipzig		vom 29.01.2009
Abt. Abfallentsorgung	(Hinweis)	
Stadtwerke Leipzig GmbH		vom 05.02.2009
	(Hinweise)	

Bei den in den Stellungnahmen geäußerten Hinweisen handelt es sich ausschließlich um Hinweise zum Begründungstext, die jeweils redaktionell in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet wurden.

## 9. Städtebauliches Konzept

### 9.1 Gliederung des Gebiets

Das Gebiet gliedert sich in drei Teile: Die Blockrandbebauung im Norden des Plangebiets, die Nahversorgungseinrichtung im Blockinneren sowie die Gebäudezeile entlang der Konradstraße im Süden des Plangebiets.

Die Straßen Eisenbahnstraße, Herman-Liebmann-Straße und Konradstraße sowie die öffentliche Grünfläche Rabet umrahmen das Plangebiet.

### 9.2 Bauungskonzept

Die noch vorhandene Blockrandbebauung zwischen Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße bleibt erhalten.

Im Blockinneren wird die bestehende Bebauung mit der denkmalgeschützten Markthalle und dem mehrgeschossigen Bürogebäude durch Anbauten zu einer Nahversorgungseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> umgenutzt. Der Zugang erfolgt von der Eisenbahnstraße und der Konradstraße. Der Haupteingang führt direkt in die denkmalgeschützte Markthalle. Die Stellplätze liegen westlich davon.

### 9.3 Erschließungskonzept

Der Umbau der Eisenbahnstraße, der Magistrale im Leipziger Osten, zu einer stadtverträglichen Haupt-sammelstraße 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, sie soll sich zu einer attraktiven Einkaufsmeile entwickeln.

Mit dem Bau der grünen Straßenkante im Anschluss an das Rabet entstand unter drei Baumreihen eine Multifunktionsfläche, die als Wochenmarkt oder zum Parken die Geschäftsstraße aufwertet, aber auch mit Bänken zum Ausruhen und Verweilen einlädt. Über diese Multifunktionsfläche erfolgt der Hauptzugang zur Nahversorgungseinrichtung im Bereich der denkmalgeschützten Markthalle.

Der Nahversorgungseinrichtung zugeordnet ist ein Parkplatz mit 58 Stellplätzen, der durch den Umbau einer Teilfläche des Stadtteilparks Rabet geschaffen wird. Die Hauptzufahrt erfolgt über den öffentlichen Parkplatz von der Eisenbahnstraße, die Nebenzufahrt über die Konradstraße.

Die Anlieferung der Nahversorgungseinrichtung mit LKW erfolgt über die Hermann-Liebmann-Straße. Die LKW fahren vorwärts auf das Grundstück bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Konradstraße, um dann rückwärts an die Verladeplattform anzusetzen. Die Ausfahrt für LKW ist ausschließlich nach rechts in den fließenden Straßenverkehr der Hermann-Liebmann-Straße möglich. Es ist täglich maximal mit einer Belieferung durch einen Sattelzug zu rechnen, der das gesamte Sortiment bedient. Der Backshop wird täglich mit einem LKW beliefert.

Für den im Stadtteilpark Rabet gelegenen Jugendclub erfolgt die Abfallentsorgung durch die Stadtreinigung von der Eisenbahnstraße und die Ausfahrt über die Konradstraße. Für die geplante Nahversorgungseinrichtung müssen die Fahrkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge dimensioniert sein. Dies ist in den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

#### **9.4 Grünkonzept**

An die Nahversorgungseinrichtung schließt sich am südwestlichen Grundstücksrand die öffentliche Grünfläche Rabet mit Baum- und Strauchpflanzungen an. Der unmittelbar angrenzende Parkplatz für die Nahversorgungseinrichtung ist mit 28 Bäumen begrünt. Diese Bäume wurden bereits im Zuge der Neugestaltung des Rabet gepflanzt. Sie werden nun – abgestimmt auf die Lage der Stellplätze – teilweise umgesetzt.

Die Abschirmung vom Freizeitpark Rabet erfolgt mit einer 2,0 m breiten, dichten Strauchbepflanzung (mind. 1 Strauch / m<sup>2</sup>) zwischen dem Parkplatz und dem amöbenartigen Wegeband des Freizeitparks.

Die Dächer der Nahversorgungseinrichtung selbst werden, soweit sie nicht denkmalgeschützt sind, begrünt. Fensterlose Fassaden erhalten eine Berankung mit Kletterpflanzen.

## C) INHALTE DES ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Eisenbahnstraße bzw. durch die nördliche Grenze der Flurstücke 247, 248, 243, 232, 233, 244, 245, 250 Gemarkung Neuschönefeld

Im Osten: durch die westliche Begrenzung der Hermann-Liebmann-Straße bzw. durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 251, 252, 269, 278 Gemarkung Neuschönefeld

Im Süden: durch die südliche Begrenzung der Konradstraße bzw. die südliche Grenze der Flurstücke 277 (teilweise) und 278 Gemarkung Leipzig Neuschönefeld

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 247 und die Verlängerung dieser Grundstücksgrenze über das Flurstück 267 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 277 der Gemarkung Leipzig Neuschönefeld.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind folgende Grundstücke enthalten:

Flurstücksnummern:

Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Kommentar
81/3	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
232	L.-Neuschönefeld	STADT	
233	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
234	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
235	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
236	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
237	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
238	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
240	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
243	L.-Neuschönefeld	STADT	
244	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
245	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
246	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
247	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
248	L.-Neuschönefeld	STADT	
250	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
251	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
252	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
267	L.-Neuschönefeld	STADT	z.T. im Geltungsbereich

Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Kommentar
269	L.-Neuschönefeld	PRIVAT	
276	L.-Neuschönefeld	STADT	
277	L.-Neuschönefeld	STADT	Konradstraße; z. T. im Geltungsbereich
278	L.-Neuschönefeld	STADT	

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

## 11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Mischgebiete (MI) nach §6 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Grünflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- mit Gehrechten zu belastende Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ weichen teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung einer gemischten Baufläche (weniger als 2.200 m<sup>2</sup> Fläche) in westliche Richtung handelt. Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Änderungen der Bauflächenabgrenzung redaktionell angepasst.

## 12. Baugebiete

Im folgenden werden für jedes in der Planzeichnung festgesetzte 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 gleich lautend gelten, sind Wiederholungen in der Begründung nicht zu vermeiden.

### 12.1 Baugebiet MI 1

Das Baugebiet MI 1 grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstraße an. Die Ausdehnung des Baugebiets ergibt sich aus der Größe der derzeitigen Nutzung des Flurstücks. Das Einzelgebäude im Gebiet ist als Ergebnis des Stadtumbaus als lebensfähiger Rest ehemals gründerzeitlicher Straßenrandbebauung übriggeblieben und soll auch künftig erhalten bleiben.

#### 12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet schließt direkt an die Eisenbahnstraße an. Es 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.

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

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

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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 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 der 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.

### **12.1.2 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 im Baugebiet des Plangebietes 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 Rabat 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 festgesetzte Höhe von GRZ und GFZ orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Grundflächenzahl wird mit 0,7, die Höhe der Geschossflächenzahl mit 2,5 festgesetzt. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Bestands. Sie wurden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 deutlich reduziert, da eine höhere Verdichtung in diesem Areal nicht mehr den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entspricht und der Grundstückseigentümer in den letzten zehn Jahren seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 52 von diesen Baurechten keinen Gebrauch gemacht hat.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß entsprechend dem Bestand mit IV-V 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 rückwärtige Anbauzone ist dem Bestand entsprechend eingeschossig festgesetzt.

Zur präziseren Steuerung bei der Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wird die maximale Traufhöhe 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.

### **12.1.3 Bauweise**

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

#### 12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenfronten Eisenbahnstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitende Bauflucht erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägt. 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 Rabat 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 M11 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 Eisenbahnstraße und der Herrmann-Liebmann-Straße 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.

#### 12.1.6 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 gem. § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei dem vorhandenen Grundstück im Baugebiet M11 zu einer Baumpflanzung. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>, 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 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 intensiven 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 zur Verbesserung des lokalen Kleinklima führen und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrünung in gründerzeitlichen Stadtquartieren nicht üblich ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre. (Festsetzung 1.3.4)

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 eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.6).

### 12.1.7 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 Traufweitenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben soll 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 soll 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 3 m<sup>2</sup> 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 Mischgebieten 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.

## 12.2 Baugebiet MI 2

Das Baugebiet MI 2 befindet sich an der Straßenkreuzung Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße.

### 12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet 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 geschlossene gründerzeitliche Gebäudestruktur zerteilen würden.

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 des Gebiets sind die Nutzungen überwiegend gewerblich geprägt (im Sinne der in §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile). Hier werden Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dort den angestrebten Gebietscharakter stören.

Ziel der Beschränkung der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten ist es, in Einzelfällen kleinere Betriebe dieser Art an geeigneter Stelle in das Stadtteilzentrum 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 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.

### **12.2.2 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 sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl als auch auf die Geschossflächenzahl im Baugebiet des Plangebietes 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 Rabat 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 festgesetzte Höhe von GRZ und GFZ orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Grundflächenzahl wird mit 1,0, die Höhe der Geschossflächenzahl mit 4,0 festgesetzt. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Baubestands und entsprechen in der Höhe den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ von 1998.

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 Gebäudehöhen werden wie folgt differenziert: Geschoßzahlen von V bis VI entlang der Eisenbahnstraße/ Ecke Hermann-Liebmann-Straße, Geschoßzahlen IV-V entlang der Hermann-Liebmann-Straße und II Geschosse in der rückwärtigen „Anbauzone“.

Zur präziseren Steuerung bei der Einpassung neuer Baukörper in die vorhandene städtebauliche Struktur wurden absolute Höhenmaße mit einer fest definierten Bezugshöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe ist definiert mit 19 m zur Eisenbahnstraße/ Ecke Hermann-Liebmann-Straße und entlang der Hermann-Liebmann-Straße ist eine Traufhöhe von 16 m festgelegt. Die Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße), 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 durchgehend geschlossene Gefüge ohne Unterbrechungen durch Grenzabstände.

### **12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien**

Entlang der Straßenfronten Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße 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 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Parallel zur Hermann-Liebmann-Straße ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (GL2). Die Festsetzung sichert die allgemeine Zugänglichkeit der dort befindlichen Arkade und die Fortführung des Weges in Richtung Süden bis zur Konradstraße.

### 12.2.6 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 Stadtpark 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 MI 2 der 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 Eisenbahnstraße und der Herrmann-Liebmann-Straße 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 schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

### 12.2.7 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 gem. § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücksgrößen im Baugebiet zu 1-2 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>, 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 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 intensiven Begrünung (Substrathöhe 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 Solarenergieerzeugung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar. (Festsetzung 1.3.3)

Auch die Begrünung von Mauern und fensterlosen Giebeln kann zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas führen und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll. Eine darüber hinausgehende Begrünung auch von Fassaden mit Fenstern wird zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gefordert, weil eine solche Begrü-

nung in gründerzeitlichen Stadtquartieren nicht üblich ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre. (Festsetzung 1.3.4)

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 eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.6).

### 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 zu diesem 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 soll 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 soll 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 3 m<sup>2</sup> 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 Mischgebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesi-

chert, 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 MI 3

Das Baugebiet MI 3 befindet sich im Innern der Blockrandbebauung der Straßenkreuzung Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße.

#### 12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend Nutzungen aufnehmen, die der Stärkung des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße dienen (Einzelhandelseinrichtung < 800 m<sup>2</sup> VK, Läden, Gaststätten, private Dienstleistungen u.a.). Dabei werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie die städtebauliche Struktur und den Gebietscharakter stören würden.

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 des Gebiets sind die Nutzungen überwiegend gewerblich geprägt (im Sinne der in §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile). Hier werden Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da sie dort den angestrebten Gebietscharakter stören.

Ziel der Beschränkung der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten ist es, in Einzelfällen kleinere Betriebe dieser Art an geeigneter Stelle in das Stadtteilzentrum 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 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 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.

#### 12.3.2 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 im Baugebiet MI3 nicht ausgeschöpft. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Gem. § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50% für die Anlage von Stellplätzen überschritten werden.

Auch die Geschoßflächenzahl bleibt mit 1,0 unterhalb der Obergrenze des §17 Abs.1 BauNVO.

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.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt differenziert: Geschosshöhe II für den Bereich der denkmalgeschützten Markthalle, Geschoßhöhe IV für den Bereich des Bürogebäudes in der Blockmitte.

### **12.3.3 Bauweise**

Die Bauweise wird wegen des geplanten Baukörpers der Einzelhandelseinrichtung als geschlossen festgesetzt. Durch den Neubau von Verbindungsbauten zwischen der Markthalle und dem Bürogebäude ist es möglich, eine Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> in den Baubestand zu integrieren.

### **12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rückwärtigen Bereich der Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze setzt den geplanten Baukörper der Einzelhandelseinrichtung fest und sichert gleichzeitig den Bestand des viergeschossigen Bürogebäudes.

### **12.3.5 Fläche für Stellplatzanlagen (ST)**

Westlich der geplanten Einzelhandelseinrichtung ist eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST) festgesetzt. Auf dieser Fläche können ca. 58 PKW-Stellplätze angeordnet werden, die die Besucher der Nahversorgungseinrichtung nutzen können. Die Stellplatzanlage wird mit mind. 28 hochstämmigen Bäumen begrünt, sodass eine ansprechende Gestaltung der Anlage gesichert ist (siehe textliche Festsetzung 1.3.1).

### **12.3.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung von Gehrechten innerhalb der Flächen für Stellplätze (ST) ermöglicht die öffentlich-rechtliche Sicherung des vorhandenen Fußwegs vom Freizeitpark Rabet zur Eisenbahnstraße sowie eines neuen Fußweges zwischen Eisenbahnstraße und Konradstraße für die Allgemeinheit (G1).

### **12.3.7 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 MI 3 der Lärmpegelbereich IV entlang der Grundstücke an der Hermann-Liebmann-Straße 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 Eisenbahnstraße und der Herrmann-Liebmann-Straße 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 schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

### 12.3.8 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 gem. § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücksgrößen im Baugebiet zu 1-2 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>, 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)

Im Mischgebiet MI 3 sichert die Anpflanzung von 28 hochstämmigen Bäumen im Bereich der Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlage, die wegen der Nähe zum Freizeitpark „Rabel“ von besonderer gestalterischer Bedeutung ist. (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 intensiven Begrünung (Substrathöhe min. 15cm) 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 Tonnendach der denkmalgeschützten Markthalle) 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 zur Verbesserung des lokalen Kleinklima führen und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung 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 in gründerzeitlichen Stadtquartieren nicht üblich ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre. (Festsetzung 1.3.4)

Die Erhöhung des Anteils von bepflanzten Flächen hat eine positive Wirkung auf das Mikro- und Mesoklima. Die Bepflanzung schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Strauch je m<sup>2</sup> anzupflanzen. (Festsetzung 1.3.5). Diese Flächen befinden sich nördlich und südlich der geplanten Einzelhandelseinrichtung, jeweils an den Grundstücksgrenzen.

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 eine

Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.6).

### 12.3.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zu diesem 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 Traufweitenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben soll 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 soll 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 3 m<sup>2</sup> 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 Mischgebieten 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.

## 12.4 Baugebiet MI 4

Das Baugebiet MI 4 grenzt südlich an das Baugebiet MI 3 an und beinhaltet eine Gebäudezeile entlang der Konradstraße.

### 12.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet MI 4 soll die Mischung aus (überwiegender) Wohnnutzung und (ergänzender) gewerblicher Nutzung erhalten bleiben. Das Gebiet liegt etwas abseits der Hauptgeschäftsstraße. Es handelt sich um vorwiegend erhaltenswerten Wohnungsbaubestand aus der Gründerzeit mit einzelnen Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss.

Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art werden hier ausgeschlossen, da sie die städtebauliche Struktur und den Gebietscharakter dieser geschlossenen Bebauung stören würden.

Die Beschränkung aus dem Bebauungsplan Nr. 52 von 1998, nach der ab dem 1. OG nur Wohnungen allgemein zulässig sind und Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, übernimmt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 nicht, da angesichts der 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 sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl als auch auf die Geschossflächenzahl im Baugebiet des Plangebietes 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 Rabat 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 festgesetzte Höhe von GRZ und GFZ orientiert sich am Baubestand der gründerzeitlichen Gebäude. Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt, die Höhe der Geschossflächenzahl auf 2,9. Die Zahlen basieren auf einer parzellenscharf durchgeführten Berechnung der städtebaulichen Dichte des Baubestands und entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 von 1998.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß entsprechend dem Bestand mit 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 wurden maximale Traufhöhen bis zu 13 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (hier Konradstraße), gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

#### **12.4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt. Dadurch erhält die Blockrandbebauung das für das Stadtviertel typische durchgehend geschlossene Gefüge ohne Unterbrechungen durch Grenzabstände.

#### **12.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien**

Entlang der Straßenfront Konradstraße 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 Rabat 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 MI 4 die Lärmpegelbereiche III und IV 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 Eisenbahnstraße und der Herrmann-Liebmann-Straße 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 gem. § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den vorhandenen Grundstücksgrößen im Baugebiet zu 1-2 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Von der Pflanzpflicht ausgenommen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup>, 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 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 intensiven 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 zur Verbesserung des lokalen Kleinklima führen und Eingriffe in den Klimahaushalt teilweise kompensieren. Darüber hinaus ist diese Festsetzung 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 in gründerzeitlichen Stadtquartieren nicht üblich ist und die gestalterisch oft anspruchsvolle gründerzeitliche Fassadengestaltung nicht mehr sichtbar wäre. (Festsetzung 1.3.4)

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 eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert werden (Festsetzung 1.3.6).

#### 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 Traufweitenmaßes beschränkt. Auf diese Weise lassen sich Neubaumaßnahmen bzw. Dachausbauten harmonisch in die vorhandene ruhige Dachlandschaft einordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Breite der Dachgauben soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

### Fasadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fasadengestaltung 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 soll 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 3 m<sup>2</sup> 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 Mischgebieten 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.

## 13. Verkehrsflächen

### 13.1 Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung ist die bestehende Konradstraße als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Sie sichert die Erschließung der bestehenden Wohnbebauung an der Konradstraße. Als Abschluss der Konradstraße dient ein kleiner Wendehammer. Rettungsfahrzeuge können über die Konradstraße den nordöstlichen Teil des öffentlichen Parks sowie seine gemeinnützigen Einrichtungen erreichen.

Über die Konradstraße besteht, zusätzlich zur Hauptzufahrt über die Eisenbahnstraße, eine weitere Zufahrtmöglichkeit zur Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtung mit 58 Parkplätzen. Die daraus hervorgehende Verkehrsbelastung erreicht die Grenze der Unzumutbarkeit nicht und ist als ortsübliche Belastung in einem Mischgebiet hinzunehmen.

### 13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Fläche südlich der Eisenbahnstraße auf den Flurstücken 248, 243, 232 der Gemarkung Leipzig Neuschönefeld und zum Teil auf dem Flurstück 276 der Gemarkung Leipzig Neuschönefeld festgesetzt. Zweckbestimmung dieser Flächen ist eine „Öffentliche Parkfläche“ (begrünter Parkplatz) mit intensiver Begrünung der Parkplätze. Die Schraffur mit den Farben grün und goldocker in der Planzeichnung trägt dieser Planungsabsicht Rechnung.

Genützt werden sollen die Flächen als Multifunktionsfläche (Wochenmarkt, Parken, Ausruhen und Verweilen, näheres dazu siehe Erschließungskonzept). Diese Flächen waren im rechtskräftigen 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.

Mit der Festsetzung 1.3.7, 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. Grünflächen**

Die Grünfläche des Rabat wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt. Diese entspricht der derzeitigen Nutzung. Die Grünfläche des Rabat setzt sich südlich der Konradstraße und westlich der ehem. Thümmelstraße fort.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist am nördlichen Rand, angrenzend an den öffentlichen Weg des Rabat, eine 2m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Diese Fläche soll die Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtung vom Freizeitpark abschirmen und wird deshalb gemäß textlicher Festsetzung 1.3.5 mit mindestens einem Strauch pro m<sup>2</sup> bepflanzt.

## D) STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

### 15. städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz nach Nutzungen für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Größe der Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an der Plangebietsfläche
Mischgebiete	6.900	51%
Verkehrsflächen	4.700	35%
öffentl. Grünfläche	1.900	14%
Summe	13.500	100%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

### 16. Bodenordnung

Die Maßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße“ erfordern eine Veränderung der Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Der Bauherr der Nahversorgungseinrichtung beabsichtigt, die im städtischen Eigentum befindliche Flächen, auf denen die Kundenstellplätze erreicht werden sollen, zu erwerben. Diese Flächen gehören gegenwärtig zum Stadteilkpark Rabet.

### 17. Kostenbilanz

Der Teil des Stadteilkparks RABET, der jetzt als Parkplatz weiter genutzt werden soll, wurde in den Jahren 2005 bis 2007 mit Fördermitteln der EU hergestellt. Diese Mittel wurden durch den Bauherren zurückgezahlt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit dem Liegenschaftsamt getroffen.

Die übrigen Kosten betreffen Maßnahmen auf privaten Grundstücken, die ohne Kostenbeteiligung der Stadt Leipzig durchgeführt werden.

Leipzig, den 26.03.09



Künz

Leiter des Stadtplanungsamtes

## ANHANG

### I. Literatur

- Baunutzungsverordnung - BauNVO – Stand: 23. 1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22. 4.1993
- Baugesetzbuch, Bau GB, 11. Auflage Stand: 2007
- Battis/Kräutzberger/Löhr: Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2005
- Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992
- 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
- Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 15.10.2007
- Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2004
- Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995, Änderung und Ergänzung Stand 10.8.2007
- Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996, Änderung und Ergänzung Stand 10.08.2007
- 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, 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

## 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 Informationspflicht 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 Vermessung 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.

