

Städtebauliches Konzept – Kurzbeschreibung

Das ca. 2,5 Hektar große Plangebiet befindet sich in Leipzig-Südwest, im Ortsteil Plagwitz zwischen Eduardstraße, Zschochersche Straße und Erich-Zeigner-Allee. Die HAUS & CAPITAL Wirtschafts- und Finanzierungsberatungs GmbH aus Wiesbaden hat das Gelände der ehemaligen Naumann'schen Brauerei erworben und möchte eine Wohnanlage vorrangig für potentielle Eigennutzer errichten. Vorgesehen sind größere, auch familienfreundliche und altengerechte Wohnungen. Weiterhin sind gewerbliche Nutzungen in einzelnen Erdgeschossbereichen beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Historische Prägung des Gebietes

Die ehemalige Brauerei gehörte zu den Gründungsorten industrieller und gewerblicher Produktion in Plagwitz. Das Gelände wurde bereits ab 1857 bebaut und im Verlauf der Jahrzehnte ständig erweitert. Bis Mitte der 1980er Jahre wurde hier Bier gebraut. Die noch vorhandenen denkmalgeschützten Reste sind Zeitzeugen des jeweils vorherrschenden Architekturstils. Gegenwärtig wird die ehemalige Fabrikantenvilla als Bürogebäude genutzt.

Erforderniss für einen Bebauungsplan

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung sowie durch mehrgeschossige Gewerbebauten geprägt. Auch im Blockinnenbereich sind Bebauungen vorhanden. Städtebauliche Einfügungsmaßstäbe und eine gesicherte Erschließung lassen sich jedoch nur zweifelsfrei für die straßenbegleitenden Bereiche entlang der Zschocherschen Straße und der Erich-Zeigner-Allee ableiten. Infolgedessen konnte auch die Baugenehmigung zur Errichtung des Lebensmittelmarktes an der Zschocherschen Straße erteilt werden. Für eine weitergehende Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 400.1 "Zschochersche Straße/Erich-Zeigner-Allee - nördlicher Teilbereich" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der vorliegende Entwurf steht nun zur öffentlichen Diskussion.

Gestaltung des Bauvorhabens

Der Planentwurf zeigt zwei Wohnensembles mit viel Grün und einem maximal möglichen Abstand zur gewerblichen Nachbarschaft (siehe Gestaltungsplan). Die noch vorhandenen Reste der denkmalgeschützten Bebauung, zum Beispiel das Sudhaus und das Kopfgebäude des ehemaligen Eiskellers sollen integriert und wieder nutzbar gemacht werden. Die vorgesehene Bepflanzung der Freiflächen und die fußläufige Erschließung über ein Wegekreuz im Inneren des Gebietes geben eine gute Orientierung und bieten einen hohen Aufenthaltswert. Im zum Teil noch vorhandenen und für die Naumann'sche Brauerei prägenden denkmalgeschützten Sudhaus (Gebäude 1 im Gestaltungsplan) sind im Souterrain- und Erdgeschoss entlang der Zschocherschen Straße gewerbliche Nutzungen vor-

gesehen. Die darüberliegenden Etagen werden zum Wohnen ausgebaut. Die Höhe des Sudhauses von ca. 23 m gibt den Maßstab für die neue Bebauung vor. Die Häuser Nr. 5 und 6 im Gestaltungsplan nehmen Rücksicht auf das etwa 4 m niedrigere Villengebäude (Gebäude Nr. 14), das weitgehend unverändert, aber mit Wohnungen ausgestattet in die Anlage integriert werden soll. An der Erich-Zeigner-Allee befindet sich mit dem sogenannten „Eiskeller“ - einschließlich dem dreigeschossigen Gebädetrakt (Gebäude Nr. 7 im Gestaltungsplan) - ein weiteres Denkmal. Es soll ebenfalls Wohnungen und im Kellergeschoss eine unterirdische Parkebene erhalten. Das Gebäude Nr. 12 des Gestaltungsplanes markiert mit seinem geplanten turmartigen Erscheinungsbild eine städtebauliche Dominanz an der Erich-Zeigner-Allee und zeigt deutlich den Strukturwandel auf dem Standort der früheren Naumann'schen Brauerei.

Erschließung des Gebietes

Oberirdisch soll innerhalb des Baugebietes MI 1 kein motorisierter Individualverkehr stattfinden. Der Individualverkehr für die gemischten Nutzungen wird über jeweils eine Zufahrt von der Zschocherschen Straße und einer weiteren von der Erich-Zeigner-Allee in die unterirdischen Parkdecks gebündelt. Der Entwurf des Bebauungsplans weist für das Vorhaben mit ca. 110 Wohnungen und voraussichtlich 12 kleineren Gewerbeeinheiten ausschließlich unterirdische Abstellmöglichkeiten aus. Damit können die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen, für Gewerbe und für Besucher/Kurzzeitparker gesichert werden.

Grünordnende Maßnahmen

Besonders aus stadtökologischen Gründen sieht das Grünkonzept zahlreiche Neuanpflanzungen vor, um eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Die beabsichtigte Bebauung bietet größere zusammenhängende Vegetationsflächen, die dem neuen Gebiet einen durch Grün aufgelockerten Charakter verleihen werden. Für das Anpflanzen sind standortgerechte Baum- und Straucharten vorgesehen. Außerdem kann durch die in der Planung festgesetzte teilversiegelte, wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen die Bodenversiegelung verringert werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadtplanung

Wichtiger Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung an einem Bebauungsplanverfahren ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Innerhalb der Auslegungsfrist liegen die Planunterlagen zur Einsicht für jedermann bereit. Zum Planentwurf können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden gesammelt und nach der öffentlichen Auslegung geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
(Mehr Informationen dazu unter www.leipzig.de/wohnen-und-bauen)

Bebauungsplan Nr. 400.1

Zschochersche Straße/Erich-Zeigner-Allee nördlicher Teilbereich



Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

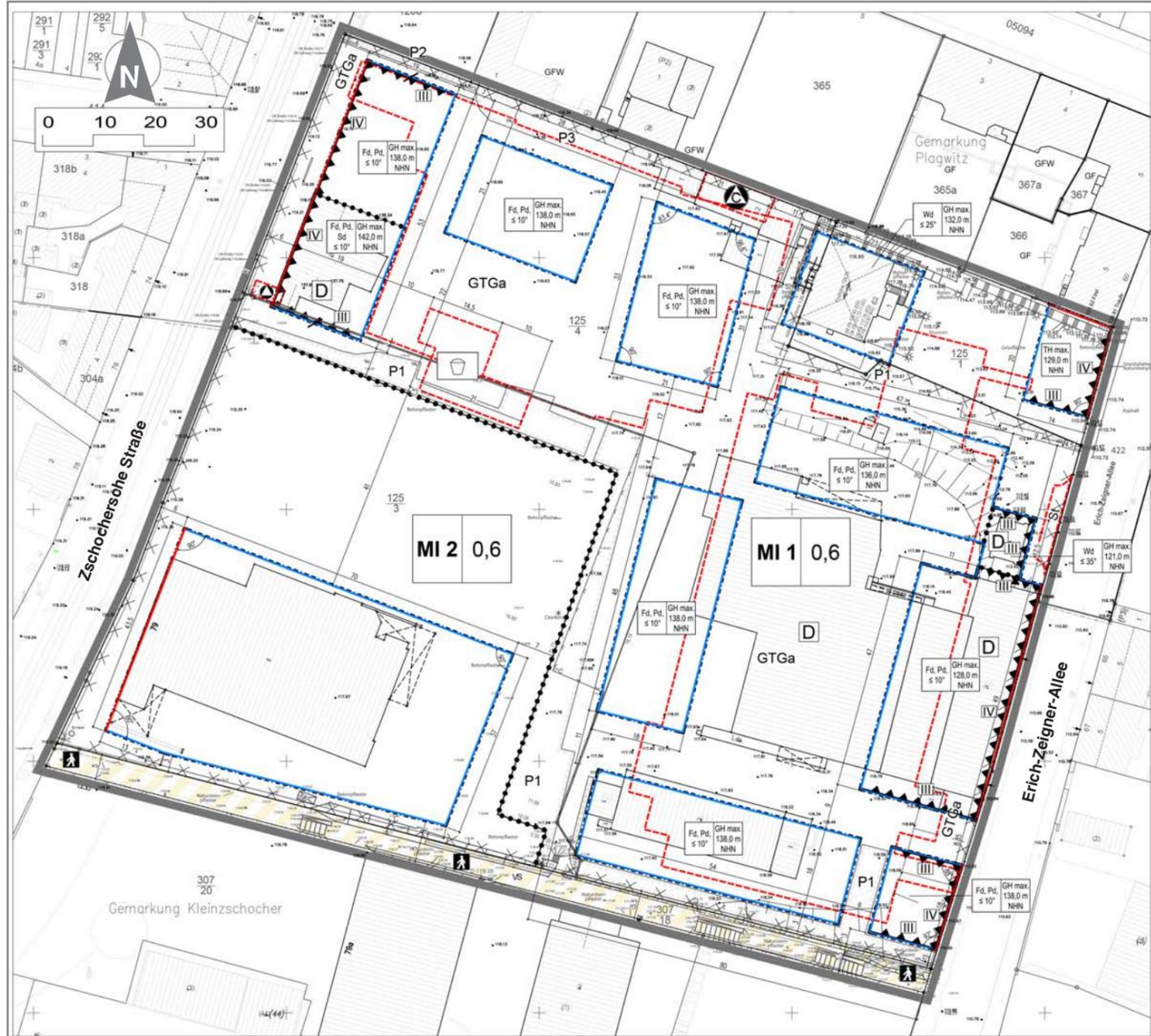
Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Röhnitz oder Frau Weiße.

Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de

Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

Dienststunden: Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di 8 – 18 Uhr Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

Bebauungsplan (Entwurf)



Legende

Art der baulichen Nutzung
MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Angabe der Nr. des Teilbaugbietes, hier z.B. Teilbaugbiet MI 1 (siehe Teil B: I.1.1.)

Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
TH max. Maximale Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über NHN = 129,0 m
GH max. Maximale Höhe Oberkante Gebäude über NHN, z.B. max. 142,0 m

Baugrenzen, Baulinien
 Baugrenze
 Baulinie

Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
 Fußgängerbereich

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier z.B. P1 (weiteres siehe Teil B: 1.6.1.)

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der Fläche für Stellplätze
 Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
 Umgrenzung der Fläche für einen Spiel- und Begegnungsplatz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes
 Begrenzung von Gebäudeflächen an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes erforderlich sind
IV Hinweis auf den für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereich, hier z.B. Lärmpegelbereich IV
 Übergang zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art u. Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäude- u. Traufhöhen) sowie örtliche Bauvorschriften (Dachformen u. -neigungen)

2. Örtliche Bauvorschriften
Fd Flachdach
Pd Pultdach
Sd Satteldach
Wd Walmdach
 ≤ 25° Dachneigung in Grad, z.B. max. 25°

III. Nachrichtliche Übernahmen
Regelungen für den Denkmalschutz
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

IV. Darstellungen ohne Normcharakter
MI 1 0,6 Nutzungsschablone
 Längenbemaßung in Meter
 Winkelbemaßung in Grad

V. Darstellungen der Plangrundlage
 Vorhandener Laubbaum
 Vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Flurstücksnummer
 Höhenpunkt (Angabe in m über NHN)
 Böschung
 Überdachung

Gestaltungsplan (Entwurf)

