



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ (Entwurf)

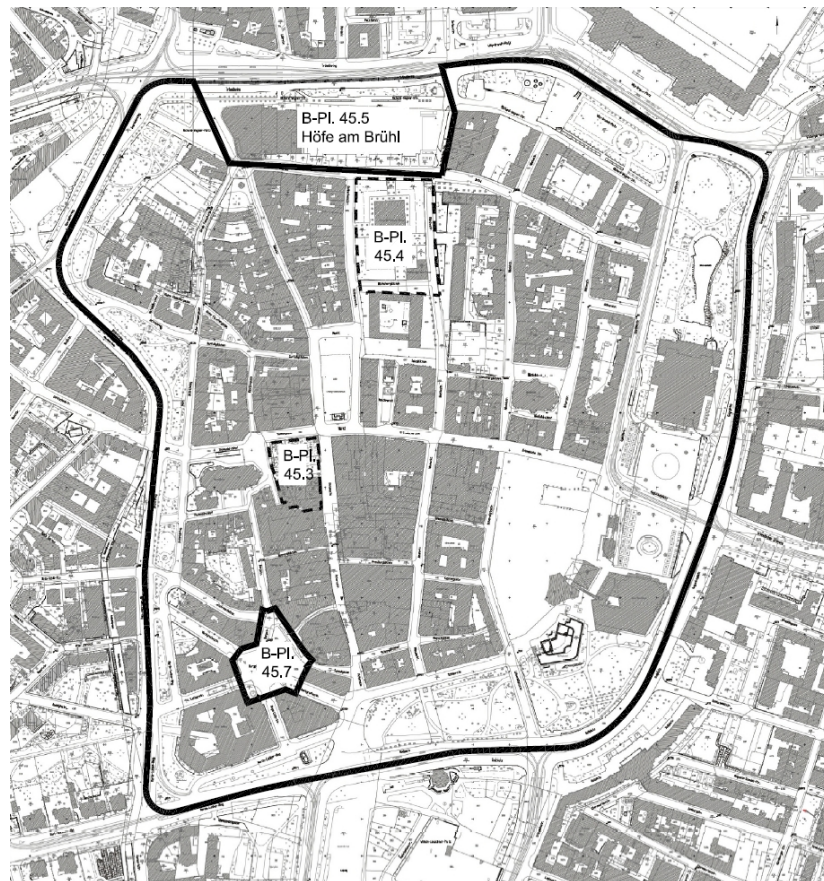
Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne

- Geltungsbereich
des B-Plans
Nr. 45.6
- B-Pläne, die
innerhalb des
Geltungsbe-
reichs des B-
Plans Nr. 45.6
liegen und für die
die textlichen
Festsetzungen
Nr. 12.1 bis 12.9
gelten
- anschließende
Bebauungspläne



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

18. September 2015

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.1	Art der Nutzung	4
3.2	Wohnnutzung	5
3.3	Maß der Nutzung	5
3.4	Passagen und Arkaden	5
3.5	Begrenzung der Stellplätze	5
3.6	Gestalterische Festsetzungen	6
4.	Verfahren	6
B.	Grundlagen der Planung	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie und Bodenverhältnisse	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
5.3	Vorhandene Durchgänge und Arkaden	8
5.4	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.5	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.6	Soziale Infrastruktur	9
5.7	Technische Infrastruktur	10
5.8	Umgebung	11
5.8	Eigentumsverhältnisse / Besitzverhältnisse	11
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan	11
6.1.2	Regionalplan	12
6.1.3	Flächennutzungsplan	13
6.1.4	Landschaftsplan	15
6.1.5	Bebauungspläne	16
6.1.6	Erhaltungssatzung „Leipzig Innenstadt“	16
6.2	Sonstige Planungen	17
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2020“	17
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	17
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	18
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	18
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	18
6.2.6	Konzeption „Autoarme Innenstadt“	19
7.	Umweltbericht	21
7.1	Einleitung	21
7.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	21
7.1.2	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	21
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	23

7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	26
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
7.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	28
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	28
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
9.	Städtebauliches Konzept	29
9.1	Gliederung des Gebietes	29
9.2	Bebauungs- / Nutzungskonzept	30
9.3	Erschließungskonzept	31
9.4	Grünkonzept	32
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	33
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
11.	Gliederung des Plangebietes	33
12.	Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf	33
12.1	Art der baulichen Nutzung	33
12.1.1	Sonstige Sondergebiete (SO)	33
12.1.2	Kerngebiete (MK)	36
12.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf	47
12.2	Maß der baulichen Nutzung	48
12.3	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	50
12.4	Sonstige Festsetzungen	50
13.	Verkehrsflächen	61
14.	Grünflächen	61
15.	Örtliche Bauvorschriften	62
16.	Nachrichtliche Übernahmen	74
17.	Hinweise ohne Normcharakter	78
D.	Städtebauliche Kalkulation	82
18.	Flächenbilanz	82
19.	Verkehrsentwicklung	82
20.	Kosten	82

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum. Sein Geltungsbereich umfasst Leipzigs Innenstadt innerhalb des Straßenbahn-Rings, der den Promenadenring umschließt.

Die B-Pläne Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“ und Nr. 45.4 „Museumsquartier“ werden in seinen Geltungsbereich einbezogen, während die B-Pläne Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ sowie Nr. 45.7 „Burgplatz“ (in Aufstellung befindlich) ausgeklammert bleiben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 67,8 Hektar. Ohne Berücksichtigung der einbezogenen B-Pläne Nr. 45.3 und 45.4 ergeben sich 65,9 Hektar.

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der Begründung bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die historische Innenstadt ist das Aushängeschild der Stadt Leipzig. Hier konzentrieren sich vielfältige kulturelle, gewerbliche und administrative Nutzungen, verbunden mit einer nicht unerheblichen Anzahl von Wohnungen. Diese lebendige Nutzungsmischung soll – zusammen mit den städtebaulichen Qualitäten der Altstadt mit ihren Gassen und Durchgängen – bewahrt werden.

Bereits im Jahr 1998 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. 45.2 „Nutzungsarten im Stadtzentrum“ mit einer Größe von ca. 70 Hektar, um die genannten Ziele zu verwirklichen. Aufgrund verschiedener Rechtsmängel wurde dieser Plan im April 2007 vom Oberverwaltungsgericht Bautzen für unwirksam erklärt.¹ Das Gericht rügte insbesondere, dass bei der Festsetzung eines bestimmten Anteils von Wohnnutzung im Stadtzentrum keine konkrete Bezugsgröße festgesetzt worden sei.

Da die Stadt unverändert an den übergeordneten Zielen des B-Plans 45.2 zur gewünschten Bandbreite der Nutzungen, zu Passagen und zur Gestaltung festhält, sollen diese Ziele durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45.6 abgesichert werden. Die vom Gericht gerügten Mängel sollen dabei behoben werden.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Er soll keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und nur in einem Teilbereich Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse enthalten. Die Festsetzungen zu den Traufhöhen werden aus gestalterischen Gründen als örtliche Bauvorschriften in den Plan aufgenommen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ ist es an erster Stelle, nicht gewünschte Nutzungsarten im Zentrum auszuschließen, ein Mindestmaß an Wohnnutzung zu sichern, das System der Passagen zu ergänzen, die Höchstzahl zulässiger Stellplätze zu beschränken sowie gestalterische Vorgaben für Gebäude zu formulieren.

Im Detail sollen hauptsächlich folgende Regelungsinhalte in den Plan aufgenommen werden:

3.1 Art der Nutzung

Das Zentrum soll größtenteils als Kerngebiet festgesetzt werden. Einzelne größere Flächen wie z.B. die Kirchen, Altes und Neues Rathaus und die Museen sollen als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Flächen mit Sondernutzung wie die Flächen der Universität Leipzig,

¹ Sächsisches Oberverwaltungsgericht Bautzen, Urteil vom 24 April 2007 – Az. 1 D 12/05.

des Gewandhauses, der Oper sowie der Moritzbastei werden als sonstige Sondergebiete mit der entsprechenden speziellen Nutzung festgesetzt. Das Ringgrün wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, Straßen und Plätze als öffentliche Verkehrsfläche.

Folgende Nutzungen sollen in den Kerngebieten ausgeschlossen werden: Tankstellen, sex-gewerbliche Nutzungen, Spielhallen und dergleichen sowie oberirdische Großgaragen und oberirdische Stellplätze auf privaten Grundstücken bzw. private Sammelparkplätze.

3.2 Wohnnutzung

Die Stadt beabsichtigt, die in Teilen des Stadtzentrums noch in beträchtlichem Maß vorhandene Wohnnutzung zur Belebung des Stadtzentrums zu erhalten und weiter zu stärken. Daher werden in den Kerngebieten Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen.

Die Kerngebiete sind dazu in drei Gruppen eingeteilt, nämlich MK 1 bis MK 3. Diese Einteilung nimmt auf den vorgefundenen Bestand Rücksicht.

- In der Gruppe MK 1 sind Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses neben anderen Kerngebietenutzungen zulässig, es gibt aber keine Mindestvorgaben zur Wohnnutzung.
- In der Gruppe MK 2 – flächenmäßig der größte Teil des Kerngebietes – sind oberhalb des 4. Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Damit ergeben sich bei voller baulicher Ausnutzung der Grundstücke durchschnittlich 2–3 Vollgeschosse für Wohnungen.
- In der Gruppe MK 3 – diese umfasst hauptsächlich die zu DDR-Zeiten in der Innenstadt errichteten Wohngebäude – sind Wohnnutzungen auch unterhalb des 4. Vollgeschosses zulässig. Für die MK 3-Gebiete soll eine Tabelle mit „zu realisierenden Geschossflächen für Wohnnutzung pro Grundstück“ Teil der Festsetzungen werden, damit die derzeit im Bestand vorhandene Wohnnutzung planerisch abgesichert wird.

Für die geforderte Wohnnutzung soll durch Festsetzung gesichert werden, dass der notwendige bauliche Schallschutz im Genehmigungsverfahren sichergestellt wird.

3.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird nur in den Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 2.1 bis MK 2.33 mit einer durchgehend hohen Grundflächenzahl GRZ 1,0 bestimmt.

3.4 Passagen und Arkaden

Für die Leipziger Innenstadt ist das **System der Passagen** (Durchgänge) prägend. Vorhandene Passagen sollen durch ihre Festsetzung im Bestand gesichert werden. Auf neu zu bebauenden Flächen sollen mindestens 6 m breite Durchgänge festgesetzt werden, die vorhandene Fußgängerrouen aufnehmen und somit das vorgefundene Passagensystem weiterentwickeln. Die Flächen dieser Durchgänge sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Vorhandene **Arkaden** und Kolonnaden² entlang öffentlicher Straßen und Plätze sollen ebenso gesichert werden.

3.5 Begrenzung der Stellplätze

Das Plangebiet ist hervorragend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und baulich ideal für Fußgänger angelegt. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf den Baugrundstücken soll auf das bauordnungsrechtlich geforderte Maß begrenzt werden.

Damit wird die Konzeption „Autoarme Innenstadt“ umgesetzt.

² Eine Arkade im engeren (architektonischen) Sinn ist ein Bogenelement; mehrere Arkaden mit einem Gang dahinter ergeben einen Arkadengang. Kolonnaden sind durch gerades Gebälk gekennzeichnet (im Ggs. zur bogenförmigen Arkade). In dieser Planbegründung wird aus Gründen der Vereinfachung das Wort „Arkade“ sowohl für Arkadengänge als auch für Kolonnadengänge benutzt.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Mit einer Reihe von Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Gestaltqualität für Gebäude in der Innenstadt erreicht werden. Dies betrifft u.a. Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachgestalt oder zu technischen Aufbauten.

Die B-Pläne Nr. 45.3 und 45.4, deren Geltungsbereiche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen sind, werden lediglich um die gestalterischen Festsetzungen ergänzt.

4. Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBIV – 967/07, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2007 vom 21.07.2007	18.07.2007
Ergänzung der Planungsziele (Begrenzung der Stellplätze): Beschluss der Ratsversammlung vom Beschluss Nr. RBV – 1534/13	20.02.2013
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 4/2013 vom 23.02.2013	25.02.2013 bis 22.03.2013 28.02.2013
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	01.03.2013

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe das Kapitel zu den Umweltbelangen (Teil B, Kap. 7).

5.1 Topografie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 110 m über Normal-Null (NN).

Unter anthropogenen Aufschüttungen im Plangebiet liegen in der Regel Geschiebelehme und -mergel, die wiederum von Sanden / Kiesen sowie Tonen / Schluffen des Quartärs und Tertiärs unterlagert werden. In der tertiären Schichtenfolge sind zudem Braunkohlen vorhanden. In den rolligen Lockergesteinen zirkuliert erfahrungsgemäß Grundwasser.

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden (siehe hierzu Kap. 7, Umweltbericht).

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das historische Stadtzentrum Leipzigs innerhalb des Promenadenrings ist mit ca. 600 x 800 m massiv überbauter Fläche relativ klein. Dieses „kleine Herz“ der Stadt nimmt nur 48 ha oder 0,16 % des gesamten Stadtterritoriums ein³, ist aber Oberzentrum der ganzen Region, Identifikationsort für alle Leipziger, Ziel und Erlebnisraum für Besucher und Touristen.

Der Stadtkern ist ein intensiv überbauter Organismus mit **vielfältiger Funktionsmischung**. Das enge Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Studieren, Einkaufen, Kultur- sowie Freizeitangeboten, bei räumlicher Dichte und kurzen Wegen, ist typisch für die Leipziger Innenstadt. Das **städtebauliche Erscheinungsbild** – eine geschlossene Altstadt mit urbanem Flair, geprägt durch die gründerzeitlichen Messe- und Geschäftshäuser, erweist sich für die Anziehungskraft des Stadtzentrums von besonderer Bedeutung. Da die städtebauliche Struktur ein Ergebnis jahrhundertelanger Stadtentwicklung ist, weist das Stadtzentrum einen hohen Anteil bedeutender Baudenkmale aus den verschiedenen Epochen aus.

Die **Erschließung des Stadtzentrums** ist durch das seit dem Mittelalter erhaltene Straßennetz vorgegeben. Als Haupterschließung der Baublöcke dienen zwei Ost-West-Achsen und drei Nord-Süd-Achsen⁴. Die durch diese Erschließungsstruktur gebildeten langen (aber gleichzeitig tiefen) Baublöcke in Nord-Süd-Ausrichtung wurden durch schmale Gassen und „Durchhöfe“ durch Kaufmannshäuser für Fußgänger in Ost-West-Richtung erschlossen. Durch diese Durchhöfe vergrößerte sich die Schnittstelle zum öffentlichen Raum und damit die Möglichkeit, vom privaten Baugrundstück aus Waren und Dienstleistungen anzubieten. Im 19. und 20. Jahrhundert dienten diese Durchhöfe als Vorbild für neu entstehende Passagen und Messehäuser.

Während das Straßennetz seit dem Mittelalter weitgehend unverändert erhalten ist, kann seit dem 19. Jahrhundert ein Prozess der Vergrößerung der **Parzellen** beobachtet werden: Im Mittelalter waren die Parzellen zur Straße schmal und reichten tief in die Baublöcke hinein. Im Zuge der Ablösung der historischen Bausubstanz durch gründerzeitliche Bauten und insbesondere im Zuge der Errichtung der Messehäuser begann im 19. Jahrhundert auch die Überformung der immer noch mittelalterlichen Parzellenstruktur durch Zusammenlegung mehrerer Parzellen zu einem Baugrundstück. Diese Entwicklung ging bis zum 1. Weltkrieg mit der Errichtung von mehr als 30 Messehäusern weiter, ebenso ab 1959 im Zuge des Wiederaufbaus im Geist der Nachkriegsmoderne, bei der auch der bis dahin erhaltene Stadtgrundriss teilwei-

³ Die Zahl von 48 ha bezieht sich auf den „steinernen Teil“ des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich insgesamt – mit den Grünflächen des Promenadenrings – beläuft sich auf 65,9 ha.

⁴ Ost-West-Achsen: Brühl sowie Thomaskirchhof/ Grimmische Straße. Nord-Süd-Achsen: Hainstraße/ Petersstraße, Reichsstraße/ Neumarkt sowie Nikolaistraße/ Universitätsstraße.

se durch Aufweitung und Aufbrüche überformt wurde – glücklicherweise nicht irreversibel. Auch der Maßstab der Parzellenzusammenlegung vergrößerte sich dabei, so dass schließlich neugebildete Baugrundstücke teilweise ganze Baublöcke einnahmen (z.B. die Wohnbebauung nördlich des Salzgäßchens).

Auch nach der politisch-wirtschaftlichen Wende von 1989 wurden derartige, gesamte Baublöcke überformende Bauvorhaben verwirklicht. Dies liegt zum einen am notwendigen Erneuerungsbedarf, zum anderen an den heutigen üblichen, tendenziell großflächigeren Handelsstrukturen und der Notwendigkeit, den großflächigen Handelseinrichtungen im Umland Leipzigs entsprechende Angebote im Stadtzentrum entgegenzusetzen.

Seit dem Beschluss der Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum (historische Innenstadt) vom 18.12.1991 wird die Wiederherstellung des bis 1945 vorhandenen historischen Stadtgrundrisses verfolgt.

Trotz der dargestellten Überformungen wird ist der größte Teil des Stadtzentrums weiterhin durch **gemischte Nutzungen** (Handel, Büros, z.T. auch Wohnen) geprägt. Der Zentrenpass „City mit Hauptbahnhof“⁵, der eine kurze Übersicht der vielfältigen Nutzungen im Zentrum bietet, nennt für die gesamte Fläche innerhalb des Promenadenrings und den Hauptbahnhof ca. 555 Einzelhandelsbetriebe auf 170.000 m², eine Reihe von Komplementärnutzungen wie diverse Dienstleistungen, Restaurants, Hotels und dergleichen, außerdem eine Reihe von öffentlichen und privatbetriebenen Kultureinrichtungen, Sportstudios und Vergnügungsstätten und nicht zuletzt Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung Leipzigs, des Bundes und weiterer Institutionen. Die Funktionsmischung stellt sich teils auf der Parzelle, teilweise aber auch auf der Ebene des Baublocks bzw. der Erschließungsstraße dar. Insbesondere die Petersstraße, die Grimmaische Straße, der Markt, die Hainstraße und der Brühl sind hochfrequentierte **Einkaufsstraßen**.

Die meisten Einrichtungen für **Gemeinbedarfszwecke und Sondergebietsnutzungen** wie Gewandhaus und Oper sind in Solitärgebäuden untergebracht. Dies gilt auch für die Kirchen und historisch bedeutsame Einzelgebäude wie die Alte Handelsbörse oder das Alte Rathaus. Diese Einzelgebäude sind zumeist nicht nahtlos in die Baublöcke des Stadtzentrums integriert, sondern haben entweder an öffentlichen Plätzen im Stadtzentrum oder am Rand des Stadtzentrums eigenständige Standorte gefunden (z.B. Neues Rathaus, Konzerthaus, Oper).

Im Stadtzentrum gibt es nach Berechnungen des Stadtplanungsamtes rund 1.500 **Wohnungen**, die sich auf ca. 120 Gebäude verteilen (Stand 2011).⁶ Schwerpunkte der Wohnnutzung finden sich am westlichen Rand der Innenstadt, in den Nachkriegsgebäuden und in einigen neuen Gebäuden. Darüber hinaus existieren viele Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den üblichen Varianten (Hotels, Pensionen, Appartements auf Zeit).

Im Geltungsbereich gibt es derzeit keine im Sinne des Planungsrechts **sexgewerbliche Nutzungen**, sondern lediglich einen Laden mit einem Anteil von Sex-Artikeln im Sortiment und ein Lokal mit Erlaubnis zum Schaustellen von Personen.

Unter den **ungenutzten Flächen** belegt der westlich der Großen Fleischergasse gelegene Gebäudekomplex aus DDR-Zeiten die größte Fläche. Darüber hinaus existieren noch einige Baulücken bzw. größere unbebaute Flächen, z.B. nördlich des Brühls, östlich der Großen Fleischergasse und nordwestlich der Nikolaikirche (Reichsstraße zwischen Riquethaus und dem Wohnungsbau Nr. 16-18). Teilweise existieren auf diesen Flächen als Zwischennutzung ebenerdige Parkplätze (Flächen für Stellplätze i.S.d. SächsBO).

5.3 Vorhandene Blockdurchgänge und Arkaden

Für die Leipziger Innenstadt ist das **System der blockquerenden Durchgänge (Passagen)** prägend. Im Geltungsbereich des B-Plans sind trotz der Kriegszerstörungen noch 15 historische Passagen vorhanden. Sie werden von der Allgemeinheit als bequeme, wettergeschützte, von Autos und Radfahrern freie Abkürzung für den Fußgängerverkehr genutzt, stellen

⁵ Zentrenpass „City mit Hauptbahnhof“, Stadt Leipzig, Stand: Januar 2011.

⁶ Nach Angaben des Statistischen Jahrbuches 2012, Vorabversion, bereinigt um den statistisch noch nicht erfassten Abriss der ehemaligen Wohngebäude im Bereich des B-Plans „Höfe am Brühl“ mit 459 Wohnungen.

aber auch eine –auch für Läden interessante– Erweiterung des öffentlichen Raums in den Baublock hinein dar. Dieses System ist einmalig in Deutschland und stellt somit ein Alleinstellungsmerkmal dar. Nach 1990 kamen 6 weitere von der Allgemeinheit nutzbare Blockdurchquerungen hinzu.⁷

Von den neun vorhandenen, mit Arkaden- bzw. Kolonnadengängen versehenen Gebäuden sind nur das Alte Rathaus, die Alte Handelsbörse sowie das Gebäude Barfußgäßchen 2 „historisch“ im engeren Sinne. Die übrigen, neueren Arkaden stammen aus den 1960er bis 70er Jahren oder der Nachwendezeit.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Nach den Zahlen des Statistischen Jahrbuches⁸ waren 2011 im Stadtzentrum 1.677 Einwohner mit Hauptwohnsitz und weitere 147 Einwohner mit Nebenwohnsitz gemeldet. Insgesamt ergibt sich damit eine Wohnbevölkerung von 1.824 Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadtzentrum ist mit ca. 1,38 Personen/Haushalt etwas geringer als im übrigen Stadtgebiet. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist mit 74 % vergleichsweise hoch.

5.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die größte im Plangebiet vorhandene Freifläche stellt der denkmalgeschützte Ring aus Parks und Grünanlagen dar, der durch Überbauung der ehemaligen Befestigungsanlagen seit dem 18. Jahrhundert entstand und heute zwischen Innenstadt und Straßenring liegt. Diese Parkflächen sind im Stil des Landschaftsgartens des 19. Jahrhunderts gestaltet und werden hauptsächlich von den im Zentrum arbeitenden Menschen, Studenten oder Touristen besucht.

Die Plätze im Zentrum (Richard-Wagner-Platz, Markt, Thomaskirchhof und die östlich angrenzende Fläche, Nikolaikirchhof, Burgplatz) sind deutlich kleiner, eher „städtisch-steinern“ gestaltet und dienen sowohl der arbeitenden Bevölkerung, Studenten oder Besuchern zum Ausruhen als auch als Standort von Imbissständen, Weihnachtsmärkten, bieten Platz zum Skateboarden und dergleichen. Im Übrigen dienen sie durch ihre städtebauliche Integration in die allgemeinen Straßenverkehrsflächen hauptsächlich dem Fußgängerverkehr.

Der Augustusplatz dient als Vorplatz der Leipziger Oper bzw. des Gewandhauses und weiterer prägender Gebäude; unter ihm befindet sich seit 1998 eine Tiefgarage.

Die öffentlichen Räume (u.a. Roßplatz, Augustusplatz) dienen außerdem politischen Demonstrationen und Volksfesten.

5.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich überörtlich bedeutsame Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im Geltungsbereich gibt es keine Kindergärten. Die nächstgelegenen Kindergärten sind ca. 300–500 m entfernt (Sternwartenstraße, Brüderstraße, Löhrrstraße, Reichelstraße).

Im Plangebiet befinden sich weder Grundschulen noch weiterführende Schulen (Oberschulen, Gymnasien). Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich ca. 200 m (Manetstraße), 600 m (Lessingstraße) bzw. 800 m (Inselstraße) vom Geltungsbereich entfernt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Krankenhäuser, aber zahlreiche Arztpraxen und medizinische Versorgungszentren.

Ein großer Teil der Gebäude der Universität Leipzig befindet sich im Plangebiet, hauptsächlich südlich der Grimmaischen Straße und östlich der Ritterstraße.

⁷ Steffen Böttger: Einzelhandel in den Leipziger Passagen, Präsentation der Ergebnisse einer Diplomarbeit, 2013.

⁸ Statistisches Jahrbuch 2012, Vorabversion, Daten des Ordnungsamtes / Einwohnerregister.

5.7 Technische Infrastruktur

5.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Sämtliche 13 Straßenbahnlinien der Leipziger Verkehrsbetriebe umfahren das Stadtgebiet auf den Straßen, die den Ring bilden. Ihre Haltestellen liegen unmittelbar am Promenadenring (Bedienung in den Hauptverkehrszeiten auf den Hauptachsen im 10 Minuten-Takt). Die höchste Entfernung zu einer Straßenbahn-Haltestelle (ab Markt) beläuft sich somit auf 300-400 m. Die Buslinie 89 erschließt das Stadtzentrum mit derzeit fünf Haltestellen (*Hauptbahnhof/Goethestraße, Reichsstraße, Markt, Thomaskirchhof* und *Neues Rathaus*).

Erschließung durch den öffentlichen Personenregional- bzw. -fernverkehr

Leipzig ist Oberzentrum, und speziell im Plangebiet werden oberzentrale Funktionen konzentriert. Die Erschließung durch den regionalen und den Fernverkehr ist daher von besonderer Bedeutung; sie ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen:

Der Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe nördlich angrenzend an das Plangebiet. Seit der Inbetriebnahme des City-Tunnels Leipzig ist das Plangebiet mit den Stationen *Wilhelm-Leuschner-Platz, Markt* und *Hauptbahnhof* noch besser an den schienengebundenen Nahverkehr in der Region angebunden als zuvor, da alle S-Bahn-Linien des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes durch den City-Tunnel fahren.

Am Hauptbahnhof befindet sich auch der Busbahnhof, von dem aus regionale Buslinien bzw. Fernbuslinien starten. Einige Linien halten auch in der Goethestraße direkt innerhalb des Plangebietes.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird von einem Ring aus leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen (z.T. Bundes- oder Landesstraßen) umgeben, die zwischen 2 und 4 Spuren pro Richtung für den Kfz-Verkehr aufweisen. Die Belastung dieser Straßen belief sich bei Verkehrszählungen in den letzten Jahren auf eine DTV⁹ von 26.200 am Georgiring und auf eine DTV von 48.200 am Hauptbahnhof.¹⁰

Auf Grundlage des Konzeptes „Autoarme Innenstadt“¹¹ ist die Innenstadt insgesamt als Tempo-20-Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) und eingeschränkte Haltverbots-Zone ausgewiesen.

Bis auf die Fußgängerzonen, in die nur der Lieferverkehr sowie berechnigte Personen in der Zeit von 5 Uhr bis 11 Uhr einfahren können, ist in den weiteren Straßen der Innenstadt der fließende Kfz-Verkehr zur Sicherung der Erschließung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Erreichbarkeit der öffentlichen und privaten Parkeinrichtungen in angemessenem Umfang zugelassen.

Zur wirkungsvollen Unterbindung der reinen Durchfahrt durch das Stadtzentrum wurden in Umsetzung des Beschlusses zur Fortschreibung der Autoarmen Innenstadt die beiden Hauptfußgängerachsen in Nord-Süd-Relation (*Hainstraße – Markt – Petersstraße*) und in West-Ost-Relation (*Thomasgasse – Markt – Grimmaische Straße*) durchgehend verbunden. Besonders sensible Bereiche werden ergänzend mit Polleranlagen gesichert.

Für den ruhenden Verkehr (parkende Kfz) wurden innerhalb des Stadtzentrums (nahe an den ringbildenden Straßen) in den letzten Jahren mehrere öffentliche Parkhäuser bzw. Tiefgaragen mit insgesamt 2.595 Parkplätzen errichtet. Weitere 120 Parkplätze stehen auf dem offenen Parkplatz an der Großen Fleischergasse zur Verfügung. Seit September 2012 sind im Bereich der Straßen *Richard-Wagner-Straße/ Brühl* weitere 800 Kundenparkplätze im Ein-

⁹ DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz / 24 Stunden.

¹⁰ Quelle: Integriertes Verkehrsmodell der Stadt Leipzig, Bearbeitungsstand Mai 2012. Die zitierten Zahlen stammen aus Zählungen vor 2010.

¹¹ Beschluss des Stadtrats vom 16.06.1993, Fortschreibung mit Beschluss Nr. RBIV-1452/08 vom 17.12.2008.

kaufszentrum „Höfe am Brühl“ verfügbar. Darüber hinaus haben weitere vier Parkhäuser in unmittelbarer Nähe zum Ring Bedeutung für die automobiler Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Parkplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen der letzten Jahre in erheblichem Umfang verringert.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen Leitungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Gas, Anlagen und Leitungen zur Fernwärmeversorgung, Stadtbeleuchtung, Telekommunikation) erschlossen bzw. grundsätzlich erschließbar.

5.8 Umgebung

Direkt nordöstlich der Innenstadt liegt der Leipziger Hauptbahnhof. Rund um das Stadtzentrum liegen weitere Gebäude mit stadtweiter oder höherer Bedeutung, darunter das Bundesverwaltungsgericht, die Leipziger Stadtbibliothek, Gebäude der Universität Leipzig sowie Niederlassungen großer Firmen und Hotels.

Die Innenstadt, die (bis auf die Grünanlagen) nahezu vollständig überbaut ist, wird außerhalb des Straßenrings ebenfalls von verdichteter Bebauung umschlossen. Allerdings ist der Überbauungsgrad (GRZ) der Flächen außerhalb des Zentrums geringer (begrünte Innenhöfe).

Während die unmittelbar an den Ring grenzenden bzw. in der Nähe des Hauptbahnhofs gelegenen Baublöcke mehrheitlich Kerngebiets- bzw. Mischgebietsnutzungen aufweisen, steigt mit der Entfernung vom Stadtzentrum nach Westen, Süden und Norden recht schnell (nach 200 bis 400 m) der Anteil von Wohnnutzung. In Richtung Osten schließen sich mehr Gebiete mit gemischten Bauflächen an.

5.8 Eigentumsverhältnisse / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in öffentlichem Eigentum (dies betrifft überwiegend die öffentlichen Straßen und Plätze, die Grünflächen und teilweise die Sondergebiete und die Flächen für Gemeinbedarf). Der überwiegende Teil der Bauflächen (Kerngebiet) befindet sich in privatem Eigentum.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (vgl. Teil B, Kapitel 7).

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, ob die geplanten Festsetzungen mit den Aussagen übergeordneter Pläne vereinbar sind.

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) als verbindliche Vorgaben zu beachten.

Insbesondere das nachfolgend aufgeführte Ziel ist für das Plangebiet relevant:

- Z 1.3.6 Oberzentren sind die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Plauen. (...). Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln.

Durch seine Festsetzungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Bestands, insbesondere die zeichnerische Festsetzung der Sondergebiete und der Gemeinbedarfsflächen, trägt der B-Plan zur Sicherung der Innenstadt als Standort für oberzentrale Funktionen bei. Die Funktion der Gesamtstadt als Oberzentrum wird damit gestärkt, und eine nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung wird gefördert.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze sind für das Plangebiet relevant:

- G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass
 - das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
 - die Innenstädte (...) als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, (...) werden.

Durch seine Festsetzungen, die durch ihre bestandssichernde Ausrichtung das historische Siedlungsgefüge berücksichtigen, trägt der B-Plan Nr. 45.6 entscheidend zur Aufwertung Leipzigs bei. Dies gilt sowohl für die in der Innenstadt angesiedelten Funktionen Wohnen, Gewerbe, Handel und Gemeinbedarf/ Daseinsvorsorge als auch für das Stadtbild.

- G 2.3.3.4 Historisch wertvolle städtebauliche Strukturen mit überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen und Sakralbauten (...) sollen als Schwerpunkte des Städte- und Kulturtourismus (...) weiter entwickelt und entsprechend vermarktet werden.

Durch seine Festsetzungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Bestands, insbesondere auch durch die gestalterischen Festsetzungen, trägt der B-Plan zu einer Stärkung der Innenstadt als touristisches Ziel bei.

Der B-Plan 45.6 ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans vereinbar.

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45.6 zu beachten.

Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“.

Zu beachten sind insbesondere folgende Ziele:

- Z 2.3.1
Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.
- Z 2.3.2
Zentralörtliche Funktionen und dafür erforderliche Einrichtungen sollen in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden.

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsgebiet dargestellt (vgl. Karte U-1 „Mensch / menschliche Gesundheit und Klima / Luft“) und stellt den Versorgungs- und Siedlungskern Leipzigs dar (A-Zentrum gemäß StEP Zentren).

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans unterstützen diese Festlegung, da sowohl in den Sondergebieten als auch in den Kerngebieten vorrangig Nutzungen zulässig sind, die die Funktionen eines Oberzentrums als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern stützen und zur Funktion Leipzigs als Oberzentrum beitragen. So werden durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 45.6 (insbesondere zu den Sondergebieten und Flächen für Gemeinbedarf) höheren, weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Universität und die Museen, aber auch regional bedeutsame und der Ausstattung eines Oberzentrums entsprechende Kulturinstitutionen wie Oper und Konzerthaus in ihrem Bestand gesichert. In den Kerngebieten sind hochwertige Nutzungen wie Hotels höherer Ausstattungskategorie, Institutionen wie Behörden und Gerichte, Hauptverwaltungen von Banken und Versicherungen zulässig.

Gleichzeitig werden im Plan störende Nutzungen wie oberirdische Parkplätze, sexgewerbliche Nutzungen und Spielhallen ausgeschlossen und es wird mit Festsetzungen zur Werbung und zur Gestaltung öffentlich wahrnehmbarer Gebäude ein Mindestmaß an Gestaltqualität für den öffentlichen Raum erreicht. Zusammen mit der Lagegunst des Stadtzentrums werden somit gute Bedingungen für die Stärkung und den Ausbau der vorhandenen Einrichtungen

der überörtlichen Versorgung und der vorhandenen wirtschaftlich bedeutsamen Unternehmensniederlassungen geschaffen.

Weiterhin ist das folgende Ziel zu beachten:

– Z 8.2.1

Die Funktion der Stadt Leipzig als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus ist durch die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt, die Entwicklung neuer kultureller Projekte, die Profilierung periodisch wiederkehrender Großveranstaltungen und den Ausbau des Geschäfts- und Kongresstourismus zu stärken.

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans – insbesondere die Sicherung der höheren Kultureinrichtungen, der Einkaufsmöglichkeiten und der Gestaltqualität des historischen Zentrums – unterstützen dieses Ziel.

Die Teilkarte 14 „Regionales Nutzungskonzept“ stellt westlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz dar. Quer durch das Plangebiet wird als nachrichtliche Übernahme der City-Tunnel Leipzig als Strecke des überregionalen Verkehrs (S-Bahn-Verkehr) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Aussagen des Regionalplans Westsachsen vereinbar.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil „Gemischte Bauflächen, Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich“ dar (Stand: 05/1995). Ausnahmen bilden die Flächen des Neuen Rathauses/Stadthauses, des Stadthauses sowie der Augustusplatz mit Gewandhaus und Oper, die als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt werden und des Geländes der Universität von der Peterstraße bis zur Schillerstraße als „Sonderbaufläche Universität“.

Im Bereich der Innenstadt werden eine Reihe kultureller Einrichtungen (Museen) mit dem zugeordneten Symbol (Dreieck auf der Spitze stehend) dargestellt. Diese werden auch im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol für kulturelle Einrichtungen festgesetzt.

Die Thomaskirche sowie die Nikolaikirche werden als Kirchen dargestellt. Ihre Flächen werden auch im B-Plan als Gemeinbedarfsflächen mit dem Symbol für Kirchen festgesetzt.

Die Flächen des Grünrings um die Innenstadt werden als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt. Die ringbildenden Straßen um das Stadtzentrum herum werden als Teil des übergeordneten Straßennetzes dargestellt.

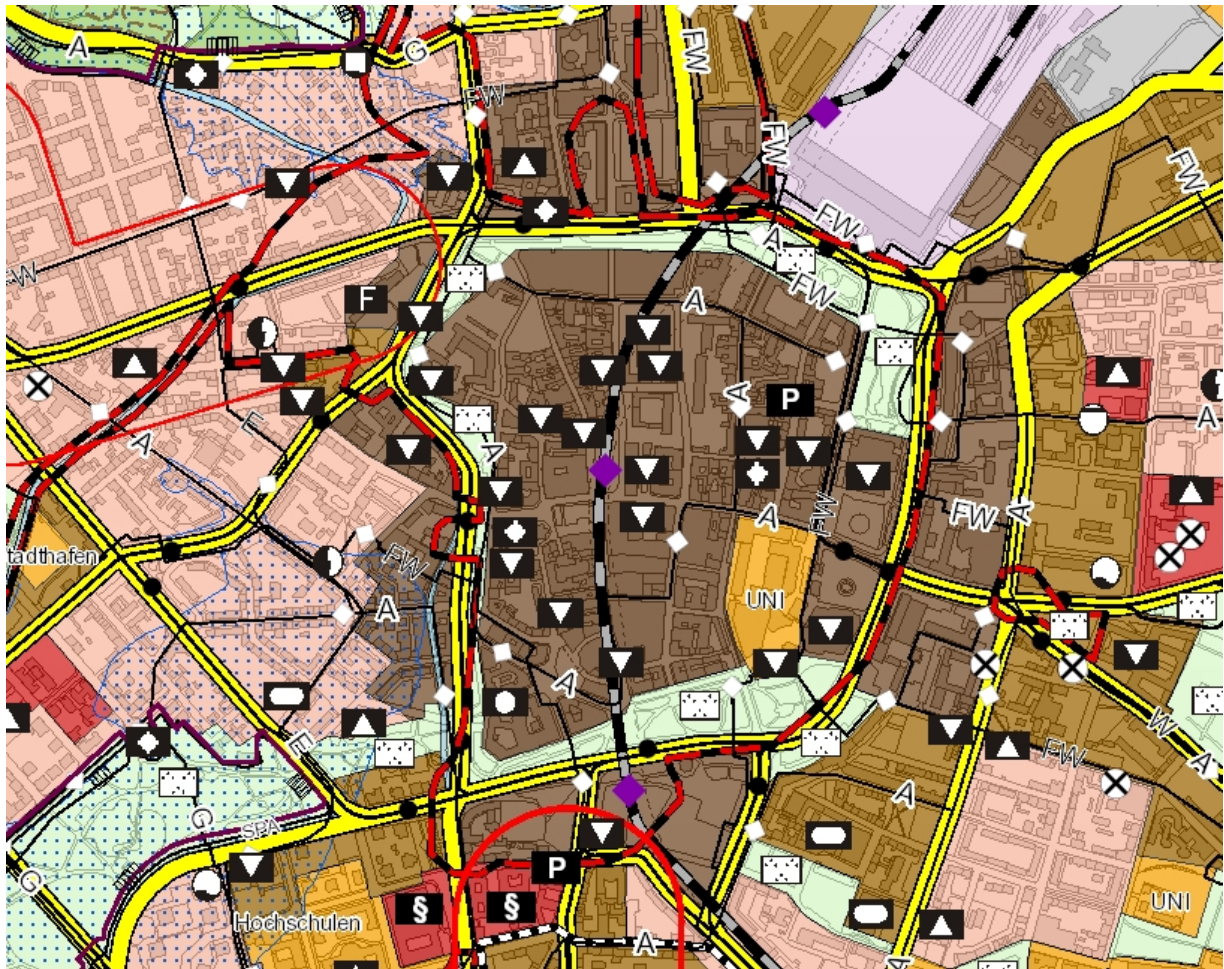


Abb. 1: **Ausschnitt aus dem Entwurf der Fortschreibung des F-Plans**

Quelle: F-Plan mit Stand der Fortschreibung von Oktober 2013, Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Der FNP wird zurzeit fortgeschrieben. Im Entwurf der „Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig – FNP-Fortschreibung“ mit Stand vom Februar 2014 wird an der Darstellung der „Gemischten Baufläche (Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich)“ festgehalten. Um den Charakter der Innenstadt als Kerngebiet eindeutiger aufzuzeigen, werden nunmehr auch die Bereiche des Neuen Rathauses/ Stadthauses sowie des Gewandhauses und der Oper als gemischte Baufläche (Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich) dargestellt. Sämtliche Museen, Opern u. dergl. werden mit den Symbolen für „Kulturelle Einrichtung“, die beiden Kirchen mit dem Symbol für „Religiöse Einrichtung“, der Bereich Rathaus / Stadthaus mit dem Symbol für „Öffentliche Verwaltung“ und die Polizeiwache mit dem Symbol für „Polizei“ dargestellt.

Die Flächen des Promenadenrings um die Innenstadt werden unverändert als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die ringbildenden Straßen um das Stadtzentrum herum werden als Teil des übergeordneten Straßenhauptnetzes dargestellt.

Der FNP-Entwurf wurde mit diesen Darstellungen beschlossen. Die Ratsversammlung hat am 21.5.2014 hierzu den Feststellungsbeschluss gefasst. Der FNP-Entwurf wurde im Juni 2014 bei der Landesdirektion Sachsen zur Genehmigung eingereicht. Mit seiner Wirksamkeit ist im IV. Quartal 2014 zu rechnen.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem wirksamen FNP der Stadt Leipzig entwickelt und entsprechen auch den Zielsetzungen des Entwurfs der Fortschreibung. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

6.1.4 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossener flächendeckender Landschaftsplan (RBV-1806/13) erarbeitet, dessen Inhalte für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen sind. Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG soweit geeignet als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen und Abweichungen zu begründen.

Das Ringgrün entlang des Altstadtrings ist Teil des übergeordneten Freiraumsystems der Stadt Leipzig (Landschaftsplan, Karte Freiraumsystem – Leitbild).

Das Plangebiet liegt in einem intensiven Überwärmungsbereich (Innenstadtklima) (Landschaftsplan, Zielkonzept Klima/Luft).

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (IEKO) wird für das Stadtzentrum als Flächennutzung der vorgefundene Bestand dargestellt. Für die Weiterentwicklung des Stadtzentrums gelten die integrierten landschaftsräumlichen Leitbilder LB 6 (*Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung*) und LB 11 (*Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes – Bildung, Kliniken, Kultur, Sport / Freizeit*). Im Einzelnen stellt das IEKO folgende Vorschläge dar:

- **Aufwertung des Landschaftsbildes durch grünplanerische Maßnahmen entlang bestimmter Haupt-Wegeverbindungen:**
Entwicklung und Sicherung von Grünverbindungen um das Stadtzentrum herum mit Anschluss an andere Grünverbindungen; hier durch das Ringgrün; sowie Entwicklung und Sicherung eines durch Vegetation geprägten Hauptwegenetzes innerhalb des Stadtzentrums Wegeverbindungen
→ Diese Ziele sind mit dem B-Plan 45.6 vereinbar und werden teilweise durch den Plan umgesetzt. Zwar trifft der Plan keine näheren Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen, zur Pflanzung von Alleen und zu Grünflächen, er setzt aber die Art der Nutzung für den gartendenkmalgeschützten Promenadenring fest.
- **Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung:**
Durch Erhöhung des Grünanteils in stark verdichteten Bereichen soll im Rahmen des Möglichen eine Steigerung der Umweltqualität erreicht werden, da für die überwiegende Zahl der Schutzgüter, insbesondere für die Menschen und deren Lebensqualität, damit positive Auswirkungen verbunden sind, z.B. Minderung der thermischen und lufthygienischen Belastung, Schaffung von Lebensräumen für Tierarten u.v.m.
→ Das Ziel ist mit dem B-Plan 45.6 vereinbar. Die Festsetzungen des Plans erlauben Grünbereiche im Blockinneren sowie Vegetation auf öffentlichen Flächen, die etwa die Hälfte des Stadtzentrums ausmachen. Detaillierte Festsetzungen zu Grünflächen oder konkrete Pflanzmaßnahmen in Kerngebieten sind jedoch (bis auf die Begrünung von Flachdächern) kein Gegenstand des Plans, da dieser ausschließlich die Nutzungen sowie einige Gestaltungsvorschriften regeln soll.
- **Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten:**
Die Umsetzung dieses Zieles ist weitgehend mit dem vorgenannten Ziel (Steigerung der Umweltqualität) verbunden, denn bei Erhöhung des Grünanteils im Stadtzentrum werden auch Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickelt.
→ Auch für dieses Ziel gilt, dass es mit dem B-Plan 45.6 grundsätzlich vereinbar ist, da dessen Festsetzungen Grünbereiche im Blockinneren der Kerngebiete sowie Vegetation auf öffentlichen Flächen zulassen. Die Zahl der in Frage kommenden Lebensräume ist angesichts der Zweckbestimmung und Bedeutung des Stadtzentrums begrenzt. Konkrete Pflanzmaßnahmen z.B. in Kerngebieten sind jedoch (bis auf die Begrünung von Flachdächern) kein Gegenstand des Plans, da dieser ausschließlich die Art der Nutzung sowie einige Gestaltungsvorschriften regeln soll.
- **Sicherung von Aussichtspunkten sowie bedeutender Wahr- und Merkzeichen:**
Dies betrifft architektonische „Landmarken“ und bedeutende historische Bauwerke wie z.B. das Neue Rathaus oder die Moritzbastei, die für die Erholungsnutzung Bedeutung

haben.

→ Das Ziel ist mit dem B-Plan Nr. 45.6 vereinbar und wird durch diesen unterstützt, da er die entsprechenden Flächen durch Festsetzung der Art der Nutzung im Bestand sichert.

– **Erhaltung von Flächen mit sehr hoher klimatischer Entlastungsfunktion:**

Dies betrifft die Flächen des gesamten Ringgrüns.

→ Das Ziel wird durch den B-Plan 45.6 umgesetzt, da die betreffenden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Ziele und Inhalte des B-Plans Nr. 45.6 sind die Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzungen, der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sowie die Sicherung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Gebäude. Der Plan wird bewusst auf diese Ziele und Inhalte beschränkt und als einfacher B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Verzicht auf die Aufnahme weiterer Regelungsinhalte – also z.B. zu Pflanzmaßnahmen – ist mit dieser Beschränkung der planerischen Ziele zu begründen.

Der B-Plan lässt jedoch genügend Entwicklungsspielraum für Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils und zur Anreicherung von Lebensräumen. Insgesamt trägt der Plan durch die Sicherung der vorhandenen multifunktionalen Nutzungsstrukturen nach dem planerischen Leitbild „kompakte, gemischtgenutzte Stadt“ („europäische Stadt“) und durch die Sicherung eines Mindestmaßes an Gestaltqualität zur zukunftsfähigen Sicherung dieser nachhaltigen Stadtstruktur bei. Damit wird ein wertvoller Beitrag zum Schutz der Lebensgrundlagen geleistet.

Insgesamt ist der Plan daher mit den Aussagen des Landschaftsplans vereinbar.

6.1.5 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 45.6 sind weitere Bebauungspläne gelegen, die um einige Festsetzungen des B-Plans Nr. 45.6 ergänzt werden:

- Bebauungsplan Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“ (rechtsverbindlich)
- Bebauungsplan Nr. 45.4 „Museumsquartier“ (rechtsverbindlich)

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 45.7 „Burgplatz“ ist ebenfalls im Stadtzentrum gelegen, wird jedoch nicht in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 einbezogen. Nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 45.6 ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ gelegen.

Quer durch das Plangebiet – ausgehend vom Roßplatz im Süden bis zum Willy-Brandt-Platz im Nordosten – verläuft der Geltungsbereich der Planfeststellung zum Leipziger City-Tunnel (S-Bahn, Regionalbahn).

6.1.6 Erhaltungssatzung „Leipzig Innenstadt“

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“ wurde am 17.10.2001 als Satzung gemäß § 172 BauGB beschlossen. Ihr Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 174 Hektar, die das gesamte Gebiet der historischen Innenstadt einschließt und darüber hinaus die angrenzenden Flächen der alten Grimmaischen Vorstadt mit den früheren Stadterweiterungsgebieten Johannisstadt, Friedrichstadt und Marienstadt.

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 16.07.2014 die Änderungssatzung zur Erhaltungssatzung für das Gebiet Leipzig-Innenstadt beschlossen (Amtsblatt Nr. 17/2014 vom 13.09.2014). Mit der Änderungssatzung wird der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung um große Gebiete im Norden, im Westen und Süden erweitert. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 ergeben sich keine Änderungen.

Die Ziele der Erhaltungssatzung bestehen in dem Schutz der Eigenart dieses Gebietes, insbesondere im Erhalt der städtebaulichen Strukturen (Stadtgrundriss, Höhenabwicklungen, Gebäudeanordnungen und dergl.) und im Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz aus der Gründerzeit und der Vorgründerzeit. Für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist damit (zusätzlich zur Bauanzeige bzw. Baugenehmigung nach Bauordnungsrecht) eine Genehmigung nach § 172 BauGB erforderlich.

Einige der Festsetzungen des B-Plans 45.6 – insbesondere aus Abschnitt 11 der textlichen Festsetzungen (Sonstige Gestaltungsvorschriften) – verfolgen die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Baufluchten, zur Stellung und Höhe der Gebäude, zu Gebäudeöffnungen und Dachflächen.

Der B-Plan 45.6 ist mit der Erhaltungssatzung vereinbar.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2020“

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es gesamtstädtische Ziele sowie fachübergreifende Ziele und Handlungsansätze zur Entwicklung der neun fachübergreifenden Schwerpunkträume, die räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns und Ressourceneinsatzes sind.

Der Bebauungsplan Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ liegt im Schwerpunktraum „*Leipziger City und deren Umfeld*“. Das SEKo benennt folgende generelle Ziele zur Entwicklung der Leipziger Innenstadt:

„Die sehr kompakte Leipziger City weist eine hohe Nutzungsdichte in repräsentativen, traditionsreichen und auch neu errichteten Bauwerken auf. Auf engstem Raum finden sich neben Kulturstätten von Rang, Wahrzeichen und Touristenmagneten, Universitäts- und Verwaltungsstandorten auch stark frequentierte Einkaufsstrassen und aufwändig sanierte historische Passagen und Durchhöfe, Messe- und Kaufhäuser. Zusammen mit vielfältiger Gastronomie und anspruchsvollen Freizeitangeboten und zum Teil hochwertigem Wohnen fügt sich dies zu einer lebendigen, qualitativ durchmischten vitalen Innenstadt zusammen. Ziel ist es, diese Qualitäten weiter zu stärken und die Leipziger Innenstadt als Markenzeichen und Magnet in der Region sowie für Städtetouristen weiterzuentwickeln. Dazu können insbesondere die Potenziale genutzt werden, die sich aus der verbesserten Verkehrsanbindung nach der Fertigstellung des City-Tunnels ergeben. Ein weiteres Ziel ist es, die Funktion als Dienstleistungszentrum von europäischem Rang zu stärken...“ (SEKo, Seite C–24).

Diese generellen Ziele werden in fünf Handlungsfeldern – Einzelhandel, Nutzungsmischung, Verkehr, Stadtbild und Öffentlicher Raum sowie Kultur – vertiefend untersetzt. Im Handlungsfeld „Nutzungsmischung“ ist u.a. die Stärkung der Wohnnutzung, im Handlungsfeld „Einzelhandel“ die Stärkung der Rolle Leipzigs als Oberzentrum durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Innenstadt und nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft, im Handlungsfeld „Stadtbild und öffentlicher Raum“ die Stärkung der Identität des Stadtzentrums durch gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums formuliert.

Der Bebauungsplan Nr. 45.6, der zum Ziel hat, nicht gewünschte Nutzungsarten im Zentrum auszuschließen, ein Mindestmaß an Wohnnutzung zu sichern sowie gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen festzusetzen, setzt somit die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) zur städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Innenstadt um.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem vom Stadtrat im März 2009 beschlossenen fortgeschriebenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumliches Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung von Versorgungszentren und damit über ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs.

Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadt-

gebiet aus. Die Innenstadt genießt dabei als A-Zentrum „City mit Hauptbahnhof“ höchste Priorität in ihrer Entwicklung.

Als wichtige Entwicklungs-Schwerpunkte, die in diesem B-Plan Beachtung finden, werden genannt:

- Ausbau und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion als A-Zentrum,
- Ergänzung des Branchen- und Betriebstypenmixes,
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen mit Identifikationsfunktion für unterschiedliche Zielgruppen,
- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität bei Neubauvorhaben
- Verbesserung der Zugänglichkeit/ Zufahrtmöglichkeit für Fußgänger- und Radverkehr aus den angrenzenden Ortsteilen.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des STEP Zentren 2014 (Beschluss RBV - 2107/14 vom 18.06.2014) wird das ausgewiesene A-Zentrum „City“ um den Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes ergänzt und in Hinblick auf seine konkrete Lage und räumliche Abgrenzung als zu schützender zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Dies ersetzt die Ausweisung von 2009.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, im Oktober 2000 und seitdem in den Jahren 2001-03, 2005-06, 2010-11 beschlossen, trifft keine Zielaussagen zum Stadtzentrum. Im Rahmen der Erarbeitung des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes wurde der Stadtentwicklungsplan 2009 weiterentwickelt; dabei wurde das Stadtzentrum in den kleinräumigen Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen als „konsolidiertes Gebiet“ ausgewiesen.

Für „konsolidierte Gebiete“ sieht die Stadt nur geringen Steuerungsbedarf durch öffentliche Fördermittel und ähnliche Anreize. Vielmehr geht die Stadt davon aus, dass auf Grundlage vorhandener Potenziale (z.B. Lagegunst, Gestaltqualitäten, Versorgung) eine Entwicklung aus eigener Kraft erfolgt.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der „Gewerblichen Bauflächen“ im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde am 13.07.2005 durch die Ratsversammlung beschlossen.

Der StEP „Gewerbliche Bauflächen“ stellt das Stadtzentrum als „Gebiet für City und City-Rand“ mit den Nutzungen Einzelhandel/ Büro/ Dienstleistung dar (Karte industriell-gewerblicher Entwicklung). Der Plan trifft keine Zielaussagen oder Aussagen zur Eignung für bestimmte Wirtschaftsgruppen.

Der B-Plan ist mit dem StEP „Gewerbliche Bauflächen“ vereinbar.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Er wurde am 15.10.2003 beschlossen und befindet sich derzeit erneut in Fortschreibung.

Der beschlossene StEP trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

- Die Bedeutung der Ringstraße für das Netz der Leipziger Hauptverkehrsstraßen soll auf weiter vom Stadtzentrum entfernt liegende Straßen („Tangentenvierecke“) verlagert werden.
- Die S-Bahn ist vom Wilhelm-Leuschner-Platz im Süden bis zum Hauptbahnhof im Norden durch das Plangebiet zu führen. Ein zentral gelegener Haltepunkt (Markt) soll errichtet werden.

- Um das Plangebiet herum soll weiterhin die Straßenbahn führen.
- Das Plangebiet ist Teil eines Bereichs, in dem die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV verbessert werden soll.
- Der Fußgängerverkehr ist zu fördern durch ausreichend breiten und qualitätvollen Ausbau der öffentlichen Räume, Abbau von Barrieren und Verkehrsberuhigung.

Der B-Plan 45.6 ist mit den Zielen des StEPs Verkehr und Öffentlicher Raum vereinbar bzw. er trägt aktiv zu ihrer Verwirklichung bei: Insbesondere mit der Sicherung der Arkaden und Blockdurchgänge trägt der B-Plans zur Attraktivität des Stadtzentrums für Fußgänger bei.

6.2.6 Konzeption „Autoarme Innenstadt“

Die Konzeption „Autoarme Innenstadt“ wurde 1993 durch den Stadtrat mit der Zielstellung beschlossen, das Stadtzentrum mit einer Reihe geeigneter Maßnahmen vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zu entlasten, um die Aufenthaltsqualität für Besucher und Bewohner zu verbessern.

Unter Beachtung laufender und geplanter Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen in der Innenstadt sowie am Promenadenring wurden im Rahmen der Fortschreibung der autoarmen Innenstadt, die am 17.12.2008 durch den Stadtrat beschlossen wurde, erforderliche Änderungen der vorhandenen Verkehrsorganisation festgelegt.

In Umsetzung dieses Beschlusses wurde der Maßnahmenplan Autoarme Innenstadt erstellt und am 16.09.2009 in der Ratsversammlung beschlossen (RBIV-1730/09). Dieser Maßnahmenplan beinhaltet alle baulichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, die zur Umsetzung der Fortschreibung der Konzeption autoarme Innenstadt erforderlich sind.

In den letzten Jahren wurden die einzelnen Schritte des Konzeptes durch verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Beschilderung und Markierung) und Baumaßnahmen kontinuierlich umgesetzt:

- Erweiterung und Neuausweisung von Fußgängerzonen zur weiteren Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr.
- Durchgehende Verbindung der beiden Hauptfußgängerachsen in Nord-Süd-Relation (Hainstraße – Markt – Petersstraße) sowie in West-Ost-Relation (Thomasgasse – Markt – Grimmaische Straße) und Führung des Kfz-Verkehrs aufgeteilt in vier Quadranten über Schleifensysteme. Mit diesem Konzept wird die unerwünschte Durchfahrt durch das Stadtzentrum wirkungsvoll unterbunden und gleichzeitig die Erschließung der Innenstadt in allen Bereichen gesichert.
- In den Fußgängerzonen ist der Anlieferverkehr in der Zeit von 5 bis 11 Uhr zugelassen. In den weiteren Straßen der Innenstadt ist der fließende Kfz-Verkehr zur Sicherung der Erschließung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Erreichbarkeit der öffentlichen und privaten Parkeinrichtungen in angemessenem Umfang zugelassen.
- Ausnahmegenehmigungen zur Einfahrt in Fußgängerzonen für berechtigte Personen (Handwerker, Serviceunternehmen, Dienstleister, Anwohner...) werden durch das Ordnungsamt auf Antrag geprüft.
- Öffnung der Innenstadt einschließlich der Fußgängerzonen für den Radverkehr, wobei dies in den Hauptfußgängerzonen auf die Zeit von 20 Uhr bis 11 Uhr beschränkt ist.
- Zur Durchsetzung der straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen wird die Zufahrt in die Fußgängerbereiche über Polleranlagen geregelt.
- Im Rahmen des Neubaus bzw. der Neugestaltung von Straßen wurden schrittweise ebenerdige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum reduziert, da mittlerweile durch den Bau von Tiefgaragen und Parkhäusern genügend Stellplätze vorhanden sind, die direkt vom den das Stadtzentrum umgebenden Ringstraßen aus erreichbar sind.
- In der Innenstadt von Leipzig steht derzeit innerhalb und an den Promenadenring angrenzend in Parkeinrichtungen (Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze) ein Angebot von ca. 8.700 Stellplätzen öffentlich zugänglich zur Verfügung.

Der komplette Inhalt der o.g. Beschlüsse im Zusammenhang mit der Konzeption Autoarme Innenstadt einschließlich Angaben zu den Parkeinrichtungen (Standorte, Anzahl der Stellplätze) sind im Internet abrufbar.¹²

Ein Großteil der Maßnahmen, die aus der Umsetzung der Konzeption folgen, ist außerhalb dieses B-Plans durchzuführen. Durch Festsetzungen zur Unzulässigkeit oberirdischer Garagen und Parkhäuser und die Beschränkung der zulässigen Anzahl von Stellplätzen im Kerngebiet trägt der B-Plan jedoch durch Reduzierung sowohl des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs zur Umsetzung der Konzeption bei.

Der B-Plan Nr. 45.6 ist mit den Zielen der Konzeption „Autoarmen Innenstadt“ vereinbar.

¹² Die beschlossene Fassung der Fortschreibung ist verfügbar unter <http://www.leipzig.de/de/buerger/stadt-entw/verkehr/autoarm>.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage zum BauGB). Dazu legt die Gemeinde – hier die Stadt Leipzig – zunächst für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist (siehe dazu Kap. 7.1.2). Die daraufhin ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Kap. 7.2 dieses Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind der Ausschluss nicht gewünschte Nutzungsarten im Zentrum, die Sicherung eines Mindestmaßes von Wohnnutzung, die Sicherung von Passagen und Arkaden, die Begrenzung von Stellplätzen sowie die Festsetzung gestalterischer Vorgaben für Gebäude. Ausführlich werden diese Ziele im Kapitel 3 beschrieben.

Inhalte des Bebauungsplans sind daher die folgenden Festsetzungen: Ganz überwiegend werden die bereits bestehenden Nutzungen an ihrem Standort festgesetzt – das betrifft Kerngebiete, diverse Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen. Ergänzend werden in den textlichen Festsetzungen eine Reihe gestalterischer Festsetzungen zu den Gebäuden getroffen. Für die Kerngebiete werden differenzierte Festsetzungen zum Anteil der Wohnnutzung und zum Ausschluss bestimmter, die Leipziger Innenstadt störender Nutzungen getroffen. Für Passagen und Arkaden werden Flächen für die Belastung mit einem öffentlichen Gehrecht festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Stellplätze wird auf das nach Bauordnung erforderliche Maß begrenzt.

Näheres hierzu ist in Kap. 3 und in Teil C, Kap. 10–17 nachzulesen.

7.1.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Vollzug des Bebauungsplans möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Bei der Ermittlung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass dieser Bebauungsplan als einfacher B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird; er ist kein qualifizierter B-Plan im Sinne des § 30 BauGB. Das bedeutet, dass durch diesen Plan keine neuen Bauvorhaben zusätzlich zu den bereits zulässigen Bauvorhaben zulässig werden.

Durch den Plan werden künftige Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben vorbereitet, die auf der gemeinsamen Grundlage der SächsBO, des § 34 BauGB, dieses Plans sowie ggf. weiterer einschlägiger Vorschriften (z.B. TA Lärm) endgültigen) zu beurteilen sind.

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Tiere	Der Plan bereitet keine neuen Eingriffe in Habitate von Tieren oder Zugriffe auf Tiere vor.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
2. Pflanzen	Der Plan bereitet keine neuen Eingriffe in Habitate von Pflanzen vor.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
3. Boden	Der Plan bereitet keine neuen Eingriffe in die Böden vor.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
4. Wasser	Der Plan bereitet keine neuen Eingriffe in das Grundwasser oder in Stillgewässer vor. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
5. Luft	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der Plandurchführung nicht zu erwarten.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
6. Klima	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Plandurchführung nicht zu erwarten.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
7. Landschaft	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft sind aufgrund der Plandurchführung nicht zu erwarten.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
8. Biologische Vielfalt	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Plandurchführung nicht zu erwarten.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
9. Menschen	<p>Der Plan trifft Festsetzungen zur Wohnnutzung für Teile des Kerngebietes, die sich am Bestand orientieren. Diese Nutzungsmischung im Kerngebiet ist städtebauliches Ziel; gleichzeitig aber sind Teile der schutzwürdigen Wohnnutzung je nach Lage Immissionen aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Veranstaltungslärm ausgesetzt.</p> <p>Die Wohnnutzung ist zum allergrößten Teil jedoch bereits im Bestand vorhanden; für weite Teile des Plangebietes ist sie planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässig. Mit den Festsetzungen wird die Wohnnutzung für die Zukunft lediglich gesichert.</p> <p>Insofern ergibt sich durch den Plan keine Änderung der Immissionssituation der bestehenden Wohnbevölkerung im Stadtzentrum. Mögliche Folgen der Planung für neu hinzukommende Bewohner werden im Kap. 7.2 erläutert.</p>	Siehe Kap. 7.2.

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
10. Kultur und sonstige Sachgüter	Der Plan trifft Festsetzungen zur Bewahrung vorhandener Kulturgüter bzw. Sachgüter. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.
11. Wechselwirkungen	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.	Weitere Ermittlungen sind nicht erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Teilaspekten sind nicht erkennbar.

Detaillierende Untersuchungen sind insoweit nicht notwendig. Auswirkungen auf den Menschen werden im Kap. 7.2 dargestellt.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich zwei Naturdenkmale, die Schutz nach dem BNatSchG sowie nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz genießen:

- Echter Weinstock, Am Markt 7
- geologisches Einzelobjekt „Braunkohlenquarzit“, Goerdelerring

Beide Naturdenkmale werden durch die Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen.

Die gesamte Innenstadt ist archäologischer Relevanzbereich.

Es befinden sich keine weiteren Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete im Geltungsbereich. Auswirkungen auf weiter entfernte Schutzgebiete sind nicht erkennbar.

7.1.3.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossener flächendeckender Landschaftsplan (RBV-1806/13) erarbeitet, dessen Inhalte für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung heranzuziehen sind. Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG soweit geeignet als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen und Abweichungen zu begründen.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (IEKO) wird für das Stadtzentrum als Flächennutzung der vorgefundene Bestand dargestellt. Für die Weiterentwicklung des Stadtzentrums gelten die integrierten landschaftsräumlichen Leitbilder LB 6 (*Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung*) und LB 11 (*Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes – Bildung, Kliniken, Kultur, Sport / Freizeit*). Im Einzelnen stellt das IEKO folgende Vorschläge dar:

- **Aufwertung des Landschaftsbildes durch grünplanerische Maßnahmen entlang bestimmter Haupt-Wegeverbindungen:**
 Entwicklung und Sicherung von Grünverbindungen um das Stadtzentrum herum mit Anschluss an andere Grünverbindungen; hier durch das Ringgrün; sowie Entwicklung und Sicherung eines durch Vegetation geprägten Hauptwegenetzes innerhalb des Stadtzentrums Wegeverbindungen
 → Diese Ziele sind mit dem B-Plan Nr. 45.6 vereinbar und werden teilweise durch den Plan umgesetzt. Zwar trifft der Plan keine näheren Festsetzungen zur Einteilung der

Straßenverkehrsflächen, zur Pflanzung von Alleen und zu Grünflächen, er setzt aber die Art der Nutzung für den gartendenkmalgeschützten Promenadenring fest.

– **Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung:**

Durch Erhöhung des Grünanteils in stark verdichteten Bereichen soll im Rahmen des Möglichen eine Steigerung der Umweltqualität erreicht werden, da für die überwiegende Zahl der Schutzgüter damit positive Auswirkungen verbunden sind, z.B. der Kühlungseffekt und die Staubbindung durch Vegetation, Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere, Minderung des Aufheizeffektes u.v.m.

→ Das Ziel ist mit dem B-Plan Nr. 45.6 vereinbar. Die Festsetzungen des Plans erlauben Grünbereiche im Blockinneren sowie Vegetation auf öffentlichen Flächen, die etwa die Hälfte des Stadtzentrums ausmachen. Der B-Plan trifft Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und zur Fassadenbegrünung, soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar. Weitere detaillierte Festsetzungen zu Grünflächen oder konkrete Pflanzmaßnahmen in Kerngebieten sind jedoch kein Gegenstand des Plans, da dieser ausschließlich die Nutzungen sowie einige Gestaltungsvorschriften regeln soll.

– **Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten:**

Die Umsetzung dieses Zieles ist weitgehend mit dem vorgenannten Ziel (Steigerung der Umweltqualität) verbunden, denn bei Erhöhung des Grünanteils im Stadtzentrum werden auch Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickelt.

→ Auch für dieses Ziel gilt, dass es mit dem B-Plan Nr. 45.6 grundsätzlich vereinbar ist, da dessen Festsetzungen Grünbereiche im Blockinneren der Kerngebiete sowie Vegetation auf öffentlichen Flächen zulassen. Die Festsetzungen des B-Plans zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung haben hauptsächlich für Insekten und Vögel Bedeutung. Die Zahl der in Frage kommenden Lebensräume ist angesichts der Zweckbestimmung und Bedeutung des Stadtzentrums aber begrenzt. Konkrete Pflanzmaßnahmen z.B. in Kerngebieten sind jedoch (bis auf die Begrünung von Flachdächern) kein Gegenstand des Plans, da dieser ausschließlich die Art der Nutzung sowie einige Gestaltungsvorschriften regeln soll.

– **Sicherung von Aussichtspunkten sowie von bedeutenden Wahr- und Merkmalen:**

Dies betrifft architektonische „Landmarken“ und bedeutende historische Bauwerke wie z.B. das Neue Rathaus oder die Moritzbastei, die für die Erholungsnutzung Bedeutung haben.

→ Das Ziel ist mit dem B-Plan Nr. 45.6 vereinbar und wird durch diesen unterstützt, da er die entsprechenden Flächen durch Festsetzung der Art der Nutzung im Bestand sichert.

– **Erhaltung von Flächen mit sehr hoher klimatischer Entlastungsfunktion:**

Dies betrifft die Flächen des gesamten Ringgrüns.

→ Das Ziel wird durch den B-Plan Nr. 45.6 umgesetzt, da die betreffenden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Insgesamt sind die Vorschläge des Integriertes Entwicklungskonzepts in dem städtebaulichen Rahmen, den der B-Plan setzt, umsetzbar. Einige dieser Ziele werden durch den Plan aktiv umgesetzt, z.B. durch die Sicherung der öffentlichen Grünflächen.

Konzept „Autoarme Innenstadt“

Die Stadt Leipzig ist bestrebt, im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt das Konzept „Autoarme Innenstadt“ umzusetzen (vgl. Kap. 6.2.5). Da dieser B-Plan jedoch die Erschließung der Baugebiete nicht neu regelt und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen kein Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist, sind die Auswirkungen der Planinhalte auf die Belastung des Stadtzentrums mit privaten Kfz begrenzt.

Dennoch können die Ziele des Konzeptes mit einigen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan unterstützt werden: Durch die Sicherung der Passagen soll der Fußverkehr gefördert

werden. Außerdem wird ausgeschlossen, dass freiwillig überschießende (nicht „notwendige“) Stellplätze errichtet werden (vgl. hierzu Kap. 12.4).

Luftreinhalteplan

Für die Stadt Leipzig wurde ein Luftreinhalteplan erarbeitet, der am 18.12.2009 in Kraft gesetzt wurde.

Danach ist für das Gebiet der Stadt Leipzig eine erhebliche lufthygienische Belastung hinsichtlich **Feinstaub** festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV¹³ regelmäßig mehr als zulässig überschritten. Für Feinstaub-Emissionen (PM10) durch Hausbrand und Kleinverbraucher ist fast für das gesamte bebaute Stadtgebiet eine Belastung zwischen 0,05 und 0,25 t/(km²*a) zu verzeichnen.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung bei luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für Brennstoffe (im Sinne höherer Anforderungen an den Feinstaubgehalt) als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen. Durch Festsetzung dieser Maßnahme in einem Bebauungsplan konnte die Stufe 2 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38)) zeitlich vorgezogen werden. Als Folge galten im Geltungsbereich des B-Plans verschärfte Grenzwerte für die staubförmigen Emissionen im Abgas neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen, während in den übrigen Gebieten zunächst nur die Stufe 1 galt.

Da zum 1.1.2015 die 2. Stufe der 1. BImSchV regulär in Kraft tritt und damit das erhöhte Schutzniveau im gesamten Stadtgebiet gilt, ist eine derartige Festsetzung in diesem B-Plan nicht mehr erforderlich. (Eine dritte Stufe gibt es nicht.)

Ausweislich der Belastungskarten sind insbesondere die bebauten Bereiche der Stadt – insbesondere an den stark befahrenen Straßen – durch **Stickoxide** sowie **Feinstaub** belastet. Da dieser B-Plan die Erschließung der Baugebiete nicht neu regelt und notwendige Stellplätze durch die Bauordnung geregelt werden, sind die Auswirkungen der Planinhalte auf die Belastungssituation begrenzt. Der Plan unterstützt jedoch das Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs dadurch, dass er die Zahl der zulässigen Stellplätze auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß begrenzt.

Darüber hinaus wird der B-Plan vom Luftreinhalteplan nicht weiter berührt; es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

7.1.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplans (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Fall gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, wird der Zulässigkeitsmaßstab für neue Bauvorhaben durch diesen B-Plan nicht verändert. Insofern ergeben sich aufgrund dieses Plans keine ausgleichspflichtigen Eingriffe.

Altlasten

Das Flurstück 757c der Gemarkung Leipzig (Dittrichring 18,18a) ist unter der Kennziffer 65002611 (ehemalige Tankstelle) im Altlastverdachtskataster der Stadt Leipzig registriert. Nach Aktenlage soll diese Tankstelle zwischen 1927 und 1938 im Innenhof des Gebäudes

¹³ Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmenge (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065).

betrieben worden sein. Eine am Standort durchgeführte historische Erkundung erbrachte keine belastbaren Fakten für die Existenz dieser Tankstelle.

Das Flurstück 702/2 der Gemarkung Leipzig (Petersstraße 37) ist unter der Kennziffer 65002583 (ehemalige Tankstelle) im Altlastverdachtskataster der Stadt Leipzig registriert. Zum Standort liegt das Gutachten der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH vom 18.03.2003 über eine umwelttechnische Untersuchung auf dem Hofgelände der Karstadt Warenhaus AG in Leipzig vor.

Der Gutachter beschreibt im Hofbereich Auffüllungen mit Bau- bzw. Trümmerschutt bis zu einer Tiefe von 3,5 m bis 4,0 m und den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Die in den Auffüllungen festgestellten Schadstoffanteile erreichen keine umweltrelevanten Größenordnungen. Der Gutachter geht davon aus, dass im ehemaligen Tankstellenbereich weiterhin tanktechnische Anlagen vorhanden sind. Lokal begrenzte Bodenkontaminationen werden demnach nicht ausgeschlossen.

Der Vollzug des Plans wird von den genannten Altlasten nicht berührt; es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre die Errichtung neuer Wohnungen –obschon im Bestand vorhanden– wegen der Regelung des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO 2013 nur ausnahmsweise zulässig. Dabei könnte baulicher Schallschutz als Auflage verlangt werden.

Für die Abgaswerte von Feuerungsanlagen würden die Anforderungen der Stufe 1 der 1. BImSchV gelten – bis zum Inkrafttreten der Stufe 2. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre eine höhere Belastung hinzunehmen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen:

Wohnungen mit Ausrichtung auf die den Stadtkern umschließenden Ringstraßen sind **Verkehrslärm** mit einem Beurteilungspegel LDEN von 60-70 dB(A) ausgesetzt, die angrenzenden Randbereiche der Innenstadt noch mit 55-60 dB(A). Eine Straßenbahnlinie, die durch das Stadtzentrum fährt, führt dort (auch nachts) zu Immissionen von 60 dB(A). Je nach Lage der Aufenthaltsräume, Fenster und möglichen Freisitze können sich erhebliche Störungen der Wohn- bzw. Nachtruhe ergeben.

Das Stadtzentrum ist Standort zahlreicher Gewerbe und für eine Reihe von Veranstaltungen, die zu Lärmemissionen führen können (z.B. auf den folgenden Freiflächen: Markt, Augustusplatz, Burgplatz, Moritzbastei). **Gewerbelärm** kann von Tiefgaragen, Handwerksbetrieben, durch Haustechnik oder von Gaststätten ausgehen. Für Wohnnutzungen besteht Anspruch auf Einhaltung der Schutzniveaus der TA Lärm. Auflagen zum Schallschutz für die Emissionsquellen sind auf der Grundlage des BImSchG und der TA Lärm (auch nachträglich) möglich.

Wohnungen mit Ausrichtung zu den öffentlichen Plätzen, die in besonderem Maße für soziales Leben, Märkte und sonstige Veranstaltungen dienen, können an einer Reihe von Tagen pro Jahr erheblich von **Veranstaltungslärm** betroffen sein. Emissionsträchtige Veranstaltungen sind genehmigungsbedürftig und in der Zahl pro Jahr begrenzt.

Gerüche: Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

Erholungspotenzial: Der Plan trifft Festsetzungen zur Bestandssicherung vorhandener Grünflächen sowie vorhandener Kulturgüter (Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen). Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

Die Stadt hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB aufgeführten Belange zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit berücksichtigt und folgende Festsetzung zur Vermeidung und Verringerung bestehender bzw. zu erwartender Belastungen in den Plan aufgenommen:

- Sicherung der Anforderungen der DIN 4109 für Wohnungen (Festsetzung Nr. 11)

Mit den Festsetzungen werden wichtige Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche und nachhaltige Innenentwicklung gesetzt.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Plangebiet zum weitaus größten Teil seit langem parzelliert, erschlossen und bebaut ist, erübrigen sich Planungsvarianten mit anderer Nutzungs- bzw. Baukörperverteilung.

Auch die Null-Variante (Verzicht auf die Planung, z.B. ein Verzicht auf die Festsetzung von Wohnanteilen) ist aus Sicht der Stadt keine vernünftige Alternative. Gerade die von der Stadt verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. Kap. 7.1.1) haben zur Aufstellung des B-Plans geführt; ein Verzicht auf die Planung wäre mit der Aufgabe dieser Ziele gleichzusetzen, da andere Regelungen zum Erreichen der städtebaulichen Ziele (Grundstückskäufe, vertragliche Regelungen o.ä.) keinen Erfolg verheißen.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	Zu überwachen	Methode	Zuständig	Häufigkeit / Zeitfolge
Mensch	Verkehrslärm Gewerbelärm Veranstaltungslärm	Messung vor Ort	Umweltamt Gewerbeaufsichtsamt	- auf Beschwerde von Anwohnern - von Amts wegen bei Großveranstaltungen

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan orientiert sich bei der Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung im Wesentlichen am vorgefundenen Bestand, nämlich den kerngebietstypischen Nutzungen von Handel, Dienstleistung und Büronutzung, sowie am vorgefundenen Bestand der innenstädtischen Wohnnutzung. Die typischen städtischen Kerngebietsnutzungen sollen auch weiterhin im Zentrum zulässig sein; allerdings unter Ausschluss einzelner kerngebietstypischer Nutzungen aufgrund ihres Störpotenzials oder aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf andere zulässige Nutzungen (einschließlich des Wohnens), den öffentlichen Raum oder das Stadtbild. Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden zur Sicherung der Wohnnutzung lediglich

für das MK 2 getroffen. Im gesamten Geltungsbereich werden die überbaubaren Flächen nicht festgesetzt. Der Plan wird als sog. „einfacher Bebauungsplan“ i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Ebenso wenig werden bestehende Grünflächen o.ä. zu Bauflächen umgewandelt. Neue Bauprojekte aufgrund dieses Plans und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben im Geltungsbereich des Plans werden nicht aufgrund des B-Plans allein zu beurteilen sein, sondern auch unter Anwendung des § 34 BauGB.

Durch die Sicherung und Fortentwicklung des Systems der öffentlich begehbaren Passagen und Arkaden hat der Plan positive Auswirkungen sowohl auf die Fußgängerfreundlichkeit der Leipziger Innenstadt als auch auf die Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit der Kerngebietsflächen. Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und öffentliche Plätze) werden lediglich im Bestand planungsrechtlich gesichert. Neue Straßen sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen. Der Plan nimmt keine nähere Einteilung der Straßenverkehrsflächen vor. In den Plan aufgenommen werden außerdem Festsetzungen zur Sicherstellung baulichen Schallschutzes sowie erhöhte Anforderungen an die Abgaswerte von Feuerungsanlagen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Teilaspekten sind nicht erkennbar. Detaillierende Untersuchungen hierzu sind daher nicht notwendig; negative Auswirkungen auf die Umwelt sind insgesamt nicht zu erwarten.

Etwaige Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Veranstaltungslärm) wurden geprüft und in den Festsetzungen berücksichtigt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 25.02.2013 bis 22.03.2013 durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus durchgeführt.

Die Stadt Leipzig hat am 28.02.2013 im Neuen Rathaus eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Anwesenden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über den Bebauungsplan unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.

Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 4 vom 23.02.2013 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren ca. 40 Bürger anwesend sowie auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes.

Im Rahmen der Erörterung wurde die Planung von den anwesenden ca. 40 Bürgern im Wesentlichen begrüßt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- Aufnahme des Ausschlusses von Wettbüros in die textlichen Festsetzungen für die Kerngebiete,
- Korrektur der festgesetzten Mindestgeschossflächen, die gemäß textlicher Festsetzung 7.3 in den Teil-Baugebieten des MK 3 für Wohnungen zu verwenden ist,
- Aufnahme eines Hinweises, dass der Nachweis der für Wohnungen verwendeten Geschossflächen i.S.d. der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 auch dadurch geführt werden kann, dass die Errichtung bzw. Nutzung von Wohnfläche im Umfang von mindestens 75% der festgesetzten Größe der Geschossfläche nachgewiesen wird.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Schreiben vom 01.03.2013 wurden 18 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von diesen äußerten sich 16.

Darüber hinaus wurden 17 städtische Dienststellen angeschrieben, von denen 12 eine Stellungnahme abgaben.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht:

- Landesamt für Denkmalpflege
- TLG Immobilien GmbH Süd

Folgende Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden, dass sie der Planung zustimmen (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme) oder dass sie keine Bedenken gegen die Planung hätten:

- Landesamt für Archäologie
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement NL Leipzig 1
- Stadtreinigung Leipzig.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- Festsetzung der Grundstücke Schillerstr. 6 / Magazingasse 6 sowie Ritterstr. 17–21 als Sondergebiet Universität,
- Änderungen der Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des Gartendenkmals „Promenadenring“,
- Verlegung der Geltungsbereichsgrenze auf die innersten (dem Promenadenring nächsten) Gleise der das Plangebiet umrundenden Straßenbahnlinien,
- Korrektur der festgesetzten Mindestgeschossflächen, die gemäß textlicher Festsetzung 7.3 in den Teil-Baugebieten des MK 3 für Wohnungen zu verwenden ist,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz,
- Darstellung der möglichen Konflikte zwischen der festgesetzten Wohnnutzung mit den Schallemissionen kerngebietstypischer Nutzungen sowie Möglichkeiten der Konfliktlösung in der Begründung.

Nicht in den Plan aufgenommen wurden folgende Anregungen:

- Aufnahme der allgemeinen Zulässigkeit universitätsfremder kerngebietstypischer Nutzungen in sämtlichen Gebäuden und Geschossen der Universität Leipzig,
- Verpflichtung zur Stellplatzablösung anstelle der Realisierung notwendiger Stellplätze nach Landesbauordnung,
- Aufnahme eines Schlüssels in den Plan, wonach ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch errichtet werden dürfte.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Die historische Grundstruktur des Stadtzentrums hat sich seit dem Mittelalter bis heute grundsätzlich erhalten, trotz Kriegszerstörung und Umgestaltung zu DDR-Zeiten. Die Grünflächen des Promenadenrings einschließlich Augustusplatz umgeben das bebaute Stadtzentrum, in

dessen Bauflächen Kerngebietsnutzungen und Wohnnutzungen, Sondernutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen angesiedelt sind.

Einige Plätze bilden freie Flächen im ansonsten dicht bebauten Stadtzentrum. Sämtliche Straßen sind als Erschließungsstraßen, z.T. auch als Fußgängerzone, ausgebildet.

9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung knüpft an die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet an. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet sowohl in horizontaler Hinsicht als auch in vertikaler Hinsicht nach zulässigen Nutzungsarten gegliedert. Die Gliederung in horizontaler Hinsicht erfasst das gesamte Plangebiet und regelt die Hauptnutzungen nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem ersten Abschnitt der BauNVO – also in Kerngebiet, Sondergebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen. Die vertikale Gliederung des Plangebietes bezieht sich dagegen nur auf das Kerngebiet und unterscheidet drei Kategorien von Teil-Baugebieten zur Zulässigkeit bzw. eines Mindestmaßes an Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes. Dabei nimmt diese Einteilung auf den vorgefundenen Bestand Rücksicht.

Für das Zentrum soll als **Art der Nutzung** größtenteils Kerngebiet festgesetzt werden. Angestrebt wird die Sicherung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen. Einige Nutzungsarten sollen in den Kerngebieten ausgeschlossen werden: Tankstellen, sexgewerbliche Nutzungen, Spielhallen und dergleichen sowie oberirdische Großgaragen oder Parkplätze.

Einzelne größere Flächen wie z.B. die Kirchen, Altes und Neues Rathaus und die Museen sollen als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Flächen mit Sondernutzung wie die Flächen der Universität Leipzig, des Gewandhauses, der Oper sowie der Moritzbastei werden als sonstige Sondergebiete mit der jeweils vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Zur Belebung des Zentrums soll der **vorhandene Bestand der Wohnnutzung** auch für die Zukunft gesichert und weiterentwickelt werden. Dies wird durch die bereits erwähnte vertikale Gliederung der Teil-Baugebiete des Kerngebietes erreicht. Diese sind in drei Gruppen eingeteilt, in denen unterschiedliche Anteile der Wohnnutzung festgesetzt werden (Näheres hierzu in Kap. 3.2 sowie in Kap. 12.1.2). Diese Einteilung nimmt auf den vorgefundenen Bestand Rücksicht.

- In der Gruppe MK 1 sind Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses neben anderen Kerngebietsnutzungen zulässig. Es gibt keine Mindestvorgaben zur Wohnnutzung.
- Im der Gruppe MK 2 –flächenmäßig der größte Teil des Kerngebietes– sind oberhalb des 4. Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. Damit ergeben sich bei voller baulicher Ausnutzung der Grundstücke durchschnittlich 2–3 Vollgeschosse für Wohnungen, ohne dass Festsetzungen zum Maß der Nutzung in diesem Plan getroffen werden müssten.
- In der Gruppe MK 3 –diese umfasst hauptsächlich die zu DDR-Zeiten in der Innenstadt errichteten Wohngebäude– sind Wohnnutzungen auch unterhalb des 4. Vollgeschosses zulässig. Für die MK 3-Gebiete wird eine Tabelle mit „zu realisierenden Geschossflächen für Wohnnutzung pro Grundstück“ Teil der Festsetzungen. Damit wird die derzeit im Bestand vorhandene Wohnnutzung planerisch abgesichert.

Für einzelne Teilflächen des Kerngebietes (insbesondere in den Teil-Baugebieten des MK 3) oder Grundstücke kann sich somit nach Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 als dominierende Art der Nutzung die Wohnnutzung ergeben. Dies ist jedoch gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 BauNVO 2013 zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Kerngebietes erhalten bleibt. Dies ist durch Festsetzung der Zulässigkeit ausschließlich kerngebietstypischer Nutzungen für die untersten vier Vollgeschosse in den Teil-Baugebieten des MK 1 und MK 2 –die gemeinsam den größten Flächenanteil am Kerngebiet einnehmen– mittels der textlichen Festsetzungen 5.1 und 6.1 sichergestellt.

Die Straßenräume sollen die **historischen Baufluchten** widerspiegeln, die bis 1945 fast vollständig erhalten blieben. An den wenigen Stellen, wo die vorhandene Bebauung hinter diese

Bauflucht zurückweicht oder das Grundstück brach liegt, soll bei Neubebauung die historische Bauflucht aufgenommen werden.

Für den Großteil der durch den Plan betroffenen Flächen werden keine Festsetzungen zum **Maß der Nutzung** getroffen. Lediglich für die Teil-Baugebiete des MK 2 werden Festsetzungen zur Geschosshöhe und zur Grundflächenzahl getroffen. Diese Festsetzungen sind aber nicht hinreichend i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der B-Plan erfüllt somit nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (einfacher Bebauungsplan), so dass zur Bestimmung des zulässigen Maßes der Nutzung zusätzlich § 34 BauGB angewendet werden muss.

Gestalterische Festsetzungen zur Höhenentwicklung erfolgen nur als örtliche Bauvorschrift, sie bezwecken die Sicherung der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes und nicht die Festsetzung eines Maßes der Nutzung. Hierbei wird eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung zwischen 18 und 21 m angestrebt.

9.3 Erschließungskonzept

Der Bebauungsplan hat die – bestandswahrende – Steuerung der Nutzungen im bereits weitgehend bebauten Stadtzentrum zum Ziel. Die Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen werden über die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) erschlossen.

Eine Detaillierung der Erschließungskonzeption erfolgt außerhalb des B-Plans im Rahmen der Straßenausbauplanung unter Beachtung des Stadtentwicklungsplans „Öffentlicher Raum und Verkehr“, der Konzeption „Autoarme Innenstadt“ und weiterer durch den Stadtrat beschlossener Konzepte.

9.3.1 Fußgänger- und Radfahrer

Eigene Flächen für Fußgänger- und Radfahrer werden nicht festgesetzt. Zur Förderung des Fußverkehrs werden die vorhandenen, für das Leipziger Stadtzentrum typischen Durchhöfe bzw. Passagen festgesetzt (vgl. TF 9). Bei den wenigen wieder neu zu bebauenden Blöcken werden Passagenverläufe festgesetzt, die die in den benachbarten Blöcken vorhandenen Passagen aufgreifen und somit das bestehende Fußwegenetz sinnvoll ergänzen.

9.3.2 ÖPNV

Es werden keine Regelungen zu Bestand oder Planung getroffen. Quer durch das Plangebiet verläuft der neu gebaute unterirdische City-Tunnel Leipzig.

9.3.3 Motorisierter Individualverkehr

Es werden keine Regelungen zu Bestand oder Planung getroffen.

Zum Maß der Nutzung gibt es nur in Teilgebieten eine Festsetzung der Grundflächenzahl; der Plan bleibt jedoch einfacher Plan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Der Plan eröffnet somit keine neuen Baurechte bzw. Nutzungsrechte. Eine planerische Überprüfung der Erschließung des im Bestand vorhandenen Stadtzentrums oder die Aufstellung oder Überprüfung eines Erschließungskonzeptes ist im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens daher nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Nutzungen haben Auswirkungen auf die Erschließungssituation: So sollen oberirdische Stellplätze, Parkhäuser bzw. Garagen (auf privaten Grundstücken) nicht neu zugelassen werden (siehe TF 5 bis 7), da das Stadtbild bzw. die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum von diesen Nutzungen negativ beeinflusst werden. Weiterhin zulässig nach dem B-Plan sind Stellplätze in Tiefgaragen.

Die vorgefundene bauliche Dichte bei gleichzeitig hervorragender ÖPNV-Anbindung und begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen rechtfertigt zusätzlich die Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen im Kerngebiet, um die angestrebte Entlastung der öffentlichen Räume von fließendem Verkehr und Parkverkehr auch bei zukünftigen Bauvorhaben zu sichern. Eine Stellplatzbeschränkung ist auf der Grundlage des Planungsrechtes möglich und soll in diesem Plan umgesetzt werden. Dabei bleibt die Erschließung für den Kfz-Verkehr jedoch grundsätzlich gesichert.

9.3.4 Trinkwasser, Schmutzwasser, technische Medien

Es werden keine Regelungen zu Bestand oder Planung getroffen.

9.4 Grünkonzept

Die bestehenden Grünflächen des denkmalgeschützten Promenadenrings sollen durch die Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ planerisch gesichert werden. Neue Grünflächen sind nicht geplant.

C. Inhalte des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt von den Gleisanlagen der Straßenbahn – genauer: durch das dem Stadtzentrum nächstgelegene (innerste) Gleis – auf den folgenden Straßen: Tröndlinring, Willy-Brandt-Platz, Georgiring, Augustusplatz, Roßplatz, Martin-Luther-Ring, Dittrichring, Goedelerring bis zum Tröndlinring. Die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 45.6 verläuft ab dem Tröndlinring (in Höhe des Richard-Wagner-Platzes) wie folgt: Tröndlinring, Richard-Wagner-Platz, Brühl, östliche Grenze der Straße Am Hallischen Tor bis zur Richard-Wagner-Straße, schräg nach Nordwesten abknickend auf der Straße Am Hallischen Tor bis zum Tröndlinring.

Somit ist im Norden der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 ausgeklammert; seine Einbeziehung ist zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

Die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“ und Nr. 45.4 „Museumsquartier“ sind in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 einbezogen. Damit werden diese rechtsverbindlichen B-Pläne durch den B-Plan Nr. 45.6 um die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Der innerhalb des Stadtzentrums gelegene beabsichtigte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.7 „Burgplatz“ bleibt aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 ausgeklammert. Dieser B-Plan soll als eigenständiger B-Plan festgesetzt werden.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebietes

Die Baugebiete gliedern sich in Kerngebiete dreier Kategorien, Sonstige Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf.

Bestehende Straßen und baulich angelegte Plätze werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Grünflächen des historischen Ringgrüns werden als Grünfläche festgesetzt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 45.3 und Nr. 45.4 werden nur um örtliche Bauvorschriften ergänzt.

12. Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die jeweilige Rechtsgrundlage ist in eckige Klammern gefasst.

ZF 1 Die Flächen der Universität Leipzig, der Oper Leipzig, des Gewandhauses und des Kulturforums „Moritzbastei“ werden als Sonstige Sondergebiete (mit den jeweiligen Zweckbestimmungen „Universität“, „Oper“, „Konzertstätte (Gewandhaus)“ und „Kulturforum ‚Moritzbastei‘“) festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Sicherung dieser Nutzungen werden die Flächen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 2013¹⁴ festgesetzt. Es werden diejenigen Flächen des Stadtzentrums festgesetzt, die im Bestand bereits durch die entsprechenden Nutzungen belegt sind und die auch zukünftig für diese Nutzungen gesichert werden sollen.

TF 1 Sonstiges Sondergebiet „Universität“

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung universitärer Nutzungen und zugehöriger Gebäude. In untergeordnetem Umfang sind auch andere kerngebiets-typische Nutzungen zulässig.

1.2 Allgemein zulässig sind:

- universitäre Einrichtungen aller Art, insbesondere Hörsäle, Büros, Labore, Versuchsräume, Übungs- und Aufenthaltsräume für Lehrkräfte und Studenten, Bibliotheken, Lesesäle und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen und dienenden Nutzungen;
- Studentenwohnheime, Wohnungen für Studenten und wissenschaftliches Personal;
- Museumseinrichtungen;
- Kindertagesstätten.

1.3 Ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind darüber hinaus alle Nutzungen dergestalt zulässig, wie sie kraft textlicher Festsetzung Nr. 5 im Kerngebiet MK 1 zulässig sind. Bestandskräftig genehmigte Nutzungen genießen auch in den übrigen Geschossen Bestandsschutz. Änderungen und Erneuerungen der in den übrigen Geschossen bestandskräftig genehmigten Nutzungen sind im Rahmen der nach Satz 1 zulässigen Nutzungen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7, Abs. 10, § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu TF 1.1 und 1.2: Die Universität ist im Bestand vorhanden. Ihre Flächen und Gebäude sollen für den Fortbestand dieser Nutzung im Stadtzentrum gesichert werden. Auf den Flächen und in den Gebäuden der Universität sollen sämtliche für den Universitätsbetrieb notwendigen und die üblichen Nutzungen und Einrichtungen für Lehrkräfte und Studenten zulässig sein. Darüber hinaus sollen von der Universität betriebene Museumseinrichtungen zulässig sein, und es sollen Kindergärten zulässig sein, um Studenten mit Kind Wege zu ersparen und das Studium zu erleichtern.

Zu TF 1.3: Im Erdgeschoss der Gebäude sollen abweichend davon Kerngebietsnutzungen gemäß TF 5.1 zulässig sein. Ziel ist es, in den beiden unteren Etagen Dienstleistungen, Restaurantbetriebe und Handelseinrichtungen zuzulassen. Diese Geschosse begrenzen unmittelbar die öffentlichen Räume, werden in besonderem Maße von Passanten wahrgenommen und können bei geeigneter architektonischer Gestaltung in besonderer Weise der Interaktion der Gebäude mit den öffentlichen Räumen dienen.

Die zulässigen Nutzungen können einerseits den universitären Hauptzweck unterstützen (z.B. Kopierläden, Buchläden oder Cafes). Andererseits können auch andere Kerngebietsnutzungen gemäß TF Nr. 5.1 durch ihren Besucherverkehr die öffentlichen Räume beleben. Damit wird der innenstädtischen Lage der Universität Rechnung getragen: Es soll verhindert werden, dass Erdgeschosszonen mit wenig Austausch (Besucher, visuelle Kommunikation) zwischen Gebäude und öffentlichem Raum entstehen. Die TF 1.3 fördert somit die Integration des Campus in die angrenzenden Kerngebiete. Zudem ist der ökonomische Nutzen für die

¹⁴ Die Abkürzung **BauNVO 2013** wird in dieser Begründung verwendet zur Bezeichnung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Universität erkennbar und erwünscht, um den Bestand der Universität in dieser zentralen Lage abzusichern.

Teilweise sind in den derzeit von der Universität Leipzig genutzten Gebäuden auch in höheren Geschossen nicht-universitäre Nutzungen im Bestand vorhanden. Mit Satz 2 der TF 1.3 wird der de iure ohnehin vorhandene Bestandsschutz in die Festsetzung aufgenommen. Mit Satz 3 wird deutlich gemacht, dass auch Änderungen und Erneuerungen, also Renovierungen, kleinere Umbauten oder Nutzungsänderungen vom Bestandsschutz gedeckt sind, jedoch nur insoweit, wie dies den städtebaulichen Zielen der Stadt Leipzig nicht zuwiderläuft. Die Änderung von Bestandsnutzungen im Sondergebiet Universität muss sich somit in dem durch die textliche Festsetzung Nr. 5 vorgegebenen Zulässigkeitsrahmen halten.

Andere Nutzungsarten als die aufgezählten sind nach den o.a. Festsetzungen in diesem Sondergebiet nicht zulässig. Die Eröffnung der allgemeinen Zulässigkeit kerngebietstypischer Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. OG gefährdet den besonderen Charakter der Teil-Baugebiete des SO „Universität“ nicht. Das Gebiet dient vorrangig universitären Zwecken, da die universitären Nutzungen in den regelmäßig fünfgeschossigen Gebäuden weiterhin dominieren. Angesichts der zentralen Lage der Universität und unter Berücksichtigung der Festsetzung zu den Traufhöhen (Mindesthöhe) kann ausgeschlossen werden, dass zukünftig niedrigere Gebäude ohne universitäre Nutzungen realisiert werden könnten.

TF 2 **Sonstiges Sondergebiet „Oper“**

2.1 **Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Oper und ergänzender Nutzungen.**

2.2 **Allgemein zulässig sind:**

- **Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Opernbetrieb, insbesondere Aufführungsräumlichkeiten, Bühnenwerkstätten, Aufenthaltsräume für Beschäftigte und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen;**
- **gastronomische Betriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb im Zusammenhang mit dem Opernbetrieb.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu TF 2.1: Die Oper ist im Bestand vorhanden. Ihre Fläche und das Gebäude sollen für den Fortbestand dieser Nutzung an diesem Ort gesichert werden.

Zu TF 2.2: Auf der Fläche bzw. im Gebäude der Oper sollen sämtliche für den Opernbetrieb notwendigen Nutzungen und Einrichtungen zulässig sein. Darüber hinaus sollen gastronomische Betriebe zulässig sein, um Opernbesuchern vor oder nach einer Vorstellung den Restaurantbesuch in unmittelbarer Nähe zur Oper zu ermöglichen und so die Attraktivität des Standortes zu sichern. Ergänzend soll außerdem eine Verkaufsstätte für Artikel im Zusammenhang mit dem Opernbetrieb – also Musikalien, Tonträger, Musikplakate sowie die üblichen Andenkenartikel – zulässig sein, da ein derartiges Angebot die Attraktivität der Oper für Besucher erhöht und mögliche Mieteinnahmen den Opernbetrieb unterstützen.

Andere Nutzungsarten als die aufgezählten sind damit in diesem Sondergebiet nicht zulässig.

TF 3 **Sonstiges Sondergebiet „Konzertstätte Gewandhaus“**

3.1 **Das Sondergebiet dient des Konzerthauses und ergänzender Nutzungen.**

3.2 **Allgemein zulässig sind:**

- **Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Konzertbetrieb, insbesondere Aufführungsräumlichkeiten, Bühnenwerkstätten, Aufenthaltsräume für Beschäftigte und alle zugehörigen Nebeneinrichtungen;**
- **gastronomische Betriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb im Zusammenhang mit dem Konzerthausbetrieb.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu TF 3.1: Das Gewandhaus ist als Konzertstätte im Bestand vorhanden. Seine Fläche und das Gebäude sollen für den Fortbestand dieser Nutzung an diesem Ort gesichert werden.

Zu TF 3.2: Auf der Fläche bzw. im Gebäude des Gewandhauses sollen sämtliche für den Konzerthausbetrieb notwendigen Nutzungen und Einrichtungen zulässig sein. Darüber hinaus sollen gastronomische Betriebe zulässig sein, um den Konzertbesuchern vor oder nach einer Vorstellung den Restaurantbesuch in unmittelbarer Nähe zum Gewandhaus zu ermöglichen und so die Attraktivität des Standortes zu sichern. Ergänzend soll außerdem eine Verkaufsstätte für Artikel im Zusammenhang mit dem Konzertbetrieb – also Musikalien, Tonträger, Musikplakate sowie die üblichen Andenkenartikel – zulässig sein, da ein derartiges Angebot die Attraktivität des Konzerthauses für Besucher erhöht und mögliche Mieteinnahmen den Konzertbetrieb unterstützen

Andere Nutzungsarten als die aufgezählten sind damit in diesem Sondergebiet nicht zulässig.

TF 4 **Sonstiges Sondergebiet „Kulturforum Moritzbastei“**

4.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung kultureller, freizeitbezogener und ergänzender Nutzungen in den vorhandenen denkmalgeschützten baulichen sowie in den sonstigen Anlagen.

4.2 Allgemein zulässig sind:

- **Theater- und Konzertveranstaltungen, Filmvorführungen, Tanzveranstaltungen, Lesungen u. ä.;**
- **Diskotheiken, gastronomische Betriebe.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu TF 4.1: Das Kulturforum Moritzbastei ist im Bestand vorhanden; seine Nutzung wird ausgeübt. Seine Fläche und die vorhandenen Baulichkeiten sollen für den Fortbestand dieser Nutzung an diesem Ort gesichert werden.

Zu TF 4.2: Auf der Fläche bzw. im Gebäude der Moritzbastei sollen sämtliche für diesen Kulturstandort geeigneten Kulturveranstaltungen (z.B. Theater- und Konzertveranstaltungen, Filmvorführungen, Tanzveranstaltungen, Lesungen u. ä) zulässig sein.

Darüber hinaus sollen der Betrieb von Diskotheken sowie gastronomische Betriebe als ergänzendes Angebot zur Versorgung der Besucher zulässig sein.

Alle aufgezählten Nutzungsarten sind für diesen Standort in unmittelbarer Nähe zu Kerngebieten, dem Sonstigen Sondergebiet „Universität“ und zu Grünflächen aus Sicht der Stadtverwaltung geeignet. Die Veranstaltungen finden dort bereits seit vielen Jahren statt.

Andere Nutzungsarten als die aufgezählten sind damit in diesem Sondergebiet nicht zulässig.

12.1.2 Kerngebiete (MK)

ZF 2 Das Kerngebiet wird zeichnerisch festgesetzt, gegliedert in Teil-Baugebiete. Die Teil-Baugebiete werden mit einer Nummer für jedes Teil-Baugebiet (MK 1.1 bis 1.5, MK 2.1 bis 2.33, MK 3.1 bis 3.12) versehen und bei Bedarf von einem anderen Teil-Baugebiet des Kerngebietes durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung voneinander getrennt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO 2013]

Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen zur Erhaltung und Fortentwicklung der mehrheitlich im Bestand vorhandenen Kerngebietenutzungen wird das Kern-

gebiet in seiner Gesamtheit vorrangig zur Realisierung kerngebietstypischer Nutzungen zeichnerisch als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Bewahrung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Bestand vorhandenen Anteile an Wohnnutzung (Ist-Zustand) hat für die Stadt städtebauliche Relevanz. Daher werden Festsetzungen nach Maßgabe der nachfolgend aufgeführten TF 5 bis TF 7 getroffen: Die Teil-Baugebiete des Kerngebietes werden in drei Gruppen (MK 1, MK 2 und MK 3) gegliedert, für die unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die Wohnnutzung getroffen werden.

Die Einteilung des Kerngebietes in drei Kategorien ist erforderlich, weil die Stadt Leipzig zwischen einander widersprechenden Zielen abwägen muss: Grundsätzlich besteht der Wille, zur Belebung des Stadtzentrums und zur Fortentwicklung des Leitbildes der kompakten, nutzungsgemischten Stadt Festsetzungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu treffen. Andererseits hat die Stadt die Verantwortung, teure Forderungen zum Ausgleich von Planungsschäden für den städtischen Haushalt zu vermeiden, weil sie zum Erreichen des städtebaulichen Zieles der anteiligen Wohnnutzung nicht unbedingt in Kauf genommen werden müssen. Planungsschadensrechtliche Forderungen könnten von Seiten der Grundstückseigentümer beispielsweise vorgebracht werden, wenn für das gesamte Kerngebiet dieselbe Festsetzung (z.B. „ausschließlich Wohnnutzung oberhalb des 4. Vollgeschosses“) getroffen würde. Das Ziel der Stadt, vorhandene Wohnnutzung zu sichern und die Wohnnutzung ohne das Entstehen von Planungsschäden fortzuentwickeln, lässt sich angesichts der geringen Größe des Stadtzentrums auch auf die nun vorgenommene Art und Weise – nämlich die Einteilung in Kategorien, die sich am Bestand orientieren – erreichen: Die Mischung der Funktionen (Wohnen, Einkaufen, Arbeiten usw.) muss nicht auf jedem einzelnen Grundstück vorliegen. Es genügt aus Sicht der Stadt, wenn die Mischung in einem Baublock oder bei zwei gegenüberliegenden Baublocken vorliegt. Dies ist im Bestand überwiegend der Fall.

Die Kategorisierung der Teil-Baugebiete in MK 1 bis MK 3 ist aus dem Bestand entwickelt. Sie ist als städtebauliches Instrument angemessen, da sie auf die Haushaltsmittel der Stadt Rücksicht nimmt und die städtebaulichen Ziele „Nutzungsmischung“, „Sicherung der Wohnnutzung“ und „Belebung des öffentlichen Raums“ umsetzt.

Damit die textlichen Festsetzungen TF 5 bis TF 7 den einzelnen Teilflächen des Kerngebietes räumlich genau zugeordnet werden können, wird das Kerngebiet zeichnerisch unterteilt und die daraus resultierenden Teil-Baugebiete mit einer Nummer versehen. Anhand der Nummer lässt sich die Zugehörigkeit zu einer der drei Kategorien der Teil-Baugebiete erkennen.

TF 5 **Kerngebiet MK 1** (Teil-Baugebiete MK 1.1 bis MK 1.5)

5.1 Allgemein zulässig sind:

- **Geschäfte, Büros und Verwaltung;**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach textlicher Festsetzung Nr. 5.3 besteht;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;**
- **sonstige Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses.**

Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.

5.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

5.3 Unzulässig sind:

- **Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);**
- **Spiel- und Automatenhallen aller Art;**
- **Wettbüros;**

- **oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;**
- **Tankstellen.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2, § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 1 Abs. 9, § 12 Abs. 6 BauNVO 2013]

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die Zulässigkeit von Nutzungen in den Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 1. In dieser Kategorie des Kerngebietes sind im Bestand kaum Wohnungen vorhanden. Es ist nicht Ziel der Planung, dies auch im MK 1 durch Festsetzung zu ändern; insofern umfasst die Gruppe MK 1 „klassische“ Kerngebietsflächen i.S.d. § 7 Abs. 1 BauNVO. Lediglich diejenigen Nutzungen werden ausgeschlossen, die geeignet sind, die angestrebten hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie die besondere, fußgängerfreundliche Qualität der öffentlichen Räume zu stören.

Zu TF 5.1: Die in der TF 5.1 aufgeführten kerngebietstypischen Nutzungen sind gemäß § 7 BauNVO in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig; die Festsetzung ist in ihrer Formulierung an der Liste allgemein zulässiger Nutzungen in § 7 Abs. 2 orientiert. Damit ist die TF 5.1 eine positive Festsetzung, die der Verdeutlichung der allgemein zulässigen Arten der Nutzung dient. Da mit der TF 5.3 einige der nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, sind „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben“ unter der Bedingung zulässig, dass „keine Einschränkung nach textlicher Festsetzung Nr. 5.3 besteht“.

Mit dem letzten Spiegelstrich von TF 5.1 Satz 1 wird die Zulässigkeit von „sonstigen Wohnungen“ oberhalb des vierten Vollgeschosses festgesetzt. Damit sind Wohnungen gemeint, die nicht für den in § 7 Abs. 2 Nr. 6 genannten Personenkreis (z.B. Betriebsinhaber, Hausmeister u.ä.) reserviert sind, sondern der Allgemeinheit angeboten werden. Dazu zählen auch Wohnungen der Sonderform „Betreutes Wohnen“¹⁵, nicht jedoch Altenheime, Pflegeheime und dergleichen. Im MK 1 sind diese Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig, es können dort jedoch auch andere kerngebietstypische Nutzungen untergebracht werden. Die allgemeine Zweckbestimmung als Kerngebiet bleibt daher gewahrt.

TF 5.1 Satz 2 setzt fest, dass Räume für Kinderwagen und Fahrräder in allen Geschossen zulässig sind. Diese Räume sind gemäß § 48 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) für neu zu errichtende Wohnungen als Ergänzung der Wohnnutzung vorgeschrieben. § 48 Abs. 2 SächsBO schreibt vor, dass diese Räume „gut zugänglich“ zu bauen sind. Mit der Festsetzung wird den Bauherren Flexibilität beim Errichten der genannten Räume gewährt. Außerdem wird klargestellt, dass diese Räume, die nur eine Ergänzung der ab dem 5. Vollgeschoss zulässigen Wohnnutzung darstellen, selbst in sämtlichen Geschossen – also auch im Erdgeschoss – zulässig sind. In vielen Fällen erfüllt die Errichtung dieser Räume im Erdgeschoss am besten die Forderung der Bauordnung nach „guter Zugänglichkeit“, da das Erdgeschoss für Bewohner oft bequemer zu erreichen ist als die tägliche Mitnahme eines Fahrrades oder Kinderwagens in ein höhergelegenes Geschoss.

Durch die Formulierung der TF 5.1 ohne Bezug auf die Sächsische Bauordnung sind diese für die Wohnnutzung sinnvollen Räume auch dann in sämtlichen Geschossen zulässig, wenn es sich nicht um notwendige Räume i.S.d. SächsBO handelt. Da es sich um flächenmäßig kleine Räume handelt, bleibt der Hauptnutzungszweck des Baugrundstücks gewahrt.

Zu TF 5.2: Anlagen für sportliche Zwecke können in ihrer baulichen Ausgestaltung sehr verschiedenartig sein – von Anlagen unter freiem Himmel über Sonderbauten wie Schwimmbäder bis hin zu problemlos in Blockstrukturen einzubindende Sportstätten für Kampfsportarten, Fitness oder Tanzen. Die Unterschiedlichkeit in der Architektur und der Möglichkeit der Ein-

¹⁵ „Betreutes Wohnen“ in diesem Sinne liegt vor, wenn die Wohnungen zur festen Miete oder zum Erwerb durch die Nutzer sowie zur Bildung privater eigenständiger Haushalte bestimmt sind. Eine möglicherweise zugehörige Betreuungseinrichtung / Sozialstation muss dabei baulich deutlich in den Hintergrund treten. Damit stellt das „Betreute Wohnen“ eine Ansammlung von Einzelhaushalten dar. Hierin unterscheidet es sich von Altenheimen, Pflegeheimen und ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen.

bindung in die Morphologie der Umgebung gibt Anlass, die in § 1 Abs. 5 BauNVO eröffnete Möglichkeit zu nutzen, bestimmte Arten von Nutzungen, die ansonsten nach § 7 BauNVO allgemein zulässig sind, nur als Ausnahme vorzusehen. Die Verwaltung ist gehalten, auf Antrag die Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit der Hauptnutzungsart des Teil-Baugebietes zu prüfen und ggf. Auflagen zu erteilen.

Zu TF 5.3: § 1 Abs. 5 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen, die ansonsten nach § 7 BauNVO allgemein zulässig sind, auszuschließen, soweit ansonsten die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt. Für den angestrebten Ausschluss der in TF 5.3 aufgeführten Nutzungen sind die folgenden städtebaulichen Gründe anzuführen:

Gemäß § 7 Abs. 1 dienen Kerngebiete hauptsächlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In diesen Bebauungsplan sind ergänzend Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung aufgenommen. Die mit der TF 5.3 aufgeführten Nutzungen haben negative Auswirkungen auf die gemäß TF 5.1 und TF 6.1 im MK 1 und MK 2 zulässigen Nutzungen, auf die Wohnnutzung, auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums sowie auf die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums in Bezug auf seine Bedeutung für Leipzig als Standort oberzentraler Funktionen.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit würde das Zulassen **sexgewerblicher Einrichtungen**, von **Spiel- und Automatenhallen** sowie von **Wettbüros** zu den sog. „Trading-Down-Effekten“ führen, also einer Vielzahl von Effekten, die sich negativ auf das Stadtzentrum auswirken: Dazu zählen der Rückgang von Investitionen, die Abwanderung wichtiger Institutionen von Wirtschaft und Verbänden, die schlechtere Vermietbarkeit von Immobilien, der Rückgang von Besuchern, Käufern und Touristen, die Zunahme von Kriminalität, die Verwahrlosung von Gebäuden und des öffentlichen Raums sowie nicht zuletzt das negative Image in der Außenwahrnehmung der Stadt Leipzig.

Die ausgeschlossenen, ansonsten grundsätzlich legalen Nutzungen haben in einer offenen Gesellschaft ihre Daseinsberechtigung, aus den genannten Gründen sollen sie jedoch nicht im Zentrum Leipzigs zulässig sein. Da derzeit keine Spielhallen, keine Wettbüros und keine sexgewerblichen Nutzungen, sondern nur ein Laden mit Sex-Artikeln, ein Lokal mit Erlaubnis zum Schaulaufen von Personen und eine Spielbank der oberen Preisklasse im Geltungsbereich vorhanden sind, ist die Festsetzung auch durch den vorgefundenen Bestand gerechtfertigt. Kleine Zeitungsläden oder Spätverkaufsläden, die nebenbei eine Annahmestelle für Lotto/Toto betreiben, sind planungsrechtlich nicht als Wettbüro zu werten.

Der Ausschluss dieser Nutzungen durch die Festsetzung ist auch deshalb erforderlich, weil mit diesen Nutzungen oft hohe Gewinnspannen verbunden sind. Diese würden zur Zerstörung des Bodenpreisgefüges führen und andere zentrenrelevante Angebote, insbesondere die für das Zentrum immer noch prägenden kleinteiligen, hochspezialisierten Einzelhandelsbetriebe, die sich i.d.R. auch nur im Zentrum zentraler Orte halten können, verdrängen und somit zu einseitigen Nutzungsstrukturen führen.

Ebenso werden mit der TF 5.3 **oberirdische Parkhäuser, oberirdische Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze¹⁶ und Tankstellen** ausgeschlossen. Derzeit befinden sich zwei größere Parkplätze als Zwischennutzung von Baugrundstücken sowie ca. 400 Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Das Angebot an Stellplätzen auf privatem Grund und Boden wird hauptsächlich durch Tiefgaragen bereitgestellt.

Die Festsetzung wird in den Plan aufgenommen, da die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und der mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Der Ausschluss ist außerdem gerechtfertigt, weil die Realisierung oberirdischer (Groß-)Garagen und oberirdischer Großparkplätze dazu führt, dass auf diesen Flächen die übrigen kerngebietstypischen Nutzungen nicht mehr verwirklicht werden können. Sie stehen also in Konkurrenz zu den vorrangig angestrebten Nutzungen.

¹⁶ Stellplätze im rechtlichen Sinne sind Flächen für das Parken von Kfz außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen; im Gegensatz zu Parkplätzen, die im rechtlichen Sinn lediglich solche im öffentlichen Straßenland bezeichnen.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist auch in Tiefgaragen möglich; die Finanzierbarkeit ist durch zahllose Beispiele belegbar. Im Leipziger Stadtzentrum stehen innerhalb des Systems der Ringstraßen ca. 4.000 Parkplätze zur Verfügung (vgl. Kap. 5.7.1 – Verkehrsinfrastruktur). Darüber hinaus stehen weitere vier Parkhäuser in unmittelbarer Nähe zum Ring zur Verfügung. Weitere Tiefgaragen sind planungsrechtlich zulässig. Dies ist auch sinnvoll, da gemäß § 49 SächsBO bei neu realisierten Anlagen oder Nutzungen mit höherem Kfz-Verkehr die Errichtung von Stellplätzen vorgeschrieben ist. Gemäß § 49 Abs. 2 SächsBO ist zwar auch die Ablösung durch Zahlung an die Gemeinde möglich. In der Innenstadt ist es jedoch sinnvoll, einem tatsächlich neu entstehenden Stellplatzbedarf auch durch begegnen zu können, dass Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden. Darüber hinaus genießen bestehende oberirdische Stellplätze und Stellplatz-Sammelanlagen Bestandsschutz.

Die automobiler Erreichbarkeit der Innenstadt bleibt also gewährleistet, es wird lediglich die Neu-Errichtung oberirdischer Stellplätze eingeschränkt.

Die Festsetzung trägt auch zur Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes der autoarmen Innenstadt bei, das die Verlagerung des ebenerdigen ruhenden Verkehrs (also auch von Großparkplätzen und Stellplätzen) aus der Innenstadt vorsieht. Nach diesem Beschluss sollen Parkhäuser innerhalb des Promenadenrings ausgeschlossen und der ruhende Verkehr hier ausschließlich durch Tiefgaragen abgedeckt werden.

Behindertenstellplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Zum einen ist die Förderung der Integration körperlich Behinderter in sämtliche Bereiche des öffentlichen Lebens ein Ziel der Leipziger Politik, und körperlich behinderte Menschen würden beim Verzicht auf die Nutzung eines Kfz in vielen Situationen ausgeschlossen. Zum anderen handelt es sich rein zahlenmäßig um verhältnismäßig wenige Fahrzeuge und Stellplätze, so dass die sonst für den ruhenden Kfz-Verkehr typischen negativen Wirkungen nicht ins Gewicht fallen. Darüber hinaus ist in § 50 SächsBO die Forderung des barrierefreien Bauens kodifiziert.

Tankstellen können den beabsichtigten Charakter des Gebietes im Hinblick auf die umgebende Bebauung negativ beeinflussen. Tankstellen bzw. Tankstellen-Läden werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend. Bei ihrer Zulassung könnte die Leistungsfähigkeit von Straßen und Kreuzungen im Umfeld überschritten werden oder Fußgängerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität verlieren.

Der **Charakter des Kerngebietes** insgesamt bleibt auch bei Ausschluss der vorgenannten Nutzungen gewahrt, da diese nur einen kleinen Teil der in Kerngebieten üblicherweise zulässigen Nutzungsarten darstellen.

TF 6 **Kerngebiet MK 2** (Teil-Baugebiete MK 2.1 bis MK 2.33)

6.1 Vom ersten bis einschließlich zum vierten Vollgeschoss sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- **Geschäfte, Büros und Verwaltung;**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.6 besteht;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.**

Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.

6.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

6.3 Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind nur Wohnungen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für Hotelgebäude.

6.4 Ausnahmsweise können die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 nur im ersten bis einschließlich vierten Vollgeschoss zulässigen Nutzungen auch

oberhalb des vierten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass

- **die Geschossfläche, die dadurch oberhalb des vierten Vollgeschosses nicht für Wohnzwecke genutzt wird, zusätzlich auf demselben oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken hergestellt wird, und**
- **die betreffende Wohnnutzung durch Baulast gesichert wird.**

6.5 Wohnungen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zum Ersatz von Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses oder gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 zum Ersatz von Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.3 errichtet werden, sind auch vom zweiten bis zum vierten Vollgeschoss zulässig.

6.6 Unzulässig sind:

- **Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);**
- **Spiel- und Automatenhallen aller Art;**
- **Wettbüros;**
- **oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;**
- **Tankstellen;**
- **Räume für freie Berufe sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 oder 6.5 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen.**

Bestandskräftig genehmigte Spielkasinos und Spielbanken bleiben zulässig, sie dürfen erneuert werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, § 7 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO 2013]

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt die Zulässigkeit von Nutzungen in den Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 2. Als dominierende Art der Nutzung werden die kerngebietstypischen Nutzungen festgesetzt. Als Ergänzung dieser Hauptnutzung verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel, in diesen Teil-Baugebieten die Wohnnutzung als eine ergänzende Neben-Nutzungsart zu sichern und zu entwickeln, um das Stadtzentrum zu beleben. Da der Anteil der vorhandenen Geschossflächen für Wohnungen an den realisierten Geschossflächen auf den Grundstücken im MK 2 unterschiedlich hoch ist und auch bislang noch unbebaute Teil-Baugebiete in das MK 2 einbezogen werden, geht es bei den Festsetzungen zur Wohnnutzung in diesem Fall vorrangig um Fortentwicklung der aus städtebaulichen Gründen angestrebten Nutzungsmischung. Lediglich diejenigen Nutzungen werden ausgeschlossen, die geeignet sind, die angestrebten hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie die besondere, fußgängerfreundliche Qualität der öffentlichen Räume zu stören.

Zu TF 6.1: Siehe zunächst die Begründung zur TF 5.1, da ihr Wortlaut der TF 6.1 fast entspricht.

Im Unterschied zur TF 5.1 wird die Positivliste der zulässigen Nutzungen im MK 2 mit der TF 6.1 auf die untersten vier Vollgeschosse beschränkt: Dort sollen im MK 2 Hauptnutzungen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO verwirklicht werden, während in den Geschossen oberhalb des vierten Vollgeschosses Wohnnutzung verwirklicht werden soll. Die in TF 5.1 aufgeführten „sonstigen Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses“ sind demgemäß auch nicht in der Positivliste der TF 6.1 enthalten.

Zur Zulässigkeit der Räume für Kinderwagen und Fahrräder siehe ebenfalls die Begründung zur TF 5.1.

Zu TF 6.2: Siehe die Begründung zur TF 5.2, da ihr Wortlaut der TF 6.2 entspricht.

Zu TF 6.3: Gemäß der bereits bei der Begründung der ZF 2 dargestellten Einteilung des Kerngebietes in drei Kategorien soll im MK 2 in den Geschossen oberhalb des 4. Vollgeschosses ausschließlich Wohnnutzung verwirklicht werden. Dies entspricht weitgehend dem vorgefundenen Bestand.

Die Festsetzung nimmt die Zuordnung der ergänzenden Wohnnutzung nach Geschossen vor: Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung soll im MK 2 vorrangig in den oberen Geschossen realisiert werden. Dies ist angesichts der innenstädtischen Lage angemessen, da die Bebauungsdichte hier im stadtweiten Vergleich relativ hoch ist und der Frage der gesunden Wohnverhältnisse – insbesondere bei Belichtung und Besonnung der Wohnungen sowie beim Lärmschutz – besondere Beachtung verdient. Danach sind die oberen Geschosse für Wohnungen am besten geeignet. Kerngebietstypische Nutzungen sind wiederum stärker auf Passanten oder die unmittelbare Nähe zur Straßenverkehrsfläche angewiesen, so dass die Trennung nach Geschossen sowohl für die kerngebietstypischen Nutzungen als auch für die Wohnnutzung angemessen ist.

Auch wenn keine Flächengrößen festgesetzt werden, lässt sich doch aus dieser Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhen als örtlicher Bauvorschrift und der Festsetzung von mindestens V und höchstens VIII Vollgeschossen ableiten, dass im MK 2 mindestens 1 Vollgeschoss verbindlich für Wohnnutzung und höchstens 3 Vollgeschosse für Wohnungen zulässig sind. Damit bleiben die kerngebietstypischen Nutzungen nach § 7 Abs. 1 BauNVO dominierend.

Zu Wohnungen i.S.d. Festsetzung zählen auch Wohnungen der Sonderform „Betreutes Wohnen“, nicht jedoch Altenheime, Pflegeheime und dergleichen. Auch wohnähnliche Formen wie Ferienwohnungen und Boardinghouses zählen nicht zu den zulässigen Nutzungen, siehe dazu TF 6.6. Auf Hotels soll diese Festsetzung nicht angewendet werden, da Hotels überwiegend als Gebäudeeinheit – möglicherweise mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss – geplant werden und eine Wohnnutzung im oberen Teil davon baulich nur schwer zu trennen ist. Hotels als Teil von gemischtgenutzten Immobilien sind derzeit kaum wirtschaftlich zu betreiben, angesichts der oberzentralen Funktion sollen Hotels aber nicht benachteiligt werden.

Zu TF 6.4: Mit dieser Festsetzung ist eine räumliche Verlagerung der geforderten Wohnnutzung möglich: Kerngebietstypische Nutzungen sollen auch in den oberen, eigentlich dem Wohnen dienenden Geschossen zulässig sein, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf demselben Grundstück (dann in anderen Geschossen) oder auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich diese in den oberen Geschossen nun entfallende Geschossfläche für Wohnungen errichtet wird.¹⁷ Die Festsetzung dient dazu, dem Bauherrn ein Mindestmaß von Flexibilität bei der wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks zu ermöglichen, ohne dass die Stadt auf die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele verzichten müsste.

Eine solche Flexibilisierung lässt sich damit begründen, dass viele Bauprojekte in der Bewirtschaftung leichter als Nur-Wohngebäude oder Nur-Bürogebäude zu realisieren sind. Sollten Bauherren derartige Wünsche äußern, dient diese Regelung einer flexiblen Lösung, die sowohl für die Stadt als auch für die Bauherren praktikabel ist. Es kommt es der Stadt nicht darauf an, auch auf der Ebene des einzelnen Grundstücks die insgesamt für Blöcke oder Straßenzüge angestrebte Nutzungsmischung und Sicherung der Wohnnutzung durchzusetzen.

Die Realisierung an anderer Stelle muss dort zusätzliche Wohnfläche ergeben. Damit soll verhindert werden, dass durch das Erfüllen gleich zweier Vorschriften auf *derselben* Geschossfläche – z.B. die Verlagerung von obligatorischer Geschossfläche für Wohnnutzung aus dem MK 2 auf Geschossflächen im MK 3, die bereits Wohnungspflichtanteile gemäß TF 7.3 darstellen – die Absicht der Stadt unterlaufen wird, die Wohnnutzung im Plangebiet im Bestand zu sichern und fortzuentwickeln.

Da die Realisierung der Geschossfläche für Wohnung auf einem anderen Grundstück möglicherweise über privatrechtliche Verträge zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern vorgenommen wird, ist eine Absicherung der öffentlichen Ansprüche aus diesen Festsetzungen mittels Eintragung einer Baulast abzusichern. Die Widmung der Geschossfläche für

¹⁷ Dies ist auch möglich: Im MK 1 sind sonstige Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig. Im MK 3 sind weitere Wohnungen zulässig, soweit die dort vorgeschriebene absolute Wohnfläche verwirklicht ist.

Wohnzwecke bleibt damit auch bei Verkauf oder Versteigerung des entsprechenden Grundstückes oder bei Konkurs des Grundstücksbesitzers gesichert.

Zu TF 6.5: Diese Festsetzung ergänzt die Nr. 6.4 und dient ebenfalls der Flexibilisierung von Gebäudeplanung für Bauherren. In begründeten Fällen kann es angezeigt sein, nach der TF 6.3 oder 7.3 zu errichtende (und nach TF 6.4 oder 7.4 verlagerte) Wohnungen im zweiten bis vierten Vollgeschoss zu realisieren, z.B. wegen ruhiger Lage des Grundstücks oder in einem Innenhof. Außerdem kann in den Fällen, wo die für das Wohnen reservierten Geschosse eines Teil-Baugebietes im MK 2 oder wo die für das Wohnen reservierte Geschossfläche eines Teil-Baugebietes im MK 3 in einem anderen Teil-Baugebiet im MK 2 errichtet wird, diese Geschossfläche nicht in den Geschossen über dem vierten Vollgeschoss errichtet werden, da diese sowieso dem Wohnen vorbehalten sind. Es bleibt in solchen Fällen nur, diese Geschossfläche darunter zu realisieren. Auch wenn aus Sicht der Stadt bei der geforderten Mischung Wohnen/ Kerngebietenutzungen sich die unteren Geschosse besser für die Kerngebietenutzungen eignen und die oberen (besser belichteten) Geschosse sich besser für Wohnnutzungen eignen, sollen Verlagerungen möglich sein. Entscheidend für die Stadt ist auch in diesem Fall die Sicherung des Wohnens auf der Ebene des Straßenzugs bzw. des gesamten Stadtzentrums. Im Rahmen der Vorhabensplanung muss dabei – wie üblich – auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse geachtet werden.

Das erste Vollgeschoss wird nicht in die Flexibilisierung gemäß TF 6.5 einbezogen: Grundsätzlich soll das erste Vollgeschoss –auch in einem Innenhof– kerngebietstypischen Nutzungen gemäß TF 6.1 vorbehalten bleiben, um der innerstädtischen Lage Rechnung zu tragen und ein der Gebietstypik entsprechendes Kontinuum der Nutzungen in der Erdgeschosszone zu wahren.

Zu TF 6.6: Siehe zunächst die Begründung zur TF 5.3, da ihr Wortlaut der TF 6.6 fast entspricht.

Im Unterschied zur TF 5.3 werden in der TF 6.6 für das MK 2 auch *Räume für freie Berufe, sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen* in den gemäß TF 6.3, 6.4 und 6.5 für Wohnzwecke reservierten Geschossflächen ausgeschlossen. Räume bzw. Gebäude für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO 2013 im Kerngebiet grundsätzlich zulässig. Weil sie hier ausgeschlossen werden sollen, ist dafür eine Festsetzung erforderlich.

Der Ausschluss dieser Unterart der Nutzung ist notwendig, um zu verhindern, dass durch die Nutzung dieser Räume durch Freiberufler das von der Stadt beabsichtigte Ziel der Sicherung von Wohnungen für Wohnzwecke unterlaufen wird. Diese Erwägung ist nicht von der Hand zu weisen, da gerade für freie Berufe zentral gelegene Büroräume wichtig sind und die Nutzung von Wohnungen für die Zwecke von Freiberuflern (auch als gemischte Wohn-Büronutzung) ansonsten legal ist. Viele freie Berufe können höhere Mieten zahlen als die vorhandene Wohnbevölkerung, da sie hohe Umsätze erzielen. Auf den übrigen Geschossflächen im Kerngebiet sind freie Berufe uneingeschränkt zulässig.

Das gesagte gilt ebenso für diverse Formen des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouses und Ferienwohnungen.¹⁸ Der Anstieg dieser Nutzungen und gerichtliche Auseinandersetzungen dazu in den letzten Jahren – in ganz Deutschland ebenso wie in Leipzigs zentralen Lagen – zeigt das enorme wirtschaftliche Interesse, das durchaus geeignet ist, die normale

¹⁸ Hinsichtlich des Begriffs der **Ferienwohnung** wird in der BauNVO lediglich der Spezialfall des Ferienhauses erwähnt. Üblicherweise und auch für diesen Plan sind darunter mit Möbeln sowie Bett-, Tisch- und Badwäsche ausgestattete Wohnungen zu verstehen (entsprechend einer möblierten Vermietung). Sie sind nach ihrer Ausstattung auf eine Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet. Dies stellt noch keine *beherbergungstypische* Dienstleistung dar, auch wenn in geringfügigem Umfang Dienstleistungen, die nicht zum „Kernangebot“ gehören (Bettwäsche- und Handtuchwechsel, Brötchenservice usw.) angeboten werden.

Unter **Boardinghouses bzw. Apartmenthotels** sind Gebäude zu verstehen, in denen ebenfalls Unterkünfte für einen begrenzten Zeitraum überlassen werden, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen (z.B. durch das Vorhandensein einer eigenständigen Küche), wo allerdings hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, und wo diese Dienste einen nennenswerten Umfang erreichen, sich durch entsprechende Nebenräume baulich manifestieren und die Nutzung insgesamt prägen (vgl. das Urteil des OVG Greifswald vom 19.2.2014 – Az. 3 L 212/12).

Wohnnutzung in begehrten Lagen unter Druck zu setzen. Daher sollen diese Nutzungen, die z.T. schleichend durch Umnutzung von Wohnraum entstehen, in den für Wohnzwecke reservierten Geschossflächen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der Nutzung „Spiel- und Automatenhallen aller Art“ in TF 6.6 (2. Anstrich) soll nicht für bereits realisierte Spielbanken gelten. Ziel dieses Ausschlusses ist es, die Ansiedlung weiterer Spielkasinos zu verhindern, um nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Plans ist lediglich eine genehmigte Spielbank in Betrieb, für deren Besuch vergleichsweise hohe Spieleinsätze erforderlich sind. Aus den hohen Spieleinsätzen ergibt sich, dass die Spielbank deutlich weniger die allgemeine Bevölkerung anzieht als vergleichsweise günstige Spiel- oder Automatenkasinos; Spielbanken oder Spielkasinos der oberen Preisklasse werden daher nicht in der Anzahl eröffnet werden können wie die deutlich günstigeren Spiel- oder Automatenkasinos. Von einer singulären Einrichtung, von der keine Einleitung ist daher keine städtebauliche Abwertung (Trading-Down-Effekt) einer Straße oder eines Stadtviertels zu erwarten; von ihr ist auch keine Zerstörung des Bodenpreisgefüges – also die Erschwerung der Ansiedlung anderer kerngebietstypischer Nutzungen – zu erwarten. Von nur einer Einrichtung kann auch nicht die Einleitung einer schleichenden negativen Entwicklung befürchtet werden.

Dies alles hat sich im Fall der bestehenden Spielbank im Teil-Baugebiet MK 2.29 (Petersbogen) bei gleichzeitigem allgemeinem Ausschluss sonstiger Spielhallen/Spielkasinos auch bewahrheitet. Daher würde der nachträgliche Ausschluss zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Aus Sicht der Stadt kann (diese) eine (bestehende) Spielbank als singuläre Einrichtung daher zulässig bleiben.

Die Formulierung des (ohnehin bestehenden) Bestandsschutzes in der textlichen Festsetzung dient damit der rechtlichen Klarheit. Die Festsetzung im 2. Halbsatz, dass erneuert werden darf (d.h. Umbau innerhalb der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Plans bestandskräftig genehmigten Räume), dient der Abwendung eines möglichen Planungsschadens.

TF 7 Kerngebiet MK 3 (Teil-Baugebiete MK 3.1 bis MK 3.12)

7.1 Allgemein zulässig sind:

- **Geschäfte, Büros und Verwaltung;**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich von Handwerksbetrieben, sofern keine Einschränkung nach textlicher Festsetzung Nr. 7.5 besteht;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;**
- **sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses.**

Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.

7.2 Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

7.3 In den nachfolgend durch Angabe der Adresse bezeichneten Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 3 sind mindestens die in der nachfolgenden Tabelle bestimmten Geschossflächen für Wohnungen zu verwenden:

Teil-Baugebiet	Grundstück	Flurstücksnummer	Größe der Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist
MK 3.1	Richard-Wagner-Platz 1	458/1 (z.T.)	1.600 m ²
MK 3.2	Brühl 61–63	386/10, 386/15, 385/7	2.700 m ²

Teil-Baugebiet	Grundstück	Flurstücksnummer	Größe der Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist
MK 3.3	Große Fleischergasse 21	611, 612, 613, 614, 615	3.000 m ²
MK 3.4	Kleine Fleischergasse 6	610	400 m ²
MK 3.5	Katharinenstraße 5–9	323, 324/1, 324/2, 325, 326	1.650 m ²
MK 3.6	Katharinenstraße 2-4, Reichsstraße 11-13	4831	10.850 m ²
MK 3.7	Nikolaistraße 31	4749/1, 4750/2	2.400 m ²
MK 3.7	Reichsstraße 16-18	4748	10.850 m ²
MK 3.8	Dittrichring 10	540 b	1.000 m ²
MK 3.8	Dittrichring 12	539 b	600 m ²
MK 3.8	Dittrichring 14	532 e	850 m ²
MK 3.8	Dittrichring 16	532 d	800 m ²
MK 3.8	Klostergasse 7	538	700 m ²
MK 3.8	Klostergasse 9	537 a	600 m ²
MK 3.9	Nikolaistraße 1	218, 219	1.700 m ²
MK 3.10	Burgstraße 4-12	556/2, 4834/1, 4834/2, 4835	3.000 m ²
MK 3.11, MK 3.12	Universitätsstraße 18-20 (durch Brückenbau miteinander verbundene Grundstücke)	4582, 733 d	4.250 m ²

7.4 Ausnahmsweise kann auf die in textlicher Festsetzung Nr. 7.3 festgesetzte Verwendung von Geschossfläche für Wohnungen in dem Umfang verzichtet werden, in dem sichergestellt ist, dass

- die Geschossfläche, die nicht für Wohnungen verwendet wird, zusätzlich auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken hergestellt wird, und
- die entsprechende Wohnnutzung durch Baulast gesichert wird.

7.5 Unzulässig sind

- Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peepshows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale);
- Spiel- und Automatenhallen aller Art;
- Wettbüros;
- oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
- Tankstellen;
- Räume für freie Berufe sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 und 7.4 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, § 7 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 2013]

Hinweis:

Der Nachweis der für Wohnungen verwendeten Geschossflächen i.S.d. textlichen Festsetzung Nr. 7.3 kann auch dadurch geführt werden, dass die Errichtung bzw. Nutzung von Wohnfläche im Umfang von mindestens 75 % der festgesetzten Größe der Geschossfläche nachgewiesen wird.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt die Zulässigkeit von Nutzungen in den Teil-Baugebieten des Kerngebietes MK 3. In dieser Gruppe sind sämtliche Kerngebietsnutzungen einschließlich der Wohnnutzung in allen Vollgeschossen zulässig. Hauptziel ist hier, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzung von erheblichem Gewicht vollständig zu sichern. Daher wird für die MK 3-Gebiete eine Tabelle mit „zu realisierenden Geschossflächen für Wohnnutzung pro Grundstück“, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung im Bestand vorhanden sind, Teil der Festsetzungen. Diejenigen Nutzungen werden ausgeschlossen, die geeignet sind, die angestrebten hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungen, die Wohnnutzung sowie die besondere, fußgängerfreundliche Qualität der öffentlichen Räume zu stören.

Zu TF 7.1: Siehe hierzu zunächst die Begründung zur TF 5.1, da diese weitgehend der TF 7.1 entspricht.

Im Unterschied zu den beiden anderen Kerngebiets-Kategorien ist in den Teil-Baugebieten des MK 3 eine Vielzahl von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss (also oberhalb des Erdgeschosses als 1. Vollgeschoss) im Bestand vorhanden. Diese sollen auch zukünftig zulässig sein, da die Erhaltung eines Teil der Innenstadt als Schwerpunkt der Wohnnutzung zu den Zielen der Stadt gehört.

Zu TF 7.2: Siehe hierzu die Begründung zur TF 5.2, da diese der TF 7.2 entspricht.

Zu TF 7.3: Ziel der Stadt ist neben der Sicherung und Fortentwicklung der kerngebietstypischen Hauptnutzungen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO die Sicherung der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung im Bestand vorhandenen Wohnnutzung, um die Innenstadt neben Besuchern auch mit Bewohnern zu beleben und als Wohnstandort zu erhalten.

Wie bereits ausgeführt, wird das Kerngebiet dazu in drei Gruppen eingeteilt. In der dritten Gruppe, dem MK 3, befinden sich hauptsächlich Gebäude, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden und überwiegend Wohnnutzung aufweisen, z.B. die großen Gebäude nördlich des Salzgäßchens und nördlich des Schuhmachergäßchens, daneben aber auch kleinere Baugrundstücke, die über das übrige Stadtzentrum verteilt sind und hauptsächlich Wohnnutzung aufweisen. Neben den vor 1989 errichteten Gebäuden kamen z.T. auch nach 1990 Wohnflächen dazu, durch Neubau oder Dachgeschoss-Ausbau. Zwar lässt sich derzeit noch kein erhöhter Umwandlungsdruck (Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzungen) für das Leipziger Stadtzentrum feststellen, die Festsetzung soll aber der vorausschauenden Sicherung dienen.

In der Festsetzung wird für jedes Teil-Baugebiet des Kerngebiets die Größe der Geschossfläche festgesetzt, die für Wohnzwecke zu verwenden ist. Die Festsetzung erfolgt im Detail in einer Tabelle, wobei für jedes im MK 3 gelegene Grundstück eine Mindestgröße festgesetzt wird, aufgegliedert nach Grundstücken. Damit wird der vorgefundene Bestand der Wohnnutzung im MK 3 planerisch gesichert. Falls auf einem Grundstück im MK 3 ein Gebäude mit Wohnungen abgerissen werden soll, ist dies vorbehaltlich anderer Rechtsvorschriften möglich, allerdings muss gemäß TF 7.3 bei Neubebauung des Grundstückes die festgesetzte Geschossfläche für Wohnnutzung wieder errichtet werden. Zu Wohnungen i.S.d. Festsetzung zählen auch Wohnungen der Sonderform „Betreutes Wohnen“, nicht jedoch Altenheime, Pflegeheime und dergleichen.

Die Festsetzung ist als Mindestfestsetzung von Geschossflächen formuliert. Dies bedeutet, dass der Flächeneigentümer auch mehr als die vorgeschriebene Geschossfläche für Wohnnutzung errichten darf, falls dies nach den übrigen einzuhaltenden Festsetzungen und Vorschriften zulässig ist. Die allgemeine Zweckbestimmung als Kerngebiet bleibt gewahrt, da das MK 3 nur einen untergeordneten Teil der gesamten Kerngebietsfläche im Geltungsbereich

ausmacht und da aus heutiger Sicht auch andere Nutzungen als Wohnnutzungen eine gute Kapitalrendite versprechen.

Eine wirtschaftliche Benachteiligung der Grundstückseigentümer ist nicht zu erkennen: Zwar wird durch die TF 3 die Bandbreite der Nutzungen für einen Teil der möglichen Geschossfläche eingeschränkt. Es bestehen aber bei einigen Teil-Baugebieten des MK 3 Nachverdichtungspotenziale. Bei Nachverdichtung können im MK 3 gemäß TF 7.1 in sämtlichen Geschossen die aufgeführten Haupt-Kerngebietenutzungen realisiert werden, aber auch Wohnfläche zusätzlich zu dem in TF 7.3 festgesetzten Maß. Im Übrigen ist angesichts der Lage in der Innenstadt auch bei Wohnnutzung eine gute Verwertung des Grundstücks möglich.

In einem Hinweis nach der Festsetzung Nr. 7.5 wird dargelegt, dass die nach Festsetzung Nr. 7.3 geforderte Geschossfläche für Wohnzwecke auch als Wohnfläche (d.h. vermietete Fläche, ohne Wände und Nebenflächen wie Hausflure) nachgewiesen werden kann. Der Hinweis dient der praktischen Anwendung der TF 7.3. Einige Eigentümer verfügen über kein genaues Aufmaß ihrer Miethäuser mit Aufgliederung von Bruttogeschossflächen, sondern lediglich von Mietflächen Flächen. Der Faktor von 0,75 entspricht ungefähr dem im Mehrgeschossbau vorzufindenden Verhältnis dieser beiden Kenngrößen zueinander.

Zu TF 7.4: Die Festsetzung dient dazu, dem Bauherrn eine möglichst große Flexibilität bei der wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks zu ermöglichen, ohne dass die Stadt auf ihr städtebauliches Ziel verzichten müsste. Angesichts der Nutzungsbeschränkung für einen Teil des MK 3 ist eine solche Flexibilisierung angezeigt. Mit der Festsetzung wird dem Bauherrn die Verlagerung obligatorisch zu errichtender Wohnfläche ermöglicht: Er kann die Verpflichtung zur Errichtung der nach TF 7.3 vorgeschriebenen Wohnfläche auf dem Grundstück selbst vermeiden, wenn er dieselbe Fläche auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich innerhalb der Kerngebiete MK 1 oder MK 3 zusätzlich zu dort bereits aufgrund der TF 7.3 zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung realisiert. Mit der Klarstellung, dass diese „verlagerte“ Wohnfläche auf dem Zielgrundstück „zusätzlich „zu errichten ist, soll verhindert werden, dass durch das Erfüllen gleich zweier Vorschriften auf *derselben* Geschossfläche – z.B. die Verlagerung von Geschossfläche für Wohnnutzung aus dem MK 3 in obere Geschosse von Gebäuden im MK 2, wo gemäß TF 6.3 ohnehin nur Wohnnutzung statthaft ist – die Absicht der Stadt unterlaufen wird, die Wohnnutzung im Plangebiet im Bestand zu sichern und fortzuentwickeln. Da die Realisierung der Geschossfläche für Wohnung auf einem anderen Grundstück möglicherweise über privatrechtliche Verträge zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern vorgenommen wird, ist eine Absicherung der öffentlichen Ansprüche aus diesen Festsetzungen mittels Eintragung einer Baulast abzusichern. Die Widmung der Geschossfläche für Wohnzwecke bleibt damit auch bei Verkauf oder Versteigerung des entsprechenden Grundstückes gesichert.

Zu TF 7.5: Siehe zunächst die Begründung zur TF 5.3, da ihr Wortlaut der TF 7.6 fast entspricht.

Im Unterschied zur TF 5.1, aber entsprechend dem Wortlaut der TF 6.6, werden in der TF 7.5 für das MK 3 auch Räume für freie Berufe sowie Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen in den gemäß TF 7.3 und 7.4 für Wohnzwecke reservierten Geschossflächen ausgeschlossen. Siehe hierzu die Begründung zur TF 6.6.

12.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

ZF 3 **Die Flächen für die öffentliche Verwaltung (Neues Rathaus, Stadthaus), für kulturelle Zwecke (Museum in der Runden Ecke, Schulmuseum, Altes Rathaus, Alte Handelsbörse, Alte Nikolaischule, Johann-Sebastian-Bacharchiv und -museum) und für kirchliche Zwecke (Thomaskirche und Nikolaikirche) werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf wird durch die Planzeichen nach Nr. 4.1 der PlanZV angegeben.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO 2013]

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der für den Gemeinbedarf genutzten Flächen soll diese im Bestand sichern. Die besondere Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf wird durch Planzeichen angegeben und umfasst die folgenden besonderen Nutzungen:

- öffentliche Verwaltung: hierunter fallen die Gebäude der Stadtverwaltung (Neues Rathaus und Stadthaus);
- kulturelle Zwecke: hierunter fallen Schulmuseum (Dittrichring 20), Museum in der Runden Ecke (Dittrichring 24), Bach-Museum (Thomaskirchhof 16), Altes Rathaus (Markt), Alte Handelsbörse (Salzgäßchen), Nikolaischule und Antikenmuseum der Universität Leipzig (Nikolaikirchhof 2);
- kirchliche Zwecke: dies betrifft die Thomaskirche und die Nikolaikirche.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig bzw. ihrer Körperschaften des öffentlichen Rechts, öffentlich-rechtlicher Stiftungen bzw. der Evangelischen Kirche. Es besteht keine Notwendigkeit für die Aufnahme weiterer Festsetzungen über die zeichnerische Festsetzung hinaus.

Zu den Flächen für den Gemeinbedarf gibt es daher keine textlichen Festsetzungen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

TF 8 **Kerngebiet MK 2** (Teil-Baugebiete MK 2.1 bis MK 2.33)

**8.1 In den Teil-Baugebieten MK 2.1 bis MK 2.33 gilt folgende Festsetzung:
Zahl der Vollgeschosse: mindestens V / höchstens VIII**

8.2 In den Teil-Baugebieten MK 2.1 bis MK 2.33 wird als Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu TF 8.1: Im den Teil-Baugebieten des MK 2 wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 vorgeschrieben, dass oberhalb des 4. Vollgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig sind. Gleichzeitig werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 12.2 Mindest- und Maximalhöhen der Traufhöhen verlangt.

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans sind bereits Bauanträge eingereicht worden, bei denen der Bauherr durch besonders hohe Geschosshöhen von 4,50 m die Traufhöhe erreichen wollte, ohne jedoch Wohnnutzung in mindestens einem Vollgeschoss zu realisieren. Damit würde das städtebauliche Ziel der Stadt – Belebung des Stadtzentrums und Bereitstellung von Wohnraum – torpediert und die Festsetzung Nr. 6.3 umgangen.

Daher setzt die Stadt für das MK 2 (Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 6.3) eine **Mindestzahl** der zu errichtenden Vollgeschosse fest. Auf diese Weise wird der Vollzug der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 sichergestellt: Bei mindestens 5 Vollgeschossen muss dann mindestens ein Vollgeschoss – das fünfte – für Wohnungen ausgebaut werden. Die Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse ist nach der Vorschrift der BauNVO 2013 nicht möglich, ohne zugleich eine Höchstzahl der Vollgeschosse festzusetzen.

Die Festsetzung der Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorgefundenen Bestand: Im Geltungsbereich weisen die meisten Gebäude des baulichen Bestands fünf oder mehr Geschosse auf (meistens bis sieben Geschosse), in einigen Fällen jedoch acht Geschosse, dies z.T. als Staffelgeschosse.

- Für *fünf Vollgeschosse* ergeben sich bei einer Mindest-Traufhöhe von 18 m (gemäß örtlicher Bauvorschrift, TF 12.2) für Geschossdecke plus lichte Geschosshöhe durchschnittlich 3,60 m. Bei Ausnutzung der höchstzulässigen Traufhöhe von 21 m ergeben sich bei 5 Geschossen durchschnittlich 4,20 m für Geschossdecke plus lichte Höhe eines Geschosses. Dies ist ein vergleichsweise großzügiger Wert, der in den nicht für

Wohnzwecke zu verwendenden Geschossen kerngebietstypische Nutzungen ermöglicht.

- Für *acht Vollgeschosse* ergeben sich bei Ausnutzung der höchstzulässigen Traufhöhe von 21 m für Geschosdecke plus lichte Geschosshöhe durchschnittlich 2,63 m.

Für die Kerngebiete MK 1 und MK 3 ist die Festsetzung einer Mindest- oder Höchstzahl der Vollgeschosse nicht erforderlich:

- Das Einfügen einer Bebauung in die Höhenabwicklung entlang der betroffenen Straße wird hinreichend durch die gestalterische Festsetzung der Traufhöhe gesichert.
- Im MK 1 ist kein Mindestanteil der Wohnnutzung vorgeschrieben – hier sind Festsetzungen zur Errichtung einer Mindestzahl von Geschossen, die das Errichten mindestens eines 5. Vollgeschosses absichern würden, daher nicht notwendig und würden eine nicht zu rechtfertigende Bindung der Grundstückseigentümer darstellen. Für das MK 1 gilt jedoch die Festsetzung zu den auszubildenden Traufhöhen.
- Im MK 3 sind – unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse – in einer Tabelle Werte für Wohnflächen festgesetzt, die bei Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück mindestens errichtet werden müssen. Insofern ist eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse auch hier nicht erforderlich.

Zu TF 8.2: Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 2013 sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen stets auch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Diese Regelung wurde erst mit der Änderungsverordnung von 1990 in die BauNVO übernommen und wurde mit dem Belang des Bodenschutzes begründet: Die Überbauung der Grundstücke sollte in die Abwägung der Festsetzungen eingestellt werden.

In diesem Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Maß der Nutzung als GRZ oder Größe der Grundflächen grundsätzlich nicht erforderlich:

- Zum einen zielt der Bebauungsplan in erster Linie auf die Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung ab (siehe Kap. 3). Danach ist die Festsetzung von Baugebieten, Gemeinschaftsflächen, Grünflächen u. dergl. sowie einige ergänzende Festsetzungen wie Wohnanteil und Wegerechten konsequent, nicht jedoch die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung.
- Zum anderen ist der Großteil der Baugebiete bereits bebaut. Die nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind entweder so vereinzelt, dass ihre Bebauung über den § 34 BauGB gesteuert werden kann, oder sie sind so ausgedehnt oder an bedeutenden Stellen gelegen, dass für die Steuerung ihrer Bebauung ein Bedürfnis für eine eigenständige Planung besteht und ein separater qualifizierter B-Plan aufgestellt wird.

Gleichwohl wird mit der Festsetzung Nr. 8.1 zu Vollgeschossen eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für das MK 2 getroffen. Die Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO 2013 ist – auch ungeachtet ihrer eigentlichen Zielstellung, die hier nicht zutrifft – anzuwenden.

Für den Bereich des MK 2 wird daher als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der Obergrenze des vorgefundenen Bestands: Ein großer Teil der Grundstücke ist vollständig überbaut. Demgegenüber weisen die von Nachkriegsbebauung geprägten Grundstücke eine geringere Grundstücksausnutzung auf.

Hinweise zu TF 8.1 und 8.2: Auch mit der Festsetzung einer Geschoszahl und einer Grundflächenzahl im Teilgebiet MK 2 ist der Bebauungsplan (in diesen Bereichen) kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, da keine Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. mithilfe von Baugrenzen oder durch Bautiefen) getroffen wird und somit die Mindestanforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind. In diesem Bebauungsplan wird auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht etwa deshalb verzichtet, weil diese fast überall mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche von den Baugebieten zusammenfielen. Vielmehr ist es planerischer Wille der Stadt, diesen Bebauungsplan als einfachen B-Plan aufzustellen, da ein planerisches Erfordernis für die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes, der auch die aufwändige Ermittlung des Maßes der Nutzung im gesamten Bestand der Leipziger Innenstadt erfordern würde,

nicht gegeben ist. Daher werden Bauvorhaben im MK 2 so wie auch in den übrigen Baugebieten im Geltungsbereich des B-Plans weiterhin in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen sein. Hierzu wird ein Hinweis ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist zum Erreichen der planerischen Ziele der Stadt ebenfalls nicht erforderlich. Die Ziele des Bebauungsplans können durch die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den Geschosszahlen im MK 2 erreicht werden. In Bezug auf weitere Festsetzungen soll daher planerische Zurückhaltung geübt werden.

12.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie

Im Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise und nur sehr eingeschränkt Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen getroffen.

Baugrenzen werden lediglich dort festgesetzt, wo bei Bebauung bzw. Neubebauung des Grundstückes im Erdgeschoss Hausdurchgänge für Blockdurchgänge benötigt werden und somit ein Luftgeschoss zu realisieren ist (siehe hierzu die Begründung der ZF 5 – neu zu errichtende Blockdurchgänge).

An einigen Orten – so z.B. am Brühl (Nebenzeichnung Nr. 3) oder an der Reichsstraße (Nebenzeichnung Nr. 5) – ergibt sich aus der Anwendung des § 34 BauGB keine Verpflichtung, ein neues Gebäude an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Soweit ein Bauherr nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie bauen möchte, sind die in den Nebenzeichnungen festgesetzten Baugrenzen unschädlich. Falls der Bauherr jedoch direkt an der Straßenbegrenzungslinie oder nahe daran bauen möchte, entfalten die Baugrenzen dergestalt ihre Wirkung, dass ein Luftgeschoss in der Erdgeschosszone freizuhalten ist und somit der Blockdurchgang gesichert wird.

Das Fehlen sämtlicher sonstiger denkbarer planungsrechtlicher Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen (über die Passagen hinaus) sowie der Bauweise in den Festsetzungen dieses Plans hat seine Ursache darin, dass ihre Festsetzung zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans (vgl. Kap. 3) nicht erforderlich ist. Die Stadt Leipzig folgt insofern dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben muss bei diesen Fragen daher ergänzend die Vorschrift des § 34 BauGB sowie die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“ von 2001 (siehe hierzu Kap. 17) herangezogen werden.

12.4 Sonstige Festsetzungen

ZF 4 Im Bestand vorhandene sowie geplante Blockdurchgänge sowie im Bestand vorhandene Arkaden werden zeichnerisch als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21 BauGB]

Begründung:

Das **System der Durchhöfe**, also der schmalen Blockquerungen bzw. Passagen (Blockdurchgänge), beruht auf der besonderen städtebaulichen Entwicklung Leipzigs und ist einzigartig in Deutschland. Historisch war das Netz der einstmals mehr als 50 Passagen noch enger als heute (vgl. hierzu den Kartenausschnitt).

Auch nach den Verlusten durch die Kriegseinwirkungen und die Nachkriegsbebauung ist das System der Passagen weiterhin groß und erhaltenswert und bietet für Fußgänger und Gewerbetreibende eine interessante Ergänzung der üblichen Straßenräume. Daher soll der bauliche Bestand erhalten, die Begehbarkeit gesichert und das Passagensystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die **vorhandenen Blockdurchgänge** sollen durch Festsetzung im Bestand gesichert werden, d.h. mit ihren tatsächlichen architektonischen Grundrissen (in Breiten von ca. 2 bis ca.

12 m). Sie werden im Plan als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung ist notwendig für die Erhaltung der Passagen, da in der jüngeren Vergangenheit bereits vereinzelt Anträge von Grundstückseignern bzw. Ladenbetreibern zum Schließen der Passagen bei der Stadtverwaltung eingegangen sind.



Abb. 2: **Bebauungsplan von 1949 (Teilplan „Leipzig – Innere Altstadt vor der Zerstörung“, nordwestlicher Ausschnitt)**

Quelle: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Um die Attraktivität des Passagensystems zu erhalten und weiterzuentwickeln, sollen auch **innerhalb zukünftig noch zu bebauender Flächen neue Blockdurchgänge** gebaut werden. Diese neuen Blockdurchgänge sollen vorhandene Fußgängerrouen (z.B. in Fortführung einer Straße oder anderen Passage) aufnehmen und orientieren sich z.T. an historischen Vorbildern, wie sie im Katasterbestand des Jahres 1945 verzeichnet sind. Die neuen Blockdurchgänge werden mit einer Breite von 6 m als mit einem Gehrecht zugunsten der All-

gemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt, da diese Breite für gruppenweisen Fußgängerverkehr für beide Richtungen selbst bei Geschäftsauslagen noch komfortabel ist. Die für die Blockdurchgänge erforderlichen Hausdurchgänge werden durch Nebenzeichnungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen als Luftgeschosse festgesetzt.

Die im Bereich des MK 3.7 und des MK 2.11 konzipierten Passagen zwischen der Reichsstraße und der Nikolaistraße („Goldhahnpassage“ – im Verlauf des früheren Goldhahngäßchens) greift früher existente, Fußwegebeziehungen durch den langen Baublock zwischen Brühl und Schuhmachergäßchen auf. Für die Stadt ist dies Anlass, diese Durchgangsmöglichkeit auch für die Zukunft mittels Festsetzung in diesem B-Plan zu sichern.

Auch die **vorhandenen Arkaden und Kolonnaden** entlang öffentlicher Straßen und Plätze sollen durch Festsetzung als Flächen für die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit im Bestand gesichert werden, d.h. mit ihren tatsächlichen architektonischen Grundrissen zeichnerisch festgesetzt werden. Im Geltungsbereich sind sieben Arkaden vorhanden, bei denen nach Gewohnheitsrecht ein öffentliches Gehrecht besteht. Neue Arkaden oder Kolonnaden sind nicht geplant.

Der von Arkaden eingenommene Bereich eines Gebäudes befindet sich hierbei nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche, sondern stets im Baugebiet (Kerngebiet, Sondergebiet) bzw. in der Gemeinbedarfsfläche. Insbesondere die attraktive Möglichkeit, Arkaden für gastronomische Nutzung oder regengeschützte Verkaufsstände zu verwenden, kann den Flächeneigentümer bzw. Betreiber eines Ladens oder Restaurants dazu verleiten, das Gehrecht der Allgemeinheit zu missachten. Daher ist die Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit angezeigt.

Für die endgültige Sicherung des Gehrechtes sind diese – den zeichnerischen Festsetzungen entsprechenden oder gemäß den textlichen Festsetzungen zu den Nebenzeichnungen 1 bis 5 räumlich in der Lage veränderten – Flächen im Grundbuch mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Für die Eintragung im Grundbuch kann ein nachträgliches Aufmaß der vorhandenen Arkade bzw. Passage auf Anordnung der zuständigen Behörde erforderlich werden; die zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan sind hinsichtlich ihrer Genauigkeit für die Begründung der Eintragung des Gehrechtes hinreichend genau, weil sie sich auf den Bestand beziehen.

Die im Bereich der festgesetzten Flächen für Arkaden und Blockdurchgänge festgesetzte **Art der Nutzung** wird im Plan nicht aufgehoben, sondern bleibt zeichnerisch festgesetzt. Erst mit dem Eintrag ins Grundbuch ergänzt das Gehrecht die jeweilige Art der Nutzung (z.B. Kerngebiet) für den notwendigen Bereich. In den Geschossen über den jeweiligen Arkaden bzw. Hausdurchgängen sowie in den Bereichen, aus denen mittels TF zur ZF 5 die Mittelachse eines Hausdurchgangs verschwenkt worden ist, kann die jeweils festgesetzte Art der Nutzung verwirklicht werden.

Die Vorschrift, dass die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind, wird als textliche Festsetzung Nr. 9 in den Plan aufgenommen.

ZF 5 Neu zu errichtende Blockdurchgänge einschließlich der Hausdurchgänge

In den Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 werden die zukünftig zu errichtenden Blockdurchgänge zeichnerisch festgesetzt. Im Bereich der Ein- bzw. Ausgänge der Blockdurchgänge von und zu den öffentlichen Flächen werden mittels Baugrenzen und einem Planzeichen „Luftgeschoss“ Hausdurchgänge zeichnerisch festgesetzt. Im Inneren der Baublöcke wird der Blockdurchgang mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzt. Für die Blockdurchgänge wird eine Mittelachse zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 21, Abs. 3 BauGB]

Folgende textliche Festsetzungen ergänzen die ZF 5 und werden auf der Planurkunde im Bereich der Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 aufgeführt:

Durchgänge

1. Die in den Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 mittels Baugrenzen und dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten Hausdurchgänge sind im Erdgeschoss als Luftgeschoss ebenerdig herzustellen. Die Hausdurchgänge müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen.

2. Die Blockdurchgänge dürfen – auch abschnittsweise – dergestalt versetzt werden, dass die neue Mittelachse einschließlich der korrespondierenden Begrenzungen des Blockdurchgangs in der Längsachse beidseitig um bis zu 7,0 m von der ursprünglich zeichnerisch festgesetzten Mittelachse abweicht. Die festgesetzte Blockdurchgangsbreite darf dabei nicht verringert werden. Eine Versetzung darf nicht zur Unterbrechung durchgehender Wegebeziehungen führen.

3. Die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen sind außerhalb der Hausdurchgänge ebenerdig weiterzuführen und von oberirdischer Bebauung freizuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 10, 21 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2013]

Begründung:

Zu ZF 5 sowie zu TF Nr. 1 in der Nebenzeichnung zu den Durchgängen: Mit diesen Festsetzungen werden gemäß dem bereits beschriebenen städtebauliche Ziel die geplanten neuen Blockdurchgänge bereits in diesem Bebauungsplan festzuschreiben.

Die neu zu errichtenden Passagen, die in den Nebenzeichnungen 1 bis 5 geregelt werden, befinden sich sämtlich in größeren unbebauten Bereiche (z.B. MK 2.3 oder 2.11) oder in Bereichen, für die die Stadt bei Neubebauung einen eigenen Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung aufstellen will (z.B. das MK 3.6).

Mittels der Festsetzung ZF 5 sowie der TF Nr. 1 in den Nebenzeichnungen werden die Bauherren verpflichtet, die beabsichtigten und in ihrer Lage zeichnerisch durch das Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgelegten Blockdurchgänge herzustellen, einschließlich der erforderlichen Hausdurchgänge.

Wo das Baugebiet an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzt (Bereich der Ein- bzw. Ausgänge zu den Baublöcken), wird der Blockdurchgang möglicherweise als Hausdurchgang (durch ein Gebäude) ausgebildet. Eine Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich mangels Festsetzung jedoch nicht aus dem B-Plan Nr. 45.6, sondern ggf. erst aus einem zukünftig aufzustellenden B-Plan für diese Bereiche.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bereich einer möglichen zukünftigen Blockrandbebauung i.V.m. dem Planzeichen Nr. 15.5 sowie i.V.m. der Festsetzung eines Luftgeschosses im Erdgeschoss wird sichergestellt, dass im Bereich des festgesetzten Luftgeschosses keine Gebäudeteile errichtet werden dürfen, die den Durchgang für die Allgemeinheit verhindern würden.

(Hinweis: Die Festsetzung der Hausdurchgänge erfolgt für jeden beabsichtigten Blockdurchgang schematisch in einer Gebäudetiefe von 15 m. Soweit Gebäudetiefen von mehr als 15 m realisiert werden sollen, sind die Baugrenzen im Sinne der ZF 5 entlang der Abgrenzungen der Flächen für das Gehrecht zu verlängern.)

Die Hausdurchgänge müssen ebenerdig hergestellt werden, um für Fußgänger – und vor dem Hintergrund des wachsenden Bevölkerungsanteils alter Menschen – attraktiv zu sein. Steile Rampen oder Treppen würden die Nutzbarkeit für die Passage einschränken.

Um einen großzügigen Raumeindruck zu ermöglichen, also die bauliche Ausgestaltung mit einem dauerhaften architektonischen Charakter als Passage zu sichern und beengte, wenig attraktive Hausdurchgänge von vornherein auszuschließen, wird als Mindestmaß der lichten Höhe des Luftgeschosses das Maß von 4,50 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an heute üblichen Höhen im Erdgeschoss von Handelseinrichtungen.

(Hinweis: Die Festsetzung ist nur bei neu zu errichtenden Hausdurchgängen anzuwenden; bestehende Hausdurchgänge haben Bestandsschutz.)

Zu ZF 5 sowie zu TF Nr. 2 in der Nebenzeichnung zu den Durchgängen: Mit der Flexibilisierung der neu zu errichtenden Passagen – ausgehend von den dargestellten Mittelachsen und mittels der TF Nr. 2 – soll ein Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Errichtung der Blockdurchgänge und dem Interesse des Grundstückseigentümers bzw. gewerblichen Nutzers an der Verwertung und selbstbestimmten architektonischen Gestaltung seines Grundstücks gefunden werden. Die Festsetzung erlaubt dem Eigentümer des betroffenen Baugrundstücks, zur Optimierung seines Erdgeschoss-Grundrisses bzw. seiner Freiflächengestaltung im Blockinnern die Lage der Passagen (die sich aus den Begrenzungen des Blockdurchgangs ergibt) in Maßen – nämlich um bis zu 7,0 m beiderseits der festgesetzten Mittellinie – zu verschieben. Die Versetzung muss nicht auf der gesamten Verlaufs-länge des Durchgangs erfolgen, sondern kann abschnittsweise variieren. Somit ist den Bauherren größtmögliche Flexibilität gesichert.

Der Zweck der Durchgänge, nämlich die Erhaltung und Fortentwicklung eines Fußwegesystems mit Blockdurchquerungen, muss dabei jedoch gewährleistet bleiben. Verschmälerungen sowie Versetzungen, die zur Unterbrechung durchgehender (d.h. vorhandener oder bei zukünftiger Bebauung zu realisierender) Wegebeziehungen einschließlich der Versetzung um mehr als 7,0 m führen, sind nicht zulässig. Das gilt insbesondere auch für diejenigen Fälle, in denen ein Durchgang über die Grundstücke zweier oder mehrerer Eigentümer verläuft.

Eine freiwillige Aufweitung der Durchgänge über das festgesetzte Maß hinaus ist zulässig.

Zu ZF 5 sowie zu TF zu den Durchgängen Nr. 3: Die Festsetzung bezieht sich auf Abschnitte der Blockdurchgänge im Inneren eines Baublockes, die nicht im Bereich der Hausdurchgänge gelegen sind. In diesen Abschnitten im Blockinneren sollen die Blockdurchgänge ebenerdig unter freiem Himmel verlaufen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Durchgänge ohne steile Rampen oder Treppen realisiert werden die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit somit nicht eingeschränkt wird. Die Festsetzung sichert außerdem, dass die Blockdurchgänge außerhalb der Gebäude nicht mit anderen Bauteilen (die noch kein Gebäude darstellen) überbaut werden und somit ein freier Durchgang für die Allgemeinheit verhindert wird oder unattraktiv wird.

TF 9 **Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

9.1 Alle in der Planzeichnung sowie in den Nebenzeichnungen Nr. 1 bis 5 festgesetzten Blockdurchgänge sind – gegebenenfalls nach ihrer Herstellung – mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9.2 Alle in der Planzeichnung festgesetzten Arkaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 21, § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Zu TF 9.1: Diese Festsetzung ordnet die Belastung der gemäß ZF 4 festgesetzten Flächen für Durchgänge mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an (vgl. ZF 4). Dies ist notwendig, weil allein durch die zeichnerische Festsetzung der dafür zu verwendenden Flächen die Belastung der Grundstücke noch nicht vollzogen ist.

Die Belastung ist gerechtfertigt, um den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung und Fortentwicklung des historisch überlieferten Fußwegesystems Rechnung zu tragen. Bis auf die Verwendung der notwendigen Flächen im Erdgeschoss sind für die Grundstückseigentümer keine weitergehenden Nachteile erkennbar. Für einen Teil der gewerblichen Betriebe, die die Spitzenpreis der umsatzstärksten Adressen nicht bezahlen können und dennoch für die Vielseitigkeit des Angebots an Waren und Dienstleistung in der Innenstadt unverzichtbar sind, kann von positiven Effekten ausgegangen werden, da der öffentliche Raum in die Blöcke hinein erweitert wird. Damit wird die Gesamtlänge der Schaufensterfronten pro Grundstücksfläche erhöht und somit die Interaktion Anbieter – Kunde.

Zu TF 9.2: Die textliche Festsetzung ordnet die Belastung der gemäß ZF 4 festgesetzten Flächen für Arkaden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an (vgl. ZF 4). Dies ist notwendig, weil allein durch die zeichnerische Festsetzung der dafür zu verwendenden Flächen die Belastung der Grundstücke noch nicht vollzogen ist. Die Belastung ist gerechtfertigt, um den Interessen der Allgemeinheit an der Erhaltung und weiteren Nutzung der historisch vorhandenen Arkaden Rechnung zu tragen. Bis auf die Verwendung der notwendigen Flächen im Erdgeschoss sind für die Grundstückseigentümer keine weitergehenden Nachteile erkennbar.

Für die Arkaden wird keine mindestens zu gewährleistende lichte Höhe festgesetzt, da sämtliche in diesen Plan aufgenommene Arkaden im Bestand vorhanden sind. Da bauliche Veränderungen im Geltungsbereich dieses B-Plans der Baugenehmigung bedürfen, wird die Stadt angemessen reagieren können, sobald Änderungen verlangt werden.

Hinweis:

Die inneren Erschließungswege durch zwei Kaufhäuser (im MK 1.2 – *Karstadt* sowie im MK 2.21 – *„Galeria Kaufhof“*) können während der Öffnungszeiten von der Allgemeinheit unter Beachtung des Hausrechtes als Durchgänge für Fußgänger ähnlich den aufgrund öffentlichen Rechts gesicherten Blockdurchgängen genutzt werden. Diese inneren Wegeverbindungen werden in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter mit einer eigenen Signatur aufgenommen.

Eine Festsetzung als Blockdurchgang i.S.d. ZF 5 bzw. TF 9 ist planungsrechtlich möglich und würde das Netz der Fußwegerouten sinnvoll ergänzen. Eine solche Festsetzung würde in diesen Fällen aber möglicherweise zu Entschädigungspflichten führen. Da der Durchgang für die Allgemeinheit während der relativ langen Öffnungszeiten der Kaufhäuser möglich ist, zählt eine solche Festsetzung derzeit nicht zu den Prioritäten der Stadt.

TF 10 **Beschränkung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

In den Kerngebieten wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wie folgt beschränkt:

Die höchstens zulässige Zahl der Stellplätze entspricht der Zahl von Stellplätzen, die sich aus der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005*) durch die zuständige Behörde ergeben hat.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO 2013]

*) *Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (Sonderdruck des SächsABl. Nr. 02/2005, S. 57 ff.), berichtigt 14. April 2005 (SächsABl. S. 363), geändert durch Ziffer XXII der VwV vom 1. März 2012 (SächsABl. S. 336, 353) und durch VwV vom 7. August 2012 (SächsABl. S. 1031).*

Begründung:

Mit der TF 10 soll erreicht werden, dass nur notwendige Stellplätze errichtet werden dürfen. Dies geschieht vor folgendem rechtlichen Hintergrund:

§ 12 Abs. 6 BauNVO 2013 enthält eine Ermächtigung dafür, die Zahl der Stellplätze durch Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken. Nach § 49 Abs. 1 Satz 1 SächsBO sind für Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird (**notwendige Stellplätze**).

Die im Einzelfall erforderliche **Anzahl der notwendigen Stellplätze** wird von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt, und zwar „unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs“ (so § 49 Abs. 1 Satz 3 SächsBO).

Zur Erleichterung der Bemessung der Anzahl der notwendigen Anzahl der notwendigen Stellplätze hat das Land Sachsen die in der TF 10 zitierte **Verwaltungsvorschrift** erlassen. Darin

werden den Bauaufsichtsbehörden in Form einer Richtzahlentabelle Anhaltswerte für die jeweils notwendigen Stellplätze gegeben. Auch bei Anwendung dieser Tabelle verbleiben der Bauaufsichtsbehörde jedoch noch Ermessensspielräume für den Einzelfall. Dieses Ermessen der Bauaufsichtsbehörde wird vom Bebauungsplan respektiert.

Mit der Festsetzung wird die Anzahl der Stellplätze auf diejenige Anzahl beschränkt, die sich aus der Ermessenausübung der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der notwendigen Stellplätze ergibt. Über diese Mindestanforderung hinaus vom Bauherrn freiwillig *zusätzlich* errichtete Stellplätze sind keine „notwendigen“ Stellplätze i.S.d. Bauordnung. Diese „überschießenden“ Stellplätze werden durch die TF 10 untersagt: Mit der Festsetzung wird die zulässige Anzahl der Stellplätze, die (vorhabenbezogen) auf den Grundstücken in den Kerngebieten errichtet werden dürfen, wie oben beschrieben auf diejenige Anzahl von Stellplätzen begrenzt, die nach Bauordnungsrecht als notwendig festgelegt wird. Die Beschränkung besteht in der Unzulässigkeit freiwillig errichteter „nicht notwendiger“ Stellplätze.

Stadtplanerisch werden damit folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Leipzig ist bestrebt, im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt das Konzept „**Autoarme Innenstadt**“ umzusetzen (vgl. Kap. 6.2.6). Neben der Förderung von Fuß- und Radverkehr und dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und der Beschränkung des Kfz-Verkehrs durch die bauliche Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze und durch verkehrsordnende Maßnahmen (sämtlich außerhalb dieses B-Plans) sollen in diesem Plan auch Maßnahmen festgesetzt werden, die sich vermindern auf Quell- und Zielverkehr von Kraftfahrzeugen auswirken können. Dazu zählt zweifelsfrei auch die Reduzierung von Parkierungsmöglichkeiten, in deren Folge die vorhandenen Alternativen wie öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr entsprechend attraktiver werden.
- **Minderung des Verkehrslärms:** Mit dem 2013 beschlossenen Lärmaktionsplan verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel, Umgebungslärm zu vermindern, d.h. die Lärmbelastung außerhalb der Gebäude. Dazu sollen durch den Lärmaktionsplan eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden. Auch die Bauleitplanung kann zu diesem Ziel beitragen, da die Gesundheit des Menschen einen schützenswerten Belang darstellt. Im Bereich der Innenstadt, die bereits überwiegend bebaut ist, kann durch die Begrenzung der Stellplatzzahl auf langfristige Sicht eine autoarme Stadtentwicklung gefördert werden. Die Reduzierung von Stellplätzen trägt dabei tendenziell zum Umstieg auf andere Verkehrsträger bei und kann somit Lärm durch private Kfz vermindern.
- **Luftreinhaltung:** Zur Verbesserung der Luftqualität im Siedlungsgebiet Leipzigs – insbesondere an stark belasteten Bereichen –, zur Reduktion klimaschädlicher Gasemissionen und um die gesetzlichen Vorgabewerte für Feinstaub und Stickoxide einzuhalten, hat Leipzig im Jahr 2009 den Luftreinhalteplan fortgeschrieben. Der Kfz-Verkehr ist eine der wesentlichen Quellen der Feinstaubbelastung, was sich u.a. an den innenstädtischen Messstationen im Innenstadtbereich und an stark befahrenen Straßen zeigt. Somit tragen generell alle Maßnahmen, die die Reduktion der Emissionen des Kfz-Verkehrs zum Ziel haben, dazu bei, die umweltpolitischen Ziele der Stadt zu erreichen. Mit der Beschränkung der Stellplätze trägt die Bauleitplanung somit dazu bei, die Bedeutung des privaten Kfz für den Stadtverkehr zu vermindern.
- **Beitrag zum Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig:** Mit diesem Programm möchte die Stadt Leipzig bis 2020 eine Reihe klimapolitischer Ziele erreichen. Dazu zählt auch das Erreichen eines Modal Splits (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) zwischen Umweltverbund (u.a. Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Carsharing) und MIV von 70% (Umweltverbund) : 30% (MIV).¹⁹ Durch die Beschränkung privater Stellplätze trägt die Bauleitplanung dazu bei, die Bedeutung des privaten Kfz für den Stadtverkehr zu vermindern und den Modal Split in Richtung umweltfreundliche Verkehrsträger auch im Hinblick auf die hervorragende Erschließung des Stadtzentrums durch den ÖPNV zu verschieben.

¹⁹ Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum, Stadt Leipzig, Fortschreibung 25.02.2015.

Die Festsetzung ist angemessen, denn es werden sowohl die städtebaulichen Ziele der Stadt umgesetzt als auch die Interessen der Grundstückseigentümer gewahrt. Sämtliche Grundstücke in den Kerngebieten bleiben erschlossen – auch für den Kfz-Verkehr. Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der übrigen Festsetzungen weiterhin zulässig.

Bei einzelnen noch unbebauten Grundstücken – z.B. für das Areal Matthäikirchhof/ Große Fleischergasse – sind mit der Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne zukünftig weitere Einschränkungen für Stellplätze möglich, um die Ziele der Stadt hinsichtlich des Klimaschutzes und der Umsetzung der Konzeption Autoarme Innenstadt umzusetzen.

Nr. 49.1.5. der Verwaltungsvorschrift enthält detaillierte Regelungen dazu, wie die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu bemessen ist. Dabei ist – beispielsweise – die Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen: Die Berücksichtigung des ÖPNV setzt einen gesicherten und leistungsfähigen Anschluss voraus, d.h. geringe Entfernung der Haltestellen, hohe Bedienfrequenz und Leistungsfähigkeit und dergl. Bereits bei einer Entfernung der nächsten Haltestelle des ÖPNV von unter 500 m kann die Zahl der in der Tabelle regelmäßig geforderten Stellplätze um 30% verringert werden. Für das Leipziger Stadtzentrum kann von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ausgegangen werden (vgl. Kap. 5.7.1): Sämtliche 13 Straßenbahnlinien der Stadt umfahren den Promenadenring, der Fußweg zu einer Straßenbahn-Haltestelle beträgt damit höchstens 300-400 m. Zusätzlich verläuft eine Buslinie durch das Stadtzentrum.

Eine weitere Reduzierung ist möglich beim Vorliegen von sog. „Job-Tickets“ (ÖPNV-Fahrschein für Angestellte großer Firmen oder Unternehmen), Kultur-Tickets (Fahrschein als Teil der Eintrittskarte für Oper, Konzert, Kino usw.) oder Semester-Tickets bei Hochschulen.

Angesichts der Enge der Straßenräume im Zentrum, die sich auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (auch des Fuß- und Radverkehrs) auswirkt, und angesichts der hervorragenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr ist davon auszugehen, dass die Bauaufsichtsbehörde diese Abweichungsmöglichkeit ermessensgerecht nutzen wird und die zunächst auf der Grundlage der Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift ermittelten Werte herabsetzen wird.

Im Folgenden werden zur Erläuterungen zwei Beispielrechnungen angestellt:

Beispiel 1	Einzelhandel
Größe:	800 m ² Verkaufsnutzfläche
Richtwert der Tabelle:	1 Stellplatz je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche
→ Anwendung des kleineren Schlüssels	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche
Zwischenergebnis:	20 notwendige Stellplätze
→ Anwendung der Reduzierungsmöglichkeit gemäß VwVSächsBO Nr. 49.1.5.1	Verringerung um 30 % = 6 Stellplätze
Ergebnis	14 notwendige Stellplätze

Für die Art der Nutzung „Büro“ gibt die Richtzahlentabelle ebenfalls als Schlüssel *1 Stellplatz je 30 bis 40 m² Büronutzfläche* an; insofern ergäbe sich dasselbe Ergebnis.

Beispiel 2	Wohnungen
Größe:	5 Wohnungen / 400 m ² Wohnfläche
Richtwert der Tabelle:	1 Stellplatz bis 2 Stellplätze je Wohnung
→ Anwendung des kleineren Schlüssels	1 Stellplatz je Wohnung
Zwischenergebnis:	5 notwendige Stellplätze
→ gemäß VwVSächsBO Nr. 49.1.5.3 keine weitere Reduzierung möglich	
Ergebnis	5 notwendige Stellplätze

TF 11 Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Wohnungen müssen ausreichende Schalldämmwerte nach DIN 4109 * aufweisen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

**) Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die DIN-Vorschrift kann im Neuen Rathaus der Stadt Leipzig, Martin-Luther-Ring 4-6, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.*

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor sowie der Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgrund zu erwartender Lärmimmissionen.

Die Stadt Leipzig hält an dem Ziel fest, im Stadtzentrum einen Mindestanteil von Wohnungen zu sichern, um das Stadtzentrum zu beleben und die Funktionsmischung zu fördern. Dazu wird mit den Festsetzungen zu den Kerngebieten ein Mindestanteil von Wohnungen innerhalb der Kerngebiete MK 2 und MK 3 festgesetzt. Diese Wohnungen sind z.T. bereits im Bestand vorhanden, z.T. würden sie bei Neubebauung der Baugrundstücke realisiert werden müssen.

In Bezug auf den Lärmschutz ergeben sich damit folgende Probleme: Abgesehen von der flächenmäßig untergeordneten Wohnnutzung stehen die Kerngebiete vorrangig fast allen kerngebietstypischen Nutzungen offen. Diese Nutzungen sind häufig mit Störungen – einschließlich Schallemissionen – verbunden. Zusätzlich ist die besondere Lage dieser Kerngebiete zu berücksichtigen: Lage im historischen Stadtzentrum, umgeben von Hauptverkehrsstraßen und Straßenbahnlinien. Somit wirken neben den kerngebietstypischen Störungen durch gewerbliche Nutzungen auch Schallemissionen seitens des Verkehrs sowie auch durch die häufigen Veranstaltungen in der Innenstadt ein.

Im Einzelnen geht es um folgende Schallquellen:

- **Verkehrslärm der Ringstraßen:** Verkehrsimmissionen wurden in Lärmkartierungen (basierend auf Berechnungen) erfasst. Wohnungen mit Ausrichtung auf die den Stadtkern umschließenden Ringstraßen sind mit einem Beurteilungspegel L_{DEN} von 60-70 dB(A) durch Verkehrslärm betroffen, die angrenzenden Randbereiche der Innenstadt noch mit 55-60 dB(A). Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Ringgrün ist nicht geeignet, die Immissionen ausreichend abzuschirmen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwälle oder -wände sind aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen, da das Stadtbild und die Straßenräume im historisch gewachsenen Stadtzentrum wesentlich durch die vorhandene Bebauung und den Promenadenring geprägt sind. Diese sollen nicht hinter Lärmschutzwänden verborgen werden. Im Norden des Stadtzentrums Bereich hat der Bau des Einkaufszentrums am Brühl für Abschirmung gesorgt.
- **Verkehrslärm in der inneren Altstadt:** Das Konzept der autoarmen Innenstadt mit seinen Durchfahrtsbeschränkungen und weiteren Ordnungsmaßnahmen hat zum Rückgang der Beeinträchtigungen in der Altstadt geführt. Unter der Voraussetzung, dass die Stadt die Konzeption autoarme Innenstadt auch zukünftig beibehält, wäre für Fenster vor Aufenthaltsräumen in diesen Bereichen lediglich ein Schalldämmmaß von ca. 20 dB(A) (für Schlafräume von 30 dB(A); Spitzenpegel) erforderlich (Schallschutzklasse 1 bzw. 2).
- **Straßenbahn:** Es treten Immissionen durch Straßenbahnlinien auf, die das Stadtzentrum in unterschiedlichen Abständen zur Bebauung umrunden. Abgesehen von den Straßenbahnen auf dem Straßenring verläuft eine Linie durch die Goethestraße und führt dort nachts zu Immissionen von 60 dB(A)²⁰.

²⁰ Lärmkartierung für die Stadt Leipzig, Lärmart: Straßenbahnverkehr, Lärmindex L_{Night} in dB(A), Stadt Leipzig, Juli 2012.

- **Veranstaltungslärm**, wozu im Bereich des Stadtzentrums mangels Sportanlagen hauptsächlich Festivals, Straßenfeste und dergl. zählen, kann bei Betrachtung einzelner Events an exponierten Stellen bereits ein erhebliches Störpotenzial erreichen (Bsp. Markt). Veranstaltungslärm kann u.a. deshalb als besonders störend wirken und Innenstadtbewohner belasten, da er auch in den üblichen Ruhezeiten der Bürger, sowohl tagsüber als auch bis in die Nacht hinein (bzw. Feiertag, Wochenende) auftritt. Veranstaltungslärm wird nicht kartiert; entsprechende Statistiken existieren demzufolge nicht. Zu erwarten sind Immissionen hauptsächlich rund um den Markt einschließlich des Salzgäßchens, den Nikolaikirchhof, die Grimmaische Straße, den Augustusplatz bis hin zum Kulturforum Moritzbastei sowie rund um den Burgplatz. Auch hier gilt, dass (mobile) Lärmschutzwände ausgeschlossen sind, da die freie Bewegung von Menschen und die Wahrnehmbarkeit der Veranstaltungen politisch gewünscht sind und möglicherweise auch Sicherheitsbedenken gegen mobile Lärmschutzwände sprechen könnten.

Die **grundsätzliche Problematik** besteht somit darin, dass eine sensible Nutzung wie das Wohnen aus städtebaulichen Gründen in einem Umfeld angeordnet wird, wo mit erhöhten Belastungen (Kerngebiet!) durch diverse Schallquellen zu rechnen ist. Dennoch möchte die Stadt nicht zur Trennung der Funktionen Wohnen, Gewerbe, Arbeiten zurückkehren und an der Funktionsmischung festhalten.

Auf der Ebene der Bauleitplanung treten im Hinblick auf mögliche Festsetzungen dabei folgende weitere Probleme auf:

- Die Lärmkartierung aufgrund der Umgebungslärmrichtlinie der EU erfolgt in Deutschland – anders als in anderen europäischen Ländern – nicht durch Messung, sondern durch Berechnung. Die errechneten Werte sind gemittelte Werte und geben einen ungefähren Eindruck von der Lärmbelastung wieder, nicht aber **Spitzenwerte**, die in der Integrationsrechnung unter den errechneten Mittelwert fallen. Diese mögen tagsüber tolerierbar sein, während der nächtlichen Ruhephase können diese aber zu gesundheitsschädlich Aufwachereignissen führen. Spitzenwerte sind somit in der Kartierung nur ungenügend wiedergegeben.
- Als **Immissionsort** für die ermittelten Immissionswerte L_{DEN} aus Verkehrslärm wird bei bebauten Gebieten eine Höhe von 4 m am Gebäude angenommen.²¹ Tatsächlich markiert diese Höhe in Kerngebieten häufig den Übergang vom Erdgeschoss zum 1. OG; Aufenthaltsräume können betroffen sein. Wohnungen liegen – nach den Festsetzungen des B-Plans – im MK 2 erheblich höher, im MK 3 sind sie auch darunter zulässig. Dort kann die Einwirkung von Straßenverkehrslärm und Lärm aus Gaststätten niedriger sein, aber Lärm technischer Aufbauten (Rückkühlwerke) kann u.U. stören.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen wäre mit einer **grundstücksscharfen Ermittlung** der Lärmbelastung zu beginnen, die Verkehrslärm – auch unter Einbeziehung der geplanten Lärmsanierung und möglicher weiterer Bauvorhaben (Schallschutzwirkung) –, Freizeitlärm und Gewerbelärm modelliert. Die Ergebnisse wären in Abhängigkeit von der Ausrichtung der Wohnräume (z.B. zu Innenhöfen oder der Nähe zu Veranstaltungsorten) und Höhe in Regelungen zu überführen, ggf. kombiniert mit bedingten Festsetzungen. Das ist im Rahmen der Festsetzungen eines einfachen B-Plans nicht realistisch, da nicht sämtliche Entwicklungen und Bauungs- und Nutzungsvarianten für das Stadtzentrum im Plan vorhergesehen und gerichtsfest umgesetzt werden können.

Die Variante, ein **vorsorglich hohes Schalldämm-Maß** von z.B. 45 dB festzusetzen, ist keine angemessene Lösung des Konflikts. Sie würde dazu führen, dass auch weniger stark von Schall betroffene Wohnungen extrem von Außenschall abgedämmt werden – auch von erwünschtem Außenschall wie normalen Stadtgeräuschen (Passantengespräche, Vogelgesang und dergl.). Eine „Totenstille“ wäre das Ergebnis. Während Wände relativ einfach mit einem Dämmwert von 40/45 dB errichtet werden können, sind Fenster der entsprechenden Schallklassen nach derzeitigem Stand der Technik kompliziert aufgebaut und schwer, automatische Lüftungseinrichtungen sind teuer. Insbesondere bei historischen Fassaden (Umnutzung) en-

²¹ Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen (VBUS), Bundesanzeiger Nr. 154a vom 17. August 2006, S. 35.

gen sich die architektonischen Möglichkeiten stark ein. Außerdem ist zu beachten, dass passive Schallschutzmaßnahmen nicht geeignet sind, das bei Anwendung der TA Lärm geforderte Schutzniveau zu erreichen, da das hierfür vorgeschriebene Messverfahren nicht auf Innenpegel abstellt.

Der **notwendige Schallschutz** muss daher einzelfallbezogen **auf der Ebene der Vorhabenzulassung** erreicht werden. Mit der Festsetzung Nr. 11 wird daher vorgeschrieben, dass bei der Errichtung von Wohnungen bzw. einer entsprechenden Umnutzung die erforderlichen Schalldämmwerte nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) erreicht werden. In der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Bauteile, Bauweisen und Bewertungsverfahren normiert, die (u.a.) zur Abwehr von Außenschall geeignet sind. Die Festsetzung wird auf der Ebene der Vorhabensplanung und -genehmigung vollzogen.

- Bei Wohnungen mit Nähe zum Ring wird dabei voraussichtlich der **Verkehrslärm** der stark befahrenen Straßen zu bewältigen sein. Soweit beim konkreten Bauvorhaben eine offensichtliche Belastung durch Verkehrslärm vorliegt, werden seitens der Bauaufsichtsbehörde in Auflagen zur Baugenehmigung hohe Luftschall-Dämmmaße einschließlich eventuell erforderlicher Lüftungseinrichtungen oder Bestimmungen zu schallschützenden Grundrissen gefordert werden. Dabei sind auch sehr hohe Werte wie z.B. 40 / 45 dB möglich, die nur durch den Einsatz von Fenstern der Schallschutzklassen 3 und 4 erreicht werden. Bei der Ausarbeitung der Baupläne wird der Bauvorlageberechtigte darauf achten müssen, alles im Wege der architektonischen Selbsthilfe Mögliche zu tun, um die geplante schutzwürdige Wohnnutzung möglichst wenig den Immissionen auszusetzen, z.B. durch die Planung lärmarmen Grundrisse (Schlafzimmer und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite), Einbau notwendiger Fenster auf der lärmabgewandten Seite u. dergl. Soweit die Auflagen zum Schallschutz im Einzelfall zu ungerechtfertigt hohen Kosten für die Schalldämmung führt, kann der Bauherr im konkreten Fall durch ein Schallgutachten nachweisen, dass die tatsächlichen Schalleinwirkungen geringer sind als durch überschlägige Schätzung ermittelt. Dies ist angesichts üblicher Bausummen ohne weiteres finanzierbar und sachgerecht.
- Bei Wohnungen mit Ausrichtung zu den öffentlichen Plätzen, die in besonderem Maße für soziales Leben, Märkte und sonstige Veranstaltungen dienen, wird hauptsächlich und –soweit möglich– **Veranstaltungslärm** zu bewältigen sein. Während **Freizeitlärm** bei fest verorteten Sportstätten durch Festsetzungen bewältigt werden kann, ist dies für den Veranstaltungslärm im Stadtzentrum nicht praxisgerecht. Zum einen ist zu beachten, dass Wohnungen im Stadtzentrum die höheren Richtwerte für ein Kerngebiet hinnehmen müssen. Zum anderen sind emissionsträchtige Veranstaltungen genehmigungsbedürftig; dabei kommen Auflagen zu zeitlichen und technischen Regelungen in Betracht. Die zulässige Anzahl dieser Veranstaltungen pro Jahr ist begrenzt.

Die abschließende Bewältigung der Schallproblematik bei der konkreten Vorhabensplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist auch planungsrechtlich vertretbar, da eine Baugenehmigung sich nicht aus den Festsetzungen dieses Plans allein ergibt; der Kern der planerischen Regelungen beschränkt sich auf die Sicherung einer groben Struktur der Nutzungen im Stadtzentrum. Da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die erkannten Konflikte nicht auf der Ebene der konkreten Vorhabenzulassung bewältigt werden können, darf abgeschichtet werden.

Im Ergebnis wird durch die Umsetzung der Festsetzung in der Genehmigungspraxis sowie durch weiter immissionsschutzrechtliche Regelungen ein Mindestmaß von Schutz der sensiblen Nutzung „Wohnen“ sichergestellt.

Da DIN-Normen anders als Gesetze nicht veröffentlicht werden, sondern dem Urheberrecht unterliegen, muss die Stadt bei Bezugnahme ihrer Festsetzung auf die DIN-Norm Nr. 4109 dieselbe zur allgemeinen Einsichtnahme bereithalten. Ein Hinweis dazu ist der Festsetzung beigefügt.

13. Verkehrsflächen

ZF 6 Die im Bestand vorhandenen und zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Straßenverkehrsflächen. Zu den Straßenverkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinne zählen auch Fußgängerbereiche, die öffentlichen Plätze wie Markt oder Augustusplatz, die nicht dem Kraftverkehr dienen, oder kleinere Grünflächen und einzelne Bäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Veränderungen der bestehenden Straßenverkehrsflächen gegenüber dem Bestand sind nicht geplant, da dies nicht der Zweck dieses Bebauungsplanes ist.

Aus der amtlichen Grundlage (Auszug aus dem Kataster von 2013) ist ersichtlich, dass bei einem Großteil der bestehenden Bebauung die Grenze zwischen Gebäude und Straßenfläche nicht mit der Flurstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück und dem Straßengrundstück übereinstimmen. Beispiele: Die nördliche Grenze des eingemessenen Messehauses am Markt, Ecke Petersstraße, weicht von der südlichen Grenze des Flurstücke 4408/2 (Markt) um etwa 40 cm zugunsten des Marktes ab. Umgekehrt beträgt die Überbauung der Bebauung nördlich der Thomaspasse / Ecke Markt zur Thomaspasse etwa 0,5 m zuungunsten der Thomaspasse.

Diese Überbauungen sind zumeist historisch bedingt; im Falle neuerer Bauvorhaben sind sie damit zu begründen, dass beim Schließen einer Baulücke die Sichtbarkeit der benachbarten Brandwände vermieden werden soll.

Es ist nicht zu erwarten, dass seit Langem bestehende historische Bebauung oder in den letzten Jahren bestandskräftig genehmigte neue Bauvorhaben an das Kataster angepasst werden. Daher wurde in den Fällen dieser Abweichungen die Abgrenzung der Flächenfestsetzungen der Baugrundstücke mit den Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des tatsächlichen Bestands vorgenommen.

Zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkplätze, Fußwege, Platzfläche oder Flächen für Baumpflanzungen sollen keine Festsetzungen getroffen werden, da die Flächen öffentlich sind, der städtischen Planung voll unterliegen und eine weitere rechtliche Bindungswirkung nicht erforderlich ist. Hierzu wird ein Hinweis ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen.

Die Zuständigkeit für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegt beim städtischen Verkehrs- und Tiefbauamt.

14. Grünflächen

ZF 7 Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Grünflächen, die Teile des denkmalgeschützten Ringgrüns sind. Veränderungen gegenüber dem Bestand sind nicht geplant; die Grünflächen sollen weiter als öffentliche Parkanlagen mit der notwendigen gärtnerischen Pflege bewirtschaftet und genutzt werden. Die fachliche Zuständigkeit für die festgesetzten Grünflächen liegt beim Amt für Stadtgrün und Gewässer.

15. Örtliche Bauvorschriften

TF 12 Gestaltungsvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 5, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der öffentlichen Räume ist die Gestaltqualität der angrenzenden Gebäude von immenser Bedeutung. Daher werden mittels örtlicher Bauvorschriften Festsetzungen zu den Baufluchten und Gebäudehöhen, zu hervorkragenden oder in die Fassade integrierten Bauteilen und Elementen sowie zu Dächern und ihren Aufbauten getroffen. Die Festsetzungen sollen das in weiten Teilen vorhandene hohe Maß an Gestaltqualität sichern, Mindestanforderungen an zukünftig noch anstehende Bauvorhaben stellen und somit noch von Kriegszerstörungen und Fehlplanungen der Moderne geprägte Räume weiterentwickeln helfen.

Für Werbeanlagen wird zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine eigenständige Werbesatzung erarbeitet.

Die örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan – die nachfolgend begründeten Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9 – betreffen sämtlich Vorschriften zur äußeren Gestalt von Gebäuden, soweit sie von den öffentlichen Räumen aus wahrnehmbar sind. Das Erfordernis der Wahrnehmbarkeit betrifft hauptsächlich die Außenfassaden der Gebäude zu Straßen und Plätzen, die die Raumkanten bilden, in begrenztem Maße aber auch die Dächer, da das Leipziger Zentrum ein Tourismus-Schwerpunkt ist und Aussichten von Kirchtürmen ein Höhepunkt von Städtereisen sind.

TF 12.1 Historische Gestalt und Fassadengliederung

(1) Die dem öffentlichen Straßenraum oder öffentlichen Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden sind zur Wiederherstellung der am 01.09.1939 vorhandenen äußeren Gestalt und Fassadengliederung dergestalt herzustellen, dass die am 01.09.1939 nach Maßgabe der im Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig vorhandenen amtlichen Katasterunterlagen vorhandenen Knicke, Schwingungen, Vor- und Rücksprünge, versetzten Straßenendigungen und Eckbetonungen wiedererrichtet werden.

(2) Abs. 1 gilt nicht, soweit etwas anderes durch Bebauungspläne festgesetzt ist.

Begründung:

Zu Abs. 1: Die historischen Raumkanten des öffentlichen Raums – die den Straßen- und Platzräumen sowie den Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden – waren bis zum 2. Weltkrieg vollständig erhalten. Diese Gebäudefassaden mit ihrer reichhaltigen Strukturierung – nämlich den historisch vorhandenen Knicken, Schwingungen, Vor- und Rücksprüngen, versetzten Straßenendigungen und Eckbetonungen – sollen aus gestalterischen Gründen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Die Festsetzung der historischen Fassadendetails ist in Verbindung mit der Bewahrung bzw. Wiederherstellung der historisch vorhandenen Bauflucht zu sehen: Das Bekenntnis zum historischen Stadtgrundriss über die Wiederherstellung der Bauflucht ist ein Ziel der Stadt, für das in diesen Bebauungsplan auf folgenden Gründen keine planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen wird:

- Der überwiegende Teil der Bauflächen im Stadtzentrum ist zusammenhängend bebaut. Hier ergibt sich die Einhaltung der historischen Bauflucht – d.h. der Errichtung des Gebäudes direkt an der Straßenbegrenzungslinie – aus der Anwendung des § 34 BauGB.
- Einige Flächen im Stadtgebiet (z.B. Reichsstraße/ Nikolaistraße oder westlich der Großen Fleischergasse/ Matthäikirchhof) sind so groß, dass sich die Einhaltung der histori-

schen Bauflucht *nicht* aus der Anwendung des § 34 BauGB ergibt. Bei diesen Flächen sieht die Stadt jedoch abseits der Wiederherstellung der historischen Bauflucht grundsätzlichen Planungsbedarf. Bei Neubebauung oder einer weitgehenden Umgestaltung dieser großen Bereiche ist davon auszugehen, dass qualifizierte Bebauungspläne mit detaillierten Festsetzungen (z.B. Baulinien) aufgestellt werden. Eine Festsetzung der historischen Baufluchten mit dem Mittel der Baulinie ist somit in diesem B-Plan nicht erforderlich.

Insgesamt bewirkt die Festsetzung Folgendes: Bei der Wiederbebauung von Grundstücken – gemäß § 34 BauGB bzw. gemäß anderen/zukünftigen planungsrechtlichen Regelungen entlang der historischen Bauflucht – ist für die Feinstrukturierung der Gebäudefassaden mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum der Verlauf zugrunde zu legen, der sich aus dem letzten Katasterbestand vor dem Ende des 2. Weltkriegs ergibt. Da die meisten Zerstörungen in der Leipziger Innenstadt aus den Jahren 1943 bis 1945 stammen und zu dieser Zeit keine Umbauten der Straßenräume vorgenommen und keine neuen Plansätze erstellt wurden, ist es sinnvoll, sich für die Bestimmung der historischen Bauflucht auf den Stand zu Beginn des 2. Weltkriegs zu beziehen. Aus diesem Zeitraum sind im Stadtplanungsamt Plansätze vorhanden. Es handelt sich dabei um Schleusenpläne, die sämtliche Entwässerungseinrichtungen des gesamten damaligen Stadtgebietes im Maßstab 1:500 darstellen und in denen die Katasterbestände sämtlich verzeichnet sind. Die Details der Raumkanten – nämlich Knicke, Schwingungen, Vor- und Rücksprünge, versetzte Straßenendigungen und Eckbetonungen – sind in diesen Plänen verzeichnet, soweit ihr Maßstab dies zulässt.

Die Festsetzung, dass diese Details der Gebäudefassaden wiederherzustellen sind, ist aus folgendem Grund erforderlich: § 34 BauGB ist als Rechtsgrundlage für dieses städtebauliche Ziel nicht ausreichend, da er einerseits Spielraum bei der Beurteilung des Einfügen bietet und andererseits in der Vergangenheit vorhandene Knicke, Schwingungen, Eckbetonungen usw. sich nicht aus § 34 ableiten lassen. Die genannten Details sind aber wichtig zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung von Straßenräumen mit unverwechselbarem Bild und tragen zur Gliederung der Baukörper und Baufluchten und zur Identitätsbildung bei. Darüber hinaus sollen die Gebäudefassaden im Verhältnis zu den historisch engen Straßenräumen feinstrukturiert bleiben. Monumentale Fassaden an engen Gassen, die erdrückend wirken, sollen nicht realisiert werden.

Hinweis: Soweit sich durch das Aufgreifen der historischen Baufluchten geringere Abstandsflächen als bauordnungsrechtlich vorgeschrieben ergeben, muss befreit werden. Eine Festsetzung in diesem Bebauungsplan, wonach § 6 Abs. 5 SächsBO keine Anwendung finden soll, ist nicht möglich, da der B-Plan insoweit keine Festsetzungen zu Baulinien enthält, die eine solche Abweichung von den Abstandsvorschriften erfordern würde.

Zu Abs. 2: Im Bereich der B-Pläne Nr. 45.3 sowie 45.4 wurden mit Zustimmung der städtischen Gremien Gebäude mit Fassaden errichtet, die die Inhalte des Abs. 1 weitgehend nicht einhalten. In diesen Bereichen ist Abs. 1 somit nicht anzuwenden. Dazu wurde der Absatz 2 in die Festsetzung aufgenommen.

TF 12.2 Stellung und Höhe der Gebäude

- (1) Gebäude sind traufständig zu Straßen und Plätzen zu errichten.**
- (2) Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit mindestens 18,0 m und höchstens 21,0 m mit einer Toleranz von +/- 0,5 m über der Oberkante des angrenzenden Straßenlandes festgesetzt.**
- (3) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen voneinander abweichen.**
- (4) Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe kann ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30 bis 60 Grad ausgebildet werden.**
- (5) Anstelle eines geneigten Dachs können Staffelgeschosse errichtet werden. Für die maximal zulässige Höhe der Hauptattika des Gebäudes (einschließlich notwendiger Brüstungen oder Geländer) über der Oberkante des angrenzen-**

den Straßenlandes ist Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Staffelgeschosse müssen so weit zurückgesetzt werden, dass der Neigungswinkel der Ausbildung einer Dachschräge von bis zu 60 Grad entspricht.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für in die Denkmalliste eingetragene Einzeldenkmale.

Begründung:

Zu Abs. 1: Die im Plangebiet bei Gebäuden mit Schrägdach im Bestand dominierende Ausrichtung zum Straßenraum ist die Traufstellung. Dieses städtebauliche Merkmal ist typisch für die Leipziger Innenstadt und soll daher mithilfe der örtlichen Bauvorschrift gesichert werden.

Zu Abs. 2: Die im Stadtzentrum vorhandene Bebauung ist – abgesehen von Baulücken – bereits sehr dicht und ausreichend hoch. Die bauliche Dichte und die Höhe der Bebauung prägen das Stadtzentrum durch die damit ermöglichte Vielfalt der Nutzungen einerseits und durch die Begrenzung der öffentlichen Räume sowie die dafür eingesetzten architektonischen Mittel andererseits; diese Charakteristika sind Teil der baulichen Identität des Stadtzentrums.

Aus Sicht der Stadt soll eine höhere Bebauung jedoch vermieden werden, da der Charakter der Baublöcke und der öffentlichen Räume durch weiter ansteigende Gebäudehöhen stark verändert würde; dies gilt auch für eine „schleichende Erhöhung“ über viele Jahre hinweg. Die Stadt bezweckt daher, aus gestalterischen Gründen die im Bestand vorhandenen, für die öffentlichen Räume im Stadtzentrum typischen Höhen als Maß für die zukünftige bauliche Weiterentwicklung festzuschreiben. Damit müssen diese Höhen auch bei Umbauten, Aufstockungen und von neuen Bauvorhaben, die von den öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, eingehalten werden.

Die im Plangebiet im Bestand vorzufindenden Traufhöhen der Bebauung entlang der angrenzenden Straßenräume liegen zum weitaus größten Teil zwischen 18,0 und 21,0 m über dem Straßenland. Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut verstanden.²² Dabei weisen insbesondere die Gebäude entlang der Grünanlage des Promenadenrings höhere Traufen auf als die weiter im Innern des Stadtzentrums gelegene Bebauung; insgesamt wird der Höhenbereich von 18 bis 21 m jedoch eingehalten.

Lediglich Sonderbauten wie Kirchen, Altes und Neues Rathaus, das Paulinum, die Gebäudeecken des Museums der bildenden Künste, das City-Hochhaus, das Krochhochhaus und wenige andere Gebäude weisen Höhen über 21 m auf. Diese Gebäude, die die allgemeine Bebauung überragen, sollen Einzelfälle bleiben, die die Stadtlandschaft als Wahrzeichen prägen.

Bei der Bauausführungsplanung ist eine Abweichung von den festgesetzten Höhen um 0,5 m nach oben oder unten zulässig, um den Bauherren Flexibilität für ihre Entwürfe zu bieten.

Anmerkung: Diese Festsetzung wird aus stadtgestalterischen Gründen in den B-Plan aufgenommen und erfolgt auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO. Die Festsetzung ergeht nicht als planungsrechtliche Festsetzung mit der Absicht, ein Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festzusetzen. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel *Gestaltung* ist die Festsetzung daher nicht auf Gebäude im Inneren der Baublöcke anzuwenden, wenn diese nicht von den öffentlichen Straßen oder Grünflächen aus sichtbar sind. Die Höhe dieser Gebäude oder Gebäudeteile ist vielmehr nach § 34 BauGB zu ermitteln.

Zu Abs. 3: Eine Abweichung der Traufhöhen benachbarter Gebäude voneinander ist erwünscht, um die zwar in Blockstrukturen eingebunden, aber dennoch einzeln errichteten und bewirtschafteten Gebäude mithilfe unterschiedlicher Traufhöhen erkennbar zu machen.

Zu Abs. 4 und Abs. 5: Die Absätze 4 und 5 sind erforderlich, um die gestalterische Festsetzung der Traufhöhen zum öffentlichen Straßenland (Abs. 2) durch eine gestalterische Festsetzung der Höhenentwicklung im Dachbereich zu ergänzen. Außerdem sollen die häufigen

²² Vgl. Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert u.a., BauNVO-Kommentar, Stuttgart: Kohlhammer, 11. Auflage 2008, § 16, Rn. 31.

Begehrlichkeiten nach Dachausbauten und Staffelgeschossen in einen für das Stadtbild verträglichen Rahmen eingebunden werden.

Nach der in Abs. 4 getroffenen Regelung dürfen oberhalb der Traufhöhe Dachaufbauten mit Dachgeschossen errichtet werden, diese Dächer müssen aber mit einer Neigung von 30 bis 60° (Basiswinkel) ausgebildet werden. Gebäude, die diese Anforderungen erfüllen, fügen sich leichter in das Bild der vorhandenen Bebauung – die durch traufständige Dächer geprägt ist – ein. Ohne festgesetzten Dachneigungswinkel könnte die Festsetzung einer Traufhöhe durch die Errichtung sehr schräger Dächer (z.B. mit einem Basiswinkel von 80°) unterlaufen werden.

Die Regulierung der Dachvariante **Staffelgeschoss** in Abs. 5 ist aus folgenden Gründen erforderlich: In den letzten Jahren sind in verstärktem Maße Staffelgeschosse errichtet worden, da diese Geschosse durch den Fortschritt der Bautechnik zu beliebten und teuer vermarkteten Gebäudeteilen geworden sind und i.d.R. über einen Austritt ähnlich einem großen Balkon verfügen. Diese Entwicklung ist deutschlandweit zu beobachten und steht mit der (erwünschten) Innenentwicklung in engem Zusammenhang. Dass Balkons im Leipziger Stadtzentrum gemäß der Festsetzung in diesem B-Plan nicht zulässig sind, erhöht die Attraktivität von Staffelgeschossen zusätzlich. Staffelgeschosse tragen in diesem Fall jedoch dazu bei, das überkommene Stadtbild (Gebäude mit schrägem traufständigem Dach) stark zu verändern, da mit ihnen die relativ gleichförmige, durch die Dachschrägen und Dachbaustoffe geprägte, somit ruhig und als Abschluss der Fassaden wirkende Dachlandschaft unterbrochen wird.

Demgegenüber steht die Möglichkeit, attraktive Wohnungen im Dachbereich zu errichten und damit das Stadtzentrum – gemäß den Zielen der Stadt – als Wohnstandort zu erhalten. Um einen Ausgleich dieser gegenläufigen planerischen Ziele zu erreichen und negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu verhindern, sollen Staffelgeschosse mit ihren äußeren Maßen innerhalb der nach Abs. 4 zulässigen geneigten, projizierten Dachfläche bleiben. Zusätzlich wird § 34 BauGB zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung anzuwenden sein. Damit wird verhindert, dass Staffelgeschosse die sich aus Abs. 4 in Verbindung mit der jeweiligen Gebäudetiefe ergebende Höhe überschreiten und Gebäude insgesamt zu massiv wirken könnten.

Da bei Errichtung von Staffelgeschossen keine Traufe im herkömmlichen Sinne mehr ausgebildet wird, muss die Begrenzung der Höhen auf andere Weise geschehen. Dazu wird auf die gegenüber dem Straßenraum wirksame Höhe abgestellt, die bei Gebäuden mit Staffelgeschossen durch die Hauptattika gebildet wird. Mit der TF 5 werden daher die Höhen für Dächer mit herkömmlicher Traufe auf die Höhen für Gebäude mit Staffelgeschossen übertragen: Die Hauptattika einschließlich von Brüstungen oder Geländern soll dieselben maximalen Höhen einhalten – 18 bis 21 m – wie eine herkömmliche Traufe.

Die Klarstellung bezüglich der Brüstung und Geländer erfolgt deshalb, weil eine Hauptattika häufig durch Brüstung oder Geländer fortgeführt wird über die Fußbodenhöhe des Staffelgeschosses. Die resultierende, optisch wirksame Höhe wäre um die Höhe der Brüstung erhöht, i.d.R. um 1,10 bis 1,30 m. Dies ist nicht erwünscht; sowohl Traufen als auch Attiken einschließlich Brüstungen sollen dieselben Höhen gegenüber dem Straßenland einhalten.

Zu Abs. 6: Die in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmäler weichen z.T. von den Vorschriften der Absätze 1 bis 4 zur Gebäudestellung ab. Da diese Denkmäler häufig Solitärbauten mit einer historisch bedeutsamen Sondernutzung sind und auch aus dieser Sonderstellung ihren historischen Wert beziehen, und da sie aus denkmalpflegerischen Gründen ohnehin zu erhalten sind, ist die Anwendung der TF 12.2 auf diese Denkmäler nicht sinnvoll.

TF 12.3 **Balkone, Loggien, Erker**

(1) Balkone und Loggien sind an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, unzulässig.

(2) Erker und andere Gebäudeteile dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudedefront vorspringen.

Begründung:

Zu Abs. 1: Balkone und Loggien stellen in der historisch überlieferten Gestalt der Innenstadt Fremdkörper dar, da Balkone und Loggien erst in der Gründerzeit aufkamen und die Grundstruktur der Innenstadt – u.a. die Breite der Straßenräume – älter ist.

Vorhandene Balkone haben Bestandsschutz. In Innenhöfen errichtete Balkone wirken nicht in den öffentlichen Raum hinein und sind daher nicht vom Verbot erfasst.

Zu Abs. 2: Bereits die Bestandsbebauung weist an einigen Stellen Erker und vorspringende Fassadenteile auf. Diese Vorsprünge sind allerdings geringfügig, da diese Baudetails früher teuer waren und da die Straßenräume in der Innenstadt enger als in anderen Teilen Leipzigs sind, ein Vorrücken also massiver wirkt. Um diese sinnvolle städtebauliche Grundregel auch für die weitere Entwicklung des Stadtzentrums zu sichern, wird die Begrenzung für vorspringende Fassadenteile auf 1,0 m als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

TF 12.4 Gebäudeöffnungen, Markisen, Jalousien und Rollläden

(1) Fenster sind in der Form des stehenden rechteckigen Einzelfensters auszubilden (Verhältnis Fensterhöhe zu Fensterbreite mindestens 1,4:1,0). Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.

(2) Sonnenschutzrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Jalousien und Rollläden dürfen in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten. Die dazugehörigen Kästen sind verdeckt anzubringen.

(3) Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen das lichte Maß der Fenster- oder Türöffnungen im Erdgeschoss nicht überschreiten. Markisen müssen über Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m haben; ihre Vorderkante muss mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Für Markisen zulässig sind einfarbige und einfach gestreifte, nicht glänzende Materialien. Nicht zulässig für Markisen sind grelle (z.B. Signalfarben, Neonfarben, leuchtende oder phosphoreszierende Farben) und glänzende Farben und Materialien.

(5) Einbruchsicherungen im Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass dahinterliegende Fenster- und Türöffnungen sichtbar sind. Geschlossene Roll- und Fensterläden sind nicht zulässig. Sämtliche Sicherheitskonstruktionen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Begründung:

Die Festsetzung dient insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden mit Ausrichtung zum öffentlichen Raum. Dazu regelt die Vorschrift das übliche Spektrum der Gebäudeöffnungen der Fassade (Fenster, Türen, u.ä.) und der dazugehörigen technischen Fassadendetails wie Sonnenschutz, Sichtschutz oder Einbruchschutz.

Die Vorschriften sind erforderlich, um sicherzustellen, dass die genannten technischen Vorkehrungen nicht die Wirkung der Fassade negativ beeinträchtigen (z.B. durch zu große Auskragungen, Abmessungen, die Sichtbarkeit von Rolllädenkästen, die Überdeckung der Fensterlaibung oder grelle Farben).

Zu Abs. 1: Mit Abs. 1 wird ein stehendes Fensterformat festgeschrieben. Der Gestaltcharakter „stehend“ bzw. „hochkant“ ergibt sich etwa ab einem Verhältnis der Fensterhöhe zur Fensterbreite von mindestens 1,4:1,0. Verspiegelte Fensterflächen verstärken durch die Reflexion der gegenüberliegenden Fassade die Abschottung einer Fassade vor Betrachtern; sie sind außerdem für die Innenstadt nicht typisch und stören die für die Leipziger Innenstadt typischen Fassaden in erheblichem Maße. Sie sollen daher in der Innenstadt nicht zulässig sein.

Zu Abs. 2: Mit diesem Absatz wird sichergestellt, dass die verwendeten Sonnenschutzeinrichtungen die Fassade nicht überdecken, dominieren oder stören sollen. Z.T. handelt es sich um nachträglich installierte Elemente.

Sonnenschutzeinrichtungen sollen sich vielmehr in die Fassade einfügen. Dies bedeutet, dass sie sich in der gestalterischen Wirkung den fassadenstrukturierenden Elementen unterordnen, z.B. dadurch, dass sie diese nicht überragen, verdecken, größtmäßig übertreffen, farblich hervortreten oder vor die Fassade auskragen. Demselben Zweck dient auch die Bestimmung, dass Jalousien und Rollläden (bewegliche Sonnenschutzeinrichtungen) an ihrem Anbringungsort in den Obergeschossen das lichte Maß der Fensteröffnungen nicht überschreiten dürfen und die dazugehörigen Kästen verdeckt (also nicht „optisch aufragend“) anzubringen sind.

Zu Abs. 3: Die Festsetzung ist notwendig, um ein Mindestmaß an Gestaltqualität für Markisen zu sichern und Markisen in ihrem Einsatz auf das erforderliche Maß zu beschränken: So sind Markisen nur dort zulässig, wo im Erdgeschoss Läden und Schaufenster vorhanden sind (nicht aber z.B. im ersten Obergeschoss). Ähnlich wie für Sonnenschutzeinrichtungen in den Obergeschossen wird für Markisen festgesetzt, dass sie das lichte Maß der Fenster- oder Türöffnungen im Erdgeschoss nicht überschreiten dürfen. Zwar ist der Sonnenschutz bei Überdimensionierung der Markisen größer; die entsprechende städtebauliche Wirkung (Abdeckung / Abschirmung) wäre aber unerwünscht. Außerdem ist die Festsetzung notwendig, um den öffentlichen Fußweg vor den Ladenzonen für Menschen jeder Körpergröße begehbar zu halten. Aus gestalterischen Gründen (optisches Gewicht der Überdeckung des Gehwegs) soll ein Mindestabstand von 0,7 m von der Bordsteinkante eingehalten werden. Der letzte Satz des Abs. 3 bestimmt, dass verkehrsrechtliche Vorschriften diesen Regelungen vorgehen, denn die gestalterischen Ziele der Stadt sollen nicht zu Lasten der Verkehrssicherheit gehen.

Zu Abs. 4: Da Markisen optisch auffällig sind und aufgrund ihrer Größe das optische Bild der Fassaden bzw. der Erdgeschosszone erheblich beeinflussen, sollen sie nur in den für Leipzig typischen Ausführungen zulässig sein: Das sind die in der Festsetzung genannten einfarbigen und einfach gestreiften Markisen. Sämtliche abweichenden Ausführungen, insbesondere grelle oder glänzende Farbtöne und Materialien, sind unzulässig, da sie stören. Infolge der Festsetzung sind auch keine Markisen mit Werbeaufschriften und -logos zulässig.

Zu Abs. 5: Die Festsetzung ist notwendig, um die Ladenzone im Erdgeschoss einsehbar zu halten. Die Attraktivität der Erdgeschosszonen ist für die Leipziger Innenstadt, die oberzentrale Funktionen einschließlich des Handels übernimmt, besonders erforderlich. Ein Laden im Erdgeschoss, der mit einer durchsichtigen Einbruchsicherung versehen ist, bleibt für Fußgänger attraktiver als geschlossene Rollläden, an denen der Blick der Passanten gestoppt wird. In Analogie zu Abs. 2 sollen Einbruchsicherungen in die Fassade integriert werden, deren strukturierende Elemente also nicht überdecken, dominieren oder stören.

TF 12.5 Fassadenbegrünung

Die Begrünung geeigneter Fassadenabschnitte ist zulässig. Denkmalpflegerische Belange bleiben davon unberührt.

Begründung:

Sowohl von Seiten der Einwohner Leipzigs als auch seiner Besucher bzw. Touristen sind die Ansprüche an bioklimatisch und lufthygienisch vertretbare Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldbedingungen gewachsen. Diese Ansprüche stellen einen öffentlichen Belang dar, zu dessen Umsetzung auch im Innenstadtbereich grünordnerische Maßnahmen erforderlich sind.

Die Umsetzung verschiedener klimaschützender Maßnahmen für das in der Planung befindliche Innenstadtgebiet dient dem Anliegen der Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2011, zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und das Orts- bzw. Landschaftsbild aufzuwerten (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB).

Die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung stellt hier ein Angebot dar, das den besonderen innenstädtischen Bedingungen angemessen ist (vgl. Weinstöcke an Markt 8 und an der Alten Nikolaischule).

TF 12.6 Dachaufbauten, Antennen, regenerative Energiegewinnung

(1) In nutzbare Räume integrierte Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben (in allen Formen), Zwerchhäuser, Frontispize und als Ecküberhöhungen zulässig. Die Lage dieser Dachaufbauten muss der Fassadengliederung entsprechen.

(2) Andere Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte und andere technische Aufbauten) dürfen den First nicht überragen. Sie dürfen nur in dem Dachbereich errichtet werden, in dem sie nicht von den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

(3) Ausnahmsweise können notwendige technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses auf Flachdächern zugelassen werden, wenn sie eingehaust werden und die Dachlandschaft nicht verunstalten. Sie sind mindestens im gleichen Maß wie ihre nach Satz 1 gemessene Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

(4) Dachaufbauten dürfen insgesamt durch ihre Größe, Anzahl und Form die Dachlandschaft nicht verunstalten.

(5) Antennen/Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel unter Dach oder an einer von den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen abgewandten Dachfläche anzubringen.

(6) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. Sonnenkollektoren) sind nur auf den der Straßenseite abgewandten und von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen nicht einsehbaren Dachschrägen zulässig.

Begründung:

Im Vergleich zu Gebäuden der letzten 20 Jahre weisen Gebäude bzw. Straßenzüge aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg Dachformen und Dachabwicklungen auf, die heute als ruhig und einheitlich empfunden werden und einen Abschluss der darunter liegenden, vielfältig gegliederten Fassaden bilden. Bei neuen Bauprojekten ist aufgrund der hohen Bodenpreise und des Fortschritts der Dämmtechnik oft eine maximale Verwertung hoch gelegener Geschosse üblich, in Form von Staffelungen, Dachaufbauten, Auslagerung von Dachtechnik aus dem Dachstuhl u.ä. Auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zählen zu den Dachaufbauten, die erst in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt in die Bautechnik Eingang gefunden haben und geeignet sind, das Bild der Dachlandschaft zu stören.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es jedoch, dass die überkommene Dachlandschaft weitgehend erhalten wird und die Dachgestalt neuer Bauvorhaben sich in das vorhandene Erscheinungsbild der historischen Innenstadt stadtgestalterisch einfügt.

Dazu wird diese textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Zu Abs. 1: Mit Abs. 1 werden Regelungen zu Gebäudeteilen getroffen, die Teil des Baukörpers sind, sich jedoch in der Dachzone befinden und zu großen Teilen von den öffentlichen Räumen aus sichtbar sind. Die bereits im Bestand vorgefundene Formenvielfalt (Einzelgauben, Zwerchhäuser, Frontispize und Ecküberhöhungen) soll weiterhin zulässig sein, andere Formen jedoch nicht, damit die Eigenart des Stadtbildes erhalten bleibt. Die Fortführung der Fassadengliederung auch im Dachbereich ist regelmäßig notwendig, um störende Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden.

Zu Abs. 2: Ursprünglich wurden die Dächer nur von den Türmen der Sonderbauten – Kirchen, Rathaus, Burg – überragt. Bereits im 19. Jahrhundert kam es verstärkt zu höheren Gebäuden und repräsentativen Aufbauten auf den Dächern. Im Zuge der Weiterentwicklung der Bautechnik hauptsächlich im 20. Jahrhundert wurden schließlich Teile der Gebäudetechnik aus

technischen Gründen auf dem Dach angeordnet, zunächst Antennen und Fahrstuhl-Aufbauten, seit einigen Jahren verstärkt klimatechnische Aufbauten. Form und Ausmaße dieser Aufbauten sind geeignet, das Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich nachteilig zu prägen. Daher werden in Abs. 2 Beschränkungen für die Errichtung dieser Dachaufbauten festgesetzt: Sie dürfen den First nicht überragen und – bei Dächern mit First – nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite des Daches errichtet werden, so dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Dadurch können sie keine optisch nachteilige Wirkung auf das Stadtbild entfalten.

Zu Abs. 3: Für möglicherweise beantragte Abweichungen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 (z.B. bei Realisierung eines Flachdaches) werden Mindestanforderungen festgesetzt: Eine maximale Höhe von 3,0 m, das Abrücken dieser Aufbauten um ihr Höhenmaß von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses (Attika) sowie ihre Einhausung. Außerdem dürfen sie – auch durch andere bauliche Merkmale – die Dachlandschaft nicht verunstalten. Abweichungen sind nur ausnahmsweise möglich, wodurch der Baugenehmigungsbehörde Gelegenheit gegeben wird, die Entwicklung der Dachlandschaft zu steuern und weitere Anforderungen als Maßgaben zur Wahrung der Gestaltqualität zu erteilen.

Zu Abs. 4: Diesem Ziel, nämlich Störungen des Bildes der Dachlandschaft zu vermeiden, dient auch der Abs. 4, der als Auffang-Vorschrift für grundsätzlich zulässige Dachaufbauten gemäß Abs. 1 sowie für beantragte Ausnahmen gemäß Abs. 3 in den Plan aufgenommen wird. Danach ist – auch soweit kein Verstoß gegen Abs. 1 vorliegt – bei der Zulässigkeit von Dachaufbauten zu betrachten, ob sich unter Einbeziehung der Anzahl, Form oder sonstigen Größe der Dachaufbauten eine Störung ergibt. Die Entscheidung ist von der Bauaufsichtsbehörde im Wege nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.

Die Festsetzung ist angemessen und notwendig, weil bei Neubebauung, Umbau oder Umnutzung durchaus mit Erweiterungen gerade im Dachstuhlbereich zu rechnen ist. Aus Gründen der Pflege des Stadtbildes soll dies so weit wie möglich vermieden werden.

Zu Abs. 5 und 6: Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzungen der Abs. 1 bis 4 zu Dachaufbauten und soll ebenfalls dazu beitragen, dass die vorhandene Prägung der Dachlandschaft erhalten wird.

Auf Dachflächen finden oftmals jede Menge technischer Aufbauten Platz, die für den Hauptnutzungszweck des Gebäudes untergeordnete Nebenanlagen darstellen und aus dem eigentlichen Gebäudevolumen herausverlagert worden sind, so z.B. seit langem Antennen, Satellitenanlagen und dergl. oder seit neuem Anlagen zum Gewinnen solarer Strahlungsenergie.

Obwohl diese Nebenanlagen für den Betrieb der Gebäude möglicherweise Vorteile haben, ist ihre Wirkung auf das Erscheinungsbild der Dächer in der Regel negativ. Sie entsprechen weder dem historischen Vorbild noch fügen sie sich ästhetisch ein. Die störende Anbringung von Antennen bzw. Satellitenempfangsanlagen auf Dächern ist nicht mehr erforderlich, da die Anlagen mit hoher Empfangsqualität unter dem Dach betrieben werden können und da die Innenstadt über kabelgebundene Empfangsanlagen verfügt bzw. diese zu zumutbaren Bedingungen verfügbar sind. Daher wird festgesetzt, dass Antennenanlagen i.d.R. unter dem Dach anzuordnen oder abgewandt von den öffentlichen Flächen sind.

Auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren und dergl.) sind geeignet, die Leipziger Dachlandschaft erheblich zu stören. Angesichts der Größe des Stadtzentrums im Vergleich zum gesamten Siedlungsgebiet Leipzigs ist der mögliche Beitrag zur Energiegewinnung gering; Aspekte der Stadtbildpflege werden daher höher gewertet. Der Einsatz regenerativer Energiequellen soll daher nur auf denjenigen Dachseiten zulässig sein, wo es keine Einsichtnahme von öffentlichen Flächen aus gibt.

TF 12.7 Dachfenster und Dachausschnitte

(1) Liegende Dachfenster und Dachausschnitte sind nicht zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

(2) Atelierverglasungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung:

Die Festsetzung ergänzt die TF 12.6 zu Dachaufbauten: Ziel ist die Sicherung des vorhandenen, vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Bildes der Dachlandschaft, das Anlass gibt, die Dachgestalt einzelner Bauvorhaben zu regulieren.

Zu Abs. 1: Liegende Dachfenster und Dachausschnitte stellen in der historisch überlieferten Gestalt der Innenstadt Fremdkörper dar, da Dachflächen früher aus bautechnischen Gründen zum Schutz der darunter liegenden Geschosse vor Witterungseinflüssen mit möglichst wenig Öffnungen ausgeführt wurden. Dabei hat sich eine bestimmte Prägung der Dachlandschaft herausgebildet, die typisch und identitätsstiftend ist. Auch wenn die Bautechnik inzwischen fortgeschritten ist und fast jede Dachöffnung möglich ist, sollen liegende Dachfenster grundsätzlich nicht mit Ausrichtung auf den öffentlichen Raum zulässig sein, sofern sie von dort aus wahrnehmbar sind, da sie der vorhandenen Prägung widersprechen und stören.

Entsprechendes gilt für sonstige Dachausschnitte, die z.B. für kleine Dachterrassen notwendig sind und ebenfalls eine gleichartige Dachlandschaft stören können.

Liegende Dachfenster und Dachausschnitte sind jedoch zulässig in den Bereichen des Daches, die vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind, zumeist in den Blockinnenbereichen.

Zu Abs. 2: Ausnahmen sind für Atelierverglasungen möglich, um die Errichtung innenstädtischer Wohnungen mittels eines besonderen Ausstattungsmerkmals zu fördern. Da Ausnahmen genehmigungsbedürftig sind, kann die erforderliche gestalterische Einbindung in die Dachlandschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch bei Abweichen von den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt werden.

TF 12.8 Dacheindeckung und Dachbegrünung

(1) Die Dächer sind im Regelfall mit Ziegeldeckung einzudecken. Dacheindeckungen mit Kupfer-, Blei- oder anderen Blechen mit Stehfalz sowie mit anderen kleinformatischen Materialien sind zulässig. Bei Blechabdeckungen sind Anstriche in einem Farbton, der den Dächern der Umgebung angepasst ist, auszuführen.

(2) Dächer mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Begründung:

Diese Festsetzung ergänzt die TF 12.6 und 12.7 zur Dachgestalt bzw. Dachlandschaft.

Zu Abs. 1: Neben Dachaufbauten, Dachfenstern und Dachausschnitten sind für das Erscheinungsbild der Dächer auch Material und Farbe prägend. Gestalterisches Ziel der Stadt ist es daher, dass diejenigen Materialien (Dachziegel) zum Einsatz kommen, die für die Erhaltung der vorhandenen Prägung der Dachlandschaft am besten geeignet sind. Die Festsetzung bestimmt außerdem die Gruppe der akzeptablen Ersatzmaterialien und schreibt die Anpassung des Farbtons von Blechabdeckungen vor. Zu kleinformatischen Materialien zählen solche, bei denen die Dachflächen durch eine große Zahl sehr viel kleinerer Einzelbauteile gebildet werden (also z.B. Dachziegel), nicht jedoch großformatige Platten oder Bahnen, von denen bereits einige passende Elemente ein ganzes Dach abdecken könnten.

Diese Festlegungen gehören zu denjenigen notwendigen Vorschriften, die in ihrer Gesamtheit zur Bewahrung des innenstadttypischen Bildes der Dachlandschaft beitragen.

Zu Abs. 2: Insbesondere moderne Flachdächer (mit meist geringer Neigung) sind i.d.R. nicht mit traditionellen Dachmaterialien oder ästhetisch angepassten Dachmaterialien nach Abs. 1 eingedeckt, sondern mit Bitumen-/Splittbahnen, Kiesbedeckung, Beton, Folie o.ä. Für das Bild der Dachlandschaft wirken diese Materialien negativ, was insbesondere für Besucher von Aussichtsplattformen oder sonstige Nutzer oberster Geschosse (auch Touristen) wahrnehmbar ist. Daher sollen diese Dächer zumindest zur Hälfte extensiv begrünt werden.

TF 12.9 Zulassung von Abweichungen; Preisgerichtsklausel

(1) Die textlichen Festsetzungen Nr. 12.2 bis 12.8 gelten nicht, soweit die betreffenden Gestaltungselemente weder vom öffentlichen Straßenraum noch von öffentlichen Grünflächen her sichtbar sind.

(2) Abweichungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.8, Absatz 1 können zugelassen werden, wenn die Architekturleistungen durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“ zustande gekommen sind.

Begründung:

Leipzig war in seiner Geschichte städtebaulichen Neuerungen gegenüber meist aufgeschlossen. Mit den örtlichen Bauvorschriften der Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.8 soll zwar ein tradiertes Bild des Stadtzentrums, das für die Identitätsbildung der Leipziger Bevölkerung und für die oberzentrale Funktion Leipzigs wertvoll ist, gesichert werden. Dennoch sind bereits nach den übrigen textlichen Festsetzungen einige Ausnahmen möglich, da der Vorteil der Abweichung auch unter Würdigung des öffentlichen Interesses im Einzelfall überwiegen kann oder die Abweichung nicht stört.

Zu Abs. 1: Die Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.8 sind grundsätzlich dafür gedacht, das Bild der Stadt – also die Fassaden mit Wirkung auf die öffentlichen Straßenräume und auf die öffentlichen Grünflächen – positiv zu entwickeln. Abs. 1 setzt ergänzend und klarstellend fest, dass die Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.8 nicht anzuwenden sind, soweit die beantragten Gestaltungselemente weder vom öffentlichen Straßenraum noch von öffentlichen Grünflächen her sichtbar sind, z.B. Fassaden in geschlossenen Blockinnenhöfen. Das Einhalten der Gestaltungsvorschriften wäre dann eine unverhältnismäßige Einschränkung des Bauherren und nicht von der Rechtsgrundlage des § 89 SächsBO gedeckt.

Zu Abs. 2: Über diese bereits aufgeführten Abweichungen hinaus sollen weitere – auch vom Umfang her weitergehende – Abweichungen möglich sein, wenn auf anderem Wege als dem Vollzug der Festsetzung eine hohe, der Bedeutung der Innenstadt angemessene Gestaltqualität der Gebäude sichergestellt wird. Dies ist regelmäßig bei der Durchführung eines ordentlichen Wettbewerbes gemäß den „Richtlinien für Planungswettbewerbe / RPW 2013“ der Fall. Mit der Aufnahme dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die bauliche Weiterentwicklung der Innenstadt nicht allein durch die Gestaltungsvorschriften gesteuert wird, sondern ebenso durch Prozesse, die eine fachlich und demokratisch legitimierte Meinungsbildung sicherstellen.

Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 12.8 wurde bewusst von der Möglichkeit der Abweichung ausgenommen, da die Verbesserung der Umweltbedingungen durch extensive Dachbegrünung von besonderer Bedeutung für das stark versiegelte Stadtzentrum ist.

TF 13 Erstreckung der örtlichen Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“ und 45.4 „Museumsquartier“ gelten von den Festsetzungen dieses Plans ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften (textliche Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9). Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden insoweit ergänzt.

Begründung:

Die Stadt beabsichtigt, für die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“ und 45.4 „Museumsquartier“ die gestalterischen Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9 ebenso festzusetzen. Diese Pläne enthalten diejenigen für die städtebauliche Entwicklung notwendigen Festsetzungen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für notwendig erachtet wurden; die Pläne enthalten somit die für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen.

Aus heutiger Sicht sollten diese Bereiche um die Mindestanforderungen zur baulichen Weiterentwicklung der Stadtgestalt ergänzt werden. Die Ergänzung ist mit den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen vereinbar.

Daher sind die Geltungsbereiche dieser B-Pläne in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 aufgenommen worden. Mit der Festsetzung Nr. 13 wird das planerische Ziel erreicht, nämlich die Ergänzung der Festsetzungen der genannten B-Pläne ausschließlich mit den Gestaltungsvorschriften des B-Plans Nr. 45.6.

TF 14 **Aufhebung von Vorschriften**

Die örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung) vom 18.12.1991 (Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1993) tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit Ausnahme der §§ 10 und 11 außer Kraft.

Begründung:

Die in der Festsetzung genannte örtliche Bauvorschrift hat denselben Regelungsinhalt wie die Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9. Die neuen Festsetzungen zu Gestaltungsvorschriften, die in den Bebauungsplan 45.6 aufgenommen werden, würden daher bei den gleichen Regelungsdetails die ältere Vorschrift verdrängen, nicht aber dort, wo die Regelung eines Details durch den neuen Plan nicht erfolgt.

Da die Stadt Leipzig für die Flächen und Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45.6 die Festsetzungen Nr. 12.1 bis 12.9 (Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des B-Plans) für angemessen und ausreichend erachtet, wird die Gestaltungssatzung vom 18.12.1991 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes formell aufgehoben. Damit wird Rechtsklarheit geschaffen.

Von der Aufhebung ausgenommen sollen diejenigen Regelungen sein, die in den örtlichen Bauvorschriften dieses B-Plans nicht enthalten sind, nämlich zu Werbung. Die §§ 10 und 11 der Gestaltungssatzung vom 18.12.1991 lauten wie folgt:

§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen, Firmen-, Büro- und Hausschilder und Warenautomaten

(1) Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen der Baugenehmigung; dies gilt auch für Werbeanlagen sowie Firmen-, Büro- und Hausschilder ab einer Größe von 0,25 qm, für Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen und Messen und für Warenautomaten, die in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und deren Anbringungsort innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.

Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen für die zweimal jährlich stattfindenden Schlussverkäufe, Räumungs- und Jubiläumsverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung sowie Firmen-, Büro- und Hausschilder bis zu einer Größe von 0,25 qm, die flach auf der Wand liegen, soweit sie nicht an Erkern, Balkonen, Gesimsen oder stark strukturierten Erdgeschosszonen angebracht werden.

(2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in ihrer äußeren Gestalt, Maßstab und Farbigkeit in die Architektur des Gebäudes und in das Straßenbild einzufügen. Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.

(3) Werbeanlagen sind im Leipziger Stadtzentrum nicht zulässig

a) wenn sie zu einer Häufung am einzelnen Grundstück führen, der Maßstäblichkeit der einzelnen Baukörper nicht entsprechen, ungeordnet angebracht werden;

b) als feste Werbeanlage oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses. Ausnahmen von nichtbeleuchteten Werbeanlagen (z. B. Fensterwerbung an der Stätte der Leistung) sind im Einzelfall zu entscheiden;

- c) als Werbeanlage über der Traufe von Gebäuden, auf Dachflächen und über dem First. Ausnahmen, z. B. an Gebäuden mit Flachdächern, Kiosken und Interimsbauten sind im Einzelfall zu entscheiden;*
 - d) wenn sie wesentliche Bauglieder oder einzelne Bauteile (z. B. Gesimse, Erker, Pfeiler) beeinträchtigen, überschneiden oder verdecken;*
 - e) als Leuchtschriften und -zeichen in aufdringlicher Form, Farbe und Leuchtkraft vor und an den Hauswänden;*
 - f) als farbliche Rahmungen sowie als flächige Abdeckungen der Schaufensterflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich o. ä., sofern deren Gesamtfläche 20 % der Schaufensterfläche überschreitet;*
 - g) wenn sie die Wirkung von Kunst- und Kulturdenkmälern beeinträchtigen;*
 - h) am Rand von und auf Vegetationsflächen;*
 - i) wenn sie zu einer Behinderung der maschinellen Reinigung der Fußwege und Straßen führen.*
- (4) Großflächige Werbung über 8 qm Ansichtsfläche ist ausgeschlossen.*
- (5) Warenautomaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 15 cm in den öffentlichen Straßenraum auskragen. Ihre Anbringung ist unzulässig an Bauteilen, die die vertikale und horizontale Linienführung der Architektur prägen.*
- (6) Firmen-, Büro- und Hausschilder sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,25 qm zulässig.*
- (7) Diese Vorschriften gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung.*
- (8) Das technische Zubehör der Lichtwerbung wie Kabelführung o. ä. ist verdeckt anzuordnen.*
- (9) Werbeanlagen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die entsprechenden Fassadenabschnitte sind zu Lasten der ehemaligen Betreiber in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.*

§ 11 Zusätzliche Vorschriften für Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden, Straßen- und Platzräumen

- (1) Es sind nur Schriftzüge in Form einzelner Buchstaben, ohne hinterlegtes Transparent, die angestrahlt oder hinterleuchtet werden können, zulässig.*
- (2) Eine mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist unzulässig, d. h. die Gebäudefassade in ihrer Gliederung muss klar ablesbar bleiben.*
- (3) Werbeanlagen, die Lauf-, Blick- oder Wechsellicht aufweisen, sind unzulässig.*
- (4) Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen, andere vertikale Werbeanlagen und Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand baulicher Anlagen angebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Ausleger in der Erdgeschosszone, wobei je Fassadenabschnitt nur ein Ausleger gestattet ist und diese das Gebäude- und Straßenbild nicht verunstalten dürfen.*

Die Weitergeltung der §§ 10 und 11 ist aus folgendem Grund erforderlich: Eine eigenständige Werbesatzung ist zwar beabsichtigt, zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 45.6 ist ihr Inkrafttreten aber noch nicht absehbar. Daher soll die Weitergeltung der §§ 10 und 11 dafür sorgen, dass keine Regelungslücke entsteht und das Stadtzentrum auch künftig von verunstaltender Werbung bzw. einem Übermaß von Werbung verschont bleibt.

Mit dem Inkrafttreten der geplanten Werbesatzung verdrängt diese die entsprechenden Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung von 1991.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Gartendenkmal Promenadenring

Die Grenzen des Gartendenkmals „Promenadenring“ werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme dient dem Verständnis des Gesamtplans und damit der planungsrechtlichen Sicherung der Grünflächen des bestehenden, denkmalgeschützten Promenadenrings. Die Zuständigkeiten für die einzelnen Teilflächen sind zwischen dem Amt für Stadtgrün und Gewässer und dem Verkehrs- und Tiefbauamt geregelt.

Der grüne Promenadenring

Leipzig besitzt den ältesten städtischen Landschaftspark Deutschlands. Bereits um 1700 war damit begonnen worden, im Bereich der Stadtbefestigung regelmäßige Alleen zu pflanzen. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde die Stadt nahezu komplett von einer mehrreihigen Allee umschlossen.

Nach dem siebenjährigen Krieg (1756–1763), in dem sich die Befestigungsanlagen überwiegend als nutzlos erwiesen hatten, entledigte sich Leipzig als eine der ersten deutschen Städte seiner einengenden Mauern. Ab 1777 nutzte die Stadt den Abriss ihrer Befestigungsanlagen nicht, um durch neue Baugrundstücke zu expandieren, sondern um einen „grünen Promenadenring“ rund um den Stadtkern anzulegen.

Auf den freiwerdenden Flächen entstanden gärtnerische Anlagen im damals neuen, aus England kommenden landschaftlichen Gartenstil. Charakteristisch für diese Stilrichtung ist eine künstlich geschaffene Natürlichkeit, die sich durch geschwungene Wege, bewegte Uferlinien und freiwachsende Gehölze auszeichnet, während auf strenge Symmetrie verzichtet wird.

Der Ursprung der Leipziger Promenadenanlagen geht wohl größtenteils auf Planungen des Baudirektors Carl Friedrich Dauthe zurück. Sie sind geprägt durch einen breiten, von Alleebäumen beschatteten Promenadenweg, der die Innenstadt ringförmig umläuft und angrenzende Parkpartien einschließt. 1796 wurde mit der Verpflichtung des ersten Leipziger Ratsgärtners Carl Friedrich Kühns eine der ersten städtischen Gartenverwaltungen Deutschlands ins Leben gerufen.

Die einmaligen Anlagen des Promenadenringes sind –trotz einiger Verluste und Überprägungen– in ihren Grundstrukturen bis heute erhalten geblieben. Seit 1990 wurde das historische Erscheinungsbild in vielen Bereichen der Promenadenanlagen wieder hergestellt. Die Grundlage hierfür bildete und bildet auch in Zukunft die „Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung Promenadenring Leipzig“ (Franz, 1993), die bereits zum großen Teil mit Hilfe des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz – Leipziger Innenstadt“ umgesetzt wurde.

Der Untere Park

Ausgangspunkt für die Gestaltung der Promenade

Ab 1777 wurden die nordöstlichen Befestigungsanlagen abgebrochen, der Stadtgraben verfüllt und auf dem Gelände der Untere und Obere Park angelegt. Beide Anlagen waren ursprünglich miteinander verbunden und bildeten das Herzstück der Promenade.

Der Untere Park erfuhr im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Veränderungen, die gravierendste in den Jahren 1910 bis 1915 im Zusammenhang mit dem Neubau des Hauptbahnhofes. Der Leipziger Gartendirektor Carl Hampel lieferte den Entwurf für eine repräsentative, symmetrische Anlage, die auf die Gestaltung des Hauptbahnhofes Bezug nimmt. Aus den Zeiten vor dieser Umgestaltung sind heute noch das pappelumpflanzte Rondell mit dem Müller-Denkmal sowie eine große, alte Platane erhalten.

Leipzig hat Bürgermeister Müller viel zu verdanken; sein bedeutendster Verdienst war aber zweifellos die Schaffung der Promenadenanlagen.

Im Jahr 1999 wurde der Untere Park saniert und in Verlängerung der Ritterstraße ein neuer Zugang zur Innenstadt geschaffen.

Der Obere Park (Schwanenteichanlage)

Landschaftliche Gartenkunst mit Resten des alten Wallgrabens

Der nördliche Bereich dieser Anlage (Richtung Hauptbahnhof) erinnert heute noch an die Grundstruktur der Promenade um 1800. Ein Teil des großen Wiesenbereiches und der historischen Wegeführung ist hier erhalten geblieben.

Dagegen bietet der südliche Abschnitt heute ein gänzlich anderes Bild. Am Standort der Oper befand sich bis in die 1860er Jahre der „Schneckenberg“ – ein Hügel, zu dessen „Gipfel“ ein spiralförmig gewundener Weg führte. Hier bot sich eine malerische Aussicht über die Stadt bis zu den umliegenden Dörfern. Am Abhang des Berges plätscherte ein künstlicher Wasserfall. An diesem eigentlich beschaulichen Ort soll Theodor Körner „Lützows wilde verwegene Jagd“ gedichtet haben.

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof war die Schwanenteichanlage prädestiniert dafür, Denkmale zur Erinnerung an die erste deutsche Ferneisenbahnstrecke Leipzig – Dresden aufzunehmen. Außer dem noch vorhandenen Eisenbahnobelisken befand sich hier das List-Harkort-Denkmal, das den beiden Pionieren dieses Projektes gewidmet war. 1942 wurden Teile des Denkmals zu Rüstungszwecken eingeschmolzen. Die zwei erhaltenen Marmorbüsten fanden vor wenigen Jahren Aufstellung im Hauptbahnhof.

1992 wurde eine Lindenallee entlang des Georgiringes gepflanzt. 1997 wurde der Obere Park teilweise saniert.

Der Augustusplatz

Historischer Stadtraum im Wandel

Mit der Anlage der Promenade begannen die Stadtväter bereits vor 1800, große Plätze vor den Stadttoren zu konzipieren. Gestaltbildend für den Platz vor dem Grimmaischen Tor (später Augustusplatz) waren um 1800 zwei große, mit Baumreihen eingefasste Rasenrondelle. Ausgedehnte Rahmenpflanzungen aus Laub- und Nadelhölzern markierten den Platzraum.

In den 1830er Jahren setzte die Bebauung des Platzes ein. So entstand an der Westseite der Hauptbau der Universität, das Augusteum. Mit dem Bau des Bildermuseums 1856/58 und des Neuen Theaters 1864 wurden die Süd- und die Nordseite des Platzes architektonisch gefasst. Dadurch bot sich eine neue Gestaltung des Platzes an. Nach einem Plan des königlich-preußischen Gartendirektors Peter Joseph Lenné erhielt das Areal eine großzügige rechteckige Form, gerahmt durch Alleen.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Mendebrunnen errichtet. Das Augusteum und die Paulinerkirche erhielten aufwändig gestaltete Schauffassaden. Der Augustusplatz galt in dieser Zeit als einer der schönsten Stadtplätze Deutschlands.

Im zweiten Weltkrieg wurden das Neue Theater, das Bildermuseum und weitere prägende Gebäude zerstört. Die größten Verluste waren jedoch die Sprengung der unversehrt gebliebenen Paulinerkirche und der Abriss des nur teilweise beschädigten Augusteums im Jahre 1968. An der Stelle dieser wertvollen Baudenkmale entstand bis 1975 ein neuer Universitätskomplex.

Mit dem Opernhaus (1960), der Hauptpost (1964) und dem Neuen Gewandhaus (1981) wurde die Bebauung an den Platzfronten weitgehend wieder vervollständigt. 1998 erhielt die Platzfläche ihr heutiges Gesicht.

Die Lenné-Anlage

Das Glanzstück der Promenade

Die ausgedehnten Promenadenanlagen zwischen Augustusplatz und Petersstraße zeugen von hoher gartenkünstlerischer Qualität. Hier ist mit der Moritzbastei ein altes Festungsbauwerk erhalten geblieben. Das Gebäude wurde um 1550 nach Plänen von Hieronymus Lotter errichtet, von welchem auch der Entwurf für das Alte Rathaus stammt. In den 1970er Jahren wurden die verschütteten Gewölbe freigegeben. Seitdem wird die Moritzbastei als Studentenclub genutzt.

Die erste umfangreiche gärtnerische Gestaltung dieses Abschnitts fand um 1790 statt. Jedoch wurde ein großer Teil des Stadtgrabens nicht aufgefüllt. Die Ratsgärtner nutzten das geschützte Gelände für die Kultivierung von Obstbäumen und Rosen.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts beschloss der Stadtrat, die Magazingebäude entlang der heutigen Schillerstraße abzureißen und den Stadtgraben zu verfüllen. Der Rat beauftragte Peter Joseph Lenné mit der Gestaltung der neuen Promenadenanlagen. Durch das unermüdliche Engagement des Bürgermeisters Dr. Otto Koch gelang es Lenné, die Stadtverordneten davon zu überzeugen, ein größeres Areal als ursprünglich vorgesehen in die Neugestaltung einzubeziehen. Es entstand eine großzügige Parkanlage, die ein von Gehölzkulissen gerahmter Wiesenraum mit erstaunlicher optischer Tiefenwirkung auszeichnet.

Als besondere Attraktion konzipierte Lenné einen Hügel, der eine schöne Aussicht auf den Turm des Neuen Rathauses (zu Lennés Zeiten Turm der Pleißenburg) bietet. Für die Ausführung des Projektes empfahl Lenné seinen Schüler Carl Otto Wittenberg, der später auch Ratsgärtner wurde. Die Anlage, 1858 fertiggestellt, ist heute ein bedeutendes Gartendenkmal. Seit den 1990er Jahren wird sie schrittweise restauriert. Ratsgärtner Wittenberg nahm in seiner Amtszeit großen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung Leipzigs. Viele der noch heute das Stadtbild bestimmenden Parks gehen auf sein Wirken zurück.

Martin-Luther-Ring

Die Anlagen am Neuen Rathaus

Nach dem Abriss der Pleißenburg wurde das Neue Rathaus errichtet (Entwurf von Hugo Licht und Fritz Schumacher, 1905 fertig gestellt). In diesem Zusammenhang erhielten die Promenadenanlagen nach Plänen des städtischen Gartendirektors Carl Hampel ein neues Gesicht. Charakteristisches Element war eine die gärtnerischen Anlagen umrahmende Platanenallee. Von dieser Allee ist heute noch eine Baumreihe vorhanden. Die Anlage am Stadthaus wurde 2001 saniert.

Dittrichring

Wo die Promenade am authentischsten ist

Der Abschnitt westlich der Innenstadt ist der älteste Bereich des Promenadenrings. Hier sind die Promenadenanlagen in ihrer historischen Ausdehnung nahezu ungestört erhalten geblieben. 1725 ließ der Rat vor der Thomaskirche eine mehrreihige Lindenallee anlegen, die sich großer Beliebtheit erfreute.

Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert kam es zu einer tiefgreifenden Umgestaltung des Stadtraumes. Die barocke Gebäudesubstanz wurde abgebrochen und durch eine modernere Neubebauung ersetzt. Die zur Promenadenseite hin schmucklose Thomaskirche erhielt bereits 1886 ihr reich ornamentiertes neogotisches Westportal.

Dem veränderten städtebaulichen Rahmen und dem Zeitgeschmack entsprechend, wurden die Promenadenanlagen nach dem Projekt des Gartendirektors Hampel zwischen 1903 und 1906 neu gestaltet. Aufwändig bepflanzte Schmuckbeete unterstrichen den repräsentativen Charakter. Mit Hampel verfügte die Stadt über einen Experten auf diesem Gebiet, hatte er doch mehrere Fachbücher über gartenkünstlerische Themen verfasst. Die Schmuckbeete wurden, angelehnt an das historische Vorbild, in den letzten Jahren wieder angelegt.

Goerdelerring und Tröndlinring

Neugestaltung

Im nördlichen Teil der Promenadenanlagen sind die schmerzlichsten Verluste zu verzeichnen. Diesen Bereich dominierte früher das berühmte Alte Theater, das 1766 auf der ehemaligen Ranstädter Bastei errichtet worden war.

Wie auf den Augustusplatz markierten auch hier zwei Rasenrondelle den Platz vor dem Stadttor. Am Richard-Wagner-Platz (ehemaliges Ranstädter Tor) sind sie in Fragmenten noch vorhanden. Auf dem südlichen Rondell steht seit 1851 das Denkmal für den Leipziger Arzt Samuel Hahnemann, den Begründer der Homöopathie (Sanierung der Anlage 2003).

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden die Promenadenanlagen in diesem Abschnitt durch Gartendirektor Hampel neu konzipiert und erweitert. Hampel widmete dabei der Treppe zum Matthäikirchhof besondere Aufmerksamkeit, weil hier ein Denkmal für den in Leipzig geborenen Komponisten Richard Wagner geplant war. Mit dem Entwurf wurde Max Klinger beauftragt, der jedoch vor der Vollendung der Arbeiten verstarb. Lediglich eine Treppenanlage konnte nach Klingers Vorlage ausgeführt werden. Die „Klinger-Treppe“ wurde in den 1970er Jahren im Zuge der Erweiterung des Gebäudes der Bezirksverwaltung für Staatssicherheit kurzerhand abgebrochen. Die Bauteile konnten jedoch geborgen und 2010 gemeinsam mit dem unvollendeten Denkmalsockel am historischen Standort wiedererrichtet werden. 2013 aus Anlass des 200. Geburtstages von Richard Wagner fand die lange Diskussion um ein Wagner-Denkmal in seiner Heimatstadt mit der Aufstellung einer lebensgroßen Wagner-Figur vor einer etwa 4 m hohen Schatten-Silhouette des Komponisten von Stephan Balkenhol auf dem historischen Denkmalsockel ein versöhnliches Ende.

Im zweiten Weltkrieg wurden das Alte Theater und die Matthäikirche schwer beschädigt und später abgerissen. Der Verlauf der historischen Töpferstraße kann nur noch erahnt werden. Über den ehemaligen Standort des Alten Theaters führt heute die Ringstraße.

Richard-Wagner-Platz und Richard-Wagner-Straße wurden 2012/2013 im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme „Höfe am Brühl“ neu gestaltet. Dazu fand 2008 ein Realisierungswettbewerb mit 30 Teilnehmern statt. Zur Ausführung bestimmt wurde der Entwurf von Lohaus Carl Landschaftsarchitektur, Hannover.

Für den Richard-Wagner-Platz war es neben der Neugestaltung eines multifunktionalen Platzes ein erklärtes Planungsziel, den in diesem Bereich durchbrochenen Promenadenring wieder erlebbar zu machen. Dafür wurden neunundfünfzig Linden angepflanzt. Zusätzlich wurden, um Aufenthaltsqualitäten zurückzugewinnen, Wasserbecken für die 1972 vom Leipziger Bildhauer Harry Müller gefertigten, meist nur »Pustebäumen« genannten Brunnenplastiken angelegt. Die Richard-Wagner-Straße erhielt im Abschnitt zwischen Richard-Wagner-Platz und der Straße Am Hallischen Tor wieder eine Allee-Pflanzung.

Die Neugestaltung des nördlichen Promenadenrings findet mit der Entsiegelung ehemals als Parkplatz genutzter Flächen östlich der Kreuzung Am Hallischen Tor/Richard-Wagner-Straße im Zuge der Fertigstellung des City-Tunnel-Neubaus 2014 vorerst ihr Ende.

Quellen:

Volk, Waltraud: *Historische Straßen und Plätze heute* – LEIPZIG; VEB Verlag für Bauwesen Berlin, 1979
Stadt Leipzig, Grünflächenamt und Amt für Stadtgrün und Gewässer: *Der grüne Promenadenring*, 2004
Stadt Leipzig, Grünflächenamt: *Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung Promenadenring Leipzig*, 1993

16.2 Weitere Museen

Die Standorte von Museen in Kern- und Sondergebieten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme dient dem Verständnis des Gesamtplans. Neben den großen Museen in öffentlicher Verwaltung, deren Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden, gibt es weitere kleinere Museen in Kerngebieten sowie im Sondergebiet „Universität“: das *Sächsische Apothekenmuseum* (Thomaskirchhof 12), das *Zeitgeschichtliche Forum* (Grimmaische Str. 24) sowie die *Kustodie*, die Kunstsammlung der Universität Leipzig (Ritterstraße 26 und Augusteum Augustusplatz 10).

In den genannten Baugebieten sind grundsätzlich sämtliche durch die Festsetzungen eröffneten Nutzungen zulässig. Die bestehenden Museen stellen aber wertvolle Einrichtungen für die Leipziger Öffentlichkeit dar; ihr Bestand soll damit zumindest im Plan vermerkt werden. Dies trägt auch zur Sicherung dieser Einrichtungen bei.

16.3 Weitere Denkmalbereiche und Baudenkmäler

Weitere Denkmalbereiche und Baudenkmäler werden in diesem Bebauungsplan nicht nachrichtlich übernommen.

Begründung:

Im Bereich der historischen Innenstadt Leipzigs ist eine Vielzahl von Denkmälern vorhanden. Es würde die Lesbarkeit dieses Planes, der das gesamte Stadtzentrum umfasst und hauptsächlich die Art der Nutzung steuern soll, erschweren, wenn jedes Denkmal nachrichtlich eingezeichnet würde.

Auch ohne nachrichtliche Darstellung in diesem Plan gelten die denkmalschutzrechtlichen Regelungen uneingeschränkt.

17. Hinweise ohne Normcharakter

1. Gestaltung der Gebäudefassaden:

- **Alle baulichen Anlagen sind so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller Einzelbauten die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Kernstadt prägenden Merkmale erhalten wird. Bauliche Maßnahmen aller Art sind in ihrer Gesamtheit so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.**
- **Bei Neubauten sind die in der Traditionslinie der historischen Leipziger Bauten liegenden Gestaltungs- und Gliederungsmittel in ihrer Grundfunktion und Grundaussage aufzunehmen, zu bewahren und weiterzuentwickeln:**
 - a) **Horizontale Gesimse gliedern die Fassade in Fassadenabschnitte und trennen optisch die gestapelten Funktionseinheiten;**
 - b) **Vertikale Lisenen, Säulen, Flacherker, Erker o. ä. fassen die Geschosse zwischen den Gesimsen optisch zusammen und begründen die stehende Wirkung der Fassaden.**
- **Die Gliederung der Erdgeschosszone muss aus der Fassade des Gebäudes entwickelt werden und Bezug auf die darüber liegenden Geschosse nehmen. Die tragende Konstruktion muss zumindest an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten bis zum Erdgeschoss durchgeführt werden, d. h. die Tektonik eines Gebäudes muss bis in das Erdgeschoss gewahrt bleiben.**

Erläuterung:

Die Hinweise zur Gestaltung der Gebäudefassaden sind ergänzende und klarstellende Hinweise zur Auslegung der örtlichen Bauvorschriften gemäß diesen textlichen Festsetzungen. Sie dienen den Bausachverständigen und Bauherren zur Erläuterung der gestalterischen Anforderungen, denen die Fassaden genügen müssen. Ergänzend ist bei der Planung von Gebäuden die Erhaltungssatzung zu beachten (siehe Hinweis Nr. 2).

2. Im Plangebiet gelten:

- Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.10.1992 (Leipziger Amtsblatt vom 08.02.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“ der Stadt Leipzig vom 17.10.2001 (Leipziger Amtsblatt vom 12.01.2002) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich von Fahrradstellplätzen nach § 49 der SächsBO i. d. F. vom 26.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 10.

Erläuterung:

Der Hinweis weist auf Satzungen bzw. gesetzliche Normen hin, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf einem Grundstück im Geltungsbereich zu beachten sind.

Die Liste ist nicht abschließend.

3. Im Plangebiet steht eine Vielzahl von Baudenkmalen unter Baudenkmalenschutz. Das Ringgrün steht unter Gartendenkmalschutz.

Erläuterung:

Der Denkmalschutz und Gartendenkmalschutz haben für zahlreiche Einzelgebäude und Gartenanlagen im Plangebiet, aber auch für die historische und künstlerische Bedeutung und Gestalt des Stadtzentrums in seiner Gesamtheit hohe Bedeutung. Das Sächsische Denkmalschutzgesetz enthält Vorschriften zu Denkmälern, die den Denkmalschutz sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

4. Der gesamte Geltungsbereich ist archäologischer Relevanzbereich. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Funde von Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenständen, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen usw.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie des Freistaats Sachsen anzuzeigen.

Erläuterung:

Das Plangebiet ist bekanntermaßen für den Bodendenkmalschutz von hoher Bedeutung. Das Sächsische Denkmalschutzgesetz enthält Vorschriften zur Meldepflicht von Bodendenkmälern und anderen archäologischen Fundstücken, die den Bodendenkmalschutz und die Auswertung von Fundstücken sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der rechtliche Charakter (Klassifizierung) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Erläuterung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche auf der Ebene des B-Planes ist nicht zweckmäßig, da sie nicht Zweck des Bebauungsplans ist. Damit bedarf es auch keiner klarstellenden textlichen Festsetzung dazu. Stattdessen wird ein Hinweis ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen.

6. Der Bebauungsplan regelt nicht die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Baufluchten sind in jedem Einzelfall nach § 34 Abs. 1 BauGB zu ermitteln. Das gilt auch bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.

Erläuterung:

Es ist die Absicht der Stadt Leipzig, den Bebauungsplan als einfachen B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB zu verabschieden. Ein solcher einfacher Bebauungsplan enthält nicht die sog. Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der § 30 BauGB lautet wie folgt (Auszug):

*§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*

Zur Beantwortung der Frage, ob der B-Plan 45-6 die in § 30 Abs. 1 genannten Mindestfestsetzungen enthält, ist also zu prüfen, ob Festsetzungen getroffen werden

... zu den örtlichen Verkehrsflächen?

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans werden örtliche Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

... zur Art der baulichen Nutzung?

Für den gesamten B-Plan wird die Art der Nutzung festgesetzt.

... zum Maß der baulichen Nutzung?

In einem Teil des Plangebietes (im MK 2) wird neben der Art der Nutzung eine planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der Nutzung in Form einer Mindest- und der Höchstzahl der Geschosse getroffen. Die Stadt möchte mit dieser Festsetzung vermeiden, dass etwa eine geringere Anzahl von Geschossen (mit hoher Geschossdeckenhöhe) gebaut wird und damit die vorgeschriebene Traufhöhe erreicht wird, gleichzeitig aber die Geschosse für das Wohnen – im MK 2 nämlich ab dem 5. Vollgeschoss – nicht errichtet und somit der Zweck der Festsetzung Nr. 6.3 umgangen wird.

Außerdem müssen Bauherren die in den Plan aufgenommene örtliche Bauvorschrift zu den Traufhöhen bzw. zu den Höhen der Attika einhalten, die zwischen 18 und 21 m liegen müssen. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen stets auch die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Für das MK 2 wurde somit eine GRZ von 1,0 festgesetzt (siehe Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 8.2). Der Bebauungsplan enthält also Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

... zu den überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Baufluchten?

Überbaubare Grundstücksflächen können nur mit Hilfe von Baugrenzen, Baulinien oder der Bautiefe festgesetzt werden. Festsetzungen dieser Art, die geeignet sind, die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen, werden in diesem B-Plan jedoch nicht getroffen.

(Es werden lediglich im Bereich neu zu errichtender Passagen mittels Nebenzeichnung Baugrenzen festgesetzt, die die notwendigen Luftgeschosse im Erdgeschoss sichern. Diese Festsetzung ist jedoch nicht hinreichend für die Bestimmung der Überbaubarkeit dieser Grundstücke.)

Auch aus der Festsetzung der GRZ mit 1,0 lässt sich keine Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche ableiten; diese Festsetzung bedeutet lediglich, dass einer Überbauung des Grundstücks keine einengende Festsetzung einer GRZ entgegensteht.

Eine Einengung der Überbaubarkeit kann sich aus den Verhältnissen vor Ort ergeben. Mangels Festsetzung ist die Ausnutzung der Grundstücksbereiche in jedem Einzelfall nach § 34 BauGB zu ermitteln und wird damit in einigen Fällen unter dem Maß bleiben, das nach der TF 8 (Festsetzung der Grundflächenzahl für das MK 2) theoretisch zulässig wäre. Damit steht fest, dass es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt.

Der Hinweis Nr. 6 dient der Klarstellung für die Genehmigungspraxis.

In der Folge sind Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, sondern auch nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß den Vorschriften des Bauordnungsrechts ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

D. Städtebauliche Kalkulation

18. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich des B-Plans die Flächengrößen dar.

Art der Nutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Anteil in %
Kerngebiete	253.815	25,4	37,5%
Sondergebiete	51.840	5,2	7,6%
Flächen für Gemeinbedarf	27.016	2,7	4,0%
Straßenverkehrsflächen	203.875	20,4	30,1%
Grünflächen	122.872	12,3	18,1%
Geltungsbereiche der B-Pläne 45.3 und 45.4 (Weißflächen)	18.232	1,8	2,7%
SUMME	677.650	67,8	100,0%

Die Teil-Baugebiete der Kerngebiete nehmen folgende Anteile an der Gesamtfläche der Kerngebiete ein:

Art der Nutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Anteil
Teil-Kerngebiete MK 1.1 bis MK 1.5	17.519	1,8	6,9%
Teil-Kerngebiete MK 2.1 bis MK 2.33	206.457	20,6	81,3%
Teil-Kerngebiete MK 3.1 bis MK 3.12	29.839	3,0	11,8%
SUMME	253.815	25,4	100,0%

19. Verkehrsentwicklung

Es gibt keine Hinweise, dass durch die Aufstellung des B-Plans eine Verkehrserhöhung im Vergleich zum Verzicht auf die Planung eintreten könnte.

20. Kosten

Durch den B-Plan werden keine neuen Baumaßnahmen vorbereitet oder begründet. Dies gilt auch für den öffentlichen Raum – Straßenverkehrsflächen und Grünflächen – der lediglich im Bestand gesichert wird. Außer den Verfahrenskosten, die von der Stadt getragen werden, verursacht der B-Plan somit keine direkten Folgekosten für die öffentlichen Haushalte.

Kosten für die Stadt Leipzig sind auch nicht auf der Grundlage des Planungsschadensrechts gemäß §§ 39 ff. BauGB zu erwarten:

- Die Festsetzungen zu Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen betreffen Eigentum der öffentlichen Hand oder religiöser Einrichtungen und sichern bestehende Nutzungen. Durch den Plan werden keine derzeit zulässigen Nutzungen beschränkt.
- Die Festsetzungen zu den Kerngebieten betreffen überwiegend Flächen in privatem Eigentum. Der Plan setzt die Art der Nutzung soweit fest, wie sie sich aus dem vorgefundenen Bestand ableiten lässt. Lediglich für die Teil-Baugebiete des MK 2 werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Mangels einer Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleibt der Bebauungsplan auch im MK 2 – wie auch im Bereich der übrigen Kerngebietsflächen einfacher B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Damit ist für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Plans ergänzend § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen.

- Die Festsetzungen zu Blockdurchgängen auf noch nicht bebauten Kerngebietsflächen sichern keine im Bestand vorgefundene bauliche Situation. Auf der Grundlage des Plans ergibt sich jedoch dennoch kein Anspruch auf Entschädigung, da auf sämtlichen Grundstücken dieser Art innerhalb der letzten 7 Jahre keine nach § 34 BauGB zulässige Kerngebietsnutzung verwirklicht oder beantragt worden ist. Nach § 42 Abs. 3 BauGB hat der Plangeber bei der Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf von 7 Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen zu leisten. Ist die tatsächliche Nutzung das Brachliegen, ergibt sich kein Planungsschaden.
- Für ein Grundstück im Teil-Baugebiet MK 2.4 ist 2013 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes erteilt worden, die keinen Blockdurchgang i.S.d. TF 9 („echte“ Passage, rund um die Uhr für die Allgemeinheit zugänglich) als Bestandteil bzw. Auflage enthält.

An der zeichnerischen Festsetzung eines Blockdurchgangs i.S.d. ZF 4 i.V.m. der TF 9 wird jedoch festgehalten. Die zeichnerische Festsetzung orientiert sich dabei an der genehmigten inneren Baustruktur (tragende Gebäudeteile und innere Erschließung des Gebäudes). Im Falle einer späteren Belastung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit wäre in diesem Einzelfall zunächst zu ermitteln, ob bei dauerhafter Öffnung des Blockdurchgangs für die Allgemeinheit Vermögensnachteile für die Grundstücksbesitzer auftreten. Dabei lässt sich schon jetzt ausschließen, dass das Grundstück nicht mehr seiner Bestimmung gemäß genutzt werden kann und von der Stadt übernommen werden müsste. Falls überhaupt Vermögensnachteile für den Grundstückseigentümer entstehen, ist von vergleichsweise geringfügigen Summen auszugehen, da nur ein geringer Teil (wenige Prozent) der realisierbaren Geschossfläche für einen Blockdurchgang nötig sind.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes