



Inhalt	Stand 1/98	Seite
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsanlaß, Planungserfordernis	5
3.1	Städtebauliche Mißstände, Sanierungsgebiet	5
3.2	Übergeordnete Verkehrsplanung	5
3.3	Stadtreparatur, kritische Rekonstruktion, Städtebaulicher Ideenwettbewerb	5
4.	Planungsziele	6
4.1	Ergänzung, Weiterentwicklung und Neuinterpretation des gründerzeitlichen Baugedankens	7
4.2	Langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße	8
4.3	Stärkung des innerstädtischen Wohnens	8
4.4	Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs	8
4.5	Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen. Stadtbildpflege und ökologische Aufwertung durch umfangreiche Begrünung. Abbau des Freiflächendefizites in den dicht bebauten Blöcken.	8
5.	Planungsbindungen	9
5.1.	Landesentwicklungsplan Sachsen	9
5.2	Regionalplan Westsachsen	9
5.3	Flächennutzungsplan Leipzig	9
5.4	Vorhandenes Planungsrecht	10
5.5	Fachplanungen der Stadt Leipzig	10
6.	Bestandserhebung, Bestandsbewertung	11
6.1	<u>Geschichtliche Entwicklung</u>	11
6.1.1	Siedlungstätigkeit im 19. Jahrhundert	11
6.1.2	Neue Planungen, Umgestaltung	11
6.2	<u>Baustruktur, Gebäudenutzung</u>	12
6.2.1	Baublöcke an der Eisenbahnstraße, zwischen Neustädter Markt und Thümmelstraße (Baugebiet A und B)	12
6.2.2	Baublöcke an der Eisenbahnstraße, zwischen Thümmelstraße, Hermann-Liebmann-Str. und Konradstr. (Baugebiet C.2, C.3 und D)	13
6.2.3	Sporthallen und Jugendeinrichtungen im Freizeitpark Rabet, Konradstr. 28	13
6.2.4	Baublock zwischen Konradstr., Hermann-Liebmann-Str., Rosenstr. und Freizeitpark Rabet, Block 23, Baugebiet E	13
6.2.5	Baublock zwischen Marthastr., Hermann-Liebmann-Str. und Rabet (Baugebiet F) sowie Teile des Baublockes zwischen Rabet, Hermann-Liebmann-Str. und Bergstraße (Baugebiet G)	14
6.3.	<u>Verkehr, Gestaltung des öffentlichen Raumes</u>	14
6.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV	14
6.3.2	Motorisierter Individualverkehr, MIV	15
6.3.3	Ruhender Verkehr, Parken	16
6.3.4	Fußgängerverkehr	16
6.3.5	Radverkehr	17
6.3.6	Gestaltung des öffentlichen Raumes	17

6.4	<u>Natur und Landschaft, Grünordnung</u>	17
6.4.1	Geologie und Boden	18
6.4.2	Wasser	18
6.4.3	Klima	18
6.4.4	Vegetation und Tierwelt	18
6.4.5	Erholung	19
6.5	Eigentumsverhältnisse	20
6.6	Denkmalschutz	20
6.7	Altlasten	20
7.	Begründung der Festsetzungen	21
7.1	<u>Art der Nutzung</u>	21
7.1.1	Mischgebiete	21
7.1.2	Allgemeine Wohngebiete	22
7.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf	23
7.2	<u>Maß der Nutzung</u>	23
7.2.1	Grundflächenzahl, GRZ	23
7.2.2	Geschoßflächenzahl, GFZ	24
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	24
7.2.4	Höhe baulicher Anlagen	24
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
7.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb der Baugebiete	26
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	26
7.6	Öffentliche Verkehrsflächen	27
7.7	Immissionsschutz	27
7.8	<u>Grünordnung, Bepflanzung, Naturschutz</u>	28
7.8.1	Freizeitanlage 'Rabet', öffentliche Grünfläche	28
7.8.2	Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen	28
7.8.3	Artenschutz, Ersatzniststätten	30
7.8.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	30
7.8.5	Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen	30
7.9	Stadttechnik, Energie	30
7.10	Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift	30
8.	Durchführung und Kosten	32
8.1	Bodenordnung	32
8.2	Erschließung	32
8.3	<u>Kosten für die Stadt Leipzig</u>	32
8.3.1	Kosten für Flächenerwerb	33
8.3.2	Kosten für Straßenbau, Platzgestaltung	33
8.3.3	Kosten für grünordnerische Maßnahmen	33
8.3.4	Sonstige Kosten	34
8.3.5	Zusammenstellung der Kosten	34

9.	Flächenbilanz	35
9.1	Tabelle 1.1, Baugebiete nach Nutzungskennziffern, Bestand	35
9.2	Tabelle 1.2, Baugebiete nach Nutzungskennziffern, Planung und Bestand	36
9.3	Tabelle 2, Plangebiet nach Flächenkategorien	37
9.4	<u>Auswertung der Flächenbilanz</u>	38
9.4.1	Wohnen	38
9.4.2	Gewerbe, Büros, Einzelhandel	39
9.4.3	Gesellschaftliche Einrichtungen	40
9.4.4	Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen	40
10.	Literaturhinweise	41

ai396.bt

1. Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081).

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2 km östlich der Leipziger Innenstadt, ca. 1,5 km östlich des Hauptbahnhofes, an der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße im Stadtteil Neuschönefeld bzw. Volkmarsdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 Hektar.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Eisenbahnstraße.

Im Osten: (von Nord nach Süd verlaufend) durch die östliche Begrenzung der Hermann-Liebmann-Straße (zwischen Eisenbahn- und Konradstraße), in Verlängerung durch die östliche Begrenzung der geplanten Verkehrsanlage Hermann-Liebmann-Straße (Aufweitung des Straßenraumes), in Verlängerung durch die östliche Begrenzung der Hermann-Liebmann-Str. (zwischen Domberger- und Bogislawstraße).

Im Süden: (von Ost nach West verlaufend), durch die Mittelachse der Bergstraße (zwischen Bogislawstraße und Bergstraße 37), in Verlängerung nach Norden durch die gemeinsame Grenze der Flurstücke Nr. 45 r, 38 bzw. 45 t, 37/2, 37/1 (alle Flure Leipzig, Volkmarsdorf), in Verlängerung nach Westen durch die südliche Begrenzung der Straße "Rabet" bis zur Gewerbeschule Lorenzstraße.

Im Westen: (von Süd nach Nord verlaufend), durch den Zaun vor der Gewerbeschule, in Verlängerung nach Norden durch die östliche Begrenzung des "Otto Runki Platzes" (vorhandene Grenze der Grünfläche, ca. 1 m westlich der gemeinsamen Grenze der Flurstücke Nr. 33/1 und Nr. 215, beide: Flur L. Neuschönefeld).

Die genauen Plangrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke ganz oder teilweise enthalten (Fl.St.Nr., siehe auch: Plan "Bodenordnung").

- Straßenland

Flur L. Neuschönefeld: 186, 200 (Eisenbahnstraße) 215 (Neustädter Straße, Rabet), 15/1 (Rabet, Gewerbeschule), 226 (Rabet), 228 (Marthastaße), 221 (Konradstraße) 217 (Melchiorstraße), 218 (Thümmelstraße), 220 (Rosenstraße).

Flur L. Volkmarsdorf: 380 (Hermann-Liebmann-Straße), 382 (Rabet), 45f (Bergstraße)

- öffentliche Grünfläche

Flur L. Neuschönefeld: 118, 122/1, 149, 216, 226, 219, 106 (Rabet) 33/1 (Otto Runki-Platz)

- Bauland

Flur L. Neuschönefeld:

Baugebiet A: 37,36, 35, 42/1, 42/2, 43, 46, 47, 48/1, 48/2, 44/1,

Baugebiet B: 57, 57/1, 57/2, 60/1, 62

Baugebiet C: 70, 71, 72, 73, 74, 75,76, 77a, 77b, 77e, 77, 77f, 118, 122/1

Baugebiet D: 77, 77c, 77d, 77g, 78,78a, 79, 81/1, 81/2,82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 81a, 81b, 81c

Baugebiet E: 92, 93, 94, 122/1, 106, 107, 108

Flur L. Volkmarsdorf:

Baugebiet F: 1, 2, 3, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 11a, 11b, 11d, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 23a, 24, 25, 26, 27

Baugebiet G: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45a, 45b, 45c, 45r

3. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist angesichts tiefgreifender Veränderungen im Plangebiet und in seiner Umgebung nur mit dem Mittel des Bebauungsplanes sicherzustellen. Das Planerfordernis ist dabei unter folgenden Gesichtspunkten zu beurteilen:

3.1. Städtebauliche Mißstände, Sanierungsgebiet

Eine große Zahl leerstehender Gebäude, der durchgehend schlechte Zustand der Altbausubstanz, Verkehrsprobleme, schwerwiegende ökologische Defizite, stetiger Bevölkerungsrückgang, soziale Probleme im Stadtteil und zunehmend unklare Eigentumsverhältnisse haben die Stadtverordnetenversammlung am 14.11. 1990 veranlaßt, für das Gebiet "Neustädter Markt" Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB einzuleiten (siehe Lit. 3).

Die nördlichen Baugebiete (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) A,B,C (teilweise) und D, zwischen Eisenbahnstraße und Konradstraße liegen im Untersuchungsgebiet.

In den Untersuchungsergebnissen (Lit. 3, Seite 2) wurden schwerwiegende städtebauliche Mißstände festgestellt.

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet empfohlen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß daraufhin am 19.02.1992 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Neustädter Markt".

In den Baugebieten zwischen der Eisenbahn- und Konradstraße lagen die Schwerpunkte der Sanierungsplanung im Bereich Baulückenschließung, z.T. großräumiger Aufbau neuer Blockränder, Festlegung neuer Baufluchten, Sicherung vorhandener gesellschaftlicher Einrichtungen etc.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte hier die Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten der Sanierungssatzung ergänzen.

3.2. Übergeordnete Verkehrsplanung

Zur Entlastung der Eisenbahnstraße sowie zur Ergänzung des Straßenhauptnetzes beabsichtigt die Stadt Leipzig den Straßenzug MarthasträÙe, Rabet, zur sog. "Südlichen Erschließungsstraße" (ehem. Südtangente, Südumfahrung Rabet) auszubauen (Kategorie C IV, zweispurig). Der vorhandene Straßenraum (Flur L. Neuschönefeld, Fl.St.Nr. , Teile aus 226 und 219) ist für die geplante Verkehrsanlage nicht ausreichend.

Ebenfalls der Ergänzung des Straßenhauptnetzes dient der geplante Ausbau der Hermann-Liebmann-Str. zu einer "wichtigen Tangentialverbindung" (Lit.6) bei der zusätzlich den Bedürfnissen des ÖPNV (Straßenbahnlinie, -haltepunkt) Rechnung zu tragen ist. (Kategorie C IV, vierspurig, Straßenbahn auf besonderem Bahnkörper).

Auch hier ist der vorhandene Straßenraum (Flur L. Volkmarsdorf, Fl.St.Nr. 380) nicht ausreichend.

Der Bebauungsplan nach BauGB ist in beiden Fällen Grundlage der notwendigen Abwägung (Inanspruchnahme von Grünflächen, Verlegung von Fernwärmeleitungen, Abbruch von Wohn-, Geschäfts- und Industriegebäuden) und sichert die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen.

3.3. Stadtreparatur, kritische Rekonstruktion, Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Das Plangebiet war bis in die 70er Jahre unseres Jahrhunderts geprägt durch hochverdichtete Blockstrukturen aus der Gründerzeit, die den 2.Weltkrieg mit geringen Schäden überstanden hatten.

Mangelnde Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Nachkriegszeit führten zum langsamen Niedergang des Viertels.

1973 sollten durch den Beschluß zur Umgestaltung der Ortsvorstadt die festgestellten städtebaulichen Mißstände behoben werden. Im Rahmen einer beispielhaften Rekonstruktion zentrumsnaher Altstadtgebiete galt es, "die aus dem Kapitalismus überkommenen Wohnbedingungen sowie die städtebauliche Struktur in historisch kürzester Frist umzugestalten".(Lit.2).

Diese Planungsüberlegungen führten Mitte der 80er Jahre zu dem Ergebnis, den Baubestand weitgehend abzubauen und nach einem Neubaukonzept wieder aufzubauen. (Flächensanierung). Die detaillierte Bebauungskonzeption lag im November 1989 vor. Teile des Baubestandes im Plangebiet waren zu diesem Zeitpunkt bereits abgebrochen, um Platz für gesellschaftliche Einrichtungen, Verkehrsstrassen und Grünflächen zu schaffen.

Im Zuge der "Wende" der gesellschaftlich/politischen Verhältnisse der DDR wurden diese Planungsentscheidungen 1990 angehalten, ein Umdenken in der Stadtentwicklungspolitik setzte ein.

Innerhalb nur eines Jahrhunderts folgte die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet demnach zwei völlig unterschiedlichen Leitbildern, die in zentralen Fragestellungen z.T. entgegengesetzte Auffassungen vertraten. Die angestrebte und bereits begonnene Neuordnung (Flächensanierung) wurde zudem an einem willkürlichen Punkt abgebrochen. Diese Überlagerung der städtebaulichen Leitbilder und ihre unvollständige Umsetzung ist deutlich an der heute vorhandenen unbefriedigenden stadträumlichen Situation ablesbar.

Die angestrebte Neuordnung des Plangebietes unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz erfordert eine Neudefinition der städtebaulichen Struktur und entsprechender planungsrechtlicher Regelung. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Sanierungssatzung sind hier alleine nicht in der Lage, städtebauliche Leitlinien vorzugeben. Einfügung im Sinne des § 34 BauBG greift ebenfalls zu kurz, da ja gerade der Rahmen, in der sich die Einzelmaßnahme einfügen soll, zu formulieren ist.

Aus den o.g Gründen ist daher zur Neuordnung der städtebaulichen Situation die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß daher am 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Eisenbahnstraße" u.a., um "die erheblichen baulichen, strukturellen und funktionellen Mißstände" (Aufstellungsbeschluß) abzubauen und eine städtebauliche Ordnung zu finden, die "dem zentralen Bereich der Ostvorstadt" gerecht wird.

Um verschiedene Lösungsansätze für die Neuordnung des Quartiers zu erhalten, führte die Stadt Leipzig in der Zeit vom 24.08.1992 bis 13.11.1992 einen "Städtebaulichen Ideenwettbewerb" durch. (Lit.4). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem Wettbewerbsbeitrag des 1.Preisträgers.

4. Planungsziele

Das Planungsgebiet hat eine bewegte "Planungsgeschichte" aufzuweisen. Seit dem Anfang der 70er Jahre wurden wiederholt sozialwissenschaftliche, geographische und stadtstrukturelle Untersuchungen angestellt, die wiederum Grundlage für Sanierungsplanungen und -maßnahmen wurden.

Sämtliche Planwerke aus dieser Zeit formulieren Zielkataloge, die z.T. auch heute noch Gültigkeit beanspruchen können (z.B. Lit. 1, Seite 21, "Zielstellungen der Umgestaltung Leipziger Ostvorstadt", z.B. Lit.2, Seite 9, "Gesellschaftspolitische Zielstellungen mit Planungsgrundsätzen für die Umgestaltung").

Seit 1991 liegen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet "Neustädter Markt" vor. Auf der Grundlage detaillierter Bestandserhebungen und -bewertungen wurden Sanierungsziele im Sinne einer "behutsamen Stadterneuerung" erarbeitet, (Lit.3, Seite 2: "Die allgemeinen Ziele der Stadterneuerung", Seite 61ff: "Ziele und Maßnahmen der Sanierung"), die sich auch in der sog. "Sanierungsfibel" (Lit.9), im Satzungsbeschluß zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Neustädter Markt" (Lit.10) und in der Anlage zum Auslobungstext des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (Lit.4) wiederfinden. Soweit dort ange-

sprochene Ziele mit dem Mittel der Bauleitplanung erreicht werden können, sind diese zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Teile des Plangebietes, die nicht innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, jedoch ähnliche strukturelle Probleme aufweisen.

Das Baugebiet G liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Neuschönefeld. Seit 1994 liegen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Neuschönefeld vor. Auf der Grundlage detaillierter Bestandserhebungen und -bewertungen wurden Sanierungsziele im Sinne einer "behutsamen Stadterneuerung" erarbeitet. (Lit.13 Seite 20ff, "Sanierungsziele", Lit.12, Seite 20 "Vorschlag zum Entwicklungsplan") Soweit dort angesprochene Ziele mit dem Mittel der Bauleitplanung erreicht werden können, sind diese zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung Neuschönefeld ist das seit 1993 vorliegende Baulückenprogramm Leipzig-Neuschönefeld zu beachten (Lit.14).

Bauleitplanung und Sanierungsplanung ergänzen sich bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes.

Ergänzende Zielkataloge sind den "Leitlinien zur ökologisch orientierten Sanierung im Städtebau, herausgegeben vom Amt für Umweltschutz Leipzig (Lit.4, Anlage), dem Auslobungstext zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Seite B.6 (ebd.), sowie den Erläuterungen zum Wettbewerbsbeitrag zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

4.1 Ergänzung, Weiterentwicklung und Neuinterpretation des gründerzeitlichen Bagedankens

- Behutsamer Umgang mit den Resten der Stadtstruktur und ihre Einbindung in die städtebauliche Neuordnung.
- Erhalt der historisch wertvollen Gebäude, Ensembles und Stadträume unter Berücksichtigung, der für die gesamte Ostvorstadt typischen Stadtbildmerkmale (Straßen-, Platzräume, Baufluchten, Gebäudeabmessungen, Proportionen). Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.
- Entwicklung eines übergreifenden städtebaulichen Konzeptes für die "Rückseite" der Eisenbahnstraße (zum Park hin orientiert).
- Neuordnung der stark überbauten Blockinnenräume vor allem im südl. Plangebiet. Sicherung der kleinteiligen, vielfältigen Baustrukturen, die wesentlich zur Attraktivität, Flexibilität und Funktionsfähigkeit gründerzeitlicher Stadtquartiere beitragen. Verbesserung der Belichtungsverhältnisse, behutsame Auflockerung, gestalterische Aufwertung.
- Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen Nutzungsmischung bei gleichzeitig hoher Dichte. Verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Erholen.
- Neugestaltung der östlichen Platzwand am Otto-Runki-Platz. Deutliche Randeinfassung dieser im Zuge der "komplexen Umgestaltung der Altbaugebiete" (Lit.2, Seite 4) entstandenen Grünfläche.
- Wiederherstellung der Blockrandbebauung an der Hermann-Liebmann-Straße (Baugebiet D).
- Strukturwandel im Baublock zwischen der Konradstraße, Hermann-Liebmann-Str. und Rosenstraße (Block 23, Baugebiet E). Abbruch von Industriegebäuden, Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern auf Brachland, Quartiergarage.
- Neugestaltung der Blockrandbebauung an der Hermann-Liebmann-Straße zwischen Marthastraße und Bergstraße (Baugebiet F und G).

4.2 Langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße

- Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, mittelständischem Gewerbe, Gaststätten, kulturellen und sozialen Einrichtungen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der im Zuge der "Umgestaltungsmaßnahme" entstandenen gesellschaftlichen Einrichtungen. (Schule, Kindertagesstätte, Sporthalle, Jugendheim).
- Anordnung einer Platzfläche für eine mögliche Nutzung als Tages-/Wochenmarkt.
- Anschluß des Stadtteilzentrums an die Parkanlage "Rabet" (Grünverbindung).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

4.3 Stärkung des innerstädtischen Wohnens

- Sicherung ergänzender Wohnnutzung an der Eisenbahnstraße.
- Deutlicher Wohnungsbauschwerpunkt im südlichen Planbereich. Gerade hier besteht die Möglichkeit, Wohnraum für z.Zt. innenstadtuntypische Haushaltsformen, wie z.B. Familien, in großer Zahl zu schaffen (Baugebiet F).
- Sicherung vorhandener Wohnnutzung an der Konradstraße, in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums.

4.4 Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs

- Ergänzung des Straßenhauptnetzes durch die Verbreiterung und teilweise Neutrassierung des Straßenzuges Marthastraße/Rabet (Südliche Erschließungsstraße), sowie durch die Verbreiterung der Hermann-Liebmann-Straße.
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Ausbau und Sicherung des ÖPNV durch Neugestaltung der Straßenbahntrasse in der Hermann-Liebmann-Straße.
- Förderung des ÖPNV durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Straßenbahnhaltestelle.
- Unterbringung der weitaus größten Zahl privater Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen. Abbau individueller Garagenhöfe. Einschränkung der Zahl oberirdischer Stellplätze.
- Neubau einer "Quartiergarage" im Baublock zwischen Konradstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Rosenstraße (Block 23, Baugebiet E).

4.5 Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen. Stadtbildpflege und ökologische Aufwertung durch umfangreiche Begrünung. Abbau des Freiflächendefizites in den dicht bebauten Blöcken.

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche zwischen Konradstraße und Marthastraße (Rabet). Erhalt der Spielflächen und des Sportplatzes.
- Wohnumfeldverbesserung durch maßvolle Entsiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung, Pflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern etc.
- Schaffung von kleinteiligen wohnungsnahen Spiel- und Gemeinschaftsbereichen vor allem im Blockinnenraum.
- Baumpflanzungen im Straßenraum.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

In dem gültigen Landesentwicklungsplan vom 16. August 1995 sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

5.2 Regionalplan Westsachsen

Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen gibt es auf der Grundlage des Regionalplanes Westsachsen (Entwurf für das Beteiligungsverfahren nach § 7 (4) SächsLPlG, Stand: Aug.1996) keine Einwände gegen die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan Leipzig

Der o.g Plan wurde am 23. März 1995 genehmigt. Seine Rechtskraft erlangte er durch die öffentliche Bekanntmachung am 15. April 1995.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Der nördliche Planbereich (zwischen Eisenbahnstraße und Konradstraße) ist als Teil eines sog. Zentrums der C-Kategorie dargestellt, d.h. hier soll ein "fußläufig erreichbares Nahversorgungszentrum mit einem Einzugsbereich für 5.000 bis 25.000 Einwohner" gesichert und weiterentwickelt werden. (Lit.5 Seite III 32).
- Die Baublöcke an der Eisenbahnstraße, zwischen Neustädter Straße und Thümmelstraße (Baugebiete A und B) sind als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend der Bedeutung dieser Baugebiete als Stadtteilzentrum und der damit verbundenen Konzentration von Läden, Arbeitsplätzen (Büro und Gewerbe) und öffentlichen Einrichtungen (kulturelle und soziale Einrichtungen) sowie angesichts der beabsichtigten Verdichtung wurde im Bebauungsplan die Gebietskategorie "Mischgebiet" gewählt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.
- Die Baublöcke an der Eisenbahnstraße zwischen Thümmelstraße und Hermann-Liebmann-Str. (Baugebiete C und D), sowie der Baublock an der Hermann-Liebmann-Straße zwischen Konradstraße und Rosenstraße (Baugebiet E) sind als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe.
- Die Baufläche zwischen der Marthastraße und der Straße "Rabet" sind als Teil einer großflächigen Mischbaufläche dargestellt. Entsprechend dem tatsächlichen Baubestand von Wohngebäuden und der angestrebten Stärkung des innerstädtischen Wohnens wurde im Teilbaugebiet F die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Diese Festsetzung wird als Entwicklung gemäß FNP angesehen.
- Das Baugebiet zwischen der Straße "Rabet", Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße (Baugebiet G) ist als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe.
- Im Baugebiet B ist eine Gemeinbedarfseinrichtung (für soziale Zwecke) dargestellt. Die dort vorhandene Kindertagesstätte ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf berücksichtigt.
- Im Baugebiet C ist eine Gemeinbedarfseinrichtung (Hallenbad) dargestellt. Das dort vorhandene "Ostbad" befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und wird nicht mehr in städtischer Verantwortung weiterbetrieben. Im Interesse eines umfassenden Sanierungskonzeptes, das in Teilen auch kommerziellen Ergänzungsnutzungen (Rehabilitation, Büro etc.) offen stehen soll, wurde auf eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf verzichtet.
- Die vorhandene Schule im Baugebiet A, die nicht im FNP gekennzeichnet ist, wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf berücksichtigt.

- Die vorhandenen Sporthallen und die Jugendeinrichtung südlich der Konradstraße, die im FNP der Grünfläche "Rabet" zugeordnet sind, wurden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf berücksichtigt.
- Die Baublöcke zwischen der Eisenbahnstraße und der Konradstraße sind als Teil des Sanierungsgebietes "Neustädter Markt" gekennzeichnet.
- Der Bereich der Parkanlage "Rabet" ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", bzw. "Sportplatz" dargestellt.
- Die Straße "Rabet" ist als Teil eines geplanten örtlichen Straßenhauptnetzes eingetragen.
- Die Hermann-Liebmann-Straße ist als Teil eines vorhandenen bzw. zu erweiternden örtlichen Straßenhauptnetzes eingetragen.

5.4 Vorhandenes Planungsrecht

Östlich der Hermann-Liebmann-Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 6, WK2 Volksmarsdorf an. Dieser Bebauungsplan aus der Zeit der "Umgestaltung der Ostvorstadt" wurde übergeleitet und ist damit nach wie vor rechtskräftig. Die vorhandene Planung greift geringfügig in das o.g. Plangebiet ein. In diesem Bereich ist der B-Plan Nr. 6 parallel aufzuheben, bzw. zu ändern.

Westlich der Neustädter Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 83 "Otto-Runki-Platz" (Neuschönefeld) an (in Aufstellung).

5.5 Fachplanungen der Stadt Leipzig

- Übergeordnete Verkehrsplanung
Im Plangebiet befindet sich ein Abschnitt der "Südlichen Erschließungsstraße". Das Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig erarbeitet dafür ein Gesamtkonzept, dessen Rahmenbedingungen bei der Bauleitplanung zu beachten sind.
Der geplante Ausbau der Hermann-Liebmann-Straße erfolgt ebenso im Rahmen eines überörtlichen Verkehrskonzeptes, das vom Amt für Verkehrsplanung erarbeitet wird
- Denkmalschutz
Folgende Baudenkmäler nach SächsDSchG befinden sich im Plangebiet:

Eisenbahnstraße Nr. 54, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 74 Hinterhaus, 76, 78, 80
Konradstraße Nr. 25/27, 28, 38,
Marthastr.Nr. 18, 24, 26
Hermann-Liebmann-Straße Nr. 43, 45
Rabet Nr. 58
- Sanierungsgebiete Neustädter Markt und Neuschönefeld.
Gebietsübergreifende Planungen (z.B. Zentrenstruktur, Verkehr etc.) aus den o.g. Sanierungsgebieten sind zu beachten und mit dem Bebauungsplan abzustimmen.
- Baumschutz
Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, die der Leipziger Baumschutzsatzung vom 16. Oktober 1992 unterliegen.
- Energie
Das Plangebiet ist als Fernwärme-Vorranggebiet ausgewiesen.

6. Bestandserhebung, Bestandsbewertung

In den Kapiteln 3.3 und 4. wurde bereits auf die bewegte 'Planungsgeschichte' des Stadtviertels hingewiesen. Im Rahmen der Umgestaltungs- und Sanierungsplanungen wurden ausführliche und kleinteilige Bestandserhebungen durchgeführt. Einige dieser Untersuchungen wurden auch wissenschaftlich begleitet. An dieser Stelle werden daher die vorliegenden Ergebnisse - ergänzt durch eigene Erhebungen - gesichtet und auf die konkreten Fragestellungen und Eingriffsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hin zusammengefaßt. Für weitergehende Informationen siehe Lit. 1-4, 12,13.

6.1 Geschichtliche Entwicklung

6.1.1 Siedlungstätigkeit im 19. Jahrhundert

Große Teile des Planungsgebietes waren bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Erst ab 1831 "wurde die südlichste Feldparzelle Nr. 180 des Ritterguts Schönefeld - unmittelbar an der Rietzschke gelegen - zur Bauspekulation freigegeben. Auf diesem Territorium entstanden ab 1838 die ersten Häuser der 1845 selbständig gewordenen Gemeinde Neuschönefeld" (Lit. 16, Seite 3).

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial ist eine zügige Besiedelung des Plangebietes von Süd-Osten her - in Anlehnung an die Ortslage Volkmarsdorf - zu beobachten.

- ca. 1850: Bebauung der Straße 'Rabet' in südöstlichen Teil, von der Ortslage Volkmarsdorf ausgehend bis ca. Reclamstraße.
- ca. 1866: bis auf den westlichen Teil der Straße 'Rabet' ist das Plangebiet vollständig überbaut (rechtwinkliges Blockraster zwischen Eisenbahnstraße und ehem. Otto-Runki-Straße, Abweichung vom projektierten Straßenraster und Anpassung an örtliche Gegebenheiten zwischen ehem. Otto-Runki-Straße und Marthastrasse).

Zwischen 1836 und 1840 wurden die Gleisanlagen "der ersten deutschen Femeisenbahn, der Dresden - Leipziger Eisenbahn" (Lit. 16, Seite 3) entlang der heutigen Eisenbahnstraße verlegt. Der Schienenstrang war lange Zeit deutlicher räumlicher Abschluß des Plangebiets nach Norden, zur weiterhin landwirtschaftlich genutzten Feldparzelle 181 des Rittergutes Schönefeld.

Die Siedlungsentwicklung nördlich der Eisenbahnstraße setzt mit der Ansiedlung einer Dampfschneidemühle 1858 (westlich der heutigen Neustädter Straße) ein. 1866 leitet der Bebauungsplan des Schönefelder Ortsteils "Neuer Anbau" die planmäßige Bebauung der ehem. Feldparzelle Nr. 181 ein. Ging die Besiedlung bis 1872 noch schleppend voran, so ist nach dem Ende des Deutsch-Französischen Krieges eine sprunghafte Zunahme der Bebauung und der Bevölkerung zu beobachten.

Parallel zur Erschließung des Baugebiets nördlich der Eisenbahnstraße (ca. 1900 wird auch das Gebiet der ehem. Dampfschneidemühle mit Wohngebäuden bebaut), erfolgt eine starke Verdichtung der Baublöcke im Plangebiet.

"Im Jahre 1879 wurde der Eisenbahnverkehr auf die neue Trasse der Leipzig - Dresden Eisenbahn nördlich des 'Neuen Anbaus' (nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße) verlegt" (Lit. 16 Seite 14). Ab 1889 wurde die Eisenbahnstraße umgestaltet.

6.1.2 Neue Planungen, Umgestaltung

Die 'Auffüllung' und Verdichtung der gründerzeitlichen Stadtstruktur erreicht um 1910 ihren Höhepunkt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts sind alle maßgeblichen struktur- und stadtbildprägenden Elemente des Stadtviertels angelegt. Bis in die 70er Jahre unseres Jahrhunderts bleibt das Erscheinungsbild des Plangebietes weitgehend unverändert. Die übermäßige Verdichtung der Baublöcke und die damit einhergehenden hygienischen und sozialen Probleme (Überbevölkerung, Emissionen durch Gewerbebetriebe etc.) führten zusammen mit unzureichenden Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Nachkriegszeit zum langsamen Niedergang des Viertels.

Mitte der 70er Jahre begannen mit dem "Grundsatzbeschuß über die Rekonstruktion der Leipziger Ortsvorstadt" (Lit. 3, Seite 9) die einschneidendsten Veränderungen im Plangebiet. Da die 'Rekonstruktion' von einem weitgehenden Abbruch der Bausubstanz ausging "wurden die schon geringen Mittel für Instandhaltung weiter gekürzt, so daß teilweise nicht mehr zu behebbende Schäden der Bausubstanz in Größenordnungen die Folge waren. Ein übriges tat der steigende Leerstand, auch aufgrund der Tatsache, daß frei werdende Wohnungen im Neustädter Markt seit ca. 1987 nicht mehr neu belegt wurden" (Lit. 3, Seite 10).

Ende der 70er Jahre waren die wesentlichen Leitlinien zur Neuordnung des Stadtteils erarbeitet. Für das Plangebiet bedeutete das:

- Abbruch der südlichen Blockränder und der Blockinnenbereiche in den Baugebieten A und B (zwischen Neustädter Straße, Eisenbahnstraße, Thümeistraße und Konradstraße), Neubau einer Grundschule und einer Kinder-Kombination.
- Abbruch der Baublöcke südlich der Konradstraße bis auf den Block 23 (s.u.) (ca. 100 mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaute Grundstücke, Straßen, Wege etc.) und Neuanlage des "Freizeitpark Rabet". Neubau einer Turnhalle und eines Jugendzentrums.
- Abbruch der Blockrandbebauung an der Hermann-Liebmann-Straße und dem Ziel "hier eine Straßenaufweitung für eine komfortable Straßenbahnhaltestelle und eine bessere Verkehrsführung zu erreichen" (Lit. 4, Seite B2), Baugebiet D.
- Abbruch des Baublockes 23, zwischen Konradstraße, Hermann-Liebmann-Straße, ehem. Otto-Runki-Straße mit Ausnahme zweier Gewerbebetriebe.

Mit diesen Maßnahmen wurde bereits vor Vollendung der städtebaulichen Leitplanung (fertiggestellt 1987) begonnen, da "aufgrund der vorhandenen Arbeits- und Lebensbedingungen eine Umgestaltung durch sichtbare und spürbare Maßnahmen erforderlich..." wurde. "Die Situation verlangt sofortige Veränderungen, die jedoch in Übereinstimmung mit der langfristigen Umgestaltung stehen ..." (Lit. 1, Seite 21).

Seit 1990 wird diese 'Umgestaltungsmaßnahme' nicht weiter verfolgt. Im Einklang mit Grundsatzbeschlüssen zur behutsamen Stadterneuerung und Sanierung wird mit Hilfe des Bebauungsplanes Eisenbahnstraße seit 1992 versucht, die städtebauliche Neuordnung unter veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen voranzutreiben.

6.2 Baustruktur, Gebäudenutzung

Hinsichtlich des Gebäudebestandes lassen sich fünf Teilgebiete unterscheiden:

6.2.1 Baublöcke an der Eisenbahnstraße, zwischen Neustädter Straße und Thümmelstraße (Baugebiet A und B)

Von den ehem. ca. 40 Baugrundstücken sind noch ca. 6 Grundstücke mit Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, bebaut. Vier davon stehen größtenteils leer, die Gebäude sind stark beschädigt und verfallen (z.B. das ehem. Wintergartenkino).

In den beiden intakten Gebäuden befinden sich Läden (im EG), Büros und Wohnungen.

In den ehem. Blockinnenbereichen befinden sich heute die 10. Oberschule und eine Kinderkombination (drei- bis viergeschossige Plattenbauten) mit ausgedehnten, größtenteils versiegelten Spiel- und Pausenflächen.

6.2.2 Baublöcke an der Eisenbahnstraße zwischen Thümmelstraße, Hermann-Liebmann-Straße und Konradstraße (Baugebiet C.2, C.3 und D)

Die fünfgeschossige Blockrandbebauung an der Eisenbahnstraße, erbaut zwischen 1900 und 1918, ist komplett erhalten und befindet sich in vergleichbar gutem Zustand. Die Gebäude sind - typisch für das Stadtteilzentrum - gemischt genutzt (EG Läden, OG's Büros, Wohnen). Untergeordnete An- und Rückbauten (eingeschossig) werden größtenteils als Lager oder Garagen genutzt.

Die ehem. Blockrandbebauung an der Hermann-Liebmann-Straße ist komplett abgebrochen, auf den Brachflächen befinden sich Imbissbuden und ein Parkplatz.

An der Konradstraße ist die viergeschossige Blockrandbebauung ebenfalls erhalten, und nach Sanierung im guten Zustand. Hier überwiegt die Wohnnutzung. Die zugeordneten Parzellen sind außerordentlich klein.

In den o.g. Gebieten befinden sich vier markante Einzelgebäude im ehem. Blockinnenraum, bzw. an der Konradstraße:

- Vier- bis fünfgeschossige Gewerbegebäude auf dem Flurstück 77h, erschlossen zur Zeit von der Hermann-Liebmann-Straße, erbaut ca. 1910. Ehem. Intercolor GmbH, Verwaltungsgebäude, Ehem. Conform, VEB Kali-Chemie, heute Verwaltungsgebäude.
- Eingeschossige Markthalle auf dem Flurstück 78a, erschlossen über Hausdurchfahrten von der Eisenbahnstraße (Nr. 74), bzw. von der Konradstraße (Nr. 31). Das Gebäude wird als Lager genutzt.
- Viergeschossiges Gewerbegebäude auf dem Flurstück 77d, nördlich des Ostbades, erschlossen von der Konradstraße. Teil der ehem. VEB Polstermöbel, VEB Kombinat Wohn- und Freizeitbedarf, VEB Elektrogeräte, VEB Leuchtschmuck, VEB Spezialleuchtenbau Wurzen. Der Ostteil des Gebäudes wurde 1992 durch einen Brand vernichtet. Die Brachfläche ist versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Heutige Nutzung: Bürohaus, Computer-Design
- Ostbad (ehem. Marienbad) an der Konradstraße 25, bis zu fünfgeschossiger Gebäudekomplex, bestehend aus einer Badeanstalt mit Schwimm- und Wannerbädern, Heizhaus und Dampfbad (Lit. 17) 1887 errichtet und zu seiner Zeit größtes Bad Deutschlands. Die Anlage ist seit Ende 1995 geschlossen.

6.2.3 Sporthallen und Jugendeinrichtungen im Freizeitpark Rabet, Konradstr. 28

Zweigeschossige, denkmalgeschützte Turnhalle aus der Gründerzeit an der Konradstraße.

Eingeschossige Typenbauten aus den 80er Jahren im Freizeitpark Rabet. Nüchtere, Zweckbauten-Optik, erschlossen von befestigten Wegen im 'Rabet'-Park. Die Einrichtungen sollen erhalten bleiben.

6.2.4 Baublock zwischen Konradstraße, Hermann-Liebmann-Straße, Rosenstraße und Freizeitpark Rabet, Block 23, Baugebiet E

Die südliche und östliche Blockrandbebauung wurde komplett abgebrochen.

An der Konradstraße ist ein dreigeschossiges Wohngebäude (HsNr. 36) voraussichtlich aus der Zeit vor 1918, sowie ein zweigeschossiger Gewerbebau aus dem Jahr 1850 (HsNr. 36-38) erhalten.

Diese ehem. Fabrik zur Herstellung von Filterpressen, Dampfmaschinen und Werkzeugmaschinen (incl. ehem. Gießerei) wurde 1919 aufgegeben und nach 10jähriger Zwischennutzung als 'Gewerbehof' (Nahrungsmittelindustrie, Holzverarbeitung, Maschinenbau etc.) im Jahr 1929 von der Firma Karl Wirth (Firmenschild) erworben. Durch die Firma Wirth wurden auf dem Gelände Autos ausgestellt, vertrieben und repariert. Teile des Betriebsgeländes waren an andere Gewerbetreibende vermietet.

1984 bis Anfang der 90er Jahre war der VEB Maschinenbauhandel auf dem Gelände tätig. Zur Zeit steht das Gebäude Konradstraße 38 leer. Die ehem. Frei- und Lagerflächen der Fabrik/Werkstatt ist als Schrottplatz/Gebrauchtwagenhandel mit diversen Garagen und Unterständen genutzt.

Die dreigeschossigen ehem. gewerblich genutzten Rückgebäude der Grundstücke Hermann-Liebmann-Straße 65 und 67 sind ebenfalls erhalten und zur Zeit als Bürogebäude genutzt.

Im Süden des Baugebietes, an der ehem. Otto-Runki-Straße wurde 1973 das Bahnstromunterwerk (Transformation, Gleichrichtung) Neuschönefeld, Station 3990 (ehem. VEB Kombinat Leipziger Verkehrsbetriebe, jetzt Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH), errichtet.

Das eingeschossige Gebäude wird von der Rosenstraße aus erschlossen.

6.2.5 Baublock zwischen Marthastraße, Hermann-Liebmann-Straße und Rabet (Baugebiet F), sowie Teile des Baublocks zwischen Rabet, Hermann-Liebmann-Straße und Bergstraße (Baugebiet G)

Die o.g. Baugebiete befinden sich im ältesten Teil Neuschönefeld, bzw. noch in der Ortslage Volkmarshausdorf. Von den ursprünglich einmal vorhandenen ca. 35 Gebäuden sind heute noch ca. die Hälfte erhalten. Die Gebäude Marthastraße Nr. 24 und Rabet Nr. 60 sind vor 1870 entstanden, alle anderen stammen aus der Zeit von 1870 - 1899.

Die durchschnittlich drei- bis viergeschossigen Wohngebäude im Baugebiet F befinden sich in schlechtem baulichen Zustand, entlang der Marthastraße stehen alle Gebäude incl. des ehem. Feierabendheimes leer, die Bausubstanz verfällt, die Grundstücke sind zum Teil mit Schutt bedeckt.

Mit Ausnahme der Gebäude Rabet Nr. 31, 33 stehen alle Wohngebäude an der Straße Rabet ebenfalls leer, zur Zeit sind die Erdgeschosse zugemauert.

Im Gebiet befinden sich viele Brachflächen die als wilde Mülldeponien oder als Hundeauslauf dienen. Im Rabet Nr. 35 befindet sich das Lager einer Kohlehandlung (Laden gegenüber, Rabet Nr. 44).

Im Baugebiet G sind vier Gebäude der drei bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung und sämtliche ein bis zweigeschossige Rück- und Anbauten im Blockinnenbereich abgebrochen worden. An ihrer Stelle befinden sich Brachflächen, die zwischenzeitlich als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt werden. Von den verbleibenden sechs Gebäuden der Blockrandbebauung stehen zwei leer und sind zum Teil stark beschädigt, vier Gebäude werden als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

6.3 Verkehr, Gestaltung des öffentlichen Raumes

An dieser Stelle werden Aussagen als Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Eisenbahnstraße (Lit. 6) zusammengefaßt, sowie mit Hinweisen zur Gestaltqualität der öffentlichen Straßenräume ergänzt.

6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die traditionell sehr gute Erschließung des Stadtgebietes Leipzig mit Mitteln des Öffentlichen Nahverkehrs ist auch im Plangebiet zu beobachten:

- Straßenbahnen (Strab) Linien 3, 8, 13, 17, 27 in der Eisenbahnstraße, Haltestelle Höhe Hermann-Liebmann-Straße, alle Linien verbinden das Plangebiet mit dem City-Bereich (Radiallinien). Strab Linie 22 in der Hermann-Liebmann-Straße, Haltestelle Ecke Eisenbahnstraße sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (südlich) die Strab Linie 6. Nachts verkehren die Linien 13, 57, 54 und 56.

Hohe Taktfolge und bequeme Umsteigebeziehungen auch zu peripheren Stadtteilen, sowie die unmittelbare Verknüpfung des Plangebietes zum Hauptbahnhof/City und zu benachbarten S-Bahnhöfen führen zu einer insgesamt hervorragenden ÖPNV-Versorgung der Gebiete.

Zentraler Verknüpfungspunkt für das Gebiet ist die Kreuzung Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße. Die Strab wird ebenerdig im Straßenraum geführt, d.h. es sind keine besonderen Bahnkörper vorhanden. Die Einzugsbereiche der Haltestellen (R = 300 m) decken das Plangebiet ab.

Kritisch ist jedoch, daß die gute bis sehr gute Bedienungshäufigkeit im wesentlichen auch von einer funktionierenden Verkehrsabwicklung am Knoten Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße abhängig ist. Bei weiterem Anwachsen der Kfz-Verkehrsmengen ist zu erwarten, daß die hohe Zugfolge-/frequenz zeitweise (gerade zu Hauptverkehrszeiten) beeinträchtigt ist. Verkehrssicherheit und Komfort für die Fahrgäste an den Haltestellen sind verbesserungswürdig.

6.3.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Straßennetz, Verkehrsstraßen

Das Untersuchungsgebiet wird durchquert, bzw. tangiert von folgenden Straßen:

- Eisenbahnstraße/B 87 (in Ost-West-Richtung)
- Rosa-Luxemburg-Straße (im Nordwesten des Gebietes)
- Hermann-Liebmann-Straße (in Nord-Süd-Richtung östlich des Gebietes)

Über Eisenbahnstraße, Althner Straße und Brandenburger Straße ist das Gebiet im Westen an den Innenstadtring und den Hauptbahnhof angebunden.

Über den Straßenzug Brandenburger Straße/Althner Straße/Eisenbahnstraße/Torgauer Straße (Richtung Torgau) sind der Citybereich und das Untersuchungsgebiet im Nordosten an die Autobahn-Anschlußstelle Leipzig-Nordost/Taucha der Autobahn 14 (Dresden-Halle) angeschlossen.

Über den Straßenzug Hermann-Liebmann-Straße/Wurzner Straße (B 6)/Riesaer Straße/Leipziger Straße (Richtung Wurzen) ist das Gebiet im Osten an die BAB-Anschlußstelle Leipzig-Ost/Engelsdorf der BAB 14 angeschlossen

Relativ hoch belastet ist die Eisenbahnstraße. Dies gilt hier für viele radiale Straßen im Stadtgebiet.

Neben einem erheblichen Durchgangsverkehrsanteil zwischen Stadtzentrum und den nördlich und östlich gelegenen Stadtteilen nimmt sie den Erschließungsverkehr der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete auf. Dazu kommen die Ladeverkehre im östlichen Abschnitt durch die hier stark ausgeprägten Geschäftsstrukturen. Konflikte ergeben sich auch zwischen MIV und den Straßenbahnlinien in der Eisenbahnstraße.

Die Verkehrsbelastung der Eisenbahnstraße ist im Hinblick auf die Nutzungen als Einkaufs- und Geschäftsstraße und die angrenzenden schulischen Einrichtungen etc. auch im Zusammenhang mit den beabsichtigten Planungen im ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr als kritisch zu bewerten.

Zahlreiche Konflikte zwischen den Verkehrsarten treten vor allem im Knotenpunkt Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße auf.

Wohnstraßen

Die Verkehrsbelastungen in den Wohnstraßen des Quartiers sind heute gering, Schleichverkehre sind aber zukünftig ohne entsprechende Netzeingriffe zu erwarten.

6.3.3 Ruhender Verkehr, Parken

Bisher ist das Angebot an Parkständen im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Eisenbahnstraße ausreichend. Dies trifft insbesondere tagsüber zu. In einzelnen Straßen; bzw. Straßenabschnitten ist der Auslastungsgrad tagsüber relativ gering. Eine mehrmalige Ortsbegehung hat keine besonderen Problembereiche ergeben. Dies hängt allerdings mit dem bisher durchschnittlich geringen Motorisierungsgrad der Wohnbevölkerung, sowie der großen Zahl brachliegender Grundstücke und leerstehender Wohnungen zusammen. Fast ausschließlich ist im gesamten Bereich das Längsparken vorherrschend.

In einzelnen Straßen sind die Gehwege teilweise beparkt (Konradstraße). Einzelne Kreuzungsbereiche sind beparkt mit negativen Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse (Sichtdreieck nicht freigehalten) und die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

Das Parken vollzieht sich im gesamten Untersuchungsgebiet bisher unbewirtschaftet.

6.3.4 Fußgängerverkehr

Im Gebiet bestehen heute bereits eine Reihe von Konflikten für den Fußgänger. Zukünftig sind ohne entsprechende Maßnahmen bei der weiter wachsenden Motorisierung und Mobilität diese verstärkt zu erwarten.

Die Wohnstraßen weisen im allgemeinen ausreichende Gehwegbreiten auf. In einigen Straßen ist die Gehwegbreite punktuell von Straßenbäumen eingeengt. Angesichts der geringen Fußgängerzahl im Zusammenhang mit der fast ausschließlichen Wohnfunktion innerhalb der Quartiere sind diese Breiten auch als ausreichend zu bewerten.

Einige Einmündungsbereiche sind im Gebiet teilweise beparkt. Hierdurch sind die - Sichtbeziehungen zwischen Autofahrern und querenden Fußgängern (insbesondere Kindern) eingeschränkt. In einigen Straßenabschnitten wird der Gehweg zur Hälfte beparkt, obwohl ausreichende, bzw. teilweise überdimensionierte Straßenbreiten zur Verfügung stehen. Kritisch sind die möglichen hohen Kfz-Geschwindigkeiten auf den teilweise langen Straßenabschnitten mit geradliniger Linienführung in Hinblick auf Fußgängerquerungen. Einzig die Konradstraße weist im Abschnitt zwischen Hermann-Liebmann-Straße und Thümmelstraße stellenweise (insbesondere zur Einmündung mit der Hermann-Liebmann-Straße hin) nicht ausreichende Gehwegbreiten auf.

Höhere Anforderungen sind an den Bereich um Schulen und Kindergärten zu stellen, da hier mit unkontrollierten Straßenquerungen und temporär starken Fußgängerbewegungen (z.B. Schulanfang, -ende) zu rechnen ist.

Die Gehbereiche im Bereich der schulischen Einrichtungen und Kindergärten zwischen Otto-Runki-Platz und Thümmelstraße sind in ausreichender Breite vorhanden. Kritisch sind jedoch:

- die Durchgängigkeit der Konradstraße,
- die fehlenden Querungshilfen zwischen Schul- und Kindergartenbereich und dem Freizeitpark Rabet,
- die fehlende Absicherung und besondere optische Gestaltung der Eingangsbereiche von Schule und Kindergarten.

Die fußläufigen Beziehungen innerhalb des Freizeitbereiches Rabet und die funktionellen Verknüpfungen des Freiraumes mit den umliegenden Wohnquartieren sind nur unzureichend vorhanden, bzw. ausgeprägt. Insbesondere zwischen den nördlich und östlich gelegenen Wohnquartieren und dem Rabet fehlt eine fußgängergerechte, attraktive Gehwegverbindung. Insbesondere fehlen Querungen der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße.

Im Hinblick auf die heutige und zukünftig verstärkte Geschäftsstraßenfunktion der Eisenbahnstraße und des Kreuzungsbereiches mit der Hermann-Liebmann-Straße sind besondere Anforderungen an die funktionsgerechte Aufteilung des Straßenraumes zu stellen.

Unter Sicherheitsaspekten gesehen sind die Gehwege der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße im wesentlichen im Längsverlauf ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Geschäftsstraßenfunktion der Eisenbahnstraße ist jedoch eine Verbreiterung der Gehwege, bzw. eine andere Aufteilung des Straßenprofils wünschenswert. Eine behindertengerechte Ausbildung der Gehwege ist nicht vorhanden, entsprechende Absenkungen fehlen weitgehend.

Kritisch sind die Haltestellenbereiche der Strab gerade im Bereich der Kreuzung Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße zu sehen. Die Warteflächen für Fahrgäste auf den Gehwegen reichen nicht aus. Der Zustand, daß die Fahrgäste der Strab die Fahrbahn zur Strab ungesichert (vor allem beim hinteren Ausstieg der Strab) überqueren müssen, ist angesichts einer wachsenden Motorisierung und im Zusammenhang mit dem Ziel eines attraktiven ÖPNV nicht vertretbar.

Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger auf der Hermann-Liebmann-Straße und Eisenbahnstraße sind im Längsverlauf unzureichend. Die heute vorhandenen Straßenbreiten ermöglichen keine gefahrlose Überquerung. Besonders kritisch ist dies im Bereich zwischen Otto-Runki-Platz und Thümmelstraße (Kindergarten/Schule). Gerade hinsichtlich der hohen Frequenz der Strab und dem relativ hohen Kfz-Verkehrsaufkommens, welches auch nach Durchführung von entlastenden Straßenmaßnahmen noch eine relativ hohe Menge allein aus Geschäftsstraßenfunktion und Ziel- und Quellverkehr aufweisen wird, ist hier in Zukunft verstärkt mit Problemen zu rechnen.

6.3.5 Radverkehr

Das bisherige Radverkehrsaufkommen ist als gering einzustufen. Im Untersuchungsraum gibt es weder ein zusammenhängendes Radwegnetz, noch einzelne ausgebaute Radwegverbindungen. Weder ist eine sichere Führung des Radfahrers auf den Hauptverkehrsstraßen vorhanden, noch ist eine Parallelführung durch Wohnstraßen für die Radfahrer vorgesehen.

6.3.6. Gestalt des öffentlichen Raumes

Die an anderer Stelle vorgetragene Sorge, "daß die Bevölkerung (im Plangebiet) aufgrund des sich beständig verschlechternden Images des Stadtteils der Gefahr einer gesellschaftlichen Stigmatisierung ausgesetzt" sei (Lit. 4, Sanierungsziele), hat seine Ursache unter anderem in der unbefriedigenden stadträumlichen Qualität des Stadtviertels. Neben einer evtl. problematischen Sozialstruktur und einer schwierigen ökologischen Gesamtsituation (Luftverschmutzung, Aufheizeffekt etc.) sind es vor allem die ausgedehnten Brachflächen, die Trümmergrundstücke und die verfallenden Häuser, die den Eindruck einer schleichenden Verwahrlosung Vorschub leisten.

Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang, dem Erscheinungsbild der Straßen und Plätze bei, das im gesamten Plangebiet als mangelhaft zu bezeichnen ist. Mit den Mitteln des Bebauungsplanes ist dabei vordringlich zu verfolgen:

- Begrünung der Straßenräume.
- Schaffung von öffentlichen Platzflächen, die in erster Linie dem Aufenthalt, der Orientierung und der Identifikation der Bewohner mit 'ihrem Viertel' dienen.
- Klar räumliche Abgrenzung des öffentlichen Raumes, eindeutige Zuordnung der Freiräume.

6.4. Natur, und Landschaft, Grünordnung

An dieser Stelle werden die Aussagen des Grünordnungsplanes (Lit. 7) zum Bestand zusammengefaßt.

6.4.1. Geologie und 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 sei dem letzten Jahrhundert und den damit einhergehenden Erdarbeiten und Aufschüttungen haben sich die geologischen Verhältnisse verändert, so daß kaum noch mit natürlich anstehenden Böden zu rechnen ist.

Infolge der relativ starken Versiegelung der Plangebietes von ca. 75 % ist die für eine Oberflächenwasserversickerung wirksame Fläche verhältnismäßig gering.

6.4.2. Wasser

Natürliche Wasserläufe befinden sich nicht im Plangebiet. Das Oberflächenwasser des Bearbeitungsraumes fließt insgesamt mit der Reliefneigung in Richtung östliche Rietzschke. Im Bearbeitungsgebiet ist von einem relativ hohen Grundwasserstand von ca. 2 m bis 3 m unter Gelände auszugehen. Infolgedessen wird während der Bauphase mitunter eine Wasserhaltung notwendig sein. Tiefgaragen, die im Bereich des Grundwassers stehen, sind mit einem wasserdichten Verbau zu versehen.

Wasserschutzgebiete gemäß Wasserschutzgesetz sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

6.4.3 Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein typisches Stadtklima auf, welches durch Warmluftentstehung in Folge des Aufheizungseffektes und der Abwärme, Schadstoffanreicherungen in der Luft, sowie geringe nächtliche Abkühlung gekennzeichnet ist. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Grünfläche Rabat ergeben sich nur geringe Klimaunterschiede im Vergleich zu den Wohnquartieren.

Einer der wichtigsten Faktoren die negativ auf die Wohnqualität und damit auf das Wohlbefinden im Bearbeitungsgebiet lebender Menschen wirkt, ist die Luftverschmutzung. Die beiden Hauptverursachungsgruppen sind die häuslichen Feuerungsanlagen und der stetig wachsende Kraftfahrzeugverkehr. Die Luftverunreinigungen durch den Hausbrand werden in Zukunft, infolge der Umstellung der Feuerungstechnik, weniger ein Rolle spielen. Die Belastungen durch den Verkehr werden jedoch auch zukünftig bleiben. Durch den Autoverkehr erhöhen sich insbesondere die Konzentrationen von Kohlenmonoxid, Stickoxiden und organischen Verbindungen (Kohlenwasserstoffe).

6.4.4 Vegetation und Tierwelt

Vegetation

Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen bestimmt:

- stark versiegelte, bzw. vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton, großformatige Betonplatten),
- nahezu versiegelte Flächen (Pflasterflächen, wassergebundener Belag)
- Industriebrachen, Baustellen
- Ruderalfluren
- Grünflächen mit niedriger Vegetation (Rasen- und Staudenflächen)
- Sträucher, Strauchgruppen
- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Einen großen Anteil am Freiraum haben die vollversiegelten Flächen. Weitverbreitete Bodenbeläge sind Asphalt und Beton. In den öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen sind zahlreiche Fußwege und Platzflächen mit großformatigen Waschbetonplatten befestigt.

Viele der Schutt- und Brachflächen im Plangebiet sind als Pkw-Stellplätze genutzt und infolge des Fahrverkehrs stark verdichtet. Die o.g. Flächen sind extrem 'artenarm' und weisen eine hohe Nutzungsintensität auf.

In den ungenutzten Ruinengrundstücken haben sich stellenweise Ruderalfluren angesiedelt. Es handelt sich meist um artenarme, isolierte Pflanzengesellschaften. Sie sind durch spontane Besiedelung von Bauschutt und offen gelassenem Boden entstanden.

Der prozentual größte Teil der Vegetationsflächen ist Rasen. Es sind angesäte und regelmäßig gemähte Scherrasen mit einem mehr oder weniger einheitlichen Bild. Das häufige Mähen tolerieren nur wenige Pflanzarten. Die vorhandenen Gehölzflächen des Untersuchungsgebietes dienen der Eingrenzung und Abschirmung von Grundstücken (z.B. Kindergarten) sowie der Strukturierung und Raumbildung in den Grünanlagen. Teilweise sind sie auch als 'Straßenbegleitgrün' angelegt. Die Gehölzflächen besitzen einen hohen Anteil fremdländischer Pflanzarten.

Rasen und Sträucher zählen zu den weitverbreiteten, häufigen Typen im städtischen Raum. Sie sind stark anthropogen beeinflusst, besitzen einen geringen Empfindlichkeits- und Natürlichkeitsgrad und unterliegen einem hohem Nutzungsdruck. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen sie nur wenig Bedeutung. Sie sind wenig differenziert und bieten nur sehr anpassungsfähigen Arten Lebensraum.

Im Plangebiet sind verstreut einige ältere Einzelbäume vorhanden. Ihr Gesundheitszustand und ihre Leistungsfähigkeit (Vitalität) sind häufig eingeschränkt. Sie weisen Wachstums- und Entwicklungsstörungen auf und besitzen vielfach äußere Schäden wie Fäulnis, Stamm- und Wurzelverletzungen. Der überwiegende Teil des Baumbestandes ist relativ jung. Größere Gehölzstrukturen befinden sich in den Randbereichen der Grünfläche. Es handelt sich meist um vitale, leistungsfähige Gehölze, die nur geringe Schäden im Kronen- und Wurzelbereich besitzen.

Die Bausubstanz des Plangebietes ist größtenteils in einem schlechten Zustand. Vor allem im Bereich MarthasträÙe/Rabet stehen sehr baufällige Häuser und mehrere Ruinen. Mitunter kommt es zu spontanen Besiedelungen der Bausubstanz mit Birke und einigen Grasarten.

Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden für das Bearbeitungsgebiet bislang nur für die Gruppe der Vögel durchgeführt. Darüber hinaus fehlen Daten oder sind nicht veröffentlicht. Im Rahmen der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig (1991 bis 1993) wurde der Bereich des Plangebietes mit erfaßt. Für das Gebiet insgesamt konnten 18 Vogelarten nachgewiesen werden.

Es wird dabei deutlich, daß sich im Zeitraum 1991 bis 1993 die Artenzahl erhöht hat. Das Gebiet hat sich vermutlich zu einem Rückzuggebiet für verschiedene Arten entwickelt. Ursachen dafür sind wahrscheinlich das zunehmende Baugeschehen in der Stadt selbst und in den Stadtbereichen, die Stilllegung von Betrieben im Bearbeitungsgebiet und in dessen Umgebung, sowie die derzeitige geringe Anzahl bewohnter Gebäude.

Zusammenfassend kann man sagen, daß einen großen Teil der Fläche geringwertige Biotoptypen einnehmen, die aufgrund ihres geringen Natürlichkeitsgrades und der hohen Nutzungsintensität nur wenig Lebensraum für Tiere und einheimische Pflanzen bieten. Als verhältnismäßig wertvoll sind die Gehölzstrukturen südlich des Sportplatzes anzusehen. Naturdenkmale oder geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

6.4.5 Erholung

Betrachtet man das Plangebiet an sich, ist der Anteil an Grün- bzw. Freiflächen sehr hoch. Zieht man jedoch das nähere Umfeld des Bearbeitungsgebietes mit hinzu, relativiert sich das Verhältnis zwischen Bebauung und Grünflächen. Die Grünfläche Rabet dient der zentralen Versorgung aller Altersklassen mit Spiel- und Erholungsflächen. Vor allem in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht ein Mangel an öffentlichen Grün. Der momentane Zustand der Grünanlage muß als unbefriedigend eingeschätzt werden. Auffällig sind der extrem hohe Versiegelungsgrad innerhalb der Anlage, sowie der verhältnismäßig geringe Baumbestand.

Generell mangelhaft ist die Versorgung mit Spielbereichen in unmittelbarer Wohnumgebung (Spielangebote für Kleinkinder). Möglichkeiten dafür bieten beispielsweise die Innenhöfe der Wohnquartiere wenn diese als Block-Gemeinschaftsanlagen gestaltet werden und an das öffentliche Wegenetz angebunden sind.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Nach Vollzug der Einheit beider deutscher Staaten stellt sich die eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet völlig neu dar. Eine Recherche des städtischen Grundstücksverkehrsamtes gibt eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet. Die Recherche liegt dem Stadtplanungsamt vor.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß im Plangebiet eine kleinteilige, durch Einzeleigentum gekennzeichnete Grundstückstruktur vorliegt. Zahlreiche, zum Teil ungeklärte Restitutionsansprüche behindern den Bodenverkehr (zur Bodenordnung, siehe 8.1).

6.6 Denkmalschutz

Siehe 5.5, Fachplanungen der Stadt Leipzig

6.7 Altlasten

siehe 7.7, Immissionsschutz

ei396.bt

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

7.1.1 Mischgebiete

Die Baugebiete A.1, A.2, A.4, B.1, C.1, C.2, C.3, D.1, D.2, D.3 entlang der Eisenbahnstraße zwischen Neustädter Straße und Hermann-Liebmann-Straße, das Baugebiet E westlich der Hermann-Liebmann-Straße zwischen Konrad- und Marthastrasse, sowie das Baugebiet G zwischen Rabet und Bergstraße sind als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Von einer Gliederung der Mischgebiete nach § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO wird Gebrauch gemacht, um unterschiedlichen Anforderungen und Lagebedingungen von Baugebietsteilen Rechnung zu tragen. Es wurde eine Untergliederung in M1a, M1b, M1c und M1d vorgenommen.

M1a

Die Baugebiete A.4 an der Neustädter Straße, A.1, B.1, C.2, D.1 an der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße, das Baugebiet E westlich der Hermann-Liebmann-Straße zwischen Konrad- und Marthastrasse, sowie das Baugebiet G zwischen Rabet und Bergstraße sollen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß überwiegend Nutzungen aufnehmen, die der Stärkung als Stadtteilzentrum dienen, nämlich Läden, Gaststätten, private Dienstleistungen u.a.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie den angestrebten Gebietscharakter stören würden.

Sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich dem Gebietscharakter des Nahversorgungszentrums unterordnen lassen.

Außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da sie den angestrebten Gebietscharakter stören würden.

Ziel der restriktiven Haltung gegenüber Vergnügungsstätten in allen Baugebieten ist es, in Einzelfällen durchaus kleinere Betriebe dieser Art an geeigneter Stelle in das Stadtteilzentrum einzugliedern und damit auch die - im weitesten Sinne - kulturelle Vielfalt entlang der Eisenbahnstraße sicherzustellen, es soll jedoch verhindert werden, daß der Gebietscharakter durch massive Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-/Erotikcenter etc.) eine stark einseitige Ausprägung erhält, was eindeutig der angestrebten kleinteiligen Mischstruktur widerspricht.

Wohnungen sind im Erdgeschoß ausgeschlossen, da die Wohnqualität an der Hauptgeschäftszeile und im Arkadenbereich relativ gering ist und diese Zone vollständig für die zentralen Nutzungen des Stadtteils reserviert werden sollte. Ab dem ersten Obergeschoß sind auch Wohnungen allgemein zulässig. Ab dem 2. Obergeschoß sollen nur noch Wohnungen allgemein zulässig sein, um das innerstädtische Wohnen an diesem Standort entsprechend den Sanierungszielen zu sichern. Wegen der zentralen Lage können ausnahmsweise oberhalb des 1. Obergeschosses auch Büros und Praxen zugelassen werden. Ausnahmsweise können im Baugebiet G an der Bergstraße und der Straße 'Rabet' auch Wohnungen im Erdgeschoß zugelassen werden, sofern durch die Orientierung der Hauptaufenthaltsräume ausreichende Belichtung und Wohnruhe gewährleistet ist.

M1b

Im Baugebiet nördlich der Konradstraße (D.3) soll die Wohnnutzung überwiegen. Das Gebiet liegt etwas abseits der Hauptgeschäftsstraße. Es handelt sich um einen Wohnungsbaubestand aus der Gründerzeit, der erhaltenswert ist. Wohnungen sind auch im Erdgeschoß zulässig, ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe.

Sonstige Betriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie mit dem überwiegenden Wohncharakter des Teilgebietes nicht vereinbar wären (s. M1a).

Mlc

Das im Innern des Blockes D gelegene Teilgebiet D.2 ist mit seinem Baubestand ausschließlich gewerblich geprägt. Mit den Textlichen Festsetzungen wird dieses berücksichtigt. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Baustruktur und Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse in diesem hoch verdichteten Baugebiet lassen eine Wohnnutzung lediglich in geringen Maß in den Obergeschossen zu.

Wie in allen anderen Baugebieten sind auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie bei der rückwärtigen Lage des Gebietes Störungen in den Block hineinbringen würden.

Mld

Für die Baugebiete A.2, C.1, C.3 wird eine weitestgehende Vielfalt und Anpassungsfähigkeit angestrebt. In einem früheren Planungsstadium waren hier gesellschaftliche Einrichtungen vorgesehen (Stadtteilbibliothek, Kulturzentrum, Bad), deren kommunale Realisierbarkeit jedoch im Zuge des Planungsprozesses fraglich erschienen. Die zu diesem Zeitpunkt angestrebte Ausweisung als 'Fläche für Gemeinbedarf' wurde fallengelassen. Durch die Festsetzung von Mld werden gemischte Nutzungen angestrebt, die unter anderem auch die ursprünglich angestrebten gesellschaftlichen Einrichtungen aufnehmen können.

Wie in allen anderen Baugebieten sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie den angestrebten Gebietscharakter stören würden.

Zur Wahl der Gebietskategorie siehe 5.3.

7.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Das Baugebiet F zwischen MarthasträÙe und der StraÙe Rabet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei ist eine Gliederung gem. § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO vorgenommen worden. Die unterschiedliche Bezeichnung ist WAa und WAb.

Um in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums und des Freizeitparks 'Rabet' das innerstädtische Wohnen zu stärken, wurde - auch unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baubestandes und der ausgeübten Nutzung - die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' gewählt.

Zur Wahl der Gebietskategorie siehe 5.3.

WAa

In dem westlichen und mittleren Teil des Baublockes (F.1 und F.2) sind die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu sichernden Gebietscharakter nicht entsprechen.

WAb

In dem an der Hermann-Liebmann-StraÙe gelegenen Teil des Baublockes (F.3) sind wegen der hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen Wohnungen im ErdgeschoÙ nicht zulässig. Wegen der Lagegunst an der StraÙe sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig. Auch in diesem Gebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (siehe oben).

7.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die o.g. Festsetzungen werden bestehende gesellschaftliche Einrichtungen, die wesentlicher Bestandteil des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße sind, planungsrechtlich gesichert.

Die Grundstücke der Schule (Baugebiet A.3) und der Kindertagesstätte (B.2) werden neu zugeschnitten, die Erschließung zum Teil verändert. In beiden Fällen wird durch Einziehung der Konradstraße die entfallende Straßenfläche der Schule und dem Kindergarten zugeschlagen. Die Schule gibt dafür direkt an der Eisenbahnstraße gelegene Schulhofflächen, die in Zukunft bebaut werden sollen, ab. Da die Freiflächen der Schule insgesamt knapp bemessen sind, werden die angrenzenden und dann nicht mehr durch eine Straße abgetrennten Grünflächen des Rabat als "Schulpark" mitgenutzt werden können.

Den bestehenden Sporthallen und die zur Zeit als Diskothek genutzten Jugendeinrichtung kann durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf eindeutig ein Grundstück innerhalb der Freizeitanlage 'Rabet' (Park) zugeordnet werden.

7.2 Maß der Nutzung

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

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl in allen Mischgebieten und Wohngebieten des Geltungsbereiches überschritten. Die nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenzen begründet sich aus der Zielsetzung für die Wiederbelebung und Entwicklung des Planbereiches zu einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum und innerstädtischem Wohnstandort.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand im Geltungsbereich selbst sowie in den angrenzenden Quartieren.

Gründerzeitviertel weisen in der Regel sehr viel höhere Ausnutzungsziffern auf, als die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen. Das Bebauungsgebiet war insgesamt sehr dicht bebaut, bevor in den 80er Jahren in die Bausubstanz eingegriffen wurde, um die geplante Flächensanierung vorzubereiten. Erklärtes Entwicklungsziel für das Gebiet heute ist jedoch die Wiederherstellung des alten Quartiercharakters. Die damit verbundenen hohen Ausnutzungsziffern sind in der zentralen Lage städtebaulich sinnvoll und insbesondere durch die Nähe zu den südlich angrenzenden Freiflächen des Rabat-Parkes vertretbar. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die optimale Anbindung des Gebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie die Planung von Tiefgaragen befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Festsetzung der am Charakter eines Gründerzeitviertels und Naherholungszentrums orientierten Ausnutzungsziffern nicht entgegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gem. § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt (siehe gesonderte Tabelle auf der Planzeichnung).

7.2.1 Grundflächenzahl, GRZ

Die GRZ-Werte wurden für jedes Baugebiet anhand von Testentwürfen ermittelt.

Die Ausnutzungsziffern der Mischgebiete bewegen sich dabei hauptsächlich zwischen 0,7 und 0,8. Als Ausnahmefälle sind die Baugebiete D.1 und E anzusehen, wo eine GRZ von 1,0 vorliegt. Durch die Verbreiterung der Hermann-Liebmann-Straße wird den Grundstücken im Baugebiet D.1 so viel Fläche entzogen, daß sich eine Bebauung nur mit 100%iger Überbauung des Grundstücks realisieren läßt. Die Randbebauung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht zur Abrundung des Blockes unverzichtbar.

Im Baugebiet E erfordert die geplante Quartiergarage eine vollständige Über-/Unterbauung der Grundstücke. Die Quartiergarage ist zur Stellplatzversorgung des Quartiers unverzichtbar.

Die GRZ-Werte der Allgemeinen Wohngebiete liegen bei 0,7. Die erhöhten Ausnutzungsziffern in den Allgemeinen Wohngebieten des Blocks F ergeben sich durch die geplante Blockrandschließung, die städtebaulich zur Herstellung der alten Struktur wünschenswert ist und gleichzeitig die Wohnqualität durch Schaffung eines ruhigen und gegen Verkehrslärm abgeschirmten Blockinnenbereiches erhöht.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenfalls Ausnutzungsziffern festgesetzt. Sie wurden entsprechend dem Baubestand inkl. geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt (0,4 - 0,6).

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen den jeweiligen Baugrundstücken zugerechnet.

Als Ausgleich für die innenstadttypisch hohen Ausnutzungsziffern und der damit einhergehenden Versiegelung wurden umfangreiche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen.

7.2.2 Geschoßflächenzahl, GFZ

Die GFZ-Werte wurden für jedes Baugebiet anhand von Testentwürfen ermittelt. Besonders hochverdichtete Eckgrundstücke müssen dabei jedoch gesondert betrachtet werden.

Die Ausnutzungsziffern der Mischgebiete bewegen sich dabei hauptsächlich zwischen 2,5 und 3,5. Als Ausnahmefall ist wieder das Baugebiet D.1 (4,0) anzusehen (siehe oben).

Die GFZ-Werte der Allgemeinen Wohngebiete liegen bei 2,5 (Baugebiet F.1, F.2). Baugebiet F.3 ist als Ausnahme anzusehen. Durch die Aufweitung des Straßenraumes an der Hermann-Liebmann-Straße und der damit einhergehenden Verkleinerung der Baugrundstücke ist unter Berücksichtigung einer fünfgeschossigen Straßenrandbebauung die hohe Ausnutzung der Eckgrundstücke unvermeidbar.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Regelfall wurde ein Höchstzahl der Vollgeschosse angegeben, um einerseits den stadträumlichen Rahmen abzustecken, andererseits aber baukörperliche Differenzierungen zuzulassen. Insbesondere bei der schwierigen Neuordnung des Baugebiets E spielt dieser Gesichtspunkt eine wichtige Rolle. Die Festsetzungen in den Flächen für Gemeinbedarf, sowie in den Baugebieten C.3 (Ostbad) und D.2 (bestehendes Bürogebäude) orientieren sich am Bestand.

Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen soll an stadträumlich besonders wichtigen Bereichen die angestrebte Baukörperentwicklung sicherstellen.

Die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse unterstützt stadträumliche Zielsetzungen bei den sogenannten "Türmen zum Park". Diese vier- bis fünfgeschossigen Gebäude sind Teil eines übergreifenden städtebaulichen Gestaltungskonzeptes für den Rabat-Bereich. Die Wiederholung der gleichartigen Turmelemente an verschiedenen Punkten (immer zum Park hin orientiert) soll das heterogene Erscheinungsbild der heutigen "Rückseite der Eisenbahnstraße" zu einem ruhigen Gesamtbild zusammenfügen.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung von stadträumlichen und baukörperlichen Zielen ist neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die einen ersten Anhalt zur Höhenentwicklung der Gebäude liefern, die Festsetzung absoluter Höhenmaße unverzichtbar.

Daneben ermöglicht die Festsetzung absoluter Höhenmaße die notwendige 'Feinsteuerung' bei der Einpassung neuer Baukörper in vorhandene Strukturen, was insbesondere dem Nachbarschutz zugute kommt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die notwendige Verringerung der Abstandsflächen gemäß SächsBO hinzuweisen (Textliche Festsetzung 2.3).

Alle angegebenen Höhenmaße sind Absolutwerte, bezogen auf die mittlere Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen. Die tatsächlichen Ausbauhöhen zukünftiger Verkehrsanlagen in müNN sind zur Zeit nicht absehbar.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird überwiegend als geschlossen festgesetzt. Die Blockrandbebauung erhält dadurch ihr - für das Stadtviertel typische - klares, durchgehend geschlossenes Gefüge, ohne Unterbrechungen durch Grenzabstände.

In den Baugebieten A.3, B.2, C.3, D.2, also in den Blockinnenräumen entlang der Eisenbahnstraße, berücksichtigt die festgesetzte geschlossene Bauweise die kompakte Baustruktur des Bestandes.

Im Baugebiet C.4 wurde auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hier können sich die Solitärbauten im Park (Sporthalle, Jugendeinrichtung) innerhalb ihres 'Baufeldes' frei entfalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

An stadträumlich wichtigen Punkten sind Baulinien festgesetzt und zwar an allen Straßenfronten der Blockrandbebauung. Damit sollen die das Gründerzeitviertel prägenden Baufluchten erhalten werden. Weiter wurden die gestalterisch wichtigen "Türme" an jeweils 3 Seiten mit Baulinien abgegrenzt, um sie als ablesbare Gliederungselemente herauszustellen.

Da Abweichungen von der Baulinie durch Vorsprünge von Erkern, Balkonen und Gesimsen typisch für die Gründerzeit sind, wird ein Vor- und Zurücktreten solcher untergeordneter Gebäudeteile um 1,0 m ab 1. Obergeschoß ausnahmsweise zugelassen.

Viele Bauvorhaben im Plangebiet sehen ein sogenanntes Staffelgeschoß (zurücktretende Dachgeschosse) vor. Um diese bei Einpassungen von Neubauten in den Altbaubestand, wie auch bei umfangreichen Neubauvorhaben (wie z.B. Baugebiet E) gleichermaßen vorteilhafte Bauformen zu berücksichtigen, wurde ein Zurücktreten des o.g. Geschosses um 3,0 m ausnahmsweise zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ansonsten durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze um 1,5 m mit untergeordneten Bauteilen wird zugelassen. An städtebaulich wichtigen Punkten bzw. an besonders schwierigen Stellen im Quartiergefüge werden die angestrebten Baukörper durch zum Teil kleinteilige Differenzierungen mit Hilfe von Baugrenzen/-linien festgesetzt. Die Regelungsdichte erhöht sich an diesen Punkten:

- 'Einschnürungen' an den Turmgebäuden (A.4, A.2, C.1, E)
Um die angestrebte stadtbildprägende Wirkung der Turmgebäude sicherzustellen, ist es u.a. notwendig, sie klar von der benachbarten 'Zeile' abzugrenzen. Der festgesetzte Gebäuderücksprung (zusammen mit einer geringeren Höhe und einer anderen Dachform des Bauteils) dient dieser stadträumlichen Absicht.
- Eckbetonungen an den Blockecken Konradstraße/Hermann-Liebmann-Straße (D.1, E)
Im Baugebiet D.1 kommt es darauf an, einen gestalterisch befriedigenden Anschluß der vier- bis sechsgeschossigen geplanten Bebauung an der Hermann-Liebmann-Straße an die wesentlich niedrigeren bestehenden Gebäude an der Konradstraße zu finden. Gleichzeitig ist auf eine Entsprechung bei der Eckausbildung im Neubaublock E zu achten. Hier sind gestalterische Schwerpunkte des Städtebaulichen Wettbewerbes zu übernehmen.
- Arkaden
Im Baugebiet D.1 ist entlang der Hermann-Liebmann-Straße eine Arkade festgesetzt, die den (durch öffentliche Baulasten gesicherten) Gehweg aufnimmt. Ein Verzicht auf die Arkade würde die notwendige Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Folge haben, was die Bebaubarkeit der Grundstücke noch stärker einschränken, wenn nicht sogar unmöglich machen würde.

Im Baugebiet A.4 wird Erdgeschoß und Untergeschoß des Turmgebäudes ebenfalls zurückgenommen um ausreichenden Verkehrsraum zu schaffen.

- Abschrägung der Gebäudeecken im Erdgeschoß
Im Baugebiet D.1 (Ecke Eisenbahnstraße/Hermann-Liebmann-Straße) sowie im Baugebiet E (Ecke Konradstraße/Hermann-Liebmann-Straße) sind die Blockecken im Erdgeschoß zurückgenommen um ausreichend Verkehrsraum für die Fußgänger sicherzustellen.
- Durchgänge, Durchfahrten
An verschiedenen Stellen wurden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Durchgänge verbindlich festgelegt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um die notwendigen Fußwegeverbindungen innerhalb des Gebietes zu sichern, bzw. um die Erschließung der rückwärtigen Bereiche zu ermöglichen.
Die Beschränkung der Bebaubarkeit auch im Untergeschoß weist auf bestehende oder geplante Leitungen hin.

Als besondere Bauform ist die zweigeschossige Ausbautzone entlang der Eisenbahnstraße (auf der Blockinnenseite) anzusehen. Bis zu einer Bautiefe von ca. 24 m (von der Straßenkante) sollen hier Ladenerweiterungen, zusätzliche Büros, Personalräume, Lagerflächen, aber auch z.B. Wohnungen ermöglicht werden, um auf diese Weise die angestrebte Verdichtung im Stadtteilzentrum entlang der Eisenbahnstraße zu unterstützen.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb der Baugebiete

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ermöglicht die öffentlich rechtliche Sicherung von Erschließungswegen, bzw. Leitungstrassen.
Auf die alternative Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da die o.g. Wege und Trassen in der Regel nur einen eingeschränkten Nutzerkreis zugeordnet werden.
Bei Durchgängen/-fahrten durch Gebäude wurde die Festsetzung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten gewählt, um den Zusammenhang der privaten Bauflächen zu garantieren und sogenannte "Überbauungen von öffentlichen Verkehrsflächen" zu vermeiden, deren rechtliche Handhabbarkeit schwierig erscheint.
Nicht zuletzt gilt es, den öffentlichen Flächenerwerb und den damit einhergehenden Pflegeaufwand gering zu halten.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

In hochverdichteten innerstädtischen Quartieren erfordert die stadtverträgliche Unterbringung der Pkw-Stellplätze eine hohe Regelungsdichte. Die Festsetzungen sind dabei im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept zu sehen.

Zulässig sind Stellplätze:

- in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen, d.h. hauptsächlich gebäudebegleitend, um dadurch die Versiegelung der Hofflächen durch Unterbauung mit Tiefgaragen zu verhindern,
- in Tiefgaragen, außerhalb der überbaubaren Flächen, d.h. über die Außengrenzen zugeordneter Gebäude hinaustretend, an Stellen, an denen die überbaubaren Flächen allein zur Anlage einer zweihüftigen Tiefgarage nicht ausreichen (z.B. A.4). an diesen Stellen wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB getroffen (TG),
- oberirdisch, an Stellen, wo aufgrund der Grundstücksgröße und der gewählten Anordnung eine Beeinträchtigung der Wohnruhe und Gefährdungen im Wohnumfeld nicht zu befürchten ist. An diesen Stellen wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB getroffen (ST),
- ausnahmsweise oberirdisch, innerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere zur Aufnahme von Behindertenstellplätzen.

Im Baugebiet F wurde auf eine räumliche Konkretisierung der Tiefgaragen verzichtet, da aufgrund der vielfältigen Bebauungs- und Parzellierungsmöglichkeiten zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine solche Aussage nicht möglich ist. Anders als in den hochverdichteten Baublöcken z.B. an der Eisenbahnstraße (Mischgebiet) ist im Baugebiet F (Wohngebiet) eine übermäßige Versiegelung aufgrund der niedrigeren Grundstücksausnutzung nicht zu befürchten. Die Anlage von Tiefgaragen wird daher im wesentlichen durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie durch den Baum- und Gebäudebestand begrenzt.

Quartiergarage im Baugebiet E

Bei der Umstrukturierung des Baugebiets E soll eine Quartiergarage in die Neubaumaßnahme eingeordnet werden, die ca. 100 Stellplätze für Bewohner und Geschäftsleute im Quartier zur Verfügung stellt.

Die Maßnahme ist einer der Grundgedanken des städtebaulichen Wettbewerbes, der dem B-Plan zugrunde liegt. Die Quartiergarage ist Teil eines flächendeckenden Stellplatzkonzeptes, das auch in anderen Stadtteilen verfolgt wird (siehe auch Verkehrskonzept Lit. 6).

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind bestehende, bzw. geplante Verkehrsstraßen mit übergeordnetem Netzzusammenhang, bzw. Straßen mit wichtigen Erschließungsfunktionen als 'Straßenverkehrsflächen' dargestellt.

Dabei ist zu unterscheiden:

- Eisenbahnstraße, unveränderte Baufluchten,
- Hermann-Liebmann-Straße, Südliche Erschließungsstraße, zum Teil Aufweitung des Straßenraumes,
- Wohnstraßen, Konradstraße, Rabet.

Die angestrebten Straßenverbreiterungen und die damit erforderlichen Eingriffe in die Grundstücksstruktur (Umlegung, Zukauf von Flächen) und in die vorhandene Bausubstanz (Abbruch von zur Zeit denkmalgeschützten Gebäuden) sind Teil der übergeordneten Verkehrsplanung (siehe auch Verkehrskonzept Lit. 6).

Verkehrsflächen mit deutlich hervortretende Aufenthaltsfunktion, die nur einen geringen Anteil an Pkw-Verkehr aufnehmen müssen, sind als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' dargestellt.

- Neustädter Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Otto-Runki-Platz.
- Melchiorstraße und neue Thümmelstraße sowie Teile der Konradstraße als wichtige Fußgängerverbindung der angrenzenden Baugebiete mit dem Freizeitpark Rabet.
- Marktplatz und Neustädter Platz, als neu anzulegende Platzflächen im Quartiersgefüge.

Neuanlage und Einziehung von öffentlichem Straßenland (z.B. Aufhebung der westlichen Konradstraße, Thümmelstraße), sowie der damit verbundene Koordinationsaufwand ist im Kapitel 8.3.1 dargestellt.

Sie sind als unverzichtbarer Bestandteil und Kernaussage des städtebaulichen Konzeptes zur Neugestaltung des Platzgebietes aufzufassen und daher unverzichtbar.

7.7 Immissionsschutz

Luft

Hohe Verkehrsbelastung und die große Zahl von kohlebefeuernden Einzelöfen in den Altbauwohnungen tragen maßgeblich zu der außergewöhnlich schlechten Luftqualität im Plangebiet bei (Klima-Sanierungsgebiet). Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung wurde die Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen zur Beheizung der Gebäude eingeschränkt.

Verkehrslärm

Das Amt für Verkehrsplanung hat für das Plangebiet ein Lärmgutachten erstellt. Die Untersuchungen ergaben, daß die Lärmeinwirkungen in der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße mit einem Beurteilungspegel L 75-78 dB die Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 erheblich überschreiten. Die Eisenbahnstraße ist zum heutigen Zeitpunkt durch das hohe Verkehrsaufkommen stark belastet und es wird zum jetzigen Zeitpunkt zur Verminderung der Lärmeinwirkungen empfohlen, daß für der Straße zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719) vorzusehen sind.

Da aber prognostisch durch Veränderung der Netzstruktur mit einer deutlichen Entlastung der Eisenbahnstraße, wie auch der Hermann-Liebmann-Straße zu rechnen ist, wird analog der Prognose zur Verminderung der Lärmentwicklung entlang der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße festgesetzt, daß für der Straße zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) einzubauen sind.

Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (vom 19.01.1995) erstellt, deren Ergebnisse gegenwärtig keinen Anlaß für weiterführende Erkundungen zur Gefahrenabwehr geben.

7.8 Grünordnung, Bepflanzung, Naturschutz

7.8.1 Freizeitanlage 'Rabet', öffentliche Grünfläche

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die vorhandene Freizeitanlage planungsrechtlich gesichert (der Park entstand durch großflächigen Abbruch von Baublöcken und Straßen, er liegt daher bis heute auf ehemaligen Baugrundstücken, bzw. Straßenland).

Die Ausweisung als 'Spielanlage für Kinder und Jugendliche' soll evtl. späteren Auseinandersetzungen mit den Anwohnern vermeiden helfen, da jetzt und zukünftig zum Teil erhebliche Lärmimmissionen von den Spielflächen ausgehen.

Die Abgrenzung des Sportplatzes an der Hermann-Liebmann-Straße verdeutlicht den zukünftigen Grenzverlauf dieser kommunalen Einrichtung. Gerade im südlichen Bereich sind dabei bauliche Maßnahmen notwendig.

Neben der wichtigen Funktion als Naherholungsfläche für die Bevölkerung in den angrenzenden hochverdichteten Gründerzeitquartieren, ist vor allen Dingen die kleinklimatische Bedeutung die Auswirkung der großen zusammenhängenden Grünfläche auf dem Luftschadstoffgehalt, die Staubentwicklung, die Luftfeuchtigkeit und die Lufttemperatur zu betonen.

7.8.2 Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan beschreibt den durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft und setzt Ausgleichsmaßnahmen in Art und Umfang fest. Begrünungsmaßnahmen sind darüber hinaus Mittel der Stadtgestaltung, sie unterstützen stadträumliche Absichten und verbessern die Gesamtsituation im Hinblick auf die zur Zeit eher mangelhafte Grün- und Freiflächenausstattung.

Im einzelnen sind als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (siehe Grünordnungsplan):

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen
(Textliche Festsetzungen 1.8.1)

Für das Bearbeitungsgebiet sind eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden, die den negativen Wirkungen einer erhöhten Versiegelung und Überbauung entgegenwirken, bzw. diese abschwächen oder eine Verbesserung der Ausgangssituation bewirken.

Das Bearbeitungsgebiet und seine Umgebung ist stark verdichtet und nur gering mit Vegetation ausgestattet. Durch die hohe Absorption der Sonnenstrahlen am Tag und die Wärmeabstrahlung in der Nacht ergeben sich die typischen Stadtklimaeffekte. Die Vergrößerung, bzw. der Erhalt der Vegetation ist daher von ausgleichender Bedeutung und dient somit der Entlastung des Standorts.

Um auf den privaten Grundstücksflächen einen Grünbestand zu sichern, ist festgesetzt, daß pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum und 10 Laubsträucher zu pflanzen sind.

Um der Zunahme an Versiegelung entgegenzuwirken und die nutzbare Grünfläche zu vergrößern, sind für Flachdächer von Neubauten intensive, bzw. extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Weil Fassaden- und Mauerbegrünung eine ähnliche Kompensationswirkung bezüglich des Kleinklimas besitzen, können diese als Ersatz für nicht realisierbare Dachbegrünungen zum Einsatz kommen, wenn zum Ausgleich Wand- oder Mauerflächen im Verhältnis 1:1 begrünt werden.

Prinzipiell sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sowie Mauern mit rankenden oder selbstklimmende Pflanzen fachgerecht zu begrünen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Textliche Festsetzung 1.8.2., Planzeichnung)

Die Erhöhung des Anteils an Bäumen und Sträuchern hat eine positive Wirkung auf das Mikro- und Mesoklima, insbesondere in den Baugebieten, in denen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß eine relativ tiefe Bebauung zugelassen wird. In den Pflanzflächen entlang der öffentlich zugänglichen Wege sind Baumreihen in einem bestimmten Abstand zu pflanzen, so daß ein alleearter Charakter entsteht. Mit der Anpflanzung von Straßenbäumen wird ein räumliches Ordnungsprinzip aufgebaut, welches der Orientierung dient und die Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit ihrer Umgebung verbessert.

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (Textliche Festsetzung 1.8.3, Planzeichnung)

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes. Die Vergrößerung des Grünvolumens trägt gleichzeitig zur Reduzierung des Aufheizungseffektes bei, wobei die Überschattung der Stellflächen eine wichtige Rolle spielt.

Generell gilt, daß auf nicht überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu erhalten sind.

- Eingrünung der Müllstandplätze (Textliche Festsetzung 1.8.4)

Die Festsetzung zur Begrünung der Müllstandorte erfolgte aus ästhetischen Gründen, wobei die positiven Wirkungen des Grüns die allgemeine Situation mit verbessern. Zudem schützt die Bepflanzung die Müllbehälter zusätzlich vor Wind und verhindern somit das Verblasen von Müllbestandteilen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Entsiegelungsdefizit (Textliche Festsetzung 1.8.5)

Die Baugebiete sind ohnehin stark versiegelt und verdichtet, zudem befindet sich das Bearbeitungsgebiet in stark überbauter Umgebung. Mit zunehmender Versiegelung werden die negativen Stadtklimaeffekte verstärkt. Durch Entsiegelung an anderer Stelle der näheren Umgebung wird dem entgegengewirkt.

7.8.3 Artenschutz, Ersatzniststätten

Aufgrund des Abrisses bzw. der Rekonstruktion von alten Gebäuden gehen Nist- und Lebensstätten für die heimische Fauna verloren. Daher sind insbesondere für geschützte, bzw. gefährdete Arten Ersatznistkästen an Gebäuden zu schaffen.

7.8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Ein Ausgleich ist in den Baugebieten A.1, A.2, A.4, B.1, C.1, C.3, D.1, E und G aufgrund der geringen Gesamtfläche nicht möglich und würde den Eingriff auch nicht in vollem Maße kompensieren.

Um dennoch einen Ausgleich innerhalb des Untersuchungsraumes zu schaffen, sind die den Wertpunkten (Grünordnungsplan, Seite 23 ff) entsprechend benötigten Flächen, in der Grünfläche Rabat zu entsiegeln und ggf. aufzuwerten.

7.8.5 Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Im Städtebaulichen Entwurf (Gestaltungsplan) sind zahlreiche Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgeschlagen. Im Bebauungsplan wurde auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 'Anpflanzen von Einzelbäumen' verzichtet. Die Straßengestaltung bleibt der zukünftigen Ausbauplanung vorbehalten.

7.9 Stadttechnik, Energie

In der Planzeichnung wurden Abwasserkanäle und Fernwärmeleitungen vermerkt, die in privaten Baugrundstücken (auch Flächen für Gemeinbedarf) liegen. Insbesondere bei geplanten Überbauungen von stadttechnischen Anlagen ist frühzeitig die Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen herbeizuführen.

7.10 Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift

Zur Sicherung einiger 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 § 83 der SächsBO festgelegt. Sie betreffen zulässige Dachformen, Fassadengestaltung, Abstandsflächen und Werbeanlagen.

Dachform

Die typische Dachform des Gründerzeitviertels ist das Satteldach. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die Neigungen von 35 bis 90 Grad aufweisen. Gestalterisch unbedenklich sind auch Pultdächer. Insofern sind Sattel- und Pultdächer generell zugelassen. Flachdächer sind nur in den Gebieten A.3, B.2 und C.3, wo überwiegend Großbauten mit flachen Dächern (Schule, Kindergärten sowie Sporthallen) vorhanden sind, sowie bei ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen auf der Rückseite der Bebauung entlang der Eisenbahnstraße erlaubt. In einigen Fällen ist die Dachform im Plan dort festgesetzt, wo aus gestalterischen Gründen nur eine Dachform in Frage kommt. Durch "zwichengeschobene" Flachdachteile (z.B. A.4, 'Einschnürung vor dem Turmgebäude') sollen Übergänge zwischen den Baukörpern geschaffen werden. Hierdurch entstehen ablesbare Zäsuren, die zur Untergliederung wichtig sind.

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.

Fassadengestaltung

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Gliederung geregelt. Gefordert werden gegliederte Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten (b:h ca. 1:1,5), die typisch für die Gründerzeit sind. Ein gestalterisch wichtiges Anliegen ist weiterhin, daß eine vertikale Untergliederung der Häuserzeilen so erfolgt, daß alte Grundstücksuntergliederungen ablesbar bleiben. Damit soll der gründerzeitliche Maßstab erhalten werden. 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.

Abstandsflächen

Der § 83 Abs. 1 SächsBO ermöglicht eine Reduzierung der nach § 6 Abs. 5 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht und die Tiefe der Abstandsflächen im Gebiet allgemein auf 0,4 H festgelegt.

Dies begründet sich aus der gegebenen Situation des Gründerzeitviertels mit im Verhältnis zur Höhe der Bebauung relativ geringen Straßenbreiten. Das Einhalten der nach Bauordnung normalerweise in Misch- und Wohngebieten geltenden Abstände von 1 H würde z.B. bei der Eisenbahnstraße zwischen der beidseitig 5-geschossigen Bebauung eine Straßenbreite von mindestens 30 m erfordern. Tatsächlich vorhanden sind jedoch nur ca. 20 m. Auch im Falle der Konradstraße sind bereits heute Unterschreitungen der Abstandsflächen gegeben. Die vorhandenen 5-geschossigen Gebäude lösen einen Abstand von mindestens 15 m bis zur Straßenmitte aus, gegeben sind lediglich 6 m. Ähnlich sieht es im Bereich des Wohngebietes an der Straße Rabet aus. Der erforderliche Abstand zwischen der beidseitig 4-geschossigen Bebauung wäre mindestens 24 m, die Straße hat jedoch insgesamt nur eine Breite von ca. 12 m.

Auch im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Abstände zur Grundstücksgrenze in vielen Fällen unterschritten.

Da es sich um ein historisch 'gewachsenes' Baugebiet handelt, das in seiner charakteristischen Form erhalten bleiben soll, ist die Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich und vertretbar. Die angestrebte "Urbanität" des Viertels läßt sich nur mit den entsprechend angepaßten Abständen verwirklichen. Dies gilt auch für die neu zu bebauenden Flächen, die das städtebauliche Bild aufgreifen und entsprechend abrunden soll.

Ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind auch bei den reduzierten Abständen gewahrt. In Einzelfällen (z.B. Eckbebauung) ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Werbeanlagen

Im Hinblick auf Werbeanlagen im Plangebiet sind einige Vorschriften getroffen, die sicherstellen sollen, daß Werbeanlagen das Stadtbild nicht beeinträchtigen können. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und nur in der Erdgeschoßzone anzubringen. In den Bereichen der Hauptgeschäftszone entlang der Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße sind sie ausnahmsweise auch im 1. Obergeschoß zulässig. Sie dürfen für die Fassadengestaltung wesentliche Bauelemente wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen u.a. nicht verdecken. Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten. Im Bereich von Arkaden können Werbeanlagen senkrecht zur Fassade angebracht werden, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m freigehalten wird.

Die Verwendung von Leuchtreklamen, die das Stadtbild empfindlich stören können, wird eingeschränkt. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig und der Architektur und dem Gesamterscheinungsbild unterzuordnen.

8. Durchführung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Die angestrebte Neuordnung des Plangebietes geht mit einer starken Veränderung der Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse einher. Ca. 100 Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken sind davon betroffen (siehe Plan: Bodenordnung, Übersicht: Grundstücksveränderungen nach Baugebieten, beide 02.95).

Angesichts der zu erwartenden Komplexität des Bodenverkehrs wurde daher ein förmliches Umliegungsverfahren eingeleitet. Die Anordnung der Umliegung nach § 46 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am 21.02. '96 vom Rat der Stadt Leipzig beschlossen worden (Beschluß-Nr. 484/96).

8.2 Erschließung

Verkehr

Mit Ausnahme des Baugebietes C.1 (ca. 2.300 m² BGF) für das eine Neuordnung der öffentlichen Erschließungsflächen notwendig wird, sind alle Baugebiete (ca. 100.000 m² BGF) an öffentliches Straßenland angeschlossen, bzw. ihre Erreichbarkeit ist durch öffentlich rechtlich gesicherte Baulasten (Geh- und Fahrrechte) sichergestellt. Auch in den Teilen des Plangebietes, in denen umfangreiche Straßenerweiterungen vorgesehen sind (Baugebiete D, E, F, G), können die Hochbaumaßnahmen unabhängig davon realisiert werden.

Stadttechnik, technische Infrastruktur

Der größte Teil des Trinkwasserleitungsnetzes ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Alters der Trinkwasserleitungen und der damit verbundenen und zu erwartenden Schadenshäufigkeit, ist eine Auswechslung der meisten im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen nötig. Schwerpunkte dabei sind: Rabat, Marthastraße, Hermann-Liebmann-Straße. Die langfristig angestrebte Verdoppelung der Bruttogeschoßfläche im Plangebiet ist dabei grundsätzlich durch die Kapazität der vorhandenen Wasserversorgungsanlagen abgedeckt.

Die Abwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Die vorhandene Mischkanalisation ist in der Lage, die zukünftig zu erwartenden höheren Abwassermengen aufzunehmen.

Die Energieversorgung (Gasniederdrucknetz, Fernwärme, Elektrizität) wird seitens der Stadtwerke Leipzig sichergestellt. Insbesondere dem Ausbau der Fernwärmeerschließung kommt dabei mittelfristig eine hohe Bedeutung bei (Fernwärmevorranggebiet).

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches -Telekom- ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

8.3 Kosten für die Stadt Leipzig

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich Angaben über Kosten, die bei Realisierung des Bebauungsplanes auf die Stadt Leipzig zukommen, nur überschlägig ermitteln, da maßgebliche Informationen z.Zt. dafür nicht vorliegen.

Die folgende Zusammenstellung ist daher als Anhalt zu verstehen. Genaue Angaben können erst bei Konkretisierung der einzelnen Vorhaben und der dann vorhandenen Planungs- und Finanzierungssicherheit gemacht werden.

Die Aussagen zum Grundstücksverkehr wurden in Zusammenarbeit mit dem Grundstücksverkehrsamt erstellt, bei der Zusammenstellung der Straßenbaumaßnahmen wurde auf Aussagen des Verkehrskonzeptes sowie auf Kostenrichtwerte des Tiefbauamtes zurückgegriffen. Inwieweit Teile dieser Kosten beitragsfähig/-pflichtig sind, bzw. in welchem Umfang Fördermittel (des Landes, des Bundes, der EU) zum Einsatz kommen, ist erst nach der erfolgten Umliegung, bzw. im Zuge der Ausbauplanung abzusehen.

8.3.1 Kosten für Flächenerwerb

Der Flächenerwerb für die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindertagesstätte) und für die Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen (Neustädter Platz, Marktplatz und Verbreiterung der Hermann-Liebmann-Straße) wird über das bereits eingeleitete Umlegungsverfahren (siehe Pkt. 8.1) ermöglicht. Nach Grobschätzung belaufen sich die Kosten auf eine Summe von ca. 980.000,00 DM.

8.3.2 Kosten für Straßenbau, Platzgestaltung

Neuanlage von Mischflächen, Platzflächen, Wegen, Umgestaltung/Rückbau vorhandener Straßen

- Neustädter Straße	847 qm
- Melchiorstraße	530 qm
- Neue Thümmelstraße	252 qm
- Neustädter Platz	980 qm
- Konradstraße	2.067 qm
- Marktplatz	1.848 qm
- Eisenbahnstraße	8.002 qm
- Rabet	3.744 qm
- Bergstraße	309 qm
- Gehweg F.1	75 qm

Gesamt 18.654 qm

18.654 qm x 220 DM / qm = 4,103 Mio DM

Erweiterung und Neubau von Verkehrsstraßen

- Südliche Erschließungsstraße	5.906 qm
- Hermann-Liebmann-Straße	10.025 qm

Gesamt 15.931 qm

15.931 qm x 220 DM / qm = 3,505 Mio DM

8.3.3 Kosten für grünordnerische Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen, Parkgestaltung

Insgesamt 2.560 qm Entsiegelungsfläche in der Parkanlage 'Rabet' ist den einzelnen Bauherren in den ausgleichspflichtigen Baugebieten zugeordnet, d.h., hier entstehen keine Kosten für die Stadt Leipzig.

Eine darüberhinausgehende Aufwertung und Neugestaltung der Parkanlage 'Rabet' ist kurzfristig nicht vorgesehen. Die Kosten für diese Umgestaltungsmaßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung ermittelt.

Straßenbaumpflanzung

Im gesamten Plangebiet werden im Zuge der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen voraussichtlich ca. 110 Straßenbäume gepflanzt.

110 Bäume x 2.142 DM / Baum = 235.620 DM (siehe Grünordnungsplan, Seite 39)

8.3.4 Sonstige Kosten

Erwerb und Abbruch der Gebäude Eisenbahnstraße Nr. 62 und Hermann-Liebmann-Straße Nr. 43

Zur Realisierung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen müssen die o.g. Gebäude zum Verkehrswert erworben und abgebrochen werden. Konkrete Kosten lassen sich erst im Zuge der Kaufverhandlungen bzw. der Wertermittlung benennen. Das Gebäude Eisenbahnstraße Nr. 62 wird z.Zt. zum Kauf angeboten.

Entsiegelung der ehemaligen Konradstraße im Bereich der Schule und der Kindertagesstätte

1.545 qm x 108 DM / qm = 16.860 DM (siehe Grünordnungsplan, Seite 39)

Wegebau und Anlage von Stellplätzen im Bereich der Schule und der Kindertagesstätte

ca. 520 qm Gehweg x 120 DM / qm =	62.400 DM
ca. 275 qm Stellplätze x 150 DM / qm =	41.250 DM
Gesamt:	103.650 DM

Neubau von stadttechnischen Anlagen

Die umfangreichen Erweiterungen, bzw. der Neubau der Verkehrsstraßen 'Südliche Erschließungsstraße' und 'Hermann-Liebmann-Straße' machen unter Umständen eine Neuordnung der Entwässerungsanlagen notwendig. Umfang und Kosten dieser Maßnahmen ist erst im Zuge der Ausbauplanung abzusehen.

Neu- / Umverlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen, sind von den jeweiligen Bauherren zu finanzieren.

Bau von Stellplätzen im Bereich Sporthalle

ca. 275 qm Stellplätze x 150 DM / qm = 41.250 DM

Neubau der Straßenbahn in der Hermann-Liebmann-Straße

Die Kosten für die geplante Haltestelle sind mit 300.000,00 DM anzusetzen, für die ca. 400 m Bauloslänge werden ca. 2 x 2.300,00 DM/m x 400 m = 1,8 Mio. DM veranschlagt.

8.3.5 Zusammenstellung der Kosten

8.3.1 Flächenerwerb	980.000,00 DM
8.3.2 Straßen- und Platzbau einschl. Gestaltung	7.600.000,00 DM
8.3.3 Grünordnerische Maßnahmen	240.000,00 DM
8.3.4 Sonstige Kosten	<u>162.000,00 DM</u>
	<u>8.982.000,00 DM</u>

9. Flächenbilanz

9.1 Tabelle 1.1

Baugebiete nach Nutzungskennziffern

Bestand

1 Bezeichnung des Baugebietes siehe: Planzeichnung	2 Nutzungskategorie siehe: textl. Festsetzungen	3 Größe des Baugebietes m ²	4 Bruttogeschossfläche in Vollgeschossen <u>Bestand</u>				5 mit Gebäuden bebaute Grundfläche m ²	6 GRZ —	7 GFZ —
			4.1	4.2	4.3	4.4			
			Gesamt	Büro, Läden, Gewerbe	Wohnen	Sonstiges			
—	—	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	—	—	
A.1	MI a	3.149,00	2.627,00	851,00	1.776,00	—	851,00	0,27	0,83
A.2	MI d	1.220,00	—	—	—	—	—	—	—
A.3	Gemeinbedarf, Schule	4.081,00	4.341,00	—	—	4.341,00	1.017,00	0,25	1,06
A.4	MI a	1.129,00	—	—	—	—	—	—	—
A	—	9.579,00	6.968,00	851,00	1.776,00	4.341,00	1.868,00	0,19	0,73
B.1	MI a	2.292,00	1.666,00	1.342,00	324,00	—	802,00	0,35	0,73
B.2	Gemeinbedarf, Kindertagesst.	4.445,00	2.982,00	507,00	—	2.475,00	1.062,00	0,24	0,67
B	—	6.737,00	4.648,00	1.849,00	324,00	2.475,00	1.864,00	0,27	0,69
C.1	MI d	1.161,00	—	—	—	—	—	—	—
C.2	MI a	1.715,00	4.272,00	1.098,00	3.174,00	—	1.098,00	0,64	2,49
C.3	MI d	2.995,00	4.968,00	4.968,00	—	—	1.588,00	0,53	1,66
C.4	Gemeinbedarf, Sport, Jugendheim	3.404,00	1.974,00	—	—	1.974,00	1.636,00	0,48	0,58
C	—	9.275,00	11.214,00	6.066,00	3.174,00	1.974,00	4.322,00	0,46	1,21
D.1	MI a	3.616,00	6.636,00	1.436,00	5.200,00	—	1.436,00	0,39	1,83
D.2	MI c	2.603,00	2.928,00	2.928,00	—	—	1.047,00	0,4	1,12
D.3	MI b	1.135,00	3.420,00	400,00	3.020,00	—	816,00	0,72	3,01
D	—	7.354,00	12.984,00	4.764,00	8.220,00	—	3.299,00	0,45	1,76
E (8)	MI a Quartiergarage	5.208,00	2.671,00	2.266,00	405,00	—	1.435,00	0,27	0,51
Tech.	Bahnstromunterwerk	876,00	225,00	—	—	225,00	225,00	0,26	0,25
F.1	WA a	2.415,00	1.020,00	—	1.020,00	—	352,00	0,14	0,42
F.2	WA a	5.924,00	4.702,00	590,00	4.112,00	—	1.790,00	0,3	0,79
F.3	WA b	875,00	378,00	—	378,00	—	126,00	0,14	0,43
F	—	9.214,00	6.100,00	590,00	5.510,00	—	2.268,00	0,25	0,66
G	MI a	3.461,00	3.825,00	—	3.825,00	—	935,00	0,27	1,1
Gesamt	—	51.704,00	48.635,00	16.386,00	23.234,00	9.015,00	16.216,00	0,31	0,94

9.2 Tabelle 1.2

Baugebiete nach Nutzungskennziffern

Planung und Bestand

1	2	3	4				5	6	7
Bezeichnung des Baugebietes siehe: Planzeichnung	Nutzungskategorie siehe: textl. Festsetzungen	Größe des Baugebietes m ²	Bruttogeschoßfläche in Vollgeschossen <u>Planung und Bestand</u>				mit Gebäuden bebaute Grundfläche m ²	GRZ	GFZ
			4.1	4.2	4.3	4.4			
			Gesamt	Büro, Läden Gewerbe	Wohnen	Sonstiges			
—	—	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	—	—
A.1(1)	MI a (2)	3.149,00	9.935,00	4.262,00	5.673,00	—	2.583	0,82	3,15
A.2	MI d (3)	1.220,00	2.111,00	1.055,00	1.056,00	—	591	0,48	1,73
A.3	Gemeinbedarf, Schule	4.081,00	4.624,00	—	—	4.624,00	1.156	0,28	1,13
A.4	MI a (2)	1.129,00	3.272,00	1.486,00	1.786,00	—	847	0,75	2,89
A	—	8.579,00	19.942,00	6.803,00	8.515,00	4.624,00	5.177	0,54	2,08
B.1(1)	MI a (2)	2.292,00	7.414,00	3.004,00	4.410,00	—	1.891	0,82	3,23
B.2	Gemeinbedarf, Kindertagesst.	4.445,00	2.790,00	—	—	2.790,00	930	0,21	0,63
B	—	6.737,00	10.204,00	3.004,00	4.410,00	2.790,00	2.821,00	0,42	1,61
C.1	MI d (3)	1.161,00	2.072,00	1.036,00	1.036,00	—	578	0,49	1,78
C.2 (1), (4)	MI a (2)	1.715,00	6.212,00	2.401,00	3.811,00	—	1.406	0,82	3,62
C.3	MI d (5)	2.995,00	5.965,00	4.197,00	1.768,00	—	2.159	0,72	1,99
C.4	Gemeinbedarf, Sport, Jugendheim	3.404,00	3.890,00	—	—	3.890,00	1.945	0,57	1,14
C	—	9.275,00	18.139,00	7.634,00	6.615,00	3.890,00	6.088,00	0,65	1,95
D.1 (1), (4)	MI a (2)	3.715,00	14.539,00	5.748,00	8.791,00	—	3.677	0,99	3,91
D.2 (4)	MI c (6)	2.603,00	3.990,00	3.192,00	798,00	—	1.314	0,5	1,53
D.3	MI b (7)	1.135,00	3.312,00	662,00	2.650,00	—	828	0,73	2,92
D	—	7.453,00	21.841,00	9.602,00	12.239,00	—	5.819,00	0,78	2,93
E (8)	MI a Quartiergarage	5.208,00	12.432,00	4.351,00	6.624,00	1.457,00	3.960	0,76	2,39
Tech.	Bahnstromunterwerk	876,00	225,00	—	—	225,00	225	0,25	0,25
F.1	WA a (9)	2.415,00	5.652,00	1.122,00	4.530,00	—	1.420	0,59	2,34
F.2	WA a (9)	5.679,00	12.236,00	2.447,00	9.789,00	—	3.059	0,54	2,15
F.3	WA b	1.120,00	2.978,00	1.466,00	1.512,00	—	639	0,57	2,66
F	—	9.214,00	20.866,00	5.035,00	15.831,00	—	5.118	0,56	2,26
G	MI a (10)	3.481,00	8.876,00	3.588,00	5.088,00	—	2.262	0,65	2,51
Gesamt	—	51.803,00	112.325,00	40.017,00	59.684,00	12.986,00	31.470	0,6	2,18

(1-10): Annahmen, Berechnungsgrundlagen, siehe nächste Seite

Annahmen, Berechnungsgrundlagen zu Tabelle 1.2

- 1 Die Ausbauzonen werden im EG zu 100 % und im 1. OG zu 70 % überbaut.
- 2 EG: 100 % BGF Läden, Büro, Gewerbe
1. OG: 50 % BGF Büro, 50 % BGF Wohnen
Alle weiteren OG's : 10 % BGF Büro, 90 % BGF Wohnen
- 3 50 % der Gesamt-BGF: Läden, Büro, Gewerbe
50 % der Gesamt-BGF: Wohnen
- 4 Die mit z.B. "V - VI" festgesetzten Bereiche werden bei der BGF-Berechnung mit z.B. "5,5" angesetzt.
- 5 EG + 1. OG: 100 % BGF Gewerbe
2. OG + 3. OG: 100 % BGF Wohnen
- 6 80 % der Gesamt-BGF: Büro, Gewerbe
20 % der Gesamt-BGF: Wohnen
- 7 EG: 50 % BGF Läden, Büro, 50 % BGF Wohnen
Alle weiteren OG's : 10 % BGF Büro, 90 % BGF Wohnen
- 8 Das EG der Stellplatzanlage (im Blockinnenbereich) wird bei der GFZ/GRZ-Ermittlung zu 100 % berücksichtigt.
- 9 EG: 50 % BGF Läden, Büro, Gewerbe, 50 % BGF Wohnen
Alle OG's : 10 % BGF Büro, 90 % BGF Wohnen
- 10 EG: 100 % BGF Läden, Büro, Gewerbe,
Alle OG's : 40 % BGF Büro, 60 % BGF Wohnen

Die Flächenbilanz geht davon aus, daß sich auch im Bestand langfristig die angestrebte Nutzungsverteilung einstellen wird.

9.3 Tabelle 2

Plangebiet nach Flächenkategorien

Flächenkategorie	Flächengröße	
	absolut m ²	bezogen auf die Gesamtfläche %
1. Öffentliche Verkehrsfläche, davon	34.585	28,5
1.1 Straßenverkehrsfläche z.B. Eisenbahnstraße	29.046	23,9
1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. Marktplatz	5.539	4,5
2. Öffentliche Grünfläche, z.B. Rabet - Park	35.176	28,9
3. Nettobauland, davon	51.704	42,6
3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.214	7,6
3.2 Mischgebiet (MI)	29.684	24,4
3.3 Fläche für Gemeinbedarf,	11.930	9,8
3.4 Fläche für Versorgungsanlagen	876	---
4. Bruttobaugebiet = Summe aller Teilflächen	121.465	100

9.4 Auswertung der Flächenbilanz

9.4.1 Wohnen

Baugebiete A und B (204 WE)

Die Bestandslisten des Amtes für Wohnungswesen (Stand 6.94) zählen insgesamt 28 WE auf. Durch den ständigen Verfall der Bausubstanz stehen mittlerweile die Gebäude Eisenbahnstraße Hs.Nr. 54 und 56 ganz bzw. überwiegend leer. In dem betrachteten Gebiet ist daher von ca. 16 - 20 Wohnungen auszugehen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes stehen ca. 13.287 m² BGF für Wohnzwecke zur Verfügung (in Vollgeschossen). Bei einer angenommenen Nettowohnungsgröße von durchschnittlich 61 m² befinden sich also $(13.287 \text{ m}^2 \times 0,75 / 61)$ ca. 163 WE in Vollgeschossen.

Unter Berücksichtigung von ausgebauten Dachgeschossen, die in der Regel als Wohnungen (durchschnittliche Nettowohnungsgröße 54 m²) genutzt werden, ist daher von einer zu erwartenden Gesamtwohnungsanzahl von 204 WE auszugehen (Geschoßfläche in Dachgeschossen ca. $3.000 \text{ m}^2 \times 0,75 / 54$).

Baugebiete C und D (279 WE)

Die Bestandslisten des Amtes für Wohnungswesen (Stand 6.94) zählen insgesamt 104 WE auf, wobei keine Angaben zu den Gebäuden Eisenbahnstraße Hs.Nr. 66 und 68 vorliegen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes stehen ca. 18.854 m² BGF für Wohnzwecke zur Verfügung (in Vollgeschossen). Bei einer angenommenen Nettowohnungsgröße von 61 m² befinden sich also $(18.854 \text{ m}^2 \times 0,75 / 61)$ ca. 232 WE in Vollgeschossen.

Zusätzliche Wohnungen im ausgebauten DG (ohne C.3 und D.2): $3.400 \text{ m}^2 \times 0,75 / 54 = 47 \text{ WE}$.
Gesamt: ca. 279 WE

Baugebiet E (100 WE)

Das Gebiet wird zur Zeit gewerblich genutzt, bzw. liegt brach. Es sind keine Wohnungen vorhanden.

Nach erfolgter Umstrukturierung werden sich im o.g. Baugebiet voraussichtlich befinden

in Vollgeschossen:	$6.624 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 / 61 = 81 \text{ WE}$
in Dachgeschossen:	$1.686 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 / 54 = 23 \text{ WE}$
Gesamt:	ca. 100 WE

Baugebiete F und G (319 WE)

Die o.g. Bestandslisten zählen im Baugebiet F 56 WE auf. Durch den ständigen Verfall der Bausubstanz ist aber mit einem stetigen Rückgang dieser Wohnungszahl zu rechnen. Die Gebäudegruppe Rabat Hs.Nr. 15, 17, 19 sowie das ehemalige Feierabendheim an der Marthastraße stehen leer.

Für das Baugebiet G liegen zur Zeit keine Angaben des Amtes für Wohnungswesen vor. Aufgrund der überschlägig ermittelten Geschoßfläche der bestehenden Gebäude und angesichts der Leerstände ist von ca. 50 WE auszugehen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes stehen für Wohnzwecke zur Verfügung:

in Vollgeschossen:	$20.919 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 / 61 = 257 \text{ WE}$
in Dachgeschossen:	$4.471 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 / 54 = 62 \text{ WE}$
Gesamt:	319 WE

Plangebiet insgesamt

Zur Zeit befinden sich ca. 180 - 200 WE im Plangebiet, nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden es ca. 900 - 1.000 WE sein.

Bevölkerung

Bei einer zu erwartenden Haushaltsstruktur von ca. 35 % Ein-Personen-Haushalte, ca. 35 % Zwei-Personen-Haushalte und ca. 30 % Haushalte mit 3 bis 4 Personen (3,5) ist zu erwarten, daß langfristig ca. 2.000 - 2.200 Menschen im Plangebiet wohnen werden.

9.4.2 Gewerbe, Büros, Einzelhandel

Zur Zeit ist von ca. 16.386 m² BGF für gewerbliche Nutzung auszugehen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß beinahe sämtliche ein- bis zweigeschossige Neben-, An- und Rückbauten, die in dieser Rechnung mit einbezogen sind, zum Erhebungszeitpunkt in einem sehr schlechten baulichen Zustand waren und größtenteils leer standen.

Das Wintergarten-Kino an der Eisenbahnstraße steht leer und verfällt, ebenso Teile des Ostbades, die Industriegebäude an der Konradstraße sind z.Zt. als Lager genutzt (Verwerterbetrieb). Lediglich die Erdgeschoßzonen an der Eisenbahnstraße sind durchgängig mit Einzelhandel belegt. Kleine Dienstleistungsbetriebe in z.B. umgenutzten Wohnungen sowie ein Verwaltungsgebäude im Baugebiet D.2 kommen hinzu.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen ist von ca. 10.000 m² BGF für gewerbliche Zwecke auszugehen. Genauere Angaben zur Gewerbestruktur liegen nicht vor.

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes werden in den einzelnen Baugebieten folgende gewerblich genutzte Flächen entstehen:

Baugebiete A und B, Mischgebiet

9.807 m² BGF in Vollgeschossen. Evtl. ausgebaute Dachgeschosse (Büro) werden nicht berücksichtigt.

Baugebiete C und D, Mischgebiet

17.236 m² BGF in Vollgeschossen. Das bestehenden Ostbad (C.3) und das bestehende Verwaltungsgebäude (D.2) sind in dieser Rechnung enthalten.

Baugebiet E, Mischgebiet

4.351 m² BGF in Vollgeschossen. Die Quartiergarage (evtl. auch gewerblich genutzt) ist in dieser Rechnung nicht enthalten.

Baugebiete F (Wohngebiet) und G (Mischgebiet)

8.623 m² BGF in Vollgeschossen.

9.4.3 Gesellschaftliche Einrichtungen

Die vorhandenen Einrichtungen werden an ihrem Standort gesichert, evtl. Neubaumaßnahmen sind zur Zeit im Plangebiet nicht vorgesehen.

9.4.4 Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen

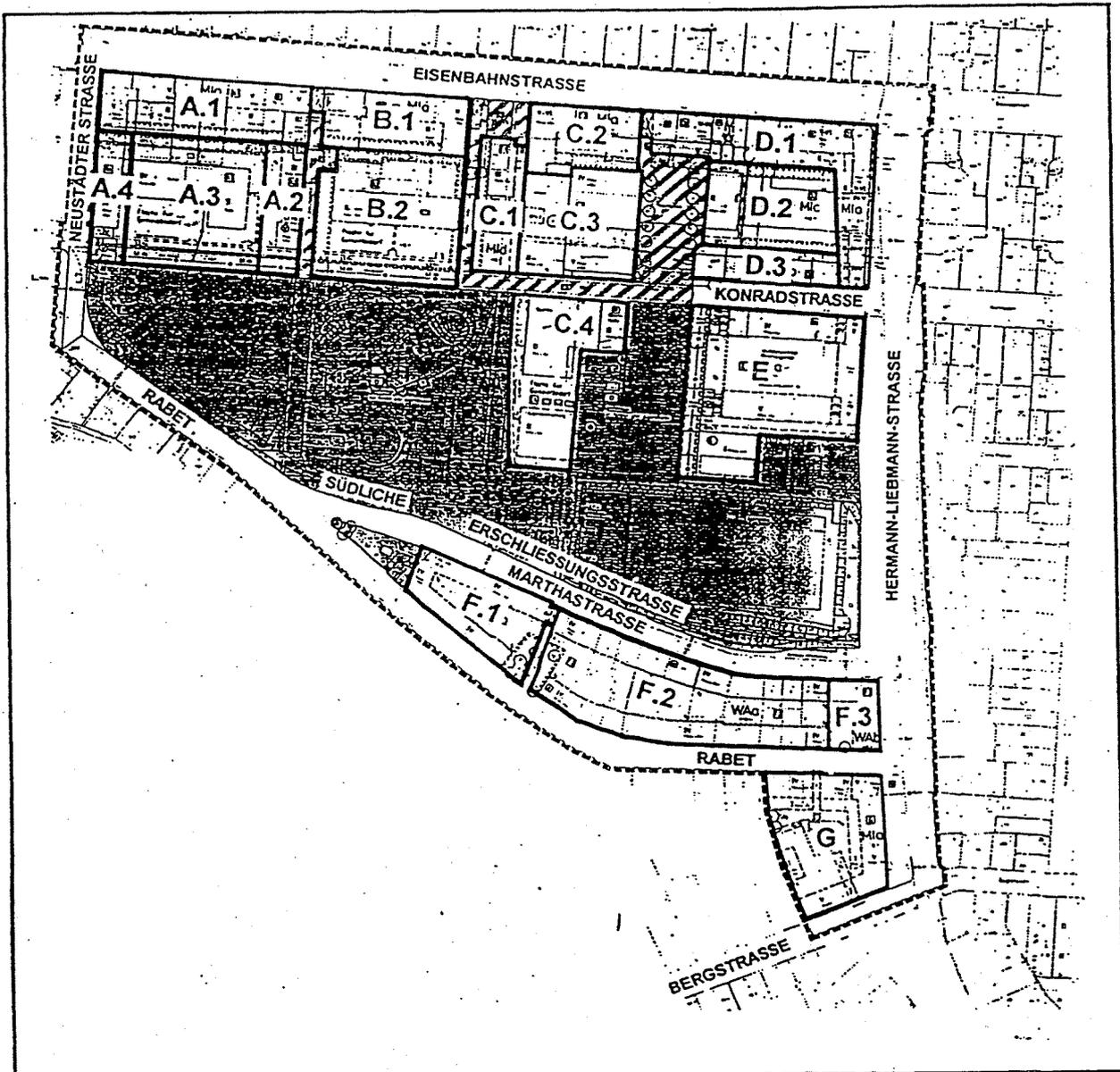
siehe 8.3, Bodenordnung, Flächenerwerb

10. Literaturhinweise

- Lit. 1 Leitplanung - Städtebauliche Rekonstruktion, Ostvorstadt - Leipzig, Dokumentation Autorenkollektiv, Bauakademie der DDR Berlin, Dezember 1976
- Lit. 2 Staatsplanaufgabe Wissenschaft und Technik Nr. ZF. 11.04.001, Kurzfassung, Beispielplanung Leipzig - Ostvorstadt, Büro des Chefarchitekten der Stadt Leipzig Leipzig, Januar 1978
- Lit. 3 "Vorbereitende Untersuchungen für den Stadtteil Neustädter Markt, Leipzig, Lindener Baukontor, im Auftrag des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbau-förderung, Leipzig Hannover, Dezember 1991
- Lit. 4 Ideenwettbewerb Neustädter Markt, Auslobung, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbau-förderung unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes (beide Stadt Leipzig) Leipzig, 1992
- Lit. 5 Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt Leipzig Leipzig, November 1993
- Lit. 6 Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 52, Leipzig, Eisenbahnstraße, Dipl.-Ing. Lars Möller, Verkehrsplaner Köln, 1995
- Lit. 7 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52, Leipzig, Eisenbahnstraße, Amin, Franz, Wendt, Landschaftsarchitektinnen Leipzig 1995
- Lit. 8 Bebauungskonzeption Neustädter Markt, Stadtbezirk Leipzig-Mitte Büro des Chefarchitekten der Stadt Leipzig Leipzig, November 1989
- Lit. 9 Sanierungsfiebel Neustädter Markt Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbau-förderung der Stadt Leipzig Leipzig, 1993
- Lit. 10 Satzungsbeschuß zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Neustädter Markt"
- Lit. 11 Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 52, Leipzig, Eisenbahnstraße
- Lit. 12 Erläuterungsbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungs-gebiet Leipzig-Neuschönefeld, Grobanalyse Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, im Auftrag des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbau-förderung der Stadt Leipzig Chemnitz, April 1993
- Lit. 13 Abschlußbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Leipzig-Neuschönefeld Verfasser: siehe Lit. 12 Chemnitz, 1994
- Lit. 14 Baulückenprogramm, Stadterneuerungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Leipzig-Neuschönefeld Verfasser: siehe Lit. 12 Chemnitz, August 1993

- Lit. 15 Historische Recherchen zum Bebauungsplangebiet Eisenbahnstraße - Neustädter Markt, Altlastenverdachtsflächen
Geonova, Geotechnisches Büro für Umwelttechnologie
Leipzig, 1995
- Lit. 16 Zur Geschichte der Wohngebiete Leipzig-Neustadt und Leipzig-Neuschönefeld
Wohnbezirksausschuß 102
Leipzig, 1989
- Lit. 17 Ein elegantes Bad in der Langerstr. von Sylvia Jamuzewski, in 'Leipziger Osten' Nr. 3
Verlag im Wissenschaftszentrum Leipzig
Leipzig, 1994
- Lit. 18 Verkehrslärmuntersuchung des Amtes für Verkehrsplanung
Leipzig, 1997

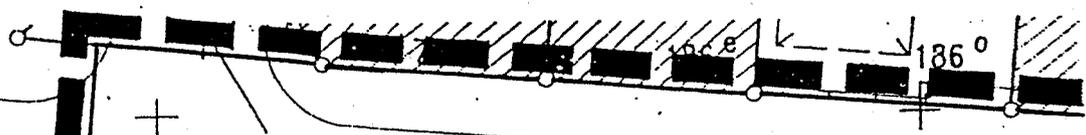
ei3_298.bt



A.1

Übersicht der Baugebiete





192

112.08

257

Mia
-g-

112.87

TH max = 17m

TH max = 17m

H max = 8m

33
1

Durchfahrt

112.55

GFL 142

EG.UG

IV

TH max = 13m

Mia
-g-

Schule

H max = 13m

III

TH max = 11m

Fläche für
Gemeinbedarf
-g-

unterirdische Fernwärmeleitung

L3.Fw

L3.Ab

ehem. Konradstr.

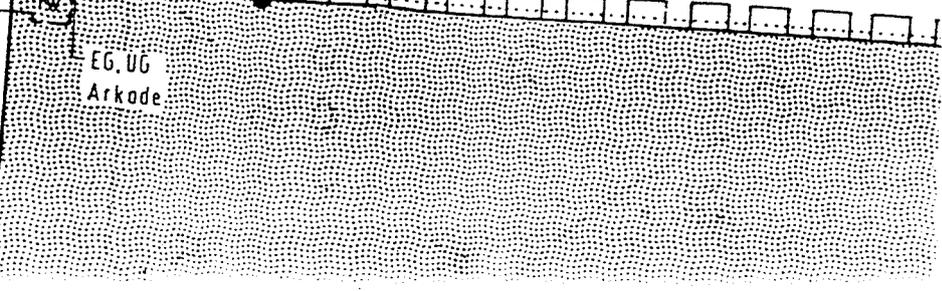
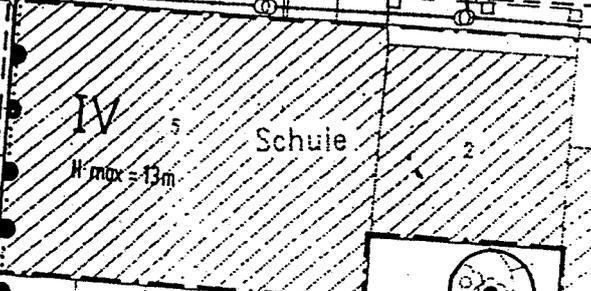
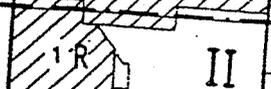
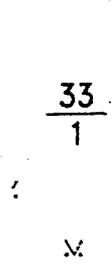
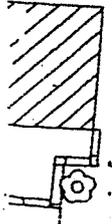
IV

TH max = 13m

EG.UG
Arkade

R=25m

15m





Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 1, 4, 6, 13 BauNVO

1.1.1 Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Mischgebiete im gesamten Planbereich durch die Festsetzung von M1a, M1b, M1c und M1d gegliedert.

M1a (Baugebiete A.1, A.4, B.1, C.2, D.1, E, G)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in den Baugebieten A.1, B.1, C.2, D.1 und E im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig. Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig, jedoch können Büros und Praxen ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Baugebiet G sind Wohnungen im Erdgeschoß ausnahmsweise zulässig.

M1b (Baugebiet D.3)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind ab dem 1. OG nur Wohnungen allgemein zulässig. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können ab dem 1. OG Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mlc (Baugebiet D.2)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Mld (Baugebiete A.2, C.1, C.3)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die allgemeinen Wohngebiete im gesamten Planbereich durch die Festsetzung von WAa und WAb gegliedert.

WAa (Baugebiete F.1, F.2)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten F.1 und F.2 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

WAb (Baugebiet F.3)

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauNVO sind im Baugebiet F.3 im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind im Baugebiet F.3 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO

1.2.1 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

1.2.2 Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten.

1.2.3 Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen der Fläche des Baugrundstücks, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist, zugeordnet werden.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Geh-, Fahrrechte).

Staffelgeschoß:

Bei Gebäuden mit gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktretenden obersten Geschossen (Staffelgeschoß) beziehen sich die angegebenen Traufhöhen auf die jeweiligen Hauptgesimse (OK Attika). Für notwendige Umwehrungen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,20 m zulässig.

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse, GFZ, bei Staffelgeschossen

Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschos (Staffelgeschoß) zulässig, wenn die Grundflächenanteile dieses Geschosses mit einer lichten Höhe von mehr als 2,3 m $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Die Geschosfläche dieses Geschosses ist bei der Ermittlung der GFZ ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO kann bei den Baulinien ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ab dem 1. OG bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO kann i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, daß gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktretende oberste Geschosse (Staffelgeschöß) bis zu 3 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten können.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Baugebiet E

Gem. § 12 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet E innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche in zwei Geschossen unterhalb und in einem Geschöß oberhalb der Geländeoberkante Stellplätze zulässig (Quartiergarage). Im Erdgeschoß können im Bereich der Blockrandbebauung (Bautiefe ca. 15 m) auch gewerbliche Nutzungen angeordnet werden. (z.B. Läden). Gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet E die Flächen von Stellplätzen (Quartiergarage) bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt bleiben.

Im Baugebiet F sind außerhalb der überbaubaren Flächen Tiefgaragen zulässig unter Beachtung der zulässigen GRZ und der im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume.

Für alle übrigen Baugebiete gilt:

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig:

- in Tiefgaragen, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (Tg);
- in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen;
- oberirdisch, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (St);
- oberirdisch, ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Flächen.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den verschiedenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

- GFL 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Fahrrecht zugunsten der Anlieger (im Baugebiet A.3 und B.2 ausschließlich zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke),
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

- GFL 2: Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
L 3: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
G 4: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.6 Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

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

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen, für die geplante Bebauung entlang der Eisenbahnstraße und der Hermann-Liebmann-Straße, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Für der Straße zugewandte Fenster für Aufenthalts- und Schlafräume sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 einzubauen.

1.8 Bepflanzung, Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Grünordnungsplan

1.8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Nähere Angaben zu Art und Umfang der Gehölzpflanzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

In allen Baugebieten - mit Ausnahme von E - sind pro angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 qm mindestens 1 standortgerechter Laubbaum sowie 10 Laubsträucher zu pflanzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß Flachdächer von bis zu zweigeschossigen Gebäuden extensiv auf mindestens 3/4 ihrer Fläche zu begrünen sind (ausgenommen Glas- und Sheddächer). Sofern begrünte Dachflächen als Wohngrünflächen verwendet werden sollen, müssen sie intensiv begrünt werden. Auf der Dachfläche der Stellplatzanlage im Baugebiet E ist insgesamt eine Intensiv-Begrünung als Wohngrün vorzusehen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Tore und Türöffnungen aufweisen sowie Mauern mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen fachgerecht zu begrünen.

Im öffentlichen Straßenraum sind großkronige Einzelbäume entsprechend der Maßgabe der Straßenausbauplanung zu pflanzen.
(Hermann-Liebmann-Straße, Straße "Rabet")

1.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu verwenden.

Soweit diese Flächen an öffentlich zugängliche Wege (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen im Baugebiet A.1 und B.1) angrenzen, sind Einzelbäume (mindestens 16/18 cm Stammumfang) in einem Abstand von 1 m entlang der Wegefläche und in einem regelmäßigen Abstand von etwa 8 m untereinander zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzflächen sind Zufahrten/-wege bis zu einer Breite von 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

1.8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Bei den zu erhaltenden Bäumen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine unversiegelte und nicht unterbaute Fläche im gesamten Kronentraufbereich plus 1,5 m freizuhalten.

Die im Plan festgesetzten Bäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen.

1.8.4 Eingrünung von Müllstandplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 SächsBO sind die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke zu begrünen.

1.8.5 Ausgleichsmaßnahmen für Entsiegelungsdefizit in den Baugebieten A1, A2, A4, B1, C1, C3, D1 und E

Die Zunahme des Versiegelungsgrades in den o.g Baugebieten ist durch Entsiegelungsmaßnahmen im Rabet auszugleichen.

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Gem. BNtSchG § 8a, Sächs-AufbauG Art. Abs 12 auf Mischgebiete anwendbar) sind folgende Flächengrößen den Verursachern entsprechend der Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplanes (Stand 2/96) und nach Maßgabe der Stadt anteilig zuzuordnen (§ 8a Abs. 4 BNtSchG). Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücks-fläche:

Baugebiet A1	188 qm	Baugebiet C3	90 qm
Baugebiet A2	58 qm	Baugebiet D1	288 qm
Baugebiet A4	271 qm	Baugebiet E	924 qm
Baugebiet B1	501 qm	Baugebiet G	239 qm
Baugebiet C1	70 qm		

1.9 **Ersatzniststätten für besonders geschützte Arten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Beim Neubau, der Rekonstruktion oder Instandsetzung öffentlicher städtischer Gebäude (Schule, Kindergarten, Ostbad) müssen gleichzeitig Nist- und Lebensstätten nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützter Arten wie Dohle, Mauersegler, Turmfalke, Hausrotschwanz oder auch Fledermäuse als Ersatz für verlorengelassene Brutmöglichkeiten geschaffen werden (§ 25 Absatz 5 SächsNatSchG).

2. **Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift**

§ 83 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 **Dachform**

Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind in allen Baugebieten - mit Ausnahme von A.3, B.2 und C.3 - nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern sind die Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 und höchstens 60 Grad, bei Pultdächern mit einer Neigung von 5 bis 20 Grad auszuführen. Für die ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile auf der Rückseite der Bebauung entlang der Eisenbahnstr. sind auch begrünte Flachdächer zulässig (siehe 1.8.1).

Dachgauben und -einschnitte dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m sein und zusammen 1/2 des Trauflängenmaßes nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als gegliederte Lochfassaden zu gestalten. Dabei soll eine vertikale Untergliederung entsprechend den alten Grundstücksaufteilungen ablesbar bleiben.

Die Fensterteilungen sind mit stehenden Proportionen auszubilden (b : h ca. 1 : 1,5) und die Summe der Fensteröffnungen soll 60 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte mittlere Sockelhöhe, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) bis Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 70 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die Sockelhöhe der bestehenden Gebäude einhalten.

2.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. § 83 Abs. 1 SächsBO allgemein auf 0,4 H reduziert.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken. Tore, Türen, Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen im gesamten Plangebiet nur im Erdgeschoß zulässig. Ausnahmsweise können sie in den Baugebieten A.1, B.1, C.1, D.1 auch im 1. OG zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach § 10 SächsDschG unter Schutz gestellten Baudenkmäler im Bebauungsplan nachrichtlich kenntlich gemacht.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

4. Hinweise

4.1 Energie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen.

Zur weiteren Reduzierung des Energieträgereinsatzes ist bei allen Baumaßnahmen die Nutzung der Solarenergie zu empfehlen.

4.2 Wasser

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ist während der Bauphase, insbesondere beim Errichten der Tiefgaragen, sehr wahrscheinlich eine Grundwasserhaltung erforderlich. Diese stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Sie ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (§§ 2,3,7 WHG).

Im Bereich des Ostbades wird ein Trinkwasserbrunnen betrieben. Die Maßgaben für die Schutzzonen sind einzuhalten.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 1, 4, 6, BauNVO



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

MIa

Gliederung der Baugebiete,
Gebiete unterschiedlicher Nutzung, siehe auch: textliche Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

V

- als Höchstmaß

V-VI

- als Mindest- und Höchstmaß



- zwingend

Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die mittlere Höhenlage
angrenzender Verkehrsflächen

TH max

- maximale Traufhöhe

H max

- maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

g

geschlossene Bauweise

o

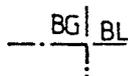
offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie



Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze



unterschiedliche Festsetzung für verschiedene Geschosse, z.B.
Durchfahrt

4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung



- Schule



- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen,



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



- Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung



- Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



unterirdisch

Ab

Abwasserkanal

Fw

Fernwärme

8. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung



- Parkanlage



- Sportplatz

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



anzupflanzender / zu erhaltender Einzelbaum



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

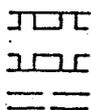
10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL 1

Erläuterungen zu unterschiedlichen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten, siehe auch textliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des Maßes der Nutzung, Abgrenzung der Baugebiete

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 16 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Dachformen

§ 9 Abs.4 BauGB, § 83 Sachs. BO

FD,PD

Flachdach, Pultdach, Öffnungsrichtung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

mit der Zweckbestimmung:

Tg

- Tiefgarage

St

- Stellplätze



- Spielplatz



Baugebietsbezeichnung, siehe auch textliche Festsetzungen

12. Zeichen der Kartenunterlage



vorhandenes Wohngebäude



vorhandenes Wirtschaftsgebäude



Haus-Nr., Anzahl der Geschosse

R

Ruine



Mauer



Treppe



Zaun

· 113,5

Höhenangabe (m ü NN)

351

Flurstücknummer



Flurstückgrenze



Flurgrenze



Straßenbahn



Bordsteinkante



Grünflächen



Gebüsch



Laubbaum

