

## Städtebauliches Konzept

Der Wilhelm-Leuschner-Platz liegt südlich der historischen Innenstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 392 "Wilhelm-Leuschner-Platz" hat eine Größe von ca. sechs Hektar und erstreckt sich vom Innenstadtring am Roßplatz über die Grünwaldstraße und Windmühlenstraße bis zum Peterssteinweg. Auf der brachliegenden Fläche zwischen dem Stadtzentrum und der anschließenden Südvorstadt soll ein lebendiges Stadtquartier mit unterschiedlichen Kerngebiets-, Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen als „Kerngebiet“ und „Sondergebiet überbaute Markthalle“ sollen unterschiedliche Nutzungen wie Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen ermöglicht werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden folgende wesentliche Ziele und Zwecke der Planung zur Diskussion gestellt:

- Gliederung des Plangebietes in ein Stadtquartier im östlichen und eine große öffentliche Freifläche im westlichen Teil
- Akzentuierung der Bebauung durch die Einteilung in drei Baufelder und die Staffelung der Gebäudehöhen
- Steuerung der kerngebietstypischen Nutzungen mit einem Mindestwohnanteil im nördlichen und südlichen Baugebiet
- Unterbringung einer Markthalle (oder ggf. mehrerer) auf dem historischen Markthallengrundstück, Steuerung des Einzelhandels sowie Mindestwohnanteil
- Integration des Baudenkmals Bowlingtreff
- Maßnahmen zum Schallschutz insbesondere für die vorgesehenen Wohnnutzungen
- Maßnahmen zur Begrünung und zum Regenwasserrückhalt
- Begrenzung der Kfz-Stellplätze
- Gestaltungsvorschriften für die Gebäude

### Gliederung des Plangebietes

Der bebaubare Teil des Plangebietes gliedert sich im Wesentlichen in drei Baufelder. Im mittleren Baufeld, am historischen Standort, soll eine Markthalle, in den übrigen Baufeldern Kerngebietsnutzungen mit ergänzender Wohnnutzung entwickelt werden. Deshalb wird im mittleren Baufeld ein Sondergebiet „Überbaute Markthalle“ und in den nördlich bzw. südlich davon gelegenen Teil-Baugebieten ein „Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO“ festgesetzt. In diesem Kerngebiet sind solche Nutzungen zulässig, die die Revitalisierung dieses erweiterten Teils der Innenstadt befördern sollen. Dazu gehören Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Gastronomie sowie in eingeschränktem Maße Vergnügungsstätten. Des Weiteren können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe errichtet werden.

Das Teil-Baugebiet MK 8 umfasst den ehemaligen Bowlingtreff. Dieses Bauwerk liegt an der Straßenverkehrsfläche Roßplatz und ist ein Baudenkmal, das aus einem oberirdischen Zugangsbauwerk und den dazugehörigen unterirdischen Anlagen besteht. Die Unterbringung des Naturkundemuseums wurde vom Stadtrat befürwortet.

In den Teilbereichen MK 1 und MK 6 sind bauliche Hochpunkte zur Betonung der Eckbereiche vorgesehen. Mit 16 bzw. 9 Geschossen überragen dort die künftigen Gebäude die Umgebungsbebauung und akzentuieren das Gebiet.

Als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ist der Bereich gekennzeichnet, der als öffentliche Platzfläche künftig der Allgemeinheit zum Aufenthalt, Ausruhen, Kommunikation usw. dienen soll. Sie bietet genügend Raum für vielfältige Gestaltungsvarianten für zentrumstypische Nutzungen wie Veranstaltungen, Feste, Demonstrationen usw. Details der Gestaltung werden nicht in diesem Bebauungsplan festgelegt, sondern bleiben einem noch durchzuführenden Gestaltungswettbewerb vorbehalten.

### Erschließung

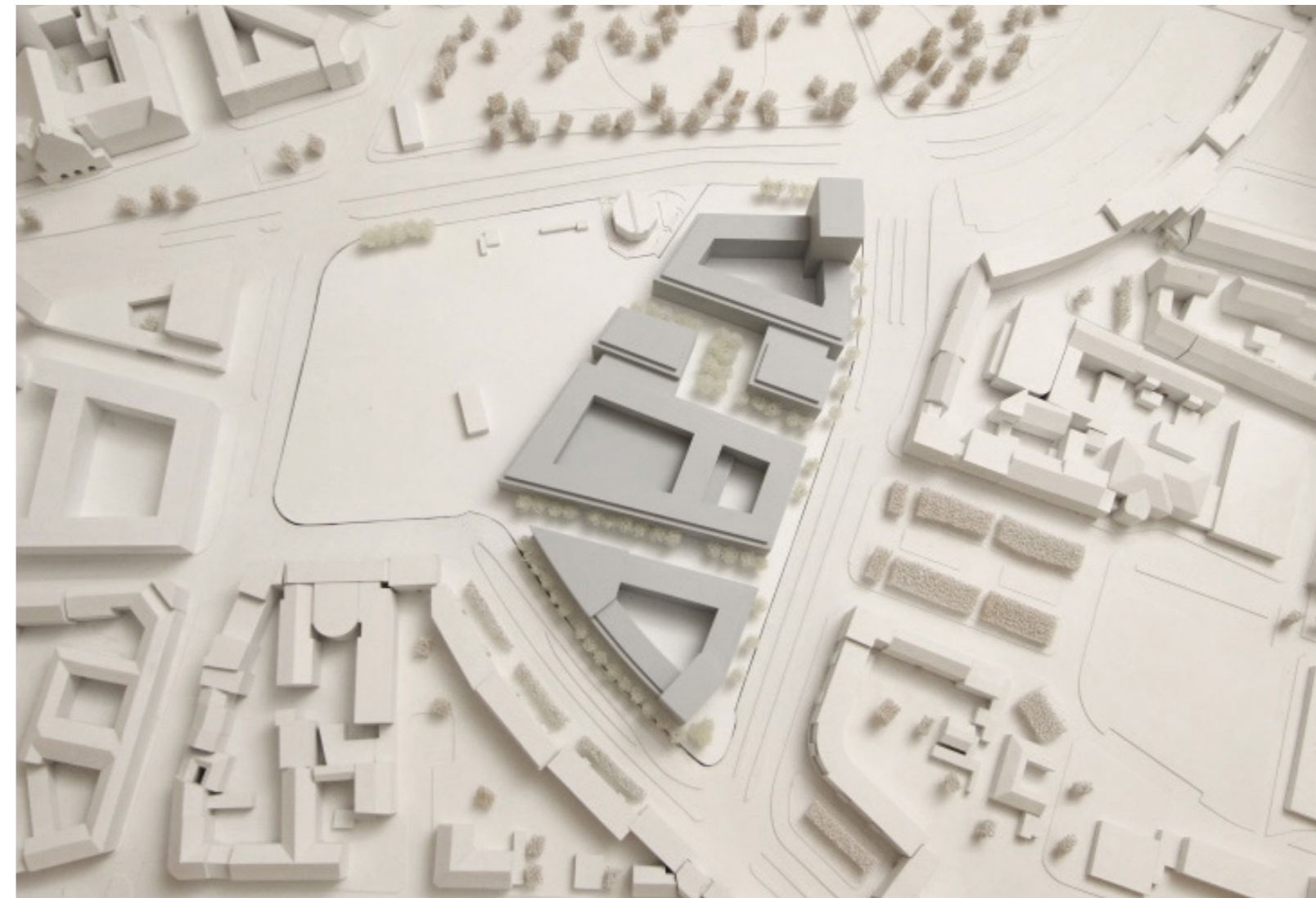
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die umgebenden Hauptverkehrsstraßen und die bestehende Brüderstraße. Hier werden zum Teil Neuanpflanzungen für Straßenbäume festgesetzt. Zur inneren Erschließung ist eine neue Straße vorgesehen. Sie ist als Straßenverkehrsfläche (Planstraße) in der Planzeichnung festgesetzt und wird in den nachfolgenden Planungen konkretisiert. Im westlichen Bereich ist sie als Teil der Platzfläche den Fußgängern vorbehalten, im östlichen Teil soll sie mit Fahrbahn, Bürgersteig, Fahrradweg, Parkbuchten sowie Grünstreifen mit Baumscheiben ausgeführt werden. Die maximal zulässige Anzahl der Kfz-Stellplätze, die in den Baugebieten errichtet werden dürfen, wird begrenzt.

### Ermittlung und Berücksichtigung wichtiger umweltrelevanter Belange

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet. Die Bestandsaufnahme der einzelnen Umweltbelange und deren Bewertung sind im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist Teil der Begründung zum Planentwurf und umfasst im Wesentlichen die Auswirkungen durch die Wiederbebauung des Plangebietes auf folgende umweltrelevante Belange: Boden/Altlasten, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen (Erholungspotenzial, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Veranstaltungslärm), Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die erstellten Gutachten sind während der öffentlichen Auslegung im Neuen Rathaus und im Internet zugänglich.

Bebauungsplan Nr. 392 | Öffentliche Auslegung

## Wilhelm-Leuschner-Platz



### Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Elhattab oder Frau Fallmann.

Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: [stadtplanungsamt@leipzig.de](mailto:stadtplanungsamt@leipzig.de)

Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

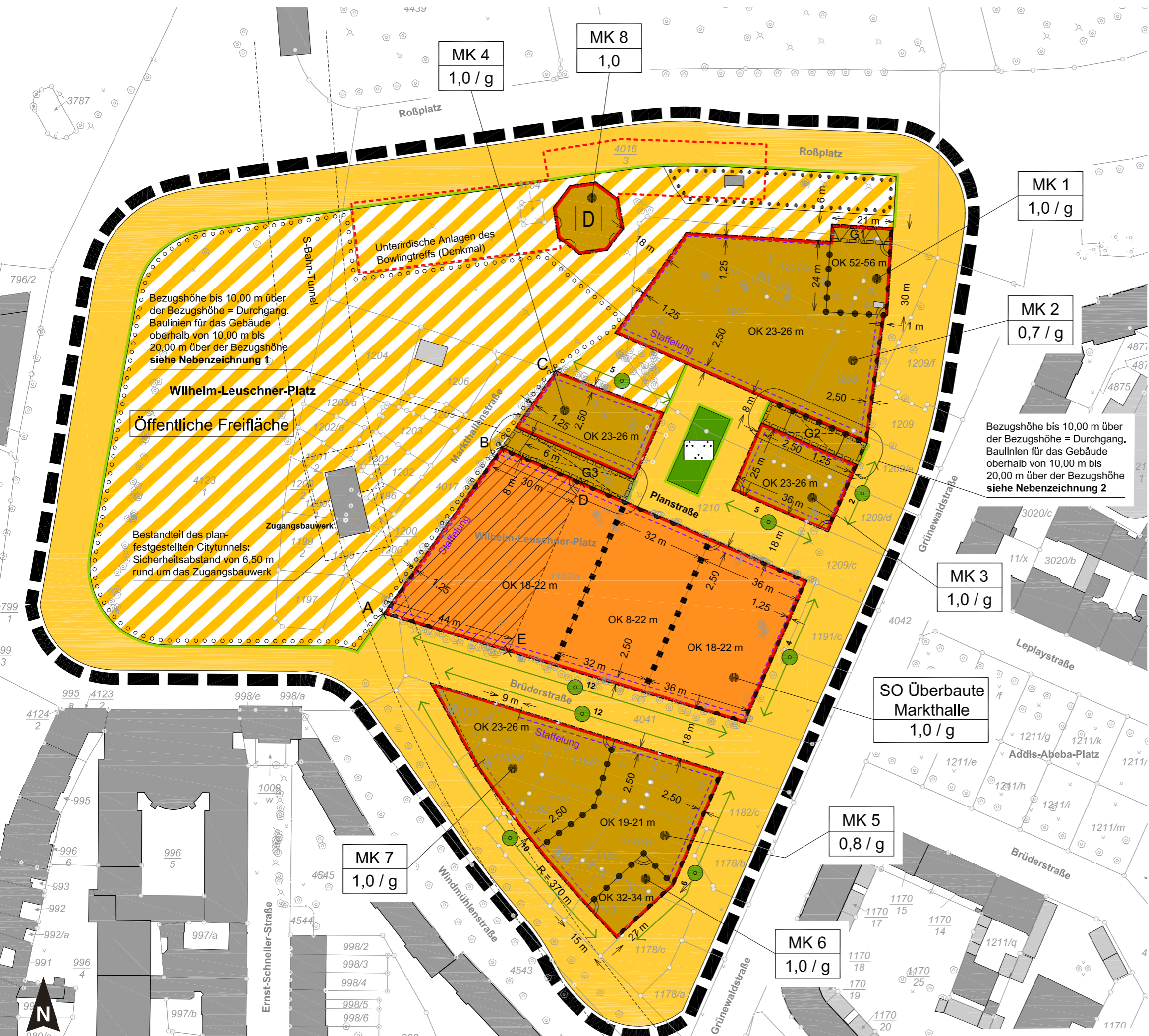
Dienststunden: Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di, Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

Bei persönlichen Vorsprachen wird um telefonische Voranmeldung gebeten.

Planeinsicht

27.07.2021 bis 31.08.2021 | Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | vor Raum 499  
[www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell](http://www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell) | [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)

# Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 392 Wilhelm-Leuschner-Platz, Teil A



## Legende

- MK 1** Kerngebiet (MK) mit laufender Nr. des Teil-Baugebiets, hier z.B. MK 1
- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit näherer Nutzungsbestimmung:
- Überbaute Markthalle** Überbaute Markthalle
- 0,7 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,7
- OK 23-26 m Oberkante der Gebäude über der Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 23 bis 26 m
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie**
- Linie zur Bestimmung der maximalen Staffelungstiefe (siehe Teil B: Text, Nr. 6.2.2)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Freifläche** Öffentliche Freifläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Öffentliche Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Parkanlage**
- Linie für Baumpflanzungen und Angabe der Zahl zu pflanzender Bäume, hier z.B. 10 Stück**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen mit laufender Nummerierung der Flächen, hier z.B. G1**
- Luftgeschoss**
- Arkaden**
- Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind**
- IV** Hinweis auf den für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 maßgeblichen Lärmpegelbereich, hier z.B. IV
- Bereich für die Markthalle**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung zwischen Teil-Baugebiets**
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Höhenfestsetzungen**
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Unterirdische Anlagen des Einzeldenkmals „Bowlingtreff“**
- S-Bahn-Tunnel (City-Tunnel Leipzig, planfestgestellt)**
- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Baugebietskategorie und -Nr. | Nutzungsschablone für die Baugebiete |
| Grundflächenzahl / Bauweise  |                                      |
| (GRZ)                        |                                      |