



B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Beschlüsse .....	Seite	1
2.	Geltungsbereich .....		2
3.	Veranlassung und Planungsziele .....		
3.1	Neuordnung Verkehrsflächen .....		3
3.2	Städtebauliche Neuordnung.....		3
4.	Bestandsaufnahme und Analyse		
4.1	Bestehende und laufende Planungen ....		4
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung		
4.2.1	Vorhandene Bebauung.....		5
4.2.2	Vorhandene Nutzung .....		5
4.3	Denkmalschutz + Milieuwerte .....		6
4.4	Verkehrerschließung. ....		6
4.5	Ver- und Entsorgung .....		7
4.6	Natürliche Grundlagen .....		7
4.7	Altlasten .....		8
4.8	Eigentumsverhältnisse .....		8
5.	Planungskonzeption		
5.1	Bebauung und Nutzung .....		9
5.2	Verkehr		9
5.2.1	Erschließung .....		9
5.2.2	Ruhender Verkehr .....		10
5.2.3	Fachplanung Mittelabschnitt TV0 .....		11
5.3	Freiflächen und Grünplanung .....		12
5.4	Städtebauliche Kennzahlen .....		13
6.	Umweltverträglichkeitsprüfung		
6.1	Zusammenfassende Darstellung		14
6.1.1	Ermittlung des Istzustandes		14
6.1.2	Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt		15
6.1.3	Hinweise aus Behördenbeteiligung und Äußerungen der Öffentlichkeit		16
6.2	Bewertung der Umweltauswirkungen		16
6.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		17
6.4	Zusammenfassung		18
7.	Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen und Hinweise der Bürger und Träger öffentl. Belange		19
7.1	Beteiligung der Bürger		
7.2	Beteiligung der TÖB		20
7.3	Vereinfachte Änderungen des B-Planes		20

<b>8.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
8.2	Festsetzung Maß der baulichen Nutzung.	21
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücks-Flächen..	22
8.4	Verkehrsflächen	
8.4.1	Erschließung .....	22
8.4.2	Ruhender Verkehr.....	22
8.5	Grünordnung .....	22
8.6	Ver- und Entsorgung .....	23
<b>9.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	
9.1	Gestaltung .....	24
9.2	Abstandsflächen .....	24
<b>10.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	
10.1	Laufende Bautätigkeit .....	24
10.2	Bodenordnung .....	24
10.3	Kosten .....	25

## 1. BESCHLÜSSE

Der Stadtrat hat folgende Beschlüsse gefaßt, die den Bereich des Bebauungsplanes "Grenzstraße" betreffen:

### 1.1 Nr. 106/90 vom 14.11.1990

Beginn und Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Gebiet "Medienstadt Leipzig, inneres Gebiet" (Grafisches Viertel), veröffentlicht am 23.02.1991 in der Leipziger Volkszeitung, im Amtsblatt vom 14.09.1992 und ergänzend

### Nr. 222/91 vom 22.05.1991

Satzung der Stadt Leipzig über die Erhaltung für das Gebiet "Medienstadt", veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 25.11.1991

Satzung besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB der Stadt Leipzig für den Bereich "Medienstadt", veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 25.11.1991

### 1.2 Nr. 1080/94 vom 20.04.1994

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Innere Ostvorstadt, veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 16.05.1994

### 1.3 Nr. 1081/94 vom 20.04.1994

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Osttangente (Mittelabschnitt) von Friedrich-List-Platz bis Prager Straße, veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 27.06.1994

und Satzung vom 20.04.1994 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Gebiet "Osttangente", veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 04.03.1995

### 1.4 Nr. 72/94 vom 14.09.1994

Satzung über die "Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Leipzig-Reudnitz", veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt vom 01.04.1995

### 1.5 Nr. 342/95 vom 20.09.1995 Entlassung der nach der erfolgten förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten (u.a. Leipzig-Reudnitz) verbliebenen Restgebiete aus dem Status der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

### 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.92 "List-Bogen" am Friedrich-List-Platz ,

Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Leipzig als Satzung (Beschluß Nr. 974/93) vom 15.12.1993, rechtsgültig mit Veröffentlichung der Genehmigung im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 11.07.1994

## 2. GELTUNGSBEREICH

Zur Erfüllung der Beschlüsse Nr. 1080/94 (Innere Ostvorstadt) und Nr. 1081/94 (Osttangente/Mittelabschnitt) wurde ein Gebiet mit den folgenden Begrenzungen als B-Plan-Bereich ausgewählt:

- im Süden:

Dresdner Straße von Inselstraße bis Gabelsbergerstraße, entlang nördlichen Straßenbegrenzungslinien, jedoch zwischen Gabelsbergerstraße und Hausnummer 17 Einschluß der gesamten neuen Straßenbreite bis südliche Straßenbegrenzungslinie.

Einbezug des Gerichtsweges in neuer Breite zwischen geplanten Strassenbegrenzungslinien und inclusive der Flurstücke Nr. 1509/1 (=südliche Begrenzung) ,1510b, 1511.

- im Osten:

Mitte Gabelsbergerstraße bis Kohlgartenstraße, diese an östlicher Straßenbegrenzungslinie bis Rosa Luxemburg-Straße.

- im Norden:

Nordöstliche Straßenbegrenzungslinie Kohlgartenstraße bis zur Einmündung in Rosa Luxemburg-Straße.  
Mitte Egelstraße zwischen Lange Straße und Inselstraße.

- im Westen:

Straßenbegrenzungslinie West am "List-Bogen", Westseite Lange Straße zwischen Reudnitzer Straße und Chopinstraße, Mitte Langestraße bis Egelstraße, Mitte Inselstraße bis Einmündung in Dresdner Straße.

Die Flurstücke gehören zu den Gemarkungen Leipzig und Reudnitz.

### 3. VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIELE

#### 3.1 Neuordnung Verkehrsflächen

Die verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig beinhalten für die Neuordnung und Ergänzung des bisher radial geprägten Straßennetzes die Entwicklung leistungsfähiger Ringverbindungen. Ziel ist es, weiträumigen Binnenverkehr des Stadtgebietes und Durchgangsverkehr auf Haupttrassen zu konzentrieren, somit zügiger zu führen und eine Verringerung des Verkehrsflusses im übrigen Straßennetz zu erreichen, insbesondere für den Promenadenring.

Bestandteil dieser Netzkonzeption ist der als "Tangentenviereck-Ost" bezeichnete Teilabschnitt zwischen Friedrich-List-Platz und Ostplatz im Zuge von Grenzstraße/Gerichtsweg und stellt gleichzeitig die Weiterführung der neuen Bundesstraße B2 dar.

Auf der Dresdner Straße soll die Straßenbahntrasse modernisiert und benutzerfreundlicher werden.

Verkehrsbedeutung und gestalterischer Anspruch der neuen Verkehrsanlagen sind in Übereinstimmung zu bringen.

#### 03.02 Städtebauliche Neuordnung

Der westlich der Trasse liegende Planungsbereich ist durch klare gründerzeitliche Strukturen charakterisiert, stellt sich im Erhaltungszustand jedoch sehr differenziert dar und bedarf dringend der Erneuerung und des dafür erforderlichen städtebaulichen Planungsrahmens.

Für den Bereich zwischen Grenzstraße und Gabelsbergerstraße mit seinen Einzelgebäuden unterschiedlicher Art (Gewerbe, 5-geschossige Wohnblocks, Kaufhalle), ist im Zuge der Einordnung des Tangentenvierecks Ost ein neues städtebauliches Konzept zu entwickeln, das den Gründerzeitblock jedoch nicht mehr erneuern kann.

Das Gebiet nördlich der Ranftschen Gasse zeigt ein völlig unbefriedigendes Bild und ist mit der geplanten Trassenführung des Tangentenvierecks Ost, die die Fläche durchschneidet, neu zu ordnen.

Im Westteil dieses Bereiches soll die Bebauung vom List-Bogen straßengleitend nach Süden weitergeführt und andererseits zum Marienplatz hin aufgelockert vorgesehen werden. Zwischen Tangentenviereck Ost, den verbleibenden Verkehrsanlagen der Kohlgartenstraße und der Ranftschen Gasse müssen die stadträumlichen Verhältnisse zwischen Frei- und Bauflächen geklärt werden.

Einer Verbesserung der Grünsituation insgesamt soll Rechnung getragen werden. Dazu bieten sich in erster Linie Grünanlagen im Inneren der Blocks an, aber auch differenzierte Straßenbegrünung und Plätze.

Die grundsätzliche planerische Zielstellung - in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen - ist, bei Berücksichtigung eines angemessenen, nichtstörenden gewerblichen Anteils, in den Quartieren die Wohnfunktion zu stärken. Dies soll unter dem Aspekt der behutsamen Stadterneuerung, d.h. auf der Basis bestehender städtebaulicher Strukturen und Gliederungen geschehen.

#### 4. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

##### 4.1 Bestehende und laufende Planungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen.

In Fortsetzung dieser Aussage wird der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich die Kategorie "Mischgebiet MI" festsetzen. Die in der BauNVO aufgezählten zulässigen Nutzungs-Kategorien decken sich mit dem vorhandenen Bestand und der Zielvorstellung der Sanierungsplanung.

Auf der Grundlage des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Trassenkorridors erfolgten grundsätzliche Abstimmungen zur Einordnung des Tangentenvierecks Ost. Die Lage wurde so gewählt, daß sie in einem Bereich verläuft wo der strukturelle Kontext (als Folge von Kriegs- und Nachkriegsveränderungen) wechselt. Westlich der Grenzstraße können die gründerzeitlichen Strukturen wiederhergestellt werden, östlich der Trasse sind neue Strukturen bereits vorhanden oder neu zu schaffen.

Das Tangentenviereck Ost ist als innerstädtische Hauptverkehrsstraße der Kategorie C III (angebaut) vorgesehen und muß sowohl die Funktion einer Bundesstraße (B 2 neu) wie auch, - in eingeschränkter Form, - Erschließungsfunktionen (Grundstückzufahrten, Haltevorgänge in Parkbuchten) gewährleisten. Der Regelquerschnitt beinhaltet je Richtung eine 2-streifige Fahrbahn, Grünstreifen mit Bäumen und dazwischenliegenden Parkbuchten, Rad- und Gehbahn. Der geplante Mittelstreifen soll ebenfalls eine Baumreihe aufnehmen. Die bisherige Grenzstraße wird also stark ausgeweitet. Die Verkehrsanlagen werden nachrichtlich in den B-Plan "Grenzstraße" übernommen.

Für das Tangentenviereck Ost wurden eine Umweltverträglichkeits-Studie und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der für einen Streifen von 60 m Breite (jeweils 30 m beiderseits der Neubau-Achse) die Bilanz von Eingriffen und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Umwelt-Verträglichkeits-Studie weist nach, daß der Neubau dieses Abschnittes des Tangentenvierecks Ost gegenüber dem Nichtausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes (Nullvariante) die vorteilhaftere Lösung darstellt.

Zur Ermittlung der optimalen Lage des Neubauabschnittes wurden für die Aspekte Verkehrsfunktionen, Flächenverbrauch, Schonung des Baubestandes, Kosten und Umweltschutz mehrere Alternativen (Ost-/Westlagen) geprüft und abgewogen.

Schallimmissionen und die daraus resultierenden Entschädigungs-Ansprüche von Anliegern wurden bereits untersucht und aufgelistet. Die ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen, die sich im Einflußbereich der Trasse ergeben, werden auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens im B-Plan ausgewiesen.

Für das übrige Gebiet des Geltungsbereiches wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der in Koordinierung mit dem Bebauungsplan entwickelt wurde und mit dem vorgenannten landschaftspflegerischen Begleitplan korrespondiert.

Hochbau-Planungen sind vor allem die Komplettierung des Reclam-Carrés und die Rekonstruktion/Neubau des Bereiches Scherlstraße/Dresdner Straße/ Inselstraße und mehrerer Einzelbauten, deren Planungen fortlaufend mit Stadtplanungsamt und Amt für Stadtsanierung und Wohnbauförderung abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes "Grenzstraße" war bereits 1990 Gegenstand der "vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung", die 1994 in der Satzung zum Sanierungsgebiet Reudnitz mündeten. Der nördliche Teil des Sanierungsgebietes, (Inselstraße/Egelstraße/Lange Straße/Ranftsche Gasse/ Grenzstraße /Kreuzstraße/Gabelsbergerstraße /Dresdner Straße einschließlich Gerichtsweg), liegt im B-Plan-Bereich.

## 4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

### 4.2.1 Vorhandene Bebauung

Innerhalb des B-Plangebietes sind unterschiedliche Bauungsstrukturen vorhanden.

Die klare Gliederung in Gevierte westlich der Grenzstraße ist gekennzeichnet durch vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Bebauung auf unterschiedlich breiten und unterschiedlich tiefen Grundstücken bei zumeist engen Straßenräumen. Die Blockränder sind durch Kriegsschäden und Verfall z.T. nur noch sehr lückenhaft vorhanden. Im Innern der Gevierte sind im Laufe der Zeit Bauten mit unterschiedlicher Nutzung entstanden, vielfach von untergeordneter Bedeutung und geringer baulicher Qualität.

Etwa 1985 wurde begonnen, nach weitgehender Flächenbereinigung östlich der Grenzstraße "Komplexen Wohnungsbau" zu errichten, der sich insbesondere östlich der Gabelsberger Straße durch 5-geschossige Plattenbauten manifestiert. Das vorhandene Straßennetz wurde beibehalten.

Zwischen Gabelsbergerstraße und Grenzstraße entstand nördlich der Kreuzstraße eine Kaufhalle und südlich der Kreuzstraße ein Wohnblock. Der Bereich blieb städtebaulich unvollendet, weil bereits damals die Grenzstraße als Trassenkorridor für das Tangentenviereck Ost vorgesehen war.

Nördlich der Ranftschen Gasse ist nur noch wenig Bebauung und ohne jeden städtebaulichen Zusammenhang vorhanden.

Der südliche Teil des Geviertes Kuchengartenstraße/Gabelsbergerstraße/Ranftsche Gasse/Grenzstraße besteht aus geschlossener Wohnbebauung.

Der Altbauzustand ist im gesamten Geltungsbereich schlecht. Das betrifft sowohl die Hauptgebäude an den Straßen wie die Hintergebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Innerhalb des B-Plangebietes sind bisher nur wenige Gebäude neu entstanden bzw. instandgesetzt oder modernisiert worden, obwohl ein Angebot zur Nutzung von Sanierungsmitteln besteht. Herausragendes Objekt einer (privat durchgeführten) Revitalisierung ist das Reclam-Gebäude Inselstr. 22-24/Kreuzstr. 5-7.

### 4.2.2 Vorhandene Nutzung

Das B-Plangebiet gehört zum "Graphischen Viertel" und war durch große und kleinere Betriebe dieser Art und durch Wohnnutzung geprägt. Heute gibt es graphische Großbetriebe hier nicht mehr und neue Ansätze dazu sind, auch unter dem Aspekt der geplanten Entwicklung Leipzigs zur Medienstadt, gegenwärtig nicht erkennbar.



Der Bestand an Wohnungsnutzung war im Zusammenhang mit dem Verfall der Bausubstanz rückläufig.

Die bisher entstandenen neuen und -z.T. mit Fördermitteln- sanierten Objekte sowie die auf den Weg gebrachten Planungen lassen eine Veränderung der Nutzungsstruktur in Richtung einer Mischung von Wohnen (mit steigender Tendenz) und Dienstleistung, (hier insbesondere Büroflächen), erkennen.

An der Kreuzstraße/Grenzstraße gibt es eine Kaufhalle für den täglichen Bedarf überwiegend des Quartiers. Einige kleinere Läden sind an der Kreuzstraße und der Dresdener Straße ansässig. Die Kaufhalle wird von der Trasse des Tangentenvierecks Ost überplant. Ihr Erhalt wird jedoch von der Bevölkerung dringend gefordert. Ein Ersatzstandort im gleichen Block inklusive der Parkplätze ist vereinbart, ein Bauantrag läuft, der Fortbestand ist gesichert.

Eine Untersuchung des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung zu Bestand und Perspektiven der gewerblichen Nutzung hatte insbesondere zum Ergebnis, welche störenden Einrichtungen im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebietes zu verlegen sind.

#### 4.3. Denkmalschutz und Milieuwerte

Fast alle vorhandenen Hauptgebäude an den Straßen, aber auch einige Hintergebäude stehen unter Denkmalschutz. Der Bauzustand ist aufgrund unterbliebener Erhaltungsmaßnahmen meist schlecht. Einige der wichtigsten Denkmäler sind durch Investoren bereits instandgesetzt. Beispiele sind: Reclam-Gebäude Inselstr. 22-24/Kreuzstr. 5-7, Kreuzstr. 19, Lange Straße 4, Lange Straße 27, Grenzstraße 21 und Blockinnenbereich, Dresdner Straße 11/13.

Bei Realisierung der geplanten Trassenführung des Tangentenvierecks Ost ist der Abbruch der Baudenkmale Grenzstraße 27 sowie 29 und 31 (beide ruinös), des Hauses Nr. 33 und der Baudenkmale Gerichtsweg 8+10 notwendig.

#### 4.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb der übergeordneten Straßenzüge Dresdner Straße und Kohlgartenstraße. Die Inselstraße stellt eine Nord-Süd-Spange zwischen der Brandenburger Straße/Rosa-Luxemburg-Straße und Dresdner Straße dar. Die Lange Straße ist gegenwärtig ebenfalls eine vielgenutzte Nord-Süd-Verbindung, die über die Dresdner Straße und den Gerichtsweg an die Prager Straße anschließt. Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen mit funktionell gerade ausreichenden Gehbahnbreiten. Nur in der Scherlstraße sind die Gehbahnbreiten nicht ausreichend.

Der Zustand der Verkehrsanlagen ist nicht befriedigend, das trifft vor allem auf die Gehbahnen zu. Die typischen Granitplatten für die Gehbahnen sollten erhalten, renoviert und ergänzt werden.

Im Rahmen der "Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung" wurde festgestellt, daß für den Bestand an Wohnungen und Gewerbe ein Stellplatzdefizit auf Straßen zwischen 40 und 65% zu erwarten ist. Derzeit ist dies noch gemildert durch legales und illegales Parken in Innenhöfen und Baulücken.

Dem Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung liegt ein Fachbeitrag "Strassenraum-Konzept" vor, dessen Ergebnisse die Nutzung des begrenzten Straßenraumes durch Fahrverkehr, Ruhenden Verkehr, Entsorgung, Anlieferung und Pflanzen optimieren wird. Eine Festsetzung von Einzelheiten im B-Plan ist nicht vorgesehen, weil hier Sanierungs- und Ordnungsmaßnahme mit temporär-flexiblem Einzel-Charakter berührt sind.

Das Planungsgebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Straßenbahnlinien verkehren in der Dresdner Straße und in der Rosa-Luxemburg-Straße, Buslinien in der Kohlgartenstraße.

Der von den Leipziger Verkehrsbetrieben geplante Ausbau der Haltestellen-Inseln Dresdner Straße wird in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

#### 4.5. Ver- und Entsorgung

Im B-Plangebiet sind alle stadttechnischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bestandes vorhanden. Bedarfserhöhung und eventuell daraus abzuleitende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt sowie in Bauantragsverfahren behandelt.

Für die Elektroenergieversorgung werden einige Trafostationen erneuert oder verlegt werden.

Im Zuge des Neubaus Tangentenviereck Ost ist ein neues 110-kV-Kabel in dieser Trasse geplant.

Im Gebiet sind Fernwärmeleitungen vorhanden, so daß entsprechend der energetischen Konzeption der Stadt Leipzig der Einsatz von Fernwärme grundsätzlich angestrebt wird. Verlegungen infolge Neubauplanungen sind in Block 21-Südhälfte und Block 45 (Kaufhalle) erforderlich.

Da, -mit Ausnahme einiger Trafostandorte und der beiden vorgenannten Fernwärmeleitungen-, alle Ver- und Entsorgungsanlagen in öffentlichen Straßen liegen, sind keine Einordnungsprobleme zu erwarten.

Die stadttechnischen Veränderungen im Zusammenhang mit der Trassenführung des Tangentenvierecks Ost sind von den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen in direkter Abstimmung vorzunehmen.

#### 4.6. Natürliche Grundlagen

siehe hierzu: Bestandsaufnahme im Grünordnungsplan zum B-Plan 118.1 "Grenzstraße"!

#### 4.7 Altlasten

Im Ergebnis durchgeführter Altlastenuntersuchungen nach Sächsischer Altlastenmethodik ergibt sich folgender Sachstand:

1. Auf den Grundstücken Lange Straße 1 und Lange Straße 22-24 / Grenzstraße 21 wurden nicht unerhebliche Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Schadstoffe ermittelt. Auswirkungen dieser Schadstoffbelastungen reichen auf dem Grundstück Lange Straße 1 bis in das Grundwasser sowie den Grundwasserabstrom.
2. Hinzuweisen ist weiterhin auf eine Schadstoffbelastung des Grundwassers im Bereich der Grundstücke Lange Straße 36 und 38. Diese ist im Rahmen erforderlicher Grundwasserhaltungsmaßnahmen zu beachten
3. Aus dem hohen Altlastenrisiko in Auswertung der historischen Altlastenerkundungen (maßgebliches Altlastenrisiko  $R > 2$ ) ergibt sich für folgende Grundstücke das Erfordernis zur Durchführung orientierender Altlastenerkundungen:
  - Lange Straße 6, 8, 18, 28, 38
  - Kreuzstraße 15, 17, 20
  - Inselstraße 20 / Kreuzstraße 12
  - Grenzstraße 5
  - Scherlstraße 4, 12, 14
  - Ranftsche Gasse 14
  - Dresdner Straße 23
  - Gabelsbergerstraße 1a / 3

Die orientierenden Altlastenuntersuchungen für diese Grundstücke sind für das Jahr 1998 vorgesehen.

#### 4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des B-Plangebietes sind zum größten Teil in Privathand. Grundstücke, die in Verfügung der Stadt Leipzig, der LWB, des Bundes und der BVS/Treuhand sich befinden, sind zumeist restitutionsbelastet.

Die geplante Trasse des Tangentenvierecks Ost erfordert den Erwerb von Grundstücken, Grundstücksteilen und die Bildung neuer Grundstücke.

### 5.1 Bebauung und Nutzung

In Übereinstimmung auch mit den Zielen der Sanierungs-Satzung sollen erreicht werden:

- Erhaltung der gründerzeitlichen Stadtstruktur, Komplettierung der Blockrandbebauung bei gleichzeitiger teilweiser und behutsamer Entkernung der Block-Innenräume,
- Erhaltung und Förderung einer gemischten Nutzungsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Freizeit), soweit die gewerbliche Nutzung nicht stört.
- Erhalt und Förderung lebendiger Erdgeschoßzonen im Straßenraum (Kleinhandel, Gastgewerbe u.ä.)- soweit mit Planungsmitteln erreichbar.
- Sicherung der Nahversorgung des Gebietes (jedoch nicht in Konkurrenz zu übergeordneten Zentren) durch einen Ersatzbau für die wegfallende Kaufhalle Grenzstraße sowie durch eine weitere Einrichtung an der Inselstraße.
- Verlagerung von störendem Gewerbe, Angebot von Erweiterungsflächen für nichtstörendes Gewerbe nach Auswertung der Untersuchungen im Auftrag des Amtes für Stadt-sanierung und Wohnungsbau-Förderung.
- Entsiegelung der Innenhöfe zur "Erweckung" des vorhandenen Grünpotentials, Freihalten der Innenhöfe von Fahrverkehr und offenen, oberirdischen Parkplätzen.
- Flächenausweisung zur freiwilligen, privatrechtlichen Bildung von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen für die Bewohner der Blocks neben den verbleibenden Privatgärten.
- Neubau nach Sächsischer Bauordnung notwendiger Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen. Darüber hinaus Bau von Quartiersgaragen, insbesondere zur Behebung des Stellplatz-Defizits des Bestandes.
- Räumlich gestaltete Ausprägung des Tangentenvierecks Ost entsprechend seiner Bedeutung bei Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen.

### 5.2 Verkehr

#### 5.2.1 Erschließung

Alle Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen im Sinne des § 4 (1) Sächs.BauO erschlossen. Eine innere Blockerschließung ist oberirdisch nicht zulässig, ausgenommen etwa erforderliche Feuerwehrezufahrten, die nach Möglichkeit zu vermeiden sind (Gefahr des Parkens im Hof), und daher im Plan nicht festgesetzt werden.

Der als C-III-Straße eingestufte Abschnitt des Tangentenvierecks Ost (Kohlgartenstraße-Grenzstraße-Gerichtsweg) erfüllt neben seiner übergeordneten Funktion als Hauptnetzstraße auch Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist -soweit wie möglich- zu reduzieren. Baumpflanzungen und Anliefer-Stellplätze müssen mit ihnen abgestimmt werden. Das Tangentenviereck Ost und die Dresdner Straße erhalten beidseitig Radverkehrsanlagen.

Als verkehrsberuhigte Straßen werden empfohlen, aber nicht festgesetzt: Lange Straße, Kuchengartenstraße, Scherlstraße, Egelstraße, Gabelsbergerstraße, Kreuzstraße, Ranftsche Gasse. Entsprechende Entscheidungen ordnungsrechtlicher und gestalterischer Art werden auf der Grundlage der

Ergebnisse des vom Amt für Stadtsanierung u. Wohnungsbauförderung beauftragten Fachbeitrages "Straßenraum-Konzeption" weiterverfolgt werden.

Für die an Dresdner Straße und Tangentenviereck Ost angrenzenden Gebäude, insbesondere mit Wohnnutzung, müssen gemäß §3 Anlage 1 der 16.BImSchV erhöhte Anforderungen an passiven Schallschutz gestellt und gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierzu werden die vorliegenden Ergebnisse der Schallschutzgutachten herangezogen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden prognostischen Schadstoffbelastung wurde eine lufthygienische Untersuchung für die relevanten Schadstoffe Benzol, Stickstoffdioxid und Ruß durchgeführt. Im gesamten B-Plangebiet sind die zulässigen Konzentrationswerte eingehalten; lediglich in einem 30-m-Abschnitt am Tangentenviereck Ost (Nordabschnitt des Blocks 26) ist eine geringfügige Überschreitung bei der Komponente Ruß zu erwarten.

Da der städtebaulichen Lösung aber Priorität einzuräumen ist, wird zur Begrenzung dieses örtlich beschränkten Einflusses im B-Plan festgesetzt, daß Wohnnutzung nur oberhalb des 2. Obergeschoßes zulässig ist. Die städtebauliche Zielvorstellung "50% Wohn- und 50% gewerbliche Nutzung" ist damit auch auf den betroffenen Flurstücken Nr. 1748, 1749, 1750, 1750 b, 1750 c nicht berührt.

Die schon erwähnte Umweltverträglichkeits-Studie weist nach, daß der geplante Bau des Abschnittes Grenzstraße-Gerichtsweg des Tangentenvierecks Ost gegenüber der Verkehrsführung im bisherigen Netz durch Konzentration auf eine Trasse Vorteile bringt. Die geplante flankierende Bebauung der neuen Straße und die Schließung der Blocks mit Neubauten wird für die angrenzenden Gebiete ein angemessenes Wohnumfeld wiederherstellen. Die bisher als Ausweich- und Nebenwege benutzten anderen Straßen im Planbereich werden entlastet und können künftig ihrer Funktion als Anliegerstraßen gerecht werden.

#### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Wie eine für jeden der neun Blocks im Planbereich errechnete Stellplatz-Bilanz zeigt (Siehe Städtebauliche Kennzahlen Seite 13), fehlen für den Bestand etwa 1020 Stellplätze. Bei dieser Rechnung sind die Straßenlängen beidseitig beparkt unter Abzug von Längen für Baumpflanzung, Müllsammelplätzen, Einfahrten usw. zu Grunde gelegt. Der Stellplatzbedarf für Neubauten muß auf eigenem Grundstück in Tiefgaragen erfüllt werden.

Die sich aus diesem Stellplatzdefizit ergebenden Behinderungen für den motorisierten und den Rádfahrer-Verkehr, für Fußgänger, Anlieferer und Kurzzeitparker und die Gefahren für Kinder machen zunehmend Abhilfe notwendig. Es werden daher Standorte für zwei Quartiersparkhäuser vorgeschlagen, deren Realisierung jedoch nur mit städtischen Subventionen und unter flankierenden Ordnungs-Maßnahmen (wie Parkuhren und Anliegerparken) aussichtsreich erscheint. Um die vorgeschlagenen Standort-Grundstücke nicht mit enteignungsgleichen Festsetzungen zu blockieren, sind die Quartiersparkhäuser nicht als ausschließliche sondern als zulässige Nutzungen festgesetzt. Die Standorte befinden sich in Blocks 19 und 48.

Die nach SächsBO erforderlichen Stellplätze für Neubauten sind in Tief- oder Souterrain-Garagen auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Dabei sollen in erster Linie die Hochbauten der Blockränder in der jeweils zulässigen Bautiefe und in zweiter Linie die Fläche hinter der Baugrenze bis zur

nicht weiter unterbaubaren inneren (gemeinschaftlich zu nutzenden) Grünfläche mit maximal GRZ 0,6 unterbaut werden können.

### 5.2.3 Fachplanung Mittelabschnitt Tangentenviereck Ost

Die verkehrspolitische und -planerische Begründung für die Notwendigkeit des Baues dieser neuen Straße ist unter Punkt 3 (Veranlassung) bereits erläutert worden.

Die im Trassenbereich Tangentenviereck Ost vorhandenen Straßenzüge entsprechen in ihrem Streckenverlauf und in ihrer Breite nicht den Erfordernissen, in Nord-Süd-Relation regionalen und weiträumigen Binnenverkehr aufzunehmen, sodaß Aus- und Neubau in direkter Linienführung zwingend erforderlich ist.

Die Verbreiterung des Straßenraumes der Grenzstraße von ehemals 12 m auf geplante 30 m Regelquerschnitt geschieht zwar an einer Stelle, wo der strukturelle Kontext wechselt, bedeutet dennoch einen erheblichen Einschnitt in die überkommene Stadtstruktur.

Die genaue Trassenführung des Tangentenvierecks Ost im Planbereich wurde durch mehrere vergleichende Alternativen (Ostlage/Westlage) zur jetzt gewählten Planung gefunden. Dabei wurden folgende Aspekte gegeneinander abgewogen:

- Wünschenswerter Verkehrs-Durchsatz,
- stadtgerechte Geschwindigkeit 50 km/h,
- Verkehrssicherheit für Radfahrer, Fußgänger, Kfz-Verkehr,
- Schonung vorhandener Bausubstanz, zumal im Denkmalbereich,
- Schaffung stadträumlicher Qualität trotz hoher Verkehrsbelegung,
- Begrünung mit streckenweisem Alleecharakter,
- Kosten und Realisierungsgesichtspunkte,
- Einhaltung der Förderrichtlinien

Die jetzt vorgeschlagene Lösung ist nach umfangreicher Abstimmung zwischen den verschiedenen Beteiligten und öffentlicher Auslegung als Optimum zu werten. Im vorgesehenen Regelquerschnitt sind folgende einzelstreifen vorgesehen:

- 2,50 m Gehbahn je Richtung
- 1,60 m Radbahn je Richtung
- 2,65 m Grünstreifen je Richtung (mit Bäumen + Anfahrbuchten)
- 0,50 m Gerinnestreifen je Richtung
- 6,50 m 2 Fahrspuren je Richtung
- 2,50 m gemeinsamer mittlerer Grünstreifen mit Bäumen.

An den Knotenpunkten (Dresdner Straße, Ranftsche Gasse, Reudnitzer Straße) sind die notwendigen Abbiegespuren, an der Kreuzstraße Überfahrten für Feuerwehr u. Nottransporte vorgesehen.

Der notwendige Ausbau von Straßenbahn-Haltestellen in der Dresdner Straße beidseits des Tangentenvierecks Ost wurde bei der Ausbildung des Knotenpunktes berücksichtigt. Dabei kann der mit dem hohen Fahrgastaufkommen begründete Wunsch nach 3,30 m breiten Inseln wegen des engen Straßenraumes (Vorgärten, Erhaltungssatzung, Baubestand) jedoch nur mit 2,50 m Breite erfüllt werden.

### 5.3 Freiflächen und Grünplanung

Zum Bebauungsplan Nr.118.1 wurde im Einvernehmen mit den zuständigen Ämtern der Grünordnungsplan gefertigt. Die wesentlichen Aussagen sind als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden.

Zu den: Maßnahmen, die angesichts des traditionellen Mangels an Grünflächen im Plangebiet besonders bedeutsam sind, gehören:

- Begrünung des neuen Straßenraumes,
- behutsame Entkernung der Innenhöfe und Ausbau der dort vorhandenen Grün-Potentiale, wirksam sowohl für das private Wohnumfeld als auch für das Stadtklima im Planbereich,

Mit dem Bau des Tangentenvierecks Ost sind Baum- und Grünflächenverluste sowie Flächenversiegelungen verbunden, deren Umfang durch den landschaftspflegerischen Begleitplan ausgewiesen wurde. Parallel dazu wurden die im Rahmen des Gesamtvorhabens geplanten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen bewertet. Die ökologische Verlust- / Zuwachsbilanz ist ausgeglichen. Die jetzige "freie" Grünentwicklung wird durch eine großzügige (Allee-) Gestaltung des Straßenraums abgelöst, die dem Gebiet ein neues Gepräge mit repräsentativem Charakter gibt und über das Gebiet hinaus wirkt.

Die behutsame Entkernung der Block-Innenräume und ihre Durchgrünung wird gestützt durch stark reduzierte Zulassung von Bauflächen in diesen Bereichen. Ausnahmen sind in Block 18 und 19 wegen ihres Potentials an Flächen für Starter, Kleine Dienstleister oder Wohnungen und wegen des besonderen Charakters dieser Quartiere gemacht, allerdings mit reduzierten zulässigen Höhen.

In den Blockinnenbereichen sind Gemeinschaftsanlagen (auf freiwilliger, privatrechtlicher Grundlage) als Spiel- und Freizeitanlagen für die Anwohner und Eigentümer geplant. Alle Grundstücke und alle Treppenhäuser im Blockrand sollen Zugang zu diesen Grünflächen haben. Diese Flächen dürfen nicht unterbaut werden.

Mit der Ausweisung vorgenannter Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Blocks sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Freihalten einer nicht unterbauten Fläche zur Begrenzung der Bodenversiegelung,
- Schaffung eines Gestaltungsbereiches für nachbarschaftliche Aktivitäten.

Die Realisierung der Gemeinschaftsanlagen kann durch Sanierungsmittel unterstützt werden.

Die bereits genehmigte starke Über- und Unterbauung des südlichen Teils des Blocks 21 soll durch Auflagen zur Dach- und Tiefgaragen-Begrünung kompensiert werden.

Die in Block 42 im Vorentwurf zugelassene erdgeschossige Innenhof-Überbauung mit einem Lebensmittelmarkt soll planerisch nicht weiter verfolgt werden. Die Fläche wird teils als private Grünfläche, teils als Gemeinschaftsgrünfläche festgesetzt.

BLOCK NR.	NETTO-BAULAND m <sup>2</sup>	ÜBERBAUTE FLÄCHE		GRZ	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		BGF	GFZ	ANZAHL WOHNUNG.		ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE						
		Bestand m <sup>2</sup>	Neubau m <sup>2</sup>		Bestand m <sup>2</sup>	Neubau m <sup>2</sup>			Bestand	Neu	Gesamtzahl ST incl. Bestand		Unterbringung				
											Gewerbe	Wohnen		Gewerbe	Wohnen	Grdst.	Straße Parkh.
18	22.340	8.166	1.078	0,4	23.042	11.731	2.165	1,7	134	25	503	59	562	219	74	269	-
19	13.483	2.469	4.417	0,5	7.799	2.961	8.965	2,3	34	102	159	243	402	300	30	72	-
21	18.274	4.142	5.021	0,5	16.863	771	9.749	2,1	9	111	279	271	550	271	53	226	-
22	22.555	4.922	1.633	0,3	10.074	10.074	3.790	1,3	116	44	276	107	283	169	51	63	-
23	17.058	3.292	2.603	0,4	6.834	6.834	5.890	1,5	78	67	198	161	359	161	28	170	-
26	5.553	kein	3.729	0,7	kein	kein	9.557	3,4	-	109	-	262	262	180	21	82	21
42	5.698	1.403	1.326	0,5	2.414	2.414	2.969	1,9	34	32	87	71	158	50	29	79	-
45	4.061	kein	2.170	0,5	kein	kein	-	0,6	-	-	-	42	42	42	18	-	18
48	6.041	1.505	2.411	0,7	2.765	3.300	930	3,0	38	10	81	73	154	139	15	-	-
	115.063	25.899	24.388		69.791	38.085	44.015		443	500		2.501		319	961		39

## ANMERKUNGEN:

Die Daten geben die städtebaulichen Werte wieder, die nach Ausschöpfung des Baurechts zu erzielen sind. Bestandsbauten ohne neues Baurecht (im Blockinneren) sind nicht mitgerechnet.

Die Bruttogeschossflächen ergeben sich aus den in den zulässigen Traufhöhen unterzubringenden Geschosszahlen. Deren Höhen betragen: EG = 4,50m Obergeschosse = 3,00 m.

Wohnungen wurden mit 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen.

Die Flächenermittlung (Flurstücke) konnte nur zu Teilen nach Katasterunterlagen erfolgen, bei fehlenden Werten wurde graphisch ermittelt.

Unter der Annahme von 3 Personen je Wohneinheit werden künftig 3000 Personen, davon 1.500 Zugänge im B-Plan-Bereich wohnen können.

Wo Nutzungsarten (Gewerbe) konkret geplant bzw. vorhanden sind, wurden sie so in die Berechnung eingesetzt. In allen anderen Fällen ist das erwünschte Verhältnis von 50% Gewerbe und 50% Wohnen angesetzt worden.

Obwohl der Baubestand keine neuen Stellplätze schaffen muß, wurde sein Bedarf ebenso wie der der Neubauten in die Zahlen eingesetzt, um die zu erwartende Situation realistisch darzustellen. Es gilt 1 ST/35m<sup>2</sup> NNF Gewerbe 1 ST/Wohneinheit von 70 m<sup>2</sup>.

Die Stellplätze im Straßenraum (60% der Straßenlängen und 6,00 m ST-Länge) berücksichtigen Längsaufstellung und Platz für Bäume, Müllcontainer, Hauseinfahrten etc.



## 6 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Der Bebauungsplan beinhaltet den Bau der Bundesstraße 2. Bei Bau oder Änderung einer Bundesstraße ist nach Nr.8 der Anlage zu § 3 UVPG im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

### 6.1 Zusammenfassende Darstellung

#### 6.1.1 Ermittlung des Ist-Zustandes

Grundlage für die Ermittlung und Beschreibung stellt in erster Linie die Umweltverträglichkeitsstudie zum Bau der Osttangente des Büros "haas consult" dar.

In der vorliegenden Studie wurde neben dem Bau der Straße auch das vorhandene Straßensystem als sogenanntes Nullnetz betrachtet.

Der Untersuchungsraum ist sehr stark anthropogen überprägt. Das zeigt sich in der Bewertung der untersuchten Schutzgüter entlang einer 3 - 5 -stufigen Skala.

Die beiden höchsten Wertstufen (hoch und sehr hoch) wurden nur vereinzelt vergeben. Die Vorbelastungen, hervorgerufen durch die bestehenden Straßen und die angrenzende Gewerbenutzung, sind hoch.

Für die MENSCHEN ist die Bedeutung als Wohngebiet nachrangig. Für Erholungsaktivitäten stehen ebenfalls keine Einrichtungen oder Landschaftsräume zur Verfügung.

Darüberhinaus ist das Gebiet hinsichtlich Lärm vorbelastet und stellt sich somit als gering empfindlich dar.

Die Lärmsituation / Vorbelastung stellt sich wie folgt dar:

Grenzstraße/Ranftsche Gasse	60-65 dB(A) tags	50-55 dB(A) nachts
Grenzstraße/Kreuzstraße	60-65 dB(A) tags	50-55 dB(A) nachts
Grenzstraße/Dresdnerstraße	70-75 dB(A) tags	60-65 dB(A) nachts

(aus: Schallimmissionsplan für Reudnitz, erstellt von Hamann Consult 1995)

Das Stadtbild / Landschaftsbild wird anhand der Parameter visueller Werte der Umgebung sowie des Straßenraumes und der Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Verkehr bewertet und als gering bis mittel eingestuft.

#### Schutzgut Fauna und Flora:

Als hochwertige Biotoptypen sind lediglich zwei Flächen im Bereich Grenzstraße / Dresdnerstraße sowie im Bereich Rosa Luxemburg-Straße/Kohlgartenstraße bewertet worden

#### Schutzgut Boden:

Bodengesellschaften mit sehr hoher oder hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Von geringer Bedeutung/Empfindlichkeit sind stark überprägte, dicht bebaute und weitgehend versiegelte Wohn- und Gewerbegebiete.

#### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Die Hauptgrundwasserleiter sind auf Grund der nur geringen Mächtigkeit von 2-5 m der vorwiegend anthropogen beeinflussten Deckschichten als hoch- bis mittelempfindlich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingestuft.

**Schutzgut Klima:**

Die hochversiegelten Straßen- und Gewerbeflächen wirken sich aufgrund eines teilweise stark modifizierten Strahlungshaushaltes negativ auf das Stadtklima aus. Ventilationsbahnen liegen nicht vor.

**Schutzgut Luft:**

Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens ist das Gebiet mäßig bis hoch mit Luftschadstoffen vorbelastet.

Die lufthygienische Hintergrundbelastung kann wie folgt angegeben werden:

NO <sub>x</sub>	53-56 µg/m <sup>3</sup>	(Jahresmittelwerte)
Benzol	4,63 µg/m <sup>3</sup>	( " )
Ruß	4,93 µg/m <sup>3</sup>	( " )

**6.1.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Die von dem geplanten Bauvorhaben (Bundesstraße 2) ausgehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen lassen sich schutzgutbezogen folgendermaßen zusammenfassen:

**Schutzgut Mensch:**

Im Bereich der Bundesstraße 2 ist von einer betriebsbedingten Verschlechterung der Wohn- und Erholungsqualität auszugehen:

Die Lärmsituation wird sich gemäß den Prognosen 2010 wie folgt darstellen:

Grenzstraße/Ranftsche Gasse	74-76 dB(A) tags,	64-68 dB(A) nachts
Grenzstraße/Kreuzstraße	73 dB(A) tags,	65 dB(A) nachts
Grenzstraße/Dresdnerstraße	73-76 dB(A) tags,	63-68 dB(A) nachts

(aus: UVS und Lärmgutachten von haas consult)

**Schutzgut Stadtbild**

Entlang der Bundesstraße 2 ist von anlagebedingten visuellen Beeinträchtigungen auszugehen, die als gering bewertet werden.

Durch die mit der Baumaßnahme verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll ein alleeartiger Straßenraum mit Mittelbegrünung entstehen.

**Schutzgut Flora und Fauna**

Im Bauabschnitt der B 2 (neu) treten anlagebedingt Biotopverluste auf. Die Beeinträchtigung wurde mit gering und mittel bewertet.

Der mögliche Tod von Vögeln durch Kollision mit dem Straßenverkehr wird als geringe Beeinträchtigung bewertet. Hohe Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Boden**

Im Bauabschnitt der B 2 (neu) sind Störungen der natürlichen Bodenfunktion (baubedingt), Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes (anlagebedingt) der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie Bodenkontamination (bau- und betriebsbedingt) durch Schadstoffeintrag zu erwarten. Da im Untersuchungsgebiet keine Bodengesellschaften mit hoher Bedeutung vorkommen, liegt eine geringe Beeinträchtigung vor.

Über die nach der Baumaßnahme neu versiegelte Fläche liegen keine Angaben vor. Hohe Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Wasser**

Im Bauabschnitt der B 2 (neu) sind bau- und betriebsbedingte Veränderungen von Grundwasserständen und -dynamik, die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch bau- und anlagebedingte Flächenverluste sowie Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag zu erwarten.

Hohe Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima:

Durch den Straßenausbau kommt es zur zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen infolge Straßenverbreiterung. Dadurch sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima, insbesondere der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes von 1,23 ha zu erwarten. Desweiteren führt das Entfernen von Straßenbäumen und Gehölzen zu einer weiteren, aber geringen Beeinträchtigung des Klimas.

#### Schutzgut Luft:

Betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung der Schadstoffbelastung im Bebauungsplangebiet zu rechnen.

Auf der Grundlage der Verkehrsprognosezahlen wurden die Immissionswerte errechnet:

Schadstoffe	Berechnete Immissionskonzentration (Prognose)	Konzentrationswerte der 23.BImSchV ab 01.07.1998
Benzol (Jahresmittel)	5 - 5,8 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/m <sup>3</sup>
Ruß (Jahresmittel)	6,17-8,65 µg/m <sup>3</sup> Grenz-/Kohlgartenstr. 8,65 µg/m <sup>3</sup>	8 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub> (98-Perzentil)	106-120 µg/m <sup>3</sup>	160 µg/m <sup>3</sup>

Bei der Schadstoffverteilung für Ruß kommt es im Bereich der geplanten Bebauung der Grenzstraße/Kohlgartenstraße an den Hauskanten zu einer punktuellen Überschreitung der Grenzwerte. Weitere Überschreitungen der Konzentrationswerte wurden nicht prognostiziert.

#### 6.1.3 Hinweise aus Behördenbeteiligung und Äußerungen der Öffentlichkeit

Beziehen sich bis auf Stellungnahmen vom Staatlichen Umweltfachamt nicht auf den Bau der B 2 - siehe auch Abwägungsvorschlag.

#### 6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Maßstäbe für die Bewertung der bauplänerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des zu planenden Vorhabens sind die gesetzlichen Umweltauflagen, die sich aus den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 BauGB i.V. mit den hierzu erlassenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften ergeben, Bewertungskriterien ergeben sich auch aus den Ausführungsbestimmungen der Fachgesetze, sofern dort verbindliche oder unverbindliche Orientierungs- oder Richtwerte für Umweltbelastungen vorgegeben werden. Die Bedeutung ergibt sich aus dem Ergebnis der Abwägung.

#### Schutzgut Mensch:

Für den Menschen wird sich die Situation in den empfindlichen Bereichen durch zusätzliche Verlärmung und Schadstoffeintrag verschlechtern.

Die Immissionswerte der 16.BImSchV liegen für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete

bei 64/54 dB(A) Tag/Nacht

Die Schallimmissionsprognose zeigt an, daß eine hohe Belastung des Mischgebietes vorliegt. Die Immissionsgrenzwerte werden tags um 7,6-10,6

dB(A) und nachts um 8,8-12,3 dB(A) überschritten. Damit sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

**Schutzgut Stadtbild:**

Aufgrund der geringen-mittleren Empfindlichkeit liegt hier keine Verschlechterung vor.

**Schutzgut Flora und Fauna:**

Durch die Baumaßnahme werden Baumgruppen und Einzelgehölze beseitigt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist durch dichte alleeartige Neupflanzungen an der Trasse beherrsch- und ausgleichbar.

Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna durch die vorliegende Baumaßnahme sind somit vernachlässigbar.

**Schutzgut Boden:**

Durch die Baumaßnahme werden vorher unversiegelte Bereiche zusätzlich versiegelt. Aufgrund der geringen Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden ist mit einer Zerstörung natürlicher Bodenstrukturen durch die Baumaßnahme nicht zu rechnen.

Die Neuversiegelung von Boden soll im Zuge der Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die vorliegende Baumaßnahme sind somit vernachlässigbar.

**Schutzgut Wasser:**

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die vorliegende Baumaßnahme nicht zu erwarten und somit vernachlässigbar.

**Schutzgut Klima:**

Die mit der Überbauung heutiger Freiflächen negativen Auswirkungen auf das Klima können durch die Neuanpflanzungen teilweise kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Stadtklima ist durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen nicht zu erwarten.

**Schutzgut Luft:**

Die prognostizierten Schadstoffimmissionen liegen bis auf eine Ausnahme unter den Grenzwerten der 23. BImSchV. Bei der Schadstoffverteilung für Ruß kommt es im Bereich der geplanten Bebauung der Grenzstraße/Kohlgartenstraße an den Hauskanten zu einer punktuellen Überschreitung der Grenzwerte um 0,65 µg/m<sup>3</sup>.

### 6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Lärmschutzmaßnahmen:**

Für die Wohnbebauung entlang der Bundesstraße 2 werden passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisiert werden können.

Immissionsschutzmaßnahmen zur Senkung der Rußbelastung im Bereich Grenz-/Kohlgartenstraße sind nicht vorgesehen.

**Maßnahmen des Grünordnungsplanes**

- Im Straßenraum des Tangentenvierecks Ost alleenartige Baumpflanzungen auf Seiten- und Mittelstreifen mit Unterpflanzungen und damit Schaffung von Vegetationsflächen im belasteten Straßenraum.

- Im Randbereich des Tangentenvierecks Ost Begrünung zwischen Dresdner Straße und Kaufhalle Kreuzstraße sowie im Bereich Ranftsche Gasse/Kohlgartenstraße.

- Im Zusammenhang mit der Bebauung Aufwertung der Vorgärten, Entkernung der Blockinnenbereiche mit nachfolgender Begrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen.

#### 6.4 Zusammenfassung

Schutzgut	Istzustand	Vorhabens- auswirkungen	Bewertung	Ausgleich
Mensch	Vorbelastung in d. Wohngebieten an Grenzstraße u. Gerichtsweg; mittlere-sehr hohe Empfindlichkeit	Beeinträchtigung d. Wohnqualität durch Lärm u. Schadstoffe; Störung und Einschränkung der Funktionsbeziehungen	Überschreitung Grenzwerte der 16. BImSchV	Passive Lärmschutzmaßnahmen, Entlastungseffekte im umliegenden Straßennetz
Stadtbild	gering-mittel	geringe Beeinträchtigung	keine Verschlechterung	straßenbegleitende Bepflanzung
Fauna und Flora	hochwertige Flächen mit Sukzessionsgebüsch	geringe bis mittlere Beeinträchtigung	keine wesentliche Verschlechterung	straßenbegleitende Bepflanzung
Boden	gering-mittel	Neuversiegelung	keine wesentliche Verschlechterung	-
Wasser	Grundwasser mit geringer Empfindlichkeit	keine Beeinträchtigung	keine wesentliche Verschlechterung	-
Klima	Flächen für Kaltluft-Entstehung, thermische Ausgleichflächen	Flächenverlust d. Kaltluftentstehungsgebiets durch Neuversiegelung	keine wesentliche Verschlechterung	straßenbegleitende Bepflanzung
Luft	mäßig - hoch vorbelastet	Erhöhte Schadstoffbelastung	Überschreitung Grenzwerte Ruß um $0,65 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Grenz-/Kohlgartenstraße	straßenbegleitende Bepflanzung
Kultur- u. Sachgüter	Verlust 3 Kulturdenkmäler und Beeinträchtigung v. 6 Denkmälern		Verlust nicht ausgleichbar	

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

der wesentlichen Anregungen und Hinweise der Bürger und Träger öffentlicher Belange, die in die Erarbeitung des B-Planes eingeflossen sind.

### 7.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Der B-Plan-Vorentwurf wurde vom 14.11.96 bis 28.11.1996 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Bürgerforum mit etwa 100 Teilnehmern am 25.11.96 sind im wesentlichen die Ziele und Zwecke der Planung erläutert und von den Anwesenden erörtert worden.

Hauptpunkte der Diskussion waren:

- "das Schicksal" der Kaufhalle an der Kreuzstraße und
- die mit dem Ausbau des Tangentenvierecks Ost zusammenhängenden Fragen.

Die vorhandene Marktfrisch-Kaufhalle an der Kreuzstraße muß der Trasse des Tangentenvierecks Ost weichen. Die Errichtung einer "Ersatz"-Kaufhalle unmittelbar nördlich des jetzigen Standortes ist planerisch in den B-Plan-Entwurf in gleicher Größenordnung aufgenommen worden. Die Begrenzung des Baufeldes dafür wurde so vorgenommen, daß die bestehende Kaufhalle erst nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden muß, wodurch eine kontinuierliche Versorgung des Wohnumfeldes sichergestellt ist.

Der geplante Bau des Tangentenvierecks Ost wurde von einem Teil der Bürger als den Verkehr bündelnde Maßnahme begrüßt; von einem anderen Teil der Bürger wurden negative Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung befürchtet, insbesondere hinsichtlich Lärm- und Schadstoff-Emissionen.

Anhand eines Schalltechnischen Gutachtens für die voraussichtlichen Verkehrsmengen des Jahres 2010, erarbeitet vom Ingenieurbüro haas-consult im April 1996, wurden die Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz inner- und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen, - auf die ein Rechtsanspruch besteht-, ausgewiesen.

In den B-Plan-Entwurf ist eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung von haas-consult zur geplanten Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes mit den notwendigen Schutzmaßnahmen eingearbeitet worden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände im inneren Stadtgebiet städtebaulich nicht vertretbar sind, sind als passive Maßnahmen Schallschutzfenster in den jeweils erforderlichen Schutzklassen festgesetzt worden.

Zur Beurteilung der zu erwartenden prognostischen Schadstoffbelastungen wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Einhaltung der Konzentrationswerte (Grenzwerte) für Benzol und Stickstoffdioxid nachgewiesen. Auch für die Schadstoffkomponente Ruß ist die Einhaltung des Konzentrationswertes - mit Ausnahme eines ca 30 m langen Abschnittes am Tangentenviereck Ost (Nordabschnitt Block 26) - gegeben. Für diesen Bereich mit kritischen Werten wird vorgeschlagen, sensible Nutzungen wie das Wohnen nur oberhalb des 2.Obergeschosses zuzulassen, weil die Schadstoffkonzentration nach oben hin abnimmt. Für die Wohnnutzung ist damit die Einhaltung des Konzentrationswertes gewährleistet und die Beeinträchtigung insgesamt minimiert.

Die städtebauliche Lösung entsprechend B-Plan-Entwurf, - straßenbegleitende Bebauung im stadträumlichen Zusammenhang mit der Bebauung "listbogen", -

muß Priorität gegenüber einer geringfügigen und partiellen Konzentrationswert-Überschreitung einer Schadstoffkomponente haben.

## 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4, Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.1996 am Planungsverfahren beteiligt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht, jedoch wurden Anregungen und Hinweise gegeben, z.T. auch zu Details für die Bauausführung Aussagen getroffen. Folgende wesentliche Punkte sind im B-Plan-Entwurf berücksichtigt worden:

- Dem Hinweis einer zu starken Entkernung und damit Beschränkung der gewerblichen Nutzung ist durch Ausweisung des gesamten B-Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprochen worden (im B-Plan-Vorentwurf noch : Besonderes Wohngebiet). Damit ist auch Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan hergestellt. Das Planungsziel, "50% Wohn- und 50% gewerbliche Nutzung" zu sichern, läßt sowohl für die Entwicklung der Wohnfunktion als auch für die Entfaltung der gewerblichen Absichten ausreichenden Spielraum. Insbesondere in Block 18 bieten sich Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbe. Im übrigen besteht Bestandsschutz.
- Die Altlasten-Problematik wurde umfassend eingearbeitet.
- Zu Schallschutz und Schadstoffbelastung siehe Ziffer 7.1 (Beteiligung der Bürger).
- Zur Kaufhalle: Siehe Ziffer 7.1 (Beteiligung der Bürger).
- Dem Wunsch nach Ausweisung der Fläche zwischen Tangentenviereck Ost / Ranftsche Gasse / Kohlgartenstraße als Baufläche wurde im B-Plan-Entwurf entsprochen. (Im B-Plan-Vorentwurf: Öffentliche Grünfläche)

Folgende wesentliche Punkte sind im B-Plan-Entwurf nicht berücksichtigt worden:

- Erforderliche Ausgleichsflächen für den Bau des Tangentenvierecks Ost, - im B-Plan-Vorentwurf zunächst gefordert und im Bereich Tangentenviereck Ost / Ranftsche Gasse vorgesehen, - erwiesen sich im weiteren Verfahren als nicht zwingend. Die vorgenannte Fläche wurde aber auch deshalb nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weil die Kosten für Grunderwerb und Gestaltung zu hoch sind. Die festgesetzte geringe baurechtliche Nutzung ermöglicht jedoch weiterhin umfangreiche Begrünungen.

## 7.3 Vereinfachte Änderung des B-Planes während der Planaufstellung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden 2 vereinfachte Änderungen des B-Planes <sup>hier §</sup> § 3 Abs.3 i.V.m.§13 Nr.2u.3.BauGB vorgenommen; die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt. Für die Bebauung des Blockes 26/1 wurde unter Punkt 8.1 die Festsetzung zum Lärmschutz ergänzt. Abwägungsrelevante Äußerungen des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgten nicht. Das Flurstück 22/1, Gemarkung Reudnitz, wurde auf Grund der funktional eindeutigeren Zuordnung zu den benachbarten Verkehrsflächen ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt. Zuvor war das Flurstück als Grünfläche (Vorgartenzone mit Wegeverbindungen) dargestellt. Die Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurde im Abwägungsvorschlag unter lfd.Nr.II/05 behandelt.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Im FNP ist das gesamte, in 9 Blocks (Nr. 18, 19, 21, 22, 23, 26, 42, 45, 48) aufgegliederte Gebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der B-Plan-Entwurf übernimmt diese Ausweisung und setzt das Gebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest.

Diese Kategorie der BauNVO entspricht bereits heute, nach dem Wegzug störender Betriebe und der Umnutzung zahlreicher Gebäude zu nicht störenden Dienstleistungsbetrieben der Wirklichkeit. Auch für die zukünftige Entwicklung, wie sie in den Sanierungszielen mit dem Beschluß des Rates der Stadt von 1994 festgeschrieben sind, bietet die Kategorie Mischgebiet einen angemessenen Rahmen:

"Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören".  
( § 6 Abs.1 BauNVO)

Die für Mischgebiete zulässige Dichte, ausgedrückt mit der Geschoßflächenzahl  $GFZ=1,2$ , wird auf Grund der weiträumigen Innenhöfe und der vielfach großen Grundstücke häufig weit unterschritten, in anderen Fällen (Eckgrundstücke, kleine Grundstücke) auch kräftig überschritten. Über den Durchschnitt gerechnet paßt jedoch auch diese Vorgabe. Allerdings werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht auf die seinerzeit vorrangig für Neubaugebiete eingeführte  $GFZ$  abstellen, sondern auf die Wiederherstellung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, die sich in Traufhöhen und Bautiefen bemißt.

Eine blockweise Differenzierung in andere Kategorien der BauNVO erscheint überflüssig, da alle erwünschten und bekanntgewordenen Bauvorhaben, auch Kaufhalle oder Quartiers-Parkhäuser, im Mischgebiet zulässig sind und weil der Flächennutzungsplan ebenfalls von Differenzierungen abgesehen hat.

Die drei zulässigen Vorhaben mit höherer Verkehrs-Frequenz, -die Kaufhalle und die beiden Quartiers-Parkhäuser, - sind an dem ohnehin verkehrsreichen neuen Abschnitt des Tangentenvierecks Ost angesiedelt, (Verkehr zu Verkehr)

### 8.2. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß §16 (3) 1 und 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch:

- a) die überbaubaren Flächen, definiert durch Baulinie, Baugrenze und Grundstücksbreite, sowie
- b) die Gebäudehöhen, definiert durch die Traufhöhe in Metern über Gehweg, die über ein von/bis-Maß genügend Spielraum für Anzahl und Höhe von Vollgeschossen in Verbindung mit DREMPeln und Sockeln läßt. Zugleich bedeuten die Maße Mindest- und Höchst-Höhen.

Mit dieser Regelungsart wird besser als mit Festlegungen nach Geschoßzahlen,  $GFZ$  und  $GRZ$  (übliches Instrumentarium) auf die Anforderungen der Erhaltungssatzung und die Wiederherstellung des Stadtbildes reagiert.

Zur Unterbauung der rückwärtig hinter der Baugrenze gelegenen Flächen mit Tiefgaragen siehe Punkt 8.3



### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit wenigen Ausnahmen ist geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Regel werden nur die Blockränder als bebaubare Fläche in angemessener Tiefe festgesetzt. Bauten im Innenbereich haben Bestandsschutz. Im Rahmen der Sanierung sind jedoch Entkernung und Abbrüche zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände geplant. In einigen Blocks gehen Festsetzungen dahin, auch wertvolleren Bestand im Innenbereich in die überbaubaren Flächen des Rechtsplanes einzubeziehen, wenn dies dem besonderen Charakter des Blocks entspricht und die damit gegebene Möglichkeit der Umnutzung oder gänzlicher Neubau keine städtebaulichen Mißstände bedeuten. In der Regel werden dabei geringere Traufhöhen festgesetzt als der Bestand sie aufweist.

Tiefgaragen sind auch außerhalb nicht überbaubarer Flächen im Blockinnern zulässig, im Regelfall bis zu GRZ 0,6 und nicht unter den Gemeinschaftsanlagen für Spielplätze und Freizeiteinrichtungen, die im B-Plan als solche gekennzeichnet sind.

### 8.4 Verkehrsflächen

#### 8.4.1 Erschließung

Die Erschließung der Anlieger gemäß §4 (1) und §5 (1) SächsBO ist im gesamten Geltungsbereich durch vorhandene und geplante Straßen sichergestellt.

Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Lange Straße nördlich Chopinstraße: Fußgängerbereich, Anwohner- und Versorgungsfahrzeuge zugelassen) festgesetzt.

#### 8.4.2 Ruhender Verkehr

Die nach SächsBO erforderlichen Stellplätze für Neubauten sind unter Beachtung von Punkt 8.3 grundsätzlich auf eigenem Grundstück unterzubringen.

Ebenerdige Stellplätze in den Hofbereichen und auf den Vorgärten der Dresdner und Inselstraße sind nicht zulässig.

Um die Straßen von Lang- und Kurzparkern zu entlasten, sind zwei Standorte für Quartiersparkhäuser als zulässige Nutzung festgesetzt.

### 8.5 Grünordnung

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Festsetzungen des B-Planes enthalten.

## 8.6 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Regel in öffentlichen Flächen liegen, sind keine Festsetzungen vorgesehen.

Auch für Anlagen der stadttechnischen Versorgung (wie Trafo-Stationen, Hydranten, Telefonzellen u.a.) und Anlagen der Entsorgung (Müll-Container-Standplätze) erfolgen keine Festsetzungen.

Erforderliche Regelungen zu Baumpflanzungen oder Überbauungen sind im Einzelfall zu treffen.

Fernwärme ist vorhanden bzw. wird ausgebaut, jedoch wird kein Anschlußzwang festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen ...als bei der Verwendung von Erdgas "H" auftreten.

Damit wird das Ziel des "Klimabündnis", dem die Stadt Leipzig sich angeschlossen hat, (Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50% bis 2005), gestützt.

Im Plangebiet ist mit einem Zuwachs von 500-600 Wohneinheiten und gewerblichen Abnehmern zu rechnen.

## 9.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 9.1 Gestaltung

Für die Gestaltung der Bauten werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengliederung und -charakter sowie zu Werbeanlagen gemacht. Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften.

### 9.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der erforderlichen straßenseitigen Abstandsflächen nach §6 SächsBO wird gemäß § 83(1)5 SächsBO auf 0,5 H reduziert, weil anders die Erhaltung der historischen Straßenprofile bei Neubauten im Blockrand oder auch die Anpassung der Neubau-Traufhöhen an den Bestand nicht möglich wäre.

## 10. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

### 10.1 Laufende Bautätigkeit

Bauanträge, die den Inhalten und Festsetzungen des B-Planes nicht widersprechen, können weiterhin nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Bauanträge im Bereich einiger Anlieger am Tangentenviereck Ost (Blocks 26,19,48) können erst nach Durchführung bodenordnender Maßnahmen und nach erfolgreich durchgeführter öffentlicher Auslegung des B-Planes bearbeitet werden.

Für einen Neubau der vom Abriss betroffenen Kaufhalle Grenzstraße ist im gleichen Block (45) eine Ersatzfläche vorgesehen.

Nach § 34 BauGB bereits erfolgte Zusagen auf Grund von Bauanträgen oder Bauvoranfragen in Block 21 sind im Rechtsplan-Entwurf, soweit noch aktuell, eingearbeitet. Andere sind bis zum Fristablauf der Genehmigung auch außerhalb der zulässigen Bauflächen noch realisierbar.

### 10.2. Bodenordnung

Der geplante Bau des Tangentenvierecks Ost und die Durchführung des Bebauungsplanes erfordern bodenordnende Maßnahmen, die sich insbesondere auf den Trassenkorridor und die Flächen nördlich der Ranftschen Gasse erstrecken. Über die Art der bodenordnenden Maßnahmen ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

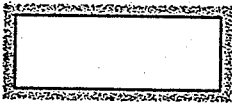
### 10.3 Kosten

Für die Durchführung des B-Planes 118-1 "Grenzstraße" entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Kosten:

- Bau der B 2 (neu) / Tangentenviereck Ost mit allen Teilleistungen einschließlich Ausbau des Knotenpunktes Dresdner Straße und der Anlagen der Leipziger Verkehrsbetriebe.	22.341 TDM
- Passiver Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Bau des Tangentenvierecks Ost.	3.267 TDM
- Grunderwerb für Tangentenviereck Ost	16.990 TDM
- Umverlegung der Fernwärmeleitung als Folge von Abriß und Neubau der Kaufhalle "Marktfrisch"	45 TDM
- Herstellung / Gestaltung des Fußgängerbereichs Lange Straße (zwischen Reudnitzer Straße und Chopinstraße)	143 TDM
- Orientierende Altlasten-Untersuchungen	80 TDM
	<hr/>
	42.866 TDM

# BEBAUUNGS-PLAN 118.1 GRENZSTRASSE IN LEIPZIG

## A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (S 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Für das neugebildete Flurstück 4465/3, Gemarkung Leipzig, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan "List-Bogen" mit seinen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen des B-Planes 118.1 ersetzt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit SS 1, 6 BauNVO)



2.1 Mischgebiet (S 6 BauNVO)

#### 2.2 Zusätzliche Festsetzungen

2.2.1 Mindestens 50% der zulässigen Geschossfläche von Neubauten ist für Wohnungen zu verwenden. Diese Festsetzung ist in der Regel auf jedem einzelnen neu zu bebauenden Flurstück zu erfüllen. Bei mehreren in einem Bauantrag zusammengefaßten Flurstücken genügt zur Erfüllung die Gesamtbilanz der Flächen ohne Bindung an Einzelflurstücke.

2.2.2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen unzulässig wären, können gemäß S 1 Abs. 10 BauNVO in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.



2.3 Parkhaus, auch mit Tankstelle zulässig, jedoch nicht zwingend. Erweiterte Bautiefe nur für Parkhaus zulässig, ansonsten gilt Bautiefe bis Baugrenze. (S 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

### 3. Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit S 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die überbaubare Fläche in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlage, ausgedrückt durch die Traufhöhe.

#### 3.1 Grundflächenzahl (S 19 BauNVO)

Als Ausnahme kann eine höhere Grundflächenzahl als 0,6 zugelassen werden (S 19 Abs. 4 BauNVO). Die mit Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen sind Bestandteil der maßgebenden Grundstücksflächen gemäß S 19 Abs. 3 BauNVO.

3.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ( z.B. TH min. 14,00 bis max 16,00 Meter)  
Als Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Gehwegoberkante festgesetzt, bei Gefälledagen gilt die Traufhöhe in Fassadenmitte (§ 18 BauNVO).

4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** ( § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

g

4.1 Geschlossene Bauweise ( § 22 Abs.3 BauNVO)

4.2 Ausnahmen:

Abweichend werden festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

4.21 Gebäude Dresdner Str. 15, 17, 23 mit seitlichem Grenzabstand,

4.22 Abstandsflächen in Block 18 auf den Flurstücken Nr. 1683/1891, 1685, 1689a,

4.23 In Block 26 2 Einzelbauten östlich Langestraße.

4.3 Baulinie ( § 23 Abs.2 BauNVO )

Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen (wie Balkone, Erker, Überdachungen) vor die Baugrenze um bis zu 1,50 m kann in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

4.4 Baugrenze ( § 23 Abs.3 BauNVO )

Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen (wie Balkone, Erker, Überdachungen) vor die Baugrenze um bis zu 1,50 m kann in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

4.6 Tiefgaragen dürfen die Baugrenze unter Beachtung der hierfür gültigen Festsetzungen überschreiten.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**  
( § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB )

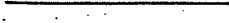
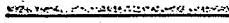
5.1 Ebenerdige Stellplätze sind auf Grundstücken in den Blockinnenbereichen und in Vorgärten nicht zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb nicht überbauter Flächen zulässig, jedoch maximal bis GRZ=0,6 und nicht unter Flächen, die von Über- oder Unterbauung freizuhalten sind, (wie insbesondere Gemeinschaftsanlagen für Kinderspielflächen und Freizeleinrichtungen).

In Ausnahmefällen ( Eckgrundstücke o.ä.) kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde die Grundflächenzahl überschritten werden. Grünordnerische Festsetzungen für den Bau von Tiefgaragen sind unter Ziffer 9.12.6 getroffen.

PARKHAUS

ST



5.3 Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)  
(Siehe auch Punkt 2.3)

5.4 Umgrenzung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB )

6.1 Strassenbegrenzungslinie

6.2 Strassenverkehrsfläche

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
( § 9 Abs. 1 , Nr.11 BauGB )

Fußgängerbereich, KFZ- Verkehr nur für Anlieger, Versorgungs- und Notdienstfahrten zulässig.

6.4 Öffentliche Parkfläche

7. **Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

7.1 Die Versorgungsanlagen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern in Bereichen öffentlicher Verkehrsflächen zu planen, die von Bebauung freizuhalten sind. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme auch auf anderen Flächen zugelassen oder gefordert werden. Letzteres gilt insbesondere für vorhandene oder geplante Stationen der Elektroversorgung, die auf privaten Flächen zulässig oder erforderlich sind. Damit verbundene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Baulasten zu regeln.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.23 und 24 BauGB )

8.1 Zum B-Plan 118:1 liegt die "Schalltechnische Untersuchung" des Ingenieur - Consult Haas & Partner GmbH vom 26.05.1997 vor.

Entsprechend DIN.18005 ("Schallschutz im Städtebau") sind danach innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes folgende Schallschutzklassen zu berücksichtigen:

Schallschutzklasse IV:

Entlang Tangentenviereck Ost/ gesamte Westseite, sowie Tangentenviereck/ Ostseite zwischen Kreuzstraße und Ranftsche Gasse einschließlich Eckgrundstücken Tangentenviereck Ost/ Dresdner Strasse und Tangentenviereck Ost Ranftsche Gasse 4 und 6 und westliche Baugrenze Block 26/1.

4

Schallschutzklasse III:

Dresdner Strasse und alle Anliegerstraßen im Geltungsbereich, sowie Tangentenviereck Ost/ Ostseite von Dresdner Strasse bis Kreuzstraße und nördliche Baugrenze Block 26/1, sofern nicht Schallschutzklasse II (Egelstraße und Gabelsbergerstraße zwischen Kuchengartenstraße und Kohlgartenstraße)

In allen Anliegerstraßen ist die Schallschutzklasse II maßgebend, wenn

- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h und oder oder
- Verbesserungen des Fahrbahnbelages vorgenommen worden sind.

8.2 Gebiete in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung oder für Prozesswärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch SO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>, CO, Stickoxyde, Staub, und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas-H auftreten.

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



9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB )

ÖG

9.1 Öffentliche Grünfläche

G

9.3 Gemeinschaftsanlagen, - Kinderspiel- und Freizeitbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Nutzung für die Bewohner der Blöcke. Realisierung in Teilabschnitten ist möglich.

9.3 Die Gemeinschaftsanlagen befinden sich auf, oder an den Grenzen folgender Grundstücke:

Block 18:

1683a, 1684, 1685, 1685/1, 1690a, 1691

Block 19:

7, 1740, 1740b, 1740c, 1740d, 1740g, 1741, 1742, 1743, 1743a

Block 21:

1694, 1695, 1696, 1697, 1702/2, 1702/4, 1703, 1703a, 1704, 1704a, 1706, 3808/2, 3808/3, 4507,

Block 22:

1707a, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716a, 1717, 1720, 1721, 1722, 1724, 1725, 1719e, 3832

Block 23:

11, 12a, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 1728b, 1729c, 1730, 1731, 1732a, 1733a, 1733c, 1734, 1735, 1736a, 1737b, 1737c, 1737d

Block 26:

1745e, 1745n, 1745m, 1745d, 1746b, 1746a, 1747, 1748, 1749, 1750, 1750b, 1750d, 1750c

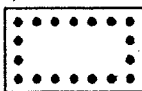
Block 42:

62, 61, 60, 59, 58, 57, 56

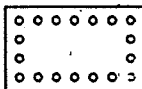


0-12

9.4 Spielplatz mit Angabe der Altersgruppe  
0-12 Kinder, 6-16 Jugendliche



9.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



9.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



9.7 Zu erhaltene Bäume



9.8 Anzupflanzende Bäume



9.9 Naturdenkmal

## 9.12 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- 9.12.1 Im Geltungsbereich des B-Planes sind im Zuge des Neubaus des Tangentenvierecks Ost (Gerichtsweg/ Grenzstraße/ Kohlgartenstraße) ca. 175 Straßenbäume im Regelabstand von 10 m gemäß den Qualitätsanforderungen des Grünflächenamtes und in Abstimmung mit notwendigen Hauseinfahrten, Haltebuchten usw. in Form einer 3-reihigen Allee zu pflanzen.
- 9.12.2 Im Blockinnenbereich ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 9.12.3 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden, wobei 30% davon mit standortgerechten, weitgehend einheimischen Sträuchern zu bepflanzen sind.
- 9.12.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20 Grad sind extensiv mit mindestens 10 cm Substrathöhe zu begrünen.
- 9.12.5 Fassaden im Blockinnenbereich sind auf 30% der fensterlosen Fassadenanteile auf mind. 1,00 m breiten Grünstreifen mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.12.6 Unterbaute Grundstücksflächen sind mit mind. 0,80 m Substrat, in Teilbereichen zur Pflanzung von Bäumen mit 1,50 m Substrat, zu überdecken.
- 9.12.7 Im Blockinnenbereich sind Grundstückseinfriedungen durch Hecken zu gestalten. Durchgehende Mauern, Mauersockel und Zäune sind nicht zulässig.
- 9.12.8 Nicht überbaute Müllstandorte sind mit Kletterhilfen einzufassen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.12.9 Die Brutplätze der Mauersegler sind bei Veränderungen an Gebäuden zu erhalten.

### Hinweis:

Die Straßenraumgestaltung ist im Grünordnungsplan als Vorschlag dargestellt.

## B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. **Abstandsflächen** ( § 6 SächsBauO in Verbindung mit § 83 Abs. 1 Nr.5 SächsBO)

1.1 Die Tiefe der Abstandsflächen wird straßenseitig mit 0,5 H festgesetzt.

### 2. **Gestaltungsvorschriften**

( § 83 Abs.1 Nr.1,2 und 4 SächsBO )

#### 2.1 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial der Hauptbauteile sind allgemein nur Putz mit heller Farbgebung, Klinker und Naturstein, für untergeordnete Bauteile auch andere Materialien zulässig.

Bei Gebäuden, die sich straßenseitig über mehrere Flurstücke erstrecken, kann für die Fassade eine Gliederung nach Parzellenstruktur vorgeschrieben werden.

Der Anteil der Wandflächen einer Fassade muß gegenüber den Flächen für Öffnungen überwiegen.

Die Fenster sind in stehendem Format auszubilden und dürfen in der Regel nicht über mehrere Geschosse reichen.

Straßenseitig sind Balkone nur in der Inselstraße, Erker nur in Inselstraße, Kreuzstraße und Grenzstraße (bzw. Tangente Ost) zulässig. An den übrigen Straßenfassaden im Geltungsbereich sind Balkone, Erker und eingeschnittene Loggien unzulässig. Ausnahmen können durch die Genehmigungsbehörden erteilt werden.

#### 2.2 Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Baulinie oder Baugrenze liegen.

Die Traufkanten sind als gestaltbestimmende Elemente auszubilden. Sie dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 0,50 m überschreiten.

Zulässige Dachform im Regelfall:

- Satteldach bis 45 Grad Dachneigung
- Mansarddach, Mansardpultdach ("Leipziger Dach"). Der Knickpunkt bei Mansarddächern darf nicht mehr als 3,00 m über der Traufkante liegen.

Dachformen als Ausnahme:

- Staffelgeschoß-Ausbildung mit Flachdach oder flach geneigtem Dach innerhalb der 45-Grad-Umhüllungslinie.
  - Flachdach
- Flachdächer und bis zu 20 Grad geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit nicht städtebauliche Gründe entgegenstehen.

#### Dachdeckung:

Als Material für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Schiefer, schieferähnliche und Metalleindeckungen zulässig.

Fassadenbündige Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 5,00 m, maximal aber bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig.

Gauben sind bis zu einer Breite von 2,00 m, insgesamt jedoch bis maximal 1/3 der Trauflänge zulässig.

Die Ausbildung von Ecküberhöhungen ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Parabolantennen an baulichen Anlagen dürfen nur an der straßenabgewandten Seite und nur oberhalb der Traufkante und je Gebäude nur einmal angebracht werden.

#### 2.3 Abfallbehälter-Standorte

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder separaten Anlagen unterzubringen. Letztere sind zu begrünen (siehe Ziffer 9.12.8).

#### 2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß, maximal bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen wesentliche Elemente der Fassadengestaltung (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse) nicht verdecken oder überschneiden. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

**C - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN**

( § 9 Abs. 5 und 6 BauGB )

**D**

Baudenkmal

Bodenfunde bei Bauarbeiten sind meldepflichtig.

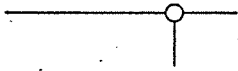
--- SAN ---

Grenze Sanierungsgebiet "Reudnitz"

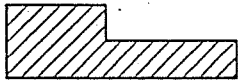
**D - PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

**22**

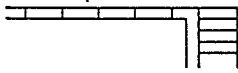
Block-Nummer



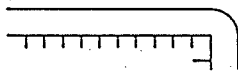
Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorhandene Hauptgebäude und Nebengebäude



Vorhandene Mauern und Treppen



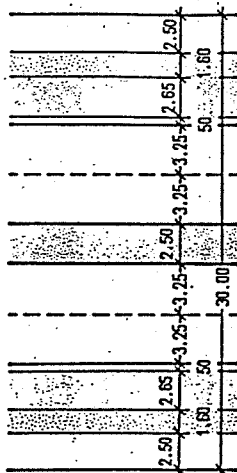
Vorhandene Bordkanten und Zäune

**A**

Altlastenverdachtfläche

**E - INFORMELLER HINWEIS**

Regelprofil des Mittelabschnittes des Tangentenvierecks Ost. (im Gestaltungsplan dargestellt).



Gehweg

Radweg

Grünstreifen mit Bäumen, Parkbuchten, Grundstückszufahrten

Gerinnestreifen

Fahrbahn (2 Fahrstreifen)

Grünstreifen mit Bäumen

Fahrbahn (2 Fahrstreifen)

Gerinnestreifen

Grünstreifen mit Bäumen, Parkbuchten, Grundstückszufahrten

Radweg

Gehweg

