

MESSESTADT LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 102 " Crottendorfer Plan " Begründung nach § 9 (8) BauGB

(Stand vom 17.12.1993)

I.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 ABGRENZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke
- Nr. 27/2 bis 30 südlich der Theodor-Neubauer-Straße sowie von der
- Theodor-Neubauer-Straße selbst im nordöstlichen Bereich,
- im Süden von der Nordseite der Zweinaundorfer Straße,
- im Westen von der öffentlichen Grünanlage Lilo-Hermann-Park.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 FLÄCHE

Die gesamte Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6,6 ha.

1.3 BESTAND INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Gesamtgebiet wird geprägt durch die Fabrikanlage (ehemals Carl Krause).

Das Fabrikgelände zerfällt in drei Bauzeitkategorien - und zwar

- das Industriegebäude an der Theodor-Neubauer-Straße (sogen. Hochhaus) sowie einigen Bauten der 20er Jahre.
- die ursprüngliche Fabrikanlage an der Zweinaundorfer Straße mit teilweise äußerst zerschlissenen Klinkerbauten und nachträglicher Überbauung,
- zusätzliche Bauten und bauliche Anlagen der 50er und 70er Jahre.

Der Gesamtzustand ist uneinheitlich im Erscheinungsbild und im Bauzustand, die ursprüngliche Fabrikanlage ist nicht mehr erkennbar. Der Betrieb wurde inzwischen stillgelegt, die Anlagen werden zur Zeit abgebaut.

1.4 UMLIEGENDE BEBAUUNG AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- 1.4.1 Die Umgebung des Geltungsbereichs ist von einer starken Wohnbebauung aus der Zeit zwischen 1890 und 1930 geprägt.
- Im Norden grenzen vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude in klassischer Blockstruktur an, ebenfalls im Osten, östlich der Bahnlinie sowie im Süden, südlich der Zweinaundorfer Straße.
- Im Westen grenzt direkt der Lilo-Hermann-Park an, der früher zum Fabrikgelände gehörte.

Nördlich des Parks befinden sich einige Gemeinschaftseinrichtungen, weiter westlich folgt ebenfalls ein Wohngebiet, im Bereich der Einmündung Zweinaundorfer Straße/ Theodor-Neubauer-Straße gemischt mit Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen. Das gesamte Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine zwar modernisierungsbedürftige, aber intakte städtische Struktur mit homogener, sehr dichter Bebauung und ist damit ein klassisches Gründerzeit-Quartier am Rande der Ostvorstadt von Leipzig.

- 1.4.2 Die Bestandsbebauung im nördlichen Bereich an der Theodor-Neubauer Straße liegt bei einer durchschnittlichen GFZ von 2,0. Die im Bebauungsplan an der Bestandsbebauung angrenzenden Wohngebäude liegen unter dieser GFZ. (Siehe WA 5 - 1,25 GFZ und steigend). In südlicher Richtung zur Zweinaundorfer Straße liegt die durchschnittliche Bebauung bei einer GFZ von 2,10. Die Gebäudeteile im Bebauungsplan, die zur Reichsbahn liegen, sollen mit der Gewerbenutzung eine Art Schutzwand zur nach Westen liegenden Mischbebauung darstellen.

Auch die im Osten hinter der Reichsbahn liegende Bestandsbebauung (Blockbebauung) hat eine durchschnittliche GFZ von 2,0. Das gesamte angrenzende Bestandsgebiet ist mit einer höheren GFZ bebaut.

Auch der Anteil der versiegelten Flächen liegt bei 0,6 bis 0,8 GRZ.

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Leipzig hat bisher keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 30.01.1992 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, wobei der Geltungsbereich von einer dominierenden Wohnbebauung umgeben ist.

2.2 BESTEHENDE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich besteht aus insgesamt fünf Flurstücken, die allesamt das ehemalige Fabrikgelände darstellen und sich im Eigentum der Rümek Grundstücksverwaltung GmbH Leipzig befinden.

3. ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG - ERFORDERNIS

3.1 ALLGEMEINES

Da der Gewerbebetrieb auf dem Fabrikgelände aufgelöst wurde, bietet die Größe und die Lage des Areals eine hervorragende Entwicklungsmöglichkeit für neue, ergänzende Nutzungen und für die Stabilisierung des Stadtteils Anger-Crottendorf als Wohnstandort mit lokaler Versorgung an Handel, Dienstleistungen und Gemeinbedarf am Ostrand des Stadtgebietes.

3.2 ZIELE

-Kein weiterer störender Gewerbebetrieb inmitten einer überwiegend von Wohngebieten geprägten Umgebung.

-Schaffung der Durchlässigkeit des Geltungsbereiches zwischen der Theodor-Neubauer Straße und der Zweinaundorfer Straße in Nord-Süd-Richtung, sowie auch in Ost-West-Richtung unter dem Bahndamm hindurch in das Gebiet Wichernstraße.

-Die Bereitstellung dringend erforderlicher Neubauwohnungen.

-Die Bereitstellung von Flächen für Handwerk/Gewerbe mit lokalem Bezug im Stadtteil.

4.

FESTLEGUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**4.1 VERKEHRSFLÄCHEN**

Ein abgestuftes System der inneren Verkehrserschließung wurde der Gesamtkonzeption zugrunde gelegt. Es sind verschiedene Querschnitte vom Geh- und Radweg bis zur Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Entlang der Straßen und Wege wird durch Baumreihen eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Die zentrale Ost-West-Achse innerhalb des Quartiers dient der Anbindung an die S-Bahnstation und erhält ihre Fortsetzung in dem Durchstich unter der Bahn zur fußläufigen Verknüpfung mit dem bestehenden Wohngebiet östlich der Bahnlinie. Eine positive Stellungnahme der Reichsbahn liegt hierzu vor.

Im Inneren des Gebietes werden die privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen wurden nicht differenziert festgesetzt, da ihre Größe gemäß dem zu erbringenden Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt wird.

4.2 ABSTANDSFLÄCHEN

Gemäß § 6, Abs. 15, Sächsischer Bauordnung (SächsBO) ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zu Grenzen und Nachbargebäuden zulässig aufgrund städtebaulicher Gründe.

Der Gesetzgeber hat diese verschiedenen Ausnahmen und Erhöhungsmöglichkeiten ausdrücklich vorgesehen, um Anpassungen von Neubebauungen an bestehende Strukturen innerhalb bebauter Gebiete vornehmen zu können. Da das Wohnen in dem neuen Quartier den eindeutigen Vorrang erhalten soll, wurde auf die Ausweisung von Kerngebieten sowie mehr Gewerbegebieten verzichtet, die höhere Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen ermöglicht hätten.

Der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sichert für dieses Quartier den hohen Wohnanteil.

Wegen der städtebaulich gewollten Aufnahme und Fortsetzung der umgebenden Blockrandstruktur sind jedoch die teilweisen Überschreitungen der Obergrenzen der Geschoßflächenzahlen und Grundflächenzahlen erforderlich.

4.3 DACHNEIGUNG / DACHGESCHOSSE

Für die Dachneigung wird ein Bereich von 30 ° - 45 ° festgesetzt.

Gemäß § 20, Abs. 3, BauNVO wird die Fläche von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen bei der Ermittlung der GFZ nicht mitgerechnet.

Die Ermittlung der vorhandenen GFZ der Bestandsbebauung berücksichtigt nicht den Ausbau der Dachgeschosse.

4.4

Das Flurstück 30e ist mit einer Tiefgarage unterbaut, GRZ 0,8. In Fortsetzung der angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken Nr. 30a und 30b wird im Zuge der Baugenehmigung entsprechend zur baulichen Abrundung die Bebauung vervollständigt.

5.

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2 und 3 NauNVO)**
Die Erdgeschoß Fußbodenhöhe muß zwischen 0,25 m und 1,25 m über Oberkante Gelände liegen. Die Traufhöhe beträgt bei IV-geschossiger Wohnbebauung 12,50 m, bei V-geschossiger Wohnbebauung 15,50 m, bei V-geschossiger gemischter Nutzung 16,50 m, bei V-geschossiger gewerblicher Nutzung 17,50 m.
- 5.2 Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür zusätzlich ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen eine Überdeckung von min. 0,80 m Kulturboden zur dauerhaften Begrünung und Bepflanzung erhalten.
- 5.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14, Abs.1 BauNVO).**
Notwendige Stellplätze und Garagen nach der Stellplatzverordnung sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas; Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§14, Abs.2 BauNVO) sind hiervon unberührt.
- 5.4 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**
In Gebieten mit abweichender Bauweise sind die Baukörper analog der geschlossenen Bauweise anzuordnen, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Die abweichende Bauweise wurde aufgrund der Gebäudegestaltung gewählt.
(Grenzbebauung, Fenster an seittl. Gebäudeteilen)
- 5.5 Brennstoffe (§ 9, Abs.1 Nr. 23 BauGB)**
Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ist nicht zulässig.
- 5.6 Schallschutz**
An den der Zweinaundorfer Straße zugewandten Gebäudeabschnitten sowie entlang der Bahnlinie sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) erforderlich. Wohn- und Schlafräume sollen vorzugsweise nicht zur Immissionsseite hin angeordnet werden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belastungen und Maßnahmen ihrer Abwendung nachzuweisen.
- 5.7 Gehrecht (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5.8 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9, Abs.1 Nr. 1 Nr. 8 BauGB).**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 10 % der Wohnungen (Wohneinheiten) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (sozialer Wohnungsbau) zu erstellen. 30 % davon sind als alten- und behindertengerechte Wohnungen auszuführen.
- 5.9** Im Traufbereich der IV-V geschossigen Gebäude sind Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten (Mauersegler, Hausrotschwanz, Dohlen) anzubringen.
- 5.10 Versickerung**
Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.

5.11 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen, gem. § 1, Abs. 6, 7 und 9 BauNVO	Weitere Hinweise
		Z	GRZ	GFZ			
MI 1	Mischgebiet § 6 BauNVO	III	0,6	1,2	offen	Nicht zulässig sind die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, gemäß § 6 (2) Pkt. 6+7+8 BauNVO.	
WA 2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	II bzw. IV (siehe Plan)	0,45	0,88	abweichend	Nicht zulässig sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen	Gemäß § 17, Abs. 2 BauNVO wird die GRZ u./o. GFZ erhöht. Gemäß § 20, Abs. 3 BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mitgerechnet. Gemäß § 6, Abs. 15 SächsBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig.
WA 3	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	III bzw. IV (siehe Plan)	0,4	1,5	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 4	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV	0,4	1,8	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 5	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV	0,4	1,25	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 6	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	IV	0,6	2,3	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 7	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	V	0,6	2,7	offen	(siehe WA2)	(siehe WA2)
WA 8	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	V	0,6	2,6	abweichend	(siehe WA2)	(siehe WA2)

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen, gem. § 1, Abs. 6, 7 und 9 BauNVO	Weitere Hinweise
		Z	GRZ	GFZ			
MI 9	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	1,75	abweichend	(siehe MI 1) Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig	(siehe WA2)
MI 10	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	2,0	abweichend	(siehe MI 9)	(siehe WA2)
MI 11	Mischgebiet	V	0,6	2,25	abweichend	(siehe MI 9)	(siehe WA2)
MI 12	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,6	2,25	abweichend	(siehe MI1)	(siehe WA2)
GEE 13	Eingeschr. Gewerbegebiet § 8 BauNVO	V	0,8	2,4	abweichend	Zulässig sind nur produzierende Gewerbebetriebe. Deren Schallemission muß der eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entsprechen. Büronutzung ist nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe steht. Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren maximale Schallemission der eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entspricht.	
MI 14	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(siehe MI 1)	(siehe WA2)
MI 15	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(siehe MI 1)	(siehe WA 2)
MI 16	Mischgebiet § 6 BauNVO	V	0,8	2,4	geschlossen	(siehe MI1)	(siehe WA2)

6. B - FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT § 9 (4) BauGB i.v. mit § 83 Abs. 4 SächsBO

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung und in der Architektur untergeordneter Form und Größe zulässig. Anschlagtafeln bzw. Schaukästen für amtliche Mitteilungen sind zulässig.

6.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Giebel und Mauern sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

6.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Sächs BO)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind in vollem Umfang gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigungen für Eingänge sind zulässig.

Befestigte Hof- und Lagerflächen sind nur im GEE-Gebiet sowie den Mischgebieten MI 14, MI 15 und MI 16 zulässig, wobei die maximale GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.

6.4 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sind mit trockenheitsresistenter Staudenflora zu begrünen.

7. C - HINWEISE

7.1 Fernwärmevorranggebiet

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

8. D - KENNZEICHNUNG

8.1 Altlasten

Die Altlastenverdachtsfläche, identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist hinsichtlich der Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen untersucht worden (Altlastengutachten der Ökoval GmbH mit Datum vom 03.01.1994).

Die Beseitigung der Altlasten erfolgt im Zuge der Neubebauung durch Bodenaustausch entsprechend den Maßgaben des Gutachtens.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben.

Nach der Sanierung bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Flächennutzungen.

Mit Datum vom 06.01.1994 liegt ein Städtebaulicher Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen zwischen der Rümek Grundstücksverwaltung GmbH Leipzig und der Stadt Leipzig vor, in dem der Grundstückseigentümer die Stadt von allen Ansprüchen wegen eventueller Altlasten freistellt.

9. E - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

9.1 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht unter Denkmalschutz. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. (Die vier zu erhaltenen Gebäude wurden im Plan mit D gekennzeichnet).

10. GRÜNORDNUNGSPLAN

10.1 FESTSETZUNG

Zur Differenzierung der Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind entsprechend in den Rechtsplan aufgenommen worden.

11. PLANVERWIRKLICHUNG

11.1 Zeitliche Abwicklung

Es ist geplant, sobald als möglich mit der Erschließung und Bebauung zu beginnen.

Bei einer gewissen Planreife kann die Genehmigung von Einzelvorhaben nach § 33 Baugesetzbuch ermöglicht werden.

12. KOSTEN

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Leipzig ist ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen worden (mit Datum vom 06.01.1994). Der Grundstückseigentümer bietet an, die innere Erschließung der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und der Stadt Leipzig zu übereignen. Der Stadt Leipzig entstehen daraus keine Kosten.