Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. ~~542/93~~

Drucksache Nr. 766

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Nr. 76

Satzungsbeschluß zum
Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau"

Beschlußvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 76 zum "Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau".

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung

☒ beschlossen ☐ mit Änderungen beschlossen

☐ abgelehnt ☐ vertagt

Beschluß der 54. Stadtverordnetenversammlung

Nr. 973/93 vom 15.12.93 Votum

O 7/92/02

Alle genehmigungspflichtigen Satzungen treten erst nach Bestätigung durch das Regierungspräsidium und nach Veröffentlichung in Kraft

Inhalt

1. Begründung der Vorlage zum Satzungsbeschluß

1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1.3. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

1.4. Erläuterungen zum Planungsablauf und zum gegenwärtigen Stand/Programm

1.5. Erläuterungen zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger - Ausführungen zum Abwägungsprozeß

1.6. Verfahrensübersicht

2. Entscheidungsvorschlag

3. Anlagen

Anlage 1 - Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Anlage 2 - Satzung über den Bebauungsplan
- Rechtsplan/Grünordnungsplan
  M 1 : 2000 (Originalmaßstab 1 : 1000) - Teil A
- Textliche Festsetzungen - Teil B
- Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 3.1 - Abwägungsprotokoll
Anlage 3.2 - Liste der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und ausgebliebener Stellungnahmen

1. Begründung der Vorlage zum Satzungsbeschluß

1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zuständige Landesbehörde, das Regierungspräsidium Leipzig, hat in ihrer Stellungnahme vom 26.04.93 keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.
Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß §§ 1 und 2 ROG.

1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (Kerngebiet) aus. In dem für die Stadtentwicklung relevanten Stadtteilzentrumskonzept ist diese Fläche als Stadtteilzentrum der Kategorie B dargestellt.
Der vorliegende Satzungsentwurf für den Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau" befindet sich im Einklang mit dem aktuellen Stand der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes.

In Nord-Süd-Richtung durchquert der Hauptfußgängerbereich "Stuttgarter Allee" das Planungsgebiet.
Für die das Planungsgebiet nördlich und östlich tangierenden Straßen (Lützner Str. und Schönauer Str.) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beschluß Nr. 396/92) beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt vor und wurde der Öffentlichkeit vorgelegt.
Ein Aufstellungsbeschluß (Beschluß Nr. 313/91) wurde für das Gelände der Kaserne Schönau nordöstlich des Plangebietes getroffen.

Im Rahmen des durch den Freistaat Sachsen geforderten Modellvorhabens "Nachbesserung industriell gefertigter Großsiedlungen" läuft gegenwärtig ein Gutachterverfahren für den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnkomplex WK 5.1 - alte Ortslage Schönau.

1.3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinden haben mit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 und Nr. 8 BauGB zur Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

Insoweit können sie gem. § 9 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Festsetzungen u.a. über Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über weitere bauplanungsrechtlich relevante Details treffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um in dem in den 70er und 80er Jahren entstandenen Wohngebiet Grünau die Infrastruktur und damit die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern und dem Stadtteil, das Kommunikationszentrum und die urbane Mitte zu geben, d.h. ein Stadtteilzentrum entstehen zu lassen.
Dem Stadtteil fehlen derzeit alle für einen lebendigen und funktionierenden städtischen Organismus notwendigen zentralen Einrichtungen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Handels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen entstehen, Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen errichtet sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr, öffentliche Grünanlagen und Wohnungen geschaffen werden.

Unter Beachtung der städtebaulichen Randbedingungen sowie des Bestandes baulicher, technischer und Erschließungsanlagen gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete städtebaulich-funktionelle und gestalterische Entwicklung des Stadtteilzentrums.

1.4 Erläuterungen zum Planungsablauf und zum gegenwärtigen Stand der Vorbereitung/Programm

Auf der Grundlage der Entscheidung zum Investorenwettbewerb für das "Stadtteilzentrum Grünau" wurden ab März 1992 der Bebauungsplan und die konkreten Planungen für die Bauvorhaben der Investoren DIBAG und ECE parallel bearbeitet.

Entsprechend der Empfehlung der Wettbewerbsjury wurden die für eine Realisierung ausgewählten Entwürfe

- Nr. 13 wegen der Qualitäten des nördlichen Bereiches und der Wohnumfeldgestaltung und
- Nr. 16 wegen der Qualitäten des südlichen Bereichs als Schwerpunkt des Stadtteilzentrums

zu einem einheitlichen Gesamtkonzept zusammengefaßt. Die Synthese beider Entwürfe war die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Das Ergebnis der Bearbeitung wurde durch Presse, Ausstellungen, Bürgerforen der interessierten Öffentlichkeit bekanntgemacht und am 20.01./17.02.93 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Danach wurden - besonders beeinflußt durch wirtschaftliche Aspekte - mehrere Fassungen für das Bauvorhaben bearbeitet.
Die Veränderungen betrafen das Raumprogramm und die architektonische und funktionelle Lösung. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden durch die Überarbeitung nur in geringstem Umfang berührt.

Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand (Bauantrag vom Juni 1993) sind im nördlichen Teil des Stadtteilzentrums als 1. Bauabschnitt vorgesehen

- Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und ca. 30 kleineren Einheiten (Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten, Café, Bank usw.) mit insgesamt	**4.150**	**qm Verkaufsfläche**
- Büroräume mit insgesamt	2.400	qm Hauptnutzfläche
- Wohnungen (mit je 1 Stellplatz)	72	WE
- Appartements (mit je 1 Stellplatz)	86	WE
- Stellplatzanlagen mit insgesamt	518	Stellplätzen
davon in der Tiefgarage	194	Stellplätze
im Parkhaus	324	"
- öffentliche Toilette	1	

Gegenüber der Konzeption vom 20.01.93 sind die Büroflächen zugunsten von Wohnungen stark reduziert.
Alle übrigen Vorhaben im nördlichen Teilbereich sind zeitlich zurückgestellt.

Die Gesamtkonzeption des Investors DIBAG entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im wesentlichen dem Ergebnis des Wettbewerbs.

Im südlichen Teil des Stadtteilzentrums sind entsprechend Schreiben des Investors ECE vom 08.11.93 folgende Einrichtungen geplant:

- Einkaufszentrum mit insgesamt	**22.000**	**qm Verkaufsfläche**
davon · ein SB-Warenhaus	7.000	qm "
· ein bzw. zwei Textilhäuser mit je	2.000	qm "
· ca. 90 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	30 - 500	qm "
- Kinozentrum mit 4 bis 6 Sälen und Bistro	ca. 1000 - 1200	Sitzplätze
- Fitneßzentrum mit Sauna	ca. 600 - 1000	qm Fläche
- Italienisches Eiscafè	60 - 90	Sitzplätze
- Traditionelles Cafè	60 - 90	Sitzplätze
- Saftbar		
- verschiedene Stehcafès in der Kuppelhalle		
- ein Restaurant (Größe noch unbestimmt)		
- Büroflächen für Verwaltungseinrichtungen der Stadt Leipzig einschließlich Versammlungsraum		
insgesamt	2000	qm Hauptnutzfläche

- Büropraxen für Ärzte, Anwälte u.a. 300 - 400 qm
- Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter im 3. und 4. Geschoß des Hauptgebäudes insgesamt 950 Stellplätze
- Stellplatzanlagen für Anwohner im Bereich Heidelberger und Ludwigsburger Straße (Größe kann dem Bedarf angepaßt werden)

Daneben sollen durch Vereinbarungen zwischen Investor ECE und LWB Flächen, die nicht mehr als Wohnraum geeignet sind, anderen Nutzungen zugeführt werden. Dies betrifft

- Hochhaus Ludwigsburger Straße 30, 5 untere Geschosse je 450 qm mit insgesamt 2.250 qm
- Wohngebäude Offenburger Str. 17/19 ca. 350 qm,

die für Büros, Praxen, soziale und kulturelle Einrichtungen umgebaut und vermietet werden sollen.

Entsprechend dem Vorschlag der ECE sollen Flächen der LWB-Niederlassung Ludwigsburger Str. 1 für Jugendklub und nach weiterem Umbau ggf. für ein Jugendzentrum genutzt werden.

Gegenüber der Konzeption vom 20.01.93, die mit dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung kam, ergaben sich durch mehrfache Überarbeitung Änderungen des Programms. Demzufolge sind nicht mehr vorgesehen:

- Warenhaus mit Freizeitbad (im Dachgeschoß)
- Stadtteilbibliothek.

Die Verkaufsflächen insgesamt wurden reduziert.
Kultur-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen sollen teilweise in bestehenden Gebäuden durch entsprechende Vereinbarungen zwischen Investor und LWB bzw. zwischen Stadt und LWB realisiert werden.

Das "Stadthaus", die zusätzliche Fußgängerbrücke westlich der Stuttgarter Allee sowie die Parkpalette Ludwigsburger Str./ Schönauer Str. kommen vorerst nicht zur Ausführung.
Die Gesamtkonzeption des Investors ECE entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und mit Einschränkungen hinsichtlich des Raumprogramms dem Ergebnis des Investorenwettbewerbes.

1.5. Erläuterungen zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger - Ausführungen zum Abwägungsprozeß

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und Bürger betreffen

- in geringerem Umfang Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs
- in weit umfangreicherem Maße konkrete Aussagen des Gestaltungsplanes zu Einzelheiten der städtebaulich-räumlichen und architektonischen Konzeption, das städtebauliche Programm, den zeitlichen Ablauf, Fragen der Finanzierung, technische Probleme.

Dies ist begründet in der ausführlichen Information der Öffentlichkeit über das Ergebnis des Investorenwettbewerbs und die verschiedenen Arbeitsstadien der nachfolgenden Planung seit April 1992.
Die Anregungen und Bedenken sind demzufolge nur teilweise für die Bearbeitung des Bebauungsplanes von Bedeutung; vielmehr haben sie unmittelbar Einfluß auf die konkrete Gebäudeplanung.

Die Hinweise wurden geprüft und, soweit sie Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs betreffen, eingearbeitet oder - wenn entsprechende Gründe vorliegen - nicht berücksichtigt. Soweit sie die konkrete Planung berühren, wurden sie im Rahmen der ständigen Kontakte zu Investoren und ihren beauftragten Planern beraten und weitestgehend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Bedenken hatten vor allem folgende Inhalte:

(Die in Klammer angegebenen Zahlen entsprechen der Numerierung des Abwägungsprotokolls/Anlage 3.1).

1. Sicherung des Gehrechts und des Fahrrechts für Radfahrer in der Stuttgarter Allee auch innerhalb des Gebäudes im Südteil des Stadtteilzentrums/MK9
   (vgl. hierzu I.2.2 und 11, II.8, 15 und 16, III.7).

2. Durch den Bau von Parkhäusern/-paletten, den Umbau ebenerdiger Stellplätze sowie geplante Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden vorhandene, nicht gebührenpflichtige Stellplätze teilweise aufgehoben und ersetzt.
   Die Vorschläge zur Erhöhung des Stellplatzangebotes und zur Regelung des ruhenden Verkehrs im Interesse der Allgemeinheit werden von unmittelbar betroffenen Anwohnern z.T. in Frage gestellt bzw. abgelehnt (vgl. hierzu II.24, III.1,2,3 und 6).

3. Die Verkehrsanbindung des Stadtteilzentrums führt zu erheblichen Belästigungen, insbesondere für die Bewohner der Heidelberger Straße (vgl. hierzu II.19.3, III.1,2,3,5 und 6).

4. Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und Anschlußbedingungen entsprechen nicht der zusätzlichen Belastung.
   Der Ausbau der Schönauer Straße/Lützner Straße ist eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums (vgl. hierzu I.2.2,11,13 und 15, II.23, III.3 und 6).

5. Die Notwendigkeit des Abbruchs vorhandener Gebäude im südlichen Teilgebiet MK9 wird bezweifelt. Einbeziehung in das neue Konzept wird gefordert (vgl. hierzu III.1).

6. Nähere Angaben zum Raumprogramm, insbesondere zu Verkaufsflächen, Branchenmix, Größen und Anzahl von Einzelhandelsgeschäften, zur Einordnung, zu Größen und Arten von Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen werden vermißt. Dadurch wird eine konkrete Einschätzung des Gesamtvorhabens erschwert (vgl. hierzu II.8,9,17, III.1,2).

7. Geringfügige Korrekturen und Ergänzungen im Rechtsplan (vgl. hierzu I.11, II.24, III.3 und 7).

Für den Abwägungsprozeß ist letztlich das übergeordnete Ziel, dem Stadtteil Grünau mit dem Bau eines Zentrums endlich eine urbane Mitte und einen Identifikationspunkt für die 80.000 Einwohner zu geben, maßgebend.
Die Chance, notwendige Infrastruktureinrichtungen einschließlich der Einkaufszentren innerhalb des Wohngebietes auf verfügbaren Flächen zu realisieren und dadurch weiterem Landschaftsverbrauch am Rande der Stadt und einer Steigerung des Individualverkehrs entgegenzuwirken, soll mit dem Stadtteilzentrum am dafür prädestinierten Standort Stuttgarter Alleee genutzt werden.

Er bietet günstige Voraussetzungen für die Nutzung der öffentlichen Nahverkehrsmittel, begrenzt somit den Individualverkehr, gewährleistet eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und städtischem Leben und kann bei entsprechender Qualität der Bauausführung und durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung erheblich zur Verbesserung des Images Grünaus beitragen.
Unter diesen Gesichtspunkten wurde versucht, den vorgetragenen Bedenken Rechnung zu tragen.

(zu 1:)

Die Sicherung des Gehrechts im Zuge der Stuttgarter Allee ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch innerhalb des Gebäudes im Bereich MK9 in geradliniger und - entsprechend Vorschlag des Investors - versetzter Fortführung der Hauptfußgängerachse gewährleistet. Regelungen über eine zeitliche Befristung der Öffnungszeiten der Nord-Süd-Passage werden in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen.
Zunächst soll die Öffnung der Hauptpassage täglich von 5.00 - 24.00 Uhr erfolgen. Täglich von 0 - 5.00 Uhr ist das öffentliche Gehrecht im Bereich der Nebenpassage zu gewähren. Nach halbjähriger Erprobung kann dazu neu verhandelt werden. Grundsätzliches Ziel muß dabei bleiben - ein lebendiges interessantes Stadtteilzentrum, das auch nach Ladenschluß für die Bevölkerung offensteht.

Ein **Fahrrecht für Radfahrer** kann innerhalb von Gebäuden aus Sicherheitsgründen nicht eingeräumt werden. Zumutbare Umfahrten der Gebäude sind durch Festsetzung von Fußgängerbereichen sowie Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan berücksichtigt.
Fahrradabstellanlagen sind an den Zugängen zu den Passagen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

(zu 2:)

Die Erhöhung des Stellplatzangebotes für die Anwohner und die Sicherung des Stellplatzbedarfs für die neu entstehenden Einrichtungen des Stadtteilzentrums wird generell als erforderlich akzeptiert, bei Änderungen der gegenwärtigen Lage (z.Z. kostenlose Nutzung vorhandener Stellplätze) von unmittelbar betroffenen Bürgern partiell jedoch in Frage gestellt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen und im Grünordnungsplan/Gestaltungsplan konkrete Detaillösungen dargestellt für

- Parkhäuser/Parkdecks mit Fassaden- und/oder Dachbegrünung
- Parkpaletten mit Lärmschutzwall, Fassadenbegrünung und Einpflanzung
- Umbau, Gliederung und Bepflanzung ebenerdiger Stellplatzanlagen in Verbindung mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung,

die eine verträgliche Lösung des ruhenden Verkehrs zum Ziel haben. Durch Veränderungen des funktionellen Ablaufs im Südteil des Stadtteilzentrums, die aufgrund der Bedenken der Bewohner der **Heidelberger Straße** vorgenommen wurden, ist der Bereich von Kundenfahrzeugen und entsprechendem Stellplatzbedarf entlastet. Die vorgesehene Parkpalette soll den erhöhten Parkbedarf der umgebenden Wohnbebauung abdecken. Doppelnutzung ist nicht vorgesehen, die Kapazität kann dem Bedarf angepaßt werden. Neben Stellplätzen in Parkpaletten, die zu einem angepaßten Mietzins zur Verfügung stehen sollen, sind wie bisher in eingeschränkter Zahl kostenfreie Stellplätze in Wohnungsnähe vorhanden.
Änderungen im Bebauungsplan beschränken sich auf die Streichung von Mindestkapazitäten der Parkpaletten innerhalb der Bereiche GR1 und 2.

(zu 3:)

Die **Heidelberger Straße** ist nach Überarbeitung des südlichen Bereiches des Stadtteilzentrums und **Veränderung des Erschließungskonzeptes** wesentlich entlastet, da die Zufahrt für Kundenfahrzeuge nunmehr ausschließlich über die Anbindung Schönauer Straße erfolgen wird. Das Verkehrsaufkommen in der Heidelberger Straße wurde südlich der Anbindung Heilbronner Straße auf Anlieferverkehr (Zufahrt) und Bewohnerbedarf reduziert. Die Einhaltung der Grenzwerte für Lärmimmissionen ist mit entsprechenden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes möglich.
Damit ist den Bedenken der Anlieger weitestgehend Rechnung getragen.
Im Rechtsplan ergeben sich durch die Überarbeitung nur **geringfügige Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bereichen MK9 und GR2. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.**

(zu 4:)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 "Schönauer Straße/Lützner Straße", dessen Geltungsbereichsgrenzen mit den entsprechenden Grenzen des Stadtteilzentrums identisch sind, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Hauptzufahrten und Anbindungen des Stadtteilzentrums geschaffen.
Bei der zeitlichen Einordnung und Mittelbereitstellung für das Straßenbauvorhaben ist der geplante Fertigstellungstermin für das Stadtteilzentrum (1996) zu berücksichtigen.
Im Grundstücksvertrag wird eine finanzielle Beteiligung (Vorfinanzierung) der Investoren geregelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtteilzentrum Grünau" werden durch den Bebauungsplan Nr. 79 nicht verändert.
Mit den Festsetzungen beider Bebauungspläne ist den vorgebrachten Bedenken Rechnung getragen.

(zu 5:)

Das Ergebnis des Investorenwettbewerbs für das "Stadtteilzentrum Grünau" ist die Grundlage für den Bebauungsplan und die weiterführende Planung. Im Bebauungsplanentwurf sind innerhalb des Bereichs MK9 **bestehende Gebäude (Handelsprovisorien und Dienstleistungsgebäude)** als "für den Abbruch vorgesehen" gekennzeichnet.
Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wäre bei Erhaltung der genannten Gebäude nicht möglich. Eine grundlegende Änderung der Planung mit Erhaltung der Gebäude würde gleichbedeutend mit einer Aufhebung aller bisherigen Beschlüsse und Willensbekundungen zum Stadtteilzentrum sein und das Vorhaben insgesamt in Frage stellen.
Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

(zu 6:)

Entsprechend
- der Bedeutung und Lage des Stadtteilzentrums
- der Festsetzung als Kerngebiet
- den Empfehlungen marktwirtschaftlicher Gutachten
- dem Ergebnis des Investorenwettbewerbs

ist ein lebendiger städtischer Bereich zu planen, der Warenhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsgeschäfte (ohne Sortimentsbeschränkung), Dienstleistungs-, Kultur-, Sozial-, Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen in die vorhandene Wohnbebauung integriert, der Vielfalt, Komplexität und Möglichkeiten für Identifikation mit dem Wohngebiet bietet und zur Imageverbesserung Grünaus beitragen kann.
Im Bebauungsplanentwurf vom 20.01.93 und der Begründung waren Größenangaben nicht enthalten. **Die Raumprogramme wurden inzwischen konkretisiert.** Nähere Angaben auf Grundlage des Bauantrags für den nördlichen Bereich vom 26.05.93 und der aktuellen Planung für den südlichen Teil vom 08.11.93 werden in die Begründung zum Satzungsbeschluß und die anschließenden Erläuterungen zum heutigen Stand der Planung aufgenommen.

Die vorgesehenen, gegenüber dem Stand vom 20.01.93 teilweise veränderten Nutzungen haben **keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes** zur Folge.

(zu 7:)

Folgende Korrekturen und Ergänzungen wurden als Ergebnis der Abwägung und der Konkretisierung der Planung gegenüber dem Bearbeitungsstand vom 20.01.93 im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Im Bereich MK9 wurde die Angabe der maximalen Geschoßzahl durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe über Normalnull ersetzt. Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2 "Maß der baulichen Nutzung" wurden mit einer Ausnahmeregelung (2.1) ergänzt, um im Bereich von Glasüberdachungen der Ladenstraßen die maximale Gebäudehöhe überschreiten zu können.

- Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4 "Garagen und Stellplätze" wurden ergänzt durch die Formulierung "Die Anlage von Tiefgaragen bis zu 2 Ebenen ist zulässig".
Dafür wurde die Eintragung "Tiefgarage 1. und 2. UG" im Plan unter MK9 gestrichen.

- Im Bereich MK9 wurde die Kennzeichnung von zwei noch bestehenden Provisorien als "Zum Abbruch vorgesehene Gebäude" ergänzt. In der Legende wurde die entsprechende Signatur nunmehr unter der Rubrik "Darstellungen ohne Normcharakter" eingefügt.

- Im Bereich MK9 - Ludwigsburger-/Schönauer Straße wurde das Planzeichen Ein- und Ausfahrt ergänzt.

- Im Bereich MK9 - Ludwigsburger straße wurde die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 10 m nach Westen erweitert, um eine Parkdeckauffahrt zu ermöglichen.

- Die Eintragung eines Fahrrechtes für die Feuerwehr zwischen MK9/ Nordbereich und Ludwigsburger straße wurde gestrichen, da die Zugänglichkeit des Gebäudes auch ohne dieses Fahrrecht gewährleistet ist.

- Die Darstellung der Fußgängerbereiche wurde differenziert.
Das entsprechende Planzeichen wurde in der Fußgängerzone südlich MK9 entlang der S-Bahn mit "1" ergänzt.
Unter textlichen Festsetzungen zu Pkt. 5 "Verkehrsflächen" wurde dementsprechend ergänzt: "5.2 Im Bereich der mit "1" gekennzeichneten Fußgängerzonen ist ausnahmsweise Anlieferverkehr für Anlieger zulässig, Stellplätze unzulässig."

- Unter "Grünordnerische Festsetzungen - Belagsformen", vorletzter Satz, wurde die Ausnahmeregelung erweitert.
Der Satz heißt nunmehr: "Für anzulegende Pflasterflächen ist mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrten sowie außer im Bereich von Ein-/und Ausfahrten und in Bereichen, die der Anlieferung dienen, ein Betonunterbau nicht zulässig."

- Im Bereich der für Parkhäuser/-paletten angewiesenen Flächen innerhalb der Bereiche GR1 und GR2 wurde auf Angabe einer Mindestkapazität verzichtet, um die Größe der Anlagen dem Bedarf besser anpassen zu können.

- Im Bereich MK2/Straßenbahnhaltestelle wurde in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan "Schönauer Straße/Lützner Straße" die Eintragung des Abstandsmaßes "8,15 m" zwischen Baulinie MK2 und südlicher Gleisachse ergänzt.

- Die Pflanzenliste unter "Grünordnerische Festsetzungen" wurde entsprechend Grünordnungsplan ergänzt und korrigiert. Übereinstimmung des Rechtsplans und des Grünordnungsplans ist damit hergestellt.

Insgesamt kann abschließend festgestellt werden, daß nach Abwägung der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie unter Berücksichtiguung des inzwischen erreichten Planungsstandes nur geringfügige Ergänzungen und Änderungen des Bebauungsplanes/Rechtsplanes sowie der textlichen Festsetzungen und der grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen werden.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planung werden keine Änderungen erforderlich, die die Grundzüge der Planung berühren. Die oben genannten Änderungen, die aus dem Abwägungsprotokoll nachzuvollziehen sind, sind gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung, so daß von einer erneuten Auslegung abgesehen werden kann.

1.6 Verfahrensübersicht

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Leipzig für das "Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau"

1. Investorenwettbewerb		
- 1. Phase (8 Entwürfe)	08.10. -	16.12.91
Jurysitzung		23.01.92
- 2. Phase (3 Entwürfe)	31.01. -	09.03.92
Jurysitzung und Entscheidung für die Entwürfe Nr. 13 HPP/DIBAG Nr. 16 gmp/APM		14.03.92
2. Information der Stadtverordnetenversammlung über das Wettbewerbsergebnis		18.03.92
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3. Abs. 1 BauGB		
- Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Grassimuseum	30.03. -	04.04.92
- Information des Bürgervereins Grünau über das Wettbewerbsergebnis		15.04.92
- Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Klubhaus Stuttgarter Allee in Grünau	04.05. -	08.05.92
- Bürgerforum im o.g. Klubhaus		07.05.92
4. Information der Stadtverordnetenversammlung über Wettbewerbsergebnis, Planungsstand und weitere Arbeitsschritte/ Vorlage Nr. 262/92		26.08.92
5. Vorbereitung des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses		
- FA Planung	05.12.92/	12.01.93
- FA Umweltschutz		04.01.93
- Hauptausschuß		06.01.93
6. Billigungs- und Offenlegungs-Beschluß der 42. Stadtverordnetenversammlung Nr. 684/93,		20.01.93
dto. Wiederholung		17.02.93
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 3		08.02.93

8.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB	18.02. - 18.03.93
9.	Bürgerforum zur öffentlichen Auslegung in Grünau/St. Martin	01.03.93
10.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB	
	- Anschreiben	24.02.93
	- Termin für Stellungnahmen	24.03.93
11.	Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Leipzig	23.02.93
	Stellungnahme vom	26.04.93
12.	Information der Nachbargemeinden sowie des Landratsamtes	24.02.93
13.	Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern werden in einer Anlage unter Angabe des Eingangsdatums genannt (Abwägungsprotokoll)	
14.	Ausgebliebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange werden in gleicher Anlage genannt (Abwägungsprotokoll)	
15.	Abstimmungsberatungen mit Trägern öffentlicher Belange	laufend
16.	Vorbereitung des Satzungsbeschlusses	
	- FA Umweltschutz	22.11.93
	- FA Planung	30.11.93
	- Hauptausschuß	01.12.93
17.	Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan (bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Anlagen A u. B) nach § 10 BauGB als Satzung	15.12.93

2. Entscheidungsvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 76 zum Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau.

3. Anlagen

- Anlage 1

Satzungsbeschluß über einen Bebauungsplan Nr. 76 für das Gebiet Stadtteilzentrum Grünau

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft:

   Die in der beiliegenden Auflistung der Stellungnahme (Abwägungsprotkoll) aufgeführten Bedenken und Anregungen können insoweit berücksichtigt werden, wie es dort angegeben ist.

   Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

   Die nicht berücktsichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. 76 für das Gebiet Stadtteilzentrum Grünau

   bestehend aus der Planzeichnung (Rechtsplan /Grünordnungsplan -Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

4. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Bebauungsplan die Genehmigung zu beantragen.

   Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

3. Anlagen

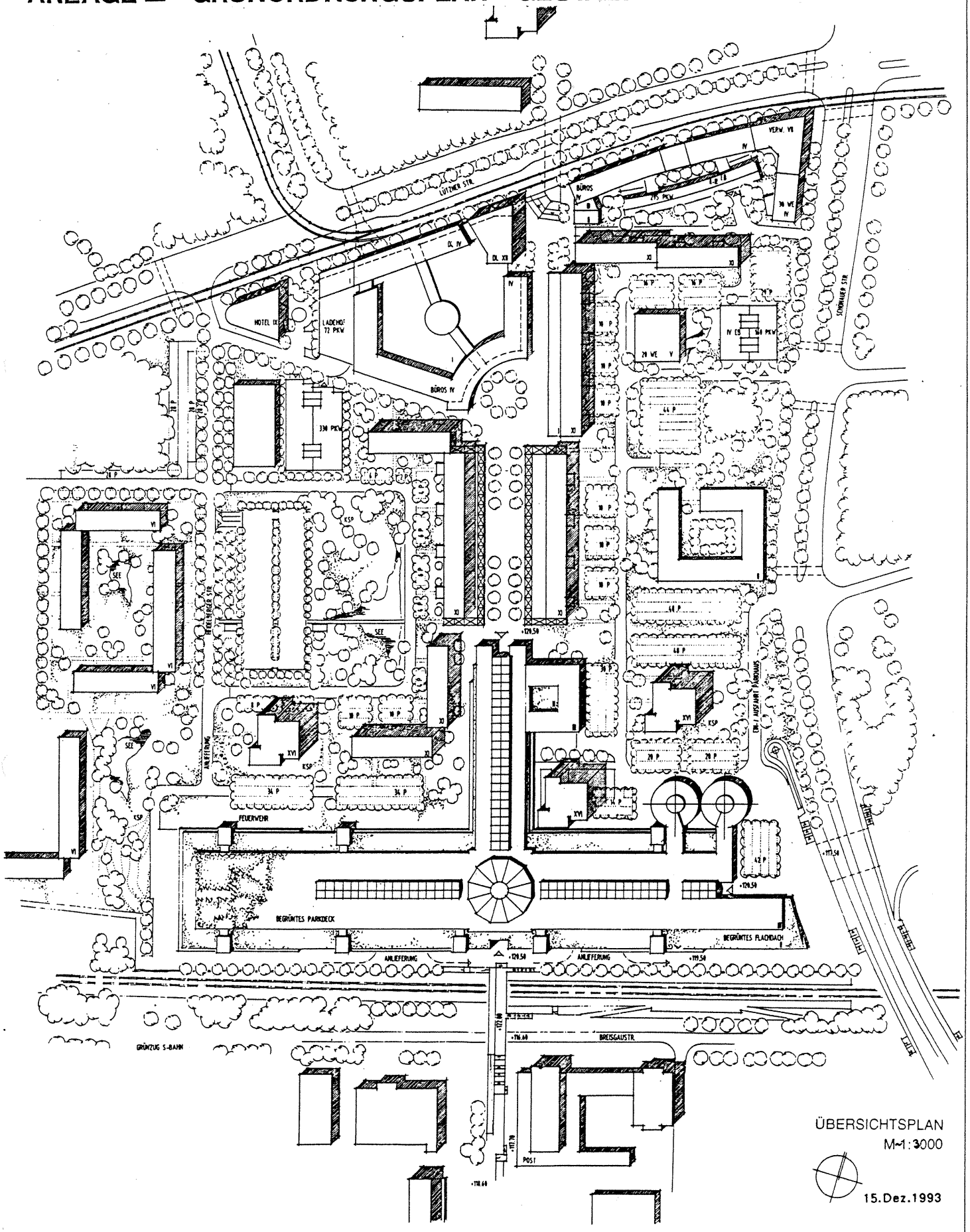
Anlage 1 - Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Anlage 2 - Satzung über den Bebauungsplan
- Rechtsplan/Grünordnungsplan
  M 1 : 2000 (Originalmaßstab 1 : 1000) - Teil A
- Textliche Festsetzungen - Teil B
- Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 3.1 - Abwägungsprotokoll
Anlage 3.2 - Liste der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und ausgebliebener Stellungnahmen

STADTTEILZENTRUM LEIPZIG/GRÜNAU

ANLAGE 2 - GRÜNORDNUNGSPLAN / GESTALTUNGSPLAN M.~1:3000



ÜBERSICHTSPLAN
M~1:3000

15.Dez.1993

ANLAGE 2, TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß §9(1) BauGB

1. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

WA_1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung

Gemäß §1(5) BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht zulässig:

-die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß §1(6) BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht zulässig:

-Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

-Gartenbaubetriebe, -Tankstellen

Für die mit MK_1 bis MK_{10} bezeichneten Gebiete gelten folgende Festsetzungen:

Kerngebiet nach §7 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung

Gemäß §1(4)Nr. 2 BauNVO sind folgende Betriebsarten nicht zulässig:

-Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Gemäß §1(6)Nr.1 BauNVO sind folgende Betriebsarten auch nicht ausnahmsweise zulässig:

-Tankstellen

Gemäß §1(7)Nr. 3 BauNVO wird folgende Nutzung grundsätzlich zugelassen:

-Wohnungen

Gemäß §7(4)Nr.2 BauNVO wird für die mit MK_3, MK_4, MK_7 und MK_{10} bezeichneten Gebiete folgende geschoßweise Festsetzung getroffen:

-In den Geschossen III bis XI sind nur Wohnungen zulässig

Gemäß §7(4)Nr.2 BauNVO wird für die mit MK_5 und MK_6 bezeichneten Gebiete folgende geschoßweise Festsetzung getroffen:

-In den Geschossen III bis XVI sind nur Wohnungen zulässig

Gemäß §7(4)Nr.2 BauNVO wird für das mit $MK_{9.1}$ bezeichnete Gebiet folgende geschoßweise Festsetzung getroffen:

I- VI : Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzung, - Schank- und Speisewirtschaften, soziale und kulturelle Einrichtungen, Wohnungen

- In den Geschossen VII bis XVI sind nur Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung §16-21a BauNVO

2.1 Im Bereich von Überglasungen von Ladenstraßen im Bereich MK9 sind Überschreitungen von Hmax bis zu einer Höhe von 160m über N.N. zulässig.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb und der Tabelle 1 zu entnehmen

Tabelle 1:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise
MK_1	0,8	3,0	g
MK_2	1,0	3,0	g
MK_3	0,5	3,7	g
MK_4	0,5	3,8	g
MK_5	0,4	2,5	o
MK_6	0,4	3,5	o
MK_7	0,5	2,5	g
MK_8	0,4	1,4	o
MK_9	0,95	3,0	g
$MK_{9.1}$	0,3	5,7	g
MK_{10}	0.7	3,1	g

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen abgetrennt.

3.2 Fallen Baugrenze, bzw. Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze, bzw. Baulinie hinter der Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Die Lage der Straßenbegrenzungslinie ist maßgebend.

3.3 Angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wurde auf die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie verzichtet, wenn diese mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen sind als bauliche Anlagen im Sinne von §19(4) Nr.3 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen.
Die Anlage von Tiefgaragen bis zu 2 Ebenen ist zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Es sind Bereiche für Grundstücksein- und -ausfahrten festgesetzt. Für Ein- und ausfahrten können Grünflächen und Baumreihen unterbrochen werden. Grundstückseins- und -ausfahrten können ausnahmsweise auch in Bereichen erfolgen, die nicht ausdrücklich als solche gekennzeichnet sind.

5.2 Im Bereich der mit ① gekennzeichneten Fußgängerzonen ist ausnahmsweise Anlieferverkehr für Anlieger zulässig, Stellplätze unzulässig.

6. Grünflächen

GR_1 Gestaltung gemäß Grünordnungsplan
zusätzlich sind zulässig:
-Errichtung eines Parkhauses
-Anlage von Aufschüttungen um das Parkhaus zum Zwecke des Immissionsschutzes

GR_2 Gestaltung gemäß Grünordnungsplan
zusätzlich sind zulässig:
-Errichtung eines Parkhauses
-Anlage von Aufschüttungen um das Parkhaus zum Zwecke des Immissionsschutzes

GR_3 Gestaltung gemäß Grünordnungsplan

Innerhalb der Grünflächen sind frei geführte Geh- und Radwege, eine befestigte Feuerwehrzufahrt, zweckbezogene bauliche Anlagen, Spielplätze und Wasserflächen zulässig, soweit sie aufgrund jeweils maßgebender anderer Rechtsvorschriften zulässig und genehmigt sind.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen

7.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Bereiche gekennzeichnet, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belegen sind. Das Recht wird den Leitungsträgern eingeräumt. Die Leitungsart ist entsprechend der Darstellung für Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Die genaue Lage ist dem Leitungsplan im Maßstab 1:500 in Anlage A zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Bereiche gekennzeichnet die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind. Liegen diese Flächen am Rand des Baukörpers, können Kollonaden oder Arkaden entstehen.

7.3 Die Überquerung der Reichsbahntrasse durch Überbauungsrecht oder Brücke hat mit einer Mindesthöhe von + 6.10 m über Gleisoberkante zu erfolgen

7.4 Die Fläche der deutschen Reichsbahn kann durch einen Baukörper im Bereich der dargestellten Flächen zur Überbauung von Verkehrsanlagen überbaut werden.

HINWEISE

1. Umweltschutz

1.1 Schallschutz
An den der Lützner Straße und der Schönauer Straße zugewandten Gebäudeteilen ist der zukünftigen Verkehrsbedeutung dieser Straßen bei der Gebäudeplanung Rechnung zu tragen. Es wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen in den unteren Geschossen vorzusehen.

2. Sonstige Hinweise

2.1 Dieser Bebauungsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen besteht aus einem zeichnerischen und textlichen Teil.

2.2 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

2.3 Dem Bebauungsplan ist ein städtbaulicher Gestaltungsplan und ein Grünordnungsplan beigefügt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Grünflächen

Die Gestaltung der Grünflächen ist nach dem der Begründung beigefügten Grüngestaltungskonzept auszuführen.
Mindestens 30 % jeder Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die in der Pflanzliste genannten Gehölzarten zu verwenden und zu erhalten. Der Aufbau der Gehölzpflanzung hat in Anlehnung an die Schemata 2 und 3 des Grünordnungsplanes zu erfolgen.
Fuß- und Radwege sind mit wassergebundenen Belägen bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.
Es soll jeweils 1 Kinderspielplatz in den Grünflächen errichtet werden. Für die Befestigungen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Begrünung nicht überbauter Flächen innerhalb der Baugrenzen (private Grünflächen)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Richtwert ist mindestens ein Großbaum oder 10 Sträucher der Artenliste je 400 qm.

Begrünung der nicht bebaubaren Flächen innerhalb der Nutzungsgrenzen von Allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet (private Grünflächen)

Die nicht bebaubaren Flächen innerhalb der Nutzungsgrenzen von MK und WA sind zu 60 % als Vegetationsflächen anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzenauswahl hat sich nach der Artenliste zu richten.
Für Befestigungen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrten.

Parkierung

Die festgesetzten ebenerdigen Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mindestens ein Baum der Artenliste des Grünordnungsplanes pro 3 Stellplätze zu pflanzen. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, Betonrastersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

Regenrückhalte- und Versickerungsbecken

Offene Wasserflächen und Grabenläufe sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -gräben anzulegen und gemäß Grünordnungsplan zu gestalten.
Die Anwuchspflege beschränkt sich auf einmal jährliches Freischneiden der Jungpflanzen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

Müllstandorte

Die den Wohnungen zugeordneten geplanten Standorte für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, durch berankte Pergolen oder Hecken einzugrünen.

Belagsformen

Es sind folgende Straßen- und Wegematerialien zu verwenden:

1. für Sammelstraßen: befestigte Fahrbahn, Randstreifen mit wassergebundener Decke, Fußwege mit wassergebundener Decke oder mit Pflaster

2. für Wohnstraßen: Fahrbahn mit Pflaster und ohne Hochbord, Randstreifen mit wassergebundener Decke bzw. Grün.

3. für Wohnwege und Fußgängerzonen: Pflaster, das sich in Farbe und Größe oder Material von dem der Wohnstraßen unterscheidet, wassergebundene Decke und Rasenmulden.

4. für Fuß- und Radwege: wassergebundene Decke mit Plattenstreifen oder Pflaster.

Für anzulegende Pflasterflächen ist, mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrten sowie außer im Bereich von Ein-/Ausfahrten und in Bereichen, die der Anlieferung dienen, ein Betonunterbau nicht zulässig.
Im wassergebundenen Bereich sind Baumscheiben vor Fahrzeugen zu schützen.

Oberflächenwasserbehandlung

Um das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet grundsätzlich dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen, gilt folgendes:
Werden die nicht überbauten und begrünten Flächen wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so sind zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

Baumpflanzungen

An den im Grünordnungsplan ausgewiesenen bzw. vorhandenen Baumstandorten sind Laubbaumarten gemäß der beigefügten Liste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Lärmschutz

Die Fläche ist naturnah als Erdwall zu gestalten.
Die Böschungsneigungen und die Höhe ergeben sich aus den lärmtechnischen Anforderungen (siehe Schnitt).
Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der Liste mit standortheimischen landschaftstypischen Gehölzen.

Straßenverkehrsflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit artenreichen Gras-/Kräutermischungen anzusäen und extensiv zu pflegen. Entlang der Nutzungsgrenzen zu Wohn- und Grünflächen sind Schutzpflanzungen in einer Breite von mindestens 7,0 m als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten (siehe Regelschnitte).

Öffentliche Fußgänger- und Radfahrerzone

Für Befestigungen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Weitere Festsetzungen

Auf den Freiflächen ist die Anwendung von Bioziden und Kunstdünger nicht zulässig.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

a) Im Bereich von Straßen, Stellplätzen und auf den privaten Grundstücksflächen sowie in den Grünzügen als großkronige und mittelkronige Einzelbäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Pflanzqualitäten:
Hochstamm, aus extra weitem Stamm, 3 x verpflanzt, StU 18/20 cm

b) In den Gehölzstreifen:

Bäume:

Traubeneiche	(Quercus petraea)	Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Süßkirsche	(Prunus avium)	Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eßkastanie	(Castanea sativa)	Rotbuche	(Fagus silvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sommerlinde	(Tilla platyphyllos)		

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euronymus europaeus)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Salweide	(Salix caprea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Eibe	(Taxus baccata)	Roter Hartriegel	(Comus sanguinea)
Besenginster	(Cylisus scopanius)	Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Himbeere	(Rubus idaeus)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Faulbaum	(Rhamnus franguia)	Brombeere	(Eubus fruticosus)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)		

Weitere Arten:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hundsrose	(Rosa canina)	Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Kriechweide	(Salix repens)	Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malvus silvestris)		

Pflanzqualitäten:
leichte Heister, 1 x verpflanzt, 100-150 cm, davon jeweils 10 % Heister 100-125 cm
leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, 70-90 cm, bzw. Sträucher 60-100 cm
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18/20 cm

c) Heckenpflanzen

Rotbuche	(Fagus silvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Qualität/Pflanzdichte:
Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, aus weitem Sand, mit Ballen 150x175 cm, 5 Stück pro lfm

d) Außenwände/Zäune:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe	(Clematis sinensis)
Knöterich	(Fallopia aubertii)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplan Stadtteilzentrum Leipzig-Grünau gemäß § 9(8) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bestand

1.1 Bedeutung des Planungsgebietes und seines Umfeldes

Grünau hat aufgrund seiner Größe und seines Wohnungsbestandes entscheidende Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Stadt Leipzig.
Die Wertung Grünaus hat sich nach der "Wende" deutlich verändert. Die Enttäuschung über die unterlassene infrastrukturelle Komplettierung, vor allem hinsichtlich vielfältiger und niveauvoller Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen und das Fehlen eines Stadtteilzentrums führen zunehmend zu einer kritischen Bewertung des Wohnumfeldes.

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld diente bisher vorwiegend dem Wohnen und ist deutlich durch 11- bzw. 16geschossige Wohngebäude geprägt. Die Straßenbahnhaltestelle im Norden an der Lützner Straße und der S-Bahnhaltepunkt im Süden werden durch eine wichtige Fußgängerachse, die Stuttgarter Allee, verbunden. Dort befinden sich im Erdgeschoß Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Dieser Bereich war auch in der bisherigen Planung für die Errichtung eines Ortszentrums vorgesehen.
Durch die Nähe zur bestehenden S-Bahn-Trasse mit dem Haltepunkt Stuttgarter Allee sowie zur Straßenbahn an der Lützner Straße ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Das Gebiet ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend mit Wohngebäuden in Plattenbauweise bebaut. Die Geschossigkeit liegt zwischen 6 und 16 Geschossen. Im Plangebiet wurden zwischen 1984 und 1986 1.433 Wohnungen für ca. 3.900 Einwohner errichtet, davon 378 WE in 16geschossigen Punkthäusern, 807 Wohnungen in 11geschossigen und 248 Wohnungen in 6geschossigen Wohngebäuden.
Die restlichen Flächen sind als Abstandsflächen zu bezeichnen, die in der Regel mit Rasen bewachsen und zum größten Teil baumlos sind. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein kleiner erhaltenswerter Baumbestand und eine Feldahornhecke, die bei der Planung zu beachten sind. Den Kernpunkt bildet eine Libanon-Eiche, die als "Naturdenkmal" unter Schutz gestellt werden soll.

1.1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: durch eine Linie im Süden der Lützner Straße, die von der südlichen Gleisachse der Straßenbahn einen Abstand von 7,15 m bzw. 8,15 m aufweist.

im Osten: durch eine Linie, die im Norden am Ostrand der Einmündung der Schönauer Straße in die Lützner Straße beginnt, im weiteren Verlauf in Richtung Süden die Schönauer Straße quert und etwa nach 150 m im weiteren Verlauf entlang der heutigen Westkante der Schönauer Straße gelegen ist.

im Süden: durch eine Linie, die etwa durch die Südkante der Breisgaustraße beschrieben wird und dabei alle nicht für eine Überbauung vorgesehenen Flächen der Deutschen Reichsbahn ausschließt

im Westen: im nördlichen Abschnitt durch die Westkante der Heidelberger Straße, die Nordkante der Heilbronner Straße, im mittleren Abschnitt durch die Westkante der Ulmer Straße, im südlichen Abschnitt durch eine Linie entlang und in Verlängerung des Weges östlich der Wohnbebauung an der Ulmer Straße.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 19 ha.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Übergeordnete Zielvorstellungen aus einem rechtsgültigen Gebietsentwicklungsplan bestehen zur Zeit noch nicht. Es liegt bisher ein Entwurf zum Flächennutzungsplan für die Stadt Leipzig vor, in dem das Planungsgebiet als Kerngebiet ausgewiesen ist.
Die Planungen für die Gesamtsiedlung Grünau aus dem Zeitraum 1974-89 gehen von einem Wohnstandort für ca. 100.000 Bewohner aus. Frühere Planungen für das Planungsgebiet (Bebauungskonzeption "Wohngebietszentrum" 1981-89) sahen die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten, eines Kultur- und Freizeitzentrums, eines Hallenbads sowie einer Poliklinik vor. Diese Einrichtungen bleiben mit Ausnahme der Poliklinik und des Hallenbades prinzipiell als Planungsabsichten der Neuplanung des Stadtteilzentrums bestehen.

Die veränderte Situation nach 1989 bedingt die möglichst zügige Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne die Existenz eines rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes.
Die Eigentumsverhältnisse können als endgültig geklärt angesehen werden. Bodenordnerische Maßnahmen müssen beim Verkauf von Grundstücken durch die Stadt Leipzig erfolgen.
In Aufstellung und bereits der Öffentlichkeit vorgelegt ist ein Bebauungsplan für den Ausbau der Schönauer Straße/Lützner Straße, der direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Stadtteilzentrum angrenzt.

2. Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Anlaß

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Errichtung des über einen städtebaulichen Wettbewerb konkretisierten Stadtteilzentrums zu ermöglichen. Die Zielsetzungen des Stadtteilzentrums werden über einen rechtsgültigen Bebauungsplan gesichert, parallel soll die städtebaulich unbefriedigende Situation des ambulanten Handels gelöst und der ruhende Verkehr auf den vorhandenen Flächen neu geordnet werden. Dabei sollen mindestens 1,0 Stellplätze/Wohneinheit eingerichtet werden.
Die in der Vergangenheit geplanten notwendigen Kultur-, Freizeit-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind bisher nur in geringem Maße verwirklicht worden. Die Ansiedlung dieser Einrichtungen ist für die Entwicklung des Stadtteils Leipzig-Grünau von besonderer städtebaulicher und sozialer Relevanz. Die vorhandene Wohnnutzung soll weitgehend gesichert werden, da für die Stadt Leipzig eine Unterversorgung mit Wohnraum besteht.
Bei Umnutzung von Wohnraum, die mit der Realisierung des Stadtteilzentrums in geringem Umfang erforderlich wird, ist im Gebiet Ersatz vorzusehen.

2.2 Städtebauliche Ziele

Die Konzentration von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Stadtteilzentrums soll weiteren Landschaftsverbrauch in den Außenbezirken - insbesondere durch großflächigen Einzelhandel - verhindern und abwehren.
Bestehende Wegeverbindungen sollen, soweit sie der neuen städtebaulichen Konzeption entsprechen, gesichert werden. Die zentrale Fußgängerachse an der Stuttgarter Allee soll durch eine Vielzahl zentrumstypischer Einrichtungen in der neuen Bebauung und durch Umgestaltung bestehender Gebäude und Außenanlagen zu einem attraktiven städtischen Bereich entwickelt werden.
Durch den Bau von Parkhäusern sollen der ruhende Verkehr neu geordnet und Raum für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung geschaffen werden. Die Anordnung baulicher Anlagen parallel zur Lützner Straße und zur Schönauer Straße soll zur Verringerung der Lärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung, die sich durch den Ausbau der Lützner Straße und der Schönauer Straße ergeben wird, beitragen.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes folgen den Rahmenbedingungen und dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1991/92, der für das Plangebiet umfangreiche Anforderungen stellt.

Danach sind - im wesentlichen auf einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich konzentriert - vorgesehen:

- Warenhaus/SB-Markt/Fachmärkte
- Einzelhandelsgeschäfte, darunter ein Billiganbieter
- Hotel
- gastronomische Einrichtungen
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen, u.a. Kinos, Klubs, Sport- und Fitneßräume
- Verwaltungszentrum für den Stadtbezirk
- Versammlungsräume
- Räume für Banken, Versicherungen, Reisebüros, sonstige Dienstleistungseinrichtungen und Handwerker
- Praxisbüros für Ärzte, Anwälte, Steuerberater usw.
- Räume für Soziale Dienste
- Marktplatz

und unter Einbeziehung weiterer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs:

- öffentliche Grünanlagen
- Anlagen des ruhenden Verkehrs für Bewohner und Zentrumseinrichtungen
- Wohnungen.

3. Städtebauliche Lösung

3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs sehen einen Bereich für die Zentrumsnutzung entlang der Fußgängerachse von Nord nach Süd zum Teil in Form einer glasgedeckten Galerie, ergänzt durch Passagen und Arkaden mit Schwerpunktbildung am Nord- und Südende vor. Eine weitere attraktive Fußgängerachse, die ebenfalls als Galerie ausgebildet ist, verläuft in Ost-West-Richtung mit Schwerpunktbildung an den Endpunkten.
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. Eine Sicherung des heutigen Bestandes ist bei Überplanung eines Teils der Abstandsflächen der Wohnblöcke nur durch eine Überschreitung der in der BauNVO (§ 17(1) Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990) aufgeführten Höchstgrenzen für die Geschoßflächenzahl zu erreichen.

Grundsätzlich ist in den vorhandenen Wohngebäuden oberhalb des zweiten Geschosses nur Wohnen zulässig. Eine Nutzungsänderung der unteren Wohngeschosse ist für das in die Neubebauung integrierte 16geschossige Wohnhochhaus vorgesehen, da die zweiseitige Umbauung nur teilweise Wohnnutzung zuläßt.
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.

Die ausgewiesenen Grünräume sind als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz dargestellt, um sicherzustellen, daß diese Flächen nicht nur als den vorhandenen Wohngebäuden zugeordnete Flächen gewertet werden, sondern auch von der Bevölkerung des Gesamtortes als Naherholungsflächen genutzt werden können. Die Gestaltung der Grünflächen wird durch den Grünordnungsplan/Gestaltungsplan und grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

3.2 Verkehr

Das bestehende Straßensystem wird in Teilen geändert. Der vorhandene Straßenraum wird minimiert, da nach der Planung der Straßenraum nicht mehr in dem bestehenden Maß dem Unterbringen des ruhenden Verkehrs dient. Die Straße nördlich der Umformerstation wird vollständig neu gestaltet und geringfügig verlegt. Die zentrale Fußgängerachse ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) gekennzeichnet, um diesen Bereich von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Parkhäuser, Parkpaletten und weitere kleinere Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Gesamtkapazität dieser Anlagen liegt bei etwa 1600 Stellplätzen. Zusätzlich sind in MK 1 und MK 9 gesonderte, nur den Nutzungen zugeordnete Stellplätze vorgesehen, die insgesamt etwa 1200 Stellplätze betragen. Die Parkpaletten können teilweise tagsüber auch von den Nutzern der zentralen Einrichtungen mitgenutzt werden.
Insgesamt ist mit ca. 3000 Stellplätzen in Parkpaletten und Tiefgaragen sowie weiteren ebenerdigen Stellplatzanlagen eine ausreichende Kapazität sowohl für das Wohnen, als auch für die zentralen Nutzungen vorgesehen. Die vorgesehenen Parkhäuser werden zum Zwecke des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung mit Erdwällen versehen, die gleichzeitig eine gestalterische Einbindung der Parkhäuser in das Umfeld ermöglichen.
Es ist weiterhin zu berücksichtigen, daß der Standort des Stadtteilzentrums nicht nur für den privaten Kraftfahrzeugverkehr, sondern auch für den Stadtteilverkehr mit Fahrrädern und dem ÖPNV hervorragende Bedingungen aufweist.

Die Durchgängigkeit des Stadtteilzentrums in Nord-Süd-Richtung ist innerhalb der südlichen Zentrumsanlage im Zuge der Stuttgarter Allee durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich abgesichert; die Einzelheiten der Ausgestaltung des Gehrechtes (Öffnungszeiten, Verkehrssicherung usw.) werden im Rahmen des Grundstückskaufvertrages geregelt.

Damit ist die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger, besonders der Anschluß an die S-Bahn im Süden gewährleistet. Der S-Bahnhaltepunkt wird durch Neubebauung deutlich aufgewertet. Für diesen Zweck und den Bau einer zusätzlichen Brücke für Fußgänger und Radverkehr westlich des Gebäudekomplexes ist über der Fläche der Deutschen Reichsbahn ein Überbauungsrecht einzuräumen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung erfordert umfangreiche Umverlegungen der vorhandenen Leitungen. Die Fernwärmeumformerstation bleibt in ihrer heutigen Form zunächst erhalten. Mit der Neuordnung der Trassen ist gleichzeitig die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebäude zu sichern. Die Zuordnung der Leitungen erfolgte bisher nicht nach dem Prinzip der Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Da weitestgehend die straßenbegleitenden Räume in Anspruch genommen werden, sind im Bebauungsplanentwurf deshalb Trassen durch Leitungsrechte abgesichert worden. Eine lagegenaue Festsetzung ist aufgrund der Vielzahl von Leitungsmedien nicht möglich. Die symbolhafte Darstellung relevanter Bereiche erfolgt im Bebauungsplan. Im Rahmen des Neubaues der zentralen Einrichtungen werden Leitungen teilweise so verlegt, daß diese im wesentlichen im öffentlichen Straßenraum zu liegen kommen.

3.4 öffentliche Infrastruktureinrichtungen

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wurden nicht ausgewiesen, da diese Einrichtungen in den neu zu errichtenden zentralen Bereichen, besonders im Bereich MK 9, untergebracht werden sollen. Kinderspielplätze und andere freiflächenbezogene Einrichtungen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes möglich.