76.62 Nr. 76

STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG

RB

Drucksache Nr. II/1371

Nr. RB-1189/98

Beschluß

der 53. Ratsversammlung

vom 20.05.98

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 76 "Stadtteilzentrum Grünau",
Satzungsbeschluß - 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung

Der Satzungsbeschluß (Anlage 1)
1. Prüfung der Bedenken und Anregungen
2. Satzung - Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung
über die 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung Nr. 76 "Stadtteilzentrum Grünau" wird gemäß § 10 BauGB gefaßt.

Votum: einstimmig

Finanzielle Auswirkungen [x] nein [ ] wenn ja ⇩

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			
Vermögenshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			

Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten) [x] nein [ ] ja

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H.			
	Verm.-H.H.			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-H.H.			
	Verm.-H.H.			

Auswirkungen auf den Stellenplan [x] nein [ ] wenn ja ⇩

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 76 "Stadtteilzentrum Grünau"

Der Bebauungsplan Nr. 76, der am 11.07.1994 in Kraft trat, diente der Einrichtung eines Stadtteilzentrums in Leipzig-Grünau mit allen zentrenrelevanten Versorgungseinrichtungen unter Wahrung der vorhandenen Wohnnutzung. Der gesamte Bereich sollte städtebaulich geordnet und aufgewertet werden. In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan heißt es dazu:
"Die bestehende Wohnbebauung soll weitgehend erhalten bleiben. Eine Durchdringung des Wohnungsbestandes mit Nutzungen des Dienstleistungssektors sowie des sozialen und gesundheitlichen Sektors soll aber möglich bleiben, um die Attraktivität des Bereiches als Ortszentrum für eine "Stadt" von z. Z. 83.000 Einwohnern zu sichern.
Der gesamte überbaubare Bereich des Planungsgebietes mit Ausnahme der im Westen vorhandenen Wohnbebauung ist deshalb als Kerngebiet ausgewiesen.
Grundsätzlich ist in den vorhandenen Wohngebäuden oberhalb des zweiten Geschosses nur Wohnen zulässig.
Das Kerngebiet ist differenziert für die einzelnen Teilbereiche dargestellt und mit Nutzungsausschlüssen und Ausschlüssen von zulässigen Ausnahmen versehen worden. Damit soll sichergestellt werden, daß das Plangebiet im wesentlichen von ortszentralen Nutzungen, vor allem Nutzungen des Dienstleistungssektors genutzt werden kann. Deswegen wurden vor allen Dingen lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen."

Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und ortszentraler Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Dienstleistung und Einzelhandel im Kerngebiet wird durch die 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung des o. g. Bebauungsplanes konsequent weitergeführt. Der weitgehende Ausschluß von Vergnügungsstätten und die Nichtzulässigkeit von Betrieben mit sexgewerblichen Charakter sollen im Stadtteilzentrum Lärmbelästigungen, bodenrechtliche Spannungen und Imageverlust vermeiden bzw. erst gar nicht entstehen lassen.

Im Bebauungsplan werden zeichnerische keine Veränderungen vorgenommen. Es werden nur textliche Festsetzungen unter Punkt 1. "Festsetzungen über die Art der Nutzung" gemäß § 9 (1) BauGB aus o. g. Gründen ergänzt sowie einzelne Formulierungen aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit präzisiert.

Im einzelnen:

- WA1
Der Ausschluß "nicht störender Handelsbetriebe" wird durch den Ausschluß "nicht störender Handwerksbetriebe" ersetzt. So sieht es der Nutzungkatalog der Baunutzungsverordnung für die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet vor (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO).
Die Formulierung der weiteren Festsetzungen für das WA1 wurden im Wortlaut des Baugesetzbuches überarbeitet, um die Klarheit und Rechtssicherheit dieser Festsetzungen zu gewährleisten. Die Inhalte der Festsetzungen wurden nicht verändert. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes ist nicht berührt.

- MK1, MK3 bis MK8, MK9.1, MK10
Für diese Kerngebiete sind im B-Plan oberhalb bestimmter Geschosse nur Wohnungen zulässig (§ 7 (4) BauNVO) oder Wohnungen sind in allen Geschossen neben anderen Nutzungen zulässig.

Dies gilt für die Kerngebiete MK3 bis MK7 und MK10, wo Wohnnutzung ab dem dritten

Geschoß zwingend vorgeschrieben ist. Im MK9.1 ist Wohnen erst ab dem siebten Geschoß festgesetzt aber in den darunter liegenden Geschossen ausdrücklich zulässig. Im MK1 und MK8 sind Wohnungen in allen Geschossen als zulässig festgesetzt.
In der Regel sind alle betroffenen Kerngebiete ab der zweiten Etage mit einer Wohnnutzung belegt.

Die Störung der Wohnnutzung durch die Einrichtung von Vergnügungsstätten wäre erheblich. Sie würde verursacht durch:

- verlängerte Öffnungszeiten bis in die Abend-/Nachtstunden,
- Lärmbelästigungen und Störung der Nachtruhe der Anwohner
- eine nicht auszuschließende Belästigung von Passanten durch Spielhallenkunden.

Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexgewerblichen Charakter sollten in diesem Bereich ausgeschlossen werden, um die Darstellung pornographischer Inhalte auf der Hauptfußgängerachse in Grünau zu verhindern. Dieser Bereich mit Flaniercharakter für Familien wird auch von Kindern und Jugendlichen stark frequentiert, die mit der branchenüblichen Auslage nicht in so einem prominenten Bereich konfrontiert werden sollten.

Das Image der Stuttgarter Allee würde beeinträchtigt. Darüberhinaus sind Spielhallenbetreiber in der Lage, Mietpreise zu bezahlen, die über dem Niveau des gängigen Einzelhandels liegen. Eine Verteuerung der Mieten und eine mittelfristige Verschiebung zu einer unerwünschten Einzelhandels-/Gewerbestruktur mit niedrigem Niveau bzw. Leerstand wären die Folge. Potentiell ansiedlungswillige Geschäftsleute mit einer städtebaulich verträglichen Nutzung werden ferngehalten.

Der Ausschluß von Betrieben mit sexgewerblichen Charakter und die räumlich gesteuerte Zulassung von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Teilbereichen des Kerngebietes unterstützt den Schutz der vorhandenen Wohnnutzung.

Eine Zulassung von Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichen Charakter würde aufgrund des mit ihnen in der Öffentlichkeit verbundenen schlechten Images zu Niveauverlusten im städtebaulichen Umfeld und zu städtebaulichen Mißständen führen. Dies hätte negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher, auf die Vermietbarkeit von Immobilien und damit die Anziehungskraft für Investitionen und letztlich auf die Identifikation mit dem Stadtteilzentrum als Handels-, Wirtschafts- und Kulturzentrum.

Im Bereich der auch nachts geöffneten Durchquerungsmöglichkeit des Allee-Centers (sog. "Bypass") westlich der Allee-Center Passage entstünden durch Spielhallen Angsträume, die die Benutzbarkeit durch die Anwohner empfindlich einschränken würde.

- MK2 und MK9 (PEP-Center, Allee-Center)
In den beiden genannten Kerngebieten ist die Wohnnutzung nur ab dem 1. OG bzw. gar nicht vorhanden. Dementsprechend gering ist die mögliche Störung dieser Nutzung und eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich.
Die bereits beschriebenen "trading down" Effekte treffen aber auch für das Allee- und das PEP-Center zu. Die Qualität der vorhandenen Geschäftsmischung kann leiden, unerwünschte Verdrängungsprozesse initiiert werden.
Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung steuern zu können, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzung sinnvoll, zumal diese den Charakter eines Kerngebietes mittragen und deshalb nicht völlig auszuschließen sind.