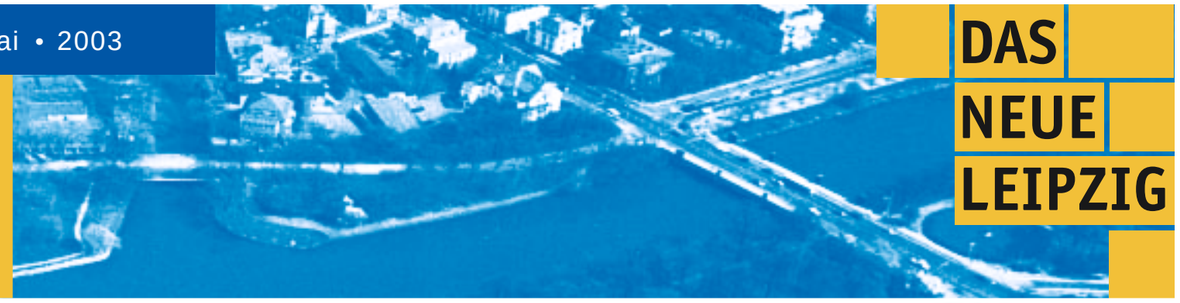
Mai • 2003



DAS NEUE LEIPZIG

STADTERNEUERUNG

Erhaltungsziele • Erhaltungskonzept

Waldstraßenviertel / Bachstraßenviertel

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung

Vorwort

Das historische Stadtzentrum Leipzigs ist von gründerzeitlichen Quartieren umgeben, die das Gesicht der Stadt maßgeblich prägen: sie stellen ein Markenzeichen Leipzigs dar.

Die Erneuerung der gründerzeitlichen Quartiere hat in der Leipziger Stadtentwicklungspolitik hohe Priorität. Zwei der hervorragendsten innerstädtischen Gründerzeitquartiere Leipzigs sind das Waldstraßen- und das Bachstraßenviertel. Im Jahr 2001 wurden mit der Erweiterung des städtebaulichen Erhaltungssatzungsgebietes Waldstraßenviertel durch das Bachstraßenviertel diese Gebiete zu einem Satzungsgebiet von nunmehr 150 ha zusammengeschlossen. Diese beiden Viertel weisen außerordentliche Potenziale auf, die für den weiteren Stadterneuerungsprozess zu nutzen und zu stärken sind.

Die wachsende Bewohnerzahl, engagierte Bürger und ein vielschichtiges kulturelles Leben gehören zu den Vorzügen des Gebietes. Das Gymnasium Thomasschule zu Leipzig und das Alumnat des Thomaner Chores im Bachstraßenviertel repräsentieren die Pflege des kulturellen Erbes. Die Nähe zum Stadtzentrum, zu den angrenzenden Parkanlagen „Rosental“ und „Johannapark“, zum Sportforum sowie zum Schreberbad verdeutlichen die Qualität der Lage.

Das Erhaltungsgebiet zeichnet sich durch eine große Anzahl architektonisch wertvoller, denkmalgeschützter Gebäude des bürgerlichen Wohnungsbaus des Spätklassizismus, der Gründerzeit, des Jugendstils und der Moderne aus. Dagegen stehen aber auch erhebliche Missstände durch unsanierte, teilweise in der Bausubstanz stark geschädigte Gebäude, Leerstand einzelner Häuser, Verkehrsemissionen und dem Zustand des öffentlichen Raumes.

Bei vernünftiger Steuerung der weiteren Entwicklung des Waldstraßen- und Bachstraßenviertels können die großen Potenziale entfaltet werden, Mieter können ohne den Zwang angespannter Wohnungsmärkte ihre Wohnungswünsche zu vertretbaren Preisen erfüllen. Durch den behutsamen Rückbau von leerstehenden Gebäuden im Blockinnenbereich kann mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität in die Quartiere getragen werden. Auch können leichter Wege einer stadtverträglichen Mobilität beschritten werden.

Die Verkehrsemissionen werden mit der Neuordnung des Ost-West- sowie des Nord-Südverkehrs verringert, der öffentliche Raum wird durch die Neugestaltung aufgewertet. Gelungene, bereits realisierte Beispiele hierfür sind die nördliche Friedrich-Ebert-Straße und die nördliche Elsterstraße. Weitere Vorhaben, wie der Rückbau der Gustav-Adolf-Straße zur Anliegerstraße, die Neugestaltung der Jahnallee und des Robert-Koch-Platzes sind bereits in einem fortgeschrittenem Planungsstadium.

Ein Schlüsselprojekt der Stadterneuerung Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel wird die Freilegung und Neugestaltung des überwölbten Elstermühlgrabens. Attraktive Stadträume mit großer Aufenthaltsqualität werden so entstehen.

Dr. Engelbert Lütke Daldrup
Stadtbaurat

WALDSTRASSENVIERTEL/
BACHSTRASSENVIERTEL

ERHALTUNGSSATZUNGS-GEBIET

Waldstraßenviertel/ Bachstraßenviertel

Das Waldstraßenviertel und das Bachstraßenviertel sind zentrennahe, gründerzeitliche Wohnviertel von hohem baulichen und kunsthistorischen Wert mit zahlreichen Einzeldenkmalen und städtebaulichen Quartiersstrukturen, die in ihrer Gestalt langfristig erhaltenswert sind. Die Erhaltungssatzung Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel wurde zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gefasst. Dies umfasst sowohl den Erhalt der städtebaulichen Strukturen, als auch den Erhalt der größtenteils denkmalgeschützten Bausubstanz, der privaten und öffentlichen Grünbereiche sowie deren Vernetzung.

Es gilt, die gestellten Ziele durch zielgerichtete Förderung schrittweise umzusetzen und somit Impulse auch für private Investitionen zu geben. Von großer Bedeutung für die Beförderung der Erhaltungsstrategie sind die Umgestaltungen und Sanierungen im öffentlichen Raum und der Abriss nicht erhaltenswerter und nicht mehr benötigter Bausubstanz als Beiträge zur Wohnumfeldverbesserung. Zu den dringlichsten, durchzusetzenden Maßnahmen im öffentlichen Raum gehören:

— die Neugestaltung der Hauptverkehrsstraßen und die Beseitigung des Durchgangsverkehrs in den Anliegerstraßen,
— die Freilegung und Gestaltung der verrohrten Flussläufe nach Prioritätenliste,
— die Begrünung und Gestaltung der Straßen und Plätze,
— die Verbesserung der fußläufigen, Wasser- und Radwegeverbindungen an die Grün- und Erholungsräume und die Innenstadt.

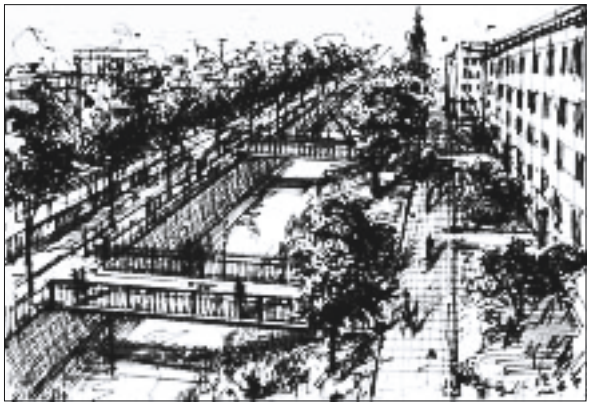
Für das Gebiet „Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel“ wurde mit dem Beschluss des Stadtrates Nr. RB III-710/01 vom 22.05.2001, veröffentlicht am 07.07.2001, die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen.
Genehmigungstatbestand: Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung, Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als weitere Grundlage gilt:

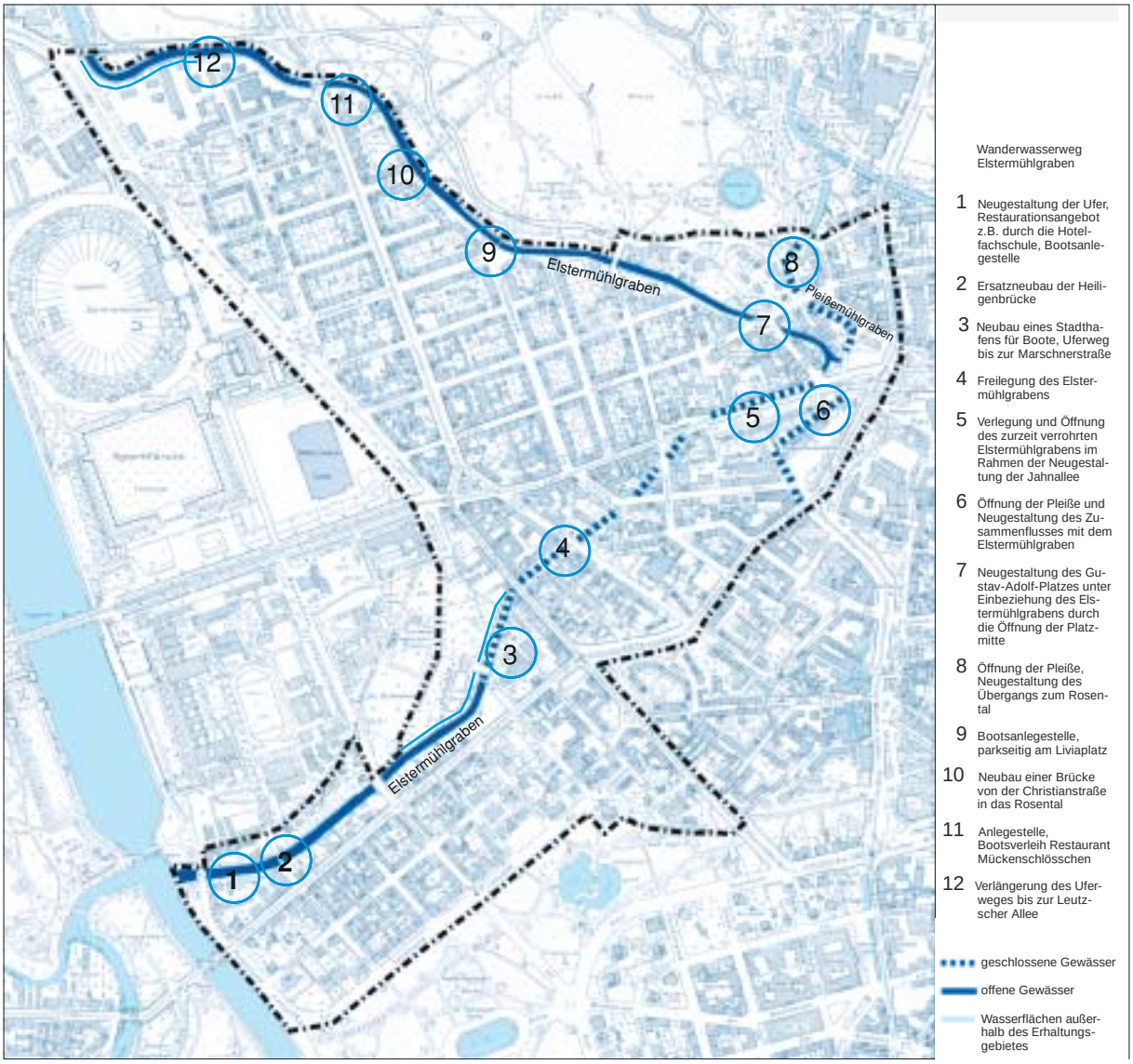
- Beschluss Nr.1516/99 vom 24.02.1999 Bebauungsplan Nr.50 der Stadt Leipzig „Friedrich-Ebert-Straße“
- Beschluss Nr.32/94 vom 17.08.94 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Waldstraßenviertel“ und Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet Emil-Fuchs-Straße/ Uferstraße
- Beschluss Nr.1162/94 vom 15.06.1994 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Bachstraßenviertel“

Potenziale

Schreberstraße, Stadthafen auf dem Areal des stillgelegten Heizkraftwerkes, 1. Preis Messeakademie 2001



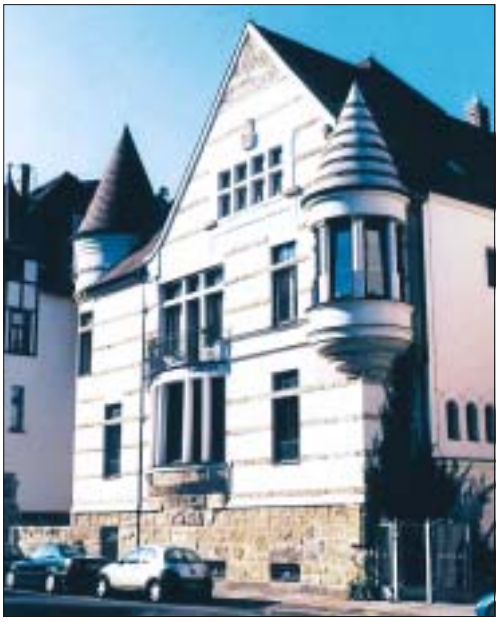
Vorschlag zur Gestaltung der Flussöffnung Jahnallee, Perspektive Zeichnung: Heinz-Jürgen Böhme



Das Gebiet der Erhaltungssatzung Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel befindet sich nordwestlich und westlich des Stadtzentrums. Beide Viertel zählen zu den Inneren Vorstädten, die, außerhalb der Stadtbefestigung liegend, überwiegend im 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ihre Gestalt erhielten.
Zu deren vielfältigen Gemeinsamkeiten gehören die Lage im Auenbereich der Elster und der Pleiße, die große Anzahl an historischen Gebäuden mit einer außerordentlichen architektonischen Qualität und eine bedeutende kulturhistorische Vergangenheit, die bis in die Gegenwart hinein wirkt. Bis heute gehören beide Viertel zu den beliebtesten bürgerlichen Wohnstandorten Leipzigs.

Das Waldstraßenviertel wird durch die Parkanlagen des Rosentales und das Gelände des Sportforums umrahmt und reicht bis an den Inneren Ring des Stadtzentrums. Von hier ausgehend entwickelte sich das Viertel entlang den Wasserläufen wie dem Elstermühlgraben oder der Pleiße. Den ursprünglichen, eher spontanen Siedlungsformen am Innenstadtring folgten nach 1850 stadträumliche Strukturierungen, die von vorhandenen vorstädtischen Barock- und Landschaftsgärten geprägt wurden. Zusammen mit dem gründerzeitlichen, orthogonalen Stadtgrundriss entlang der Waldstraße und den grundstücksübergreifenden, den Stadtraum öffnenden Nachkriegsbebauungen entlang der Käthe-Kollwitz-Straße und der Jahnallee, erhielt das Viertel seine heutige heterogene Struktur.

Karl-Maria-von-Weber-Straße, historische Aufnahme mit offenem Elstermühlgraben



Liviastraße 8, Juni 2002

Sebastian-Bach-Straße 44, Juni 2002

Das Bachstraßenviertel wird durch den Johannapark, die Elster bzw. den Elstermühlgraben, die Schreberanlagen und durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Es durchschneidet die Auenlandschaft und verbindet zugleich die Innere Westvorstadt mit den Stadtteilen Plagwitz und Schleußig.
Die homogene orthogonale Struktur der Blöcke erhält ihre räumliche Gestalt durch eine geschlossene Randbebauung im Kernbereich des Viertels. Dem steht eine offene, elegante Solitärbebauung entlang der Elster, des Elstermühlgrabens und in den Blöcken zwischen der Schreber- und Hillerstraße gegenüber. Der ältere, östlich der Schreberstraße liegende Bereich, ist stadtgeschichtlich der Inneren Westvorstadt zuzuordnen.

Die sehr gute Lage dieser Viertel und die Qualität der sanierten Bebauung stehen im Widerspruch zu den Funktionsschwächen, die vor allem durch die hohe Verkehrsbelastung in Teil- bzw. Kernbereichen dieser beiden Quartiere vorhanden sind. Verfallene Gebäude, Wohnungsleerstand und Leerstand in den Geschäftsstraßen sind die Folge dieser Belastung. Erhebliche Defizite bestehen in der Gestaltung des öffentlichen Raumes und den konglomerathaft verdichteten, überwiegend ruinösen Überbauungen in Blockinnenbereichen.

Mit den Erhaltungsmaßnahmen sollen die noch bestehenden baulichen und funktionalen Mängel beseitigt und neue Maßnahmen initiiert werden, damit das positive Image der Gebiete erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.
Daraus ergeben sich die nachfolgenden Erhaltungsziele:

1 Städtebau und Nutzungsstruktur

➔ zu den Bereichen bestandsorientierter Erneuerung

Strategie

- Die Möglichkeiten zur Reduzierung der städtebaulichen Dichte sind auszuschöpfen.
  Dies zum einen mit dem Ziel, den Freiflächenanteil und damit die Wohnqualität wirksam zu erhöhen, zum anderen, um private Investitionen auf, aus städtebaulicher Sicht notwendige, Vorhaben zu konzentrieren.
  Blockinnenbereiche sind von einer Bebauung freizuhalten, vorhandene Überbauungen sind nach Möglichkeit zu entfernen.
  Die hochwertigen, denkmalgeschützten Gebäude der Blockrandbebauung sind ein fundamentales Potenzial im Erhaltungssatzungsgebiet, sie müssen deshalb weiterhin erneuert werden.

Maßnahmen

- Insbesondere in den Schwerpunktbereichen der bestandsorientierten Erneuerung des Waldstraßenviertels in den Blöcken 1, 2, 3, 9, 12, 14, 15, 25, 26, 32, 33, 34, 53, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 65 und des Bachstraßenviertels in den Blöcken 66, 67, 68, 69, 70, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84 konzentrieren sich die einzelnen baulichen Mängel. Hier ist die erhaltenswerte Altbausubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes instand zu setzen und zu modernisieren.

Waldstraße, Juni 2002

Sebastian-Bach-Straße, Juni 2002

Moschelesstraße 7, Juni 2002

Tschaikowskistraße 31, Juni 2002

Fregestraße 5—7, Juni 2002

Max-Planck-Str. 13—19, Juni 1998

- Für die Blöcke 53, 62, 64, 65 ist das Maß der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“ festgelegt. Eine Bebauung dieser Blöcke ist in naher Zukunft jedoch nicht zu erwarten. Hier muss eine übergreifende Freiflächengestaltung Priorität erhalten und zur Verbesserung der Gesamtsituation umgesetzt werden.

- Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen in den vorgenannten Blöcken nicht mehr benötigte bauliche Nebenanlagen und leerstehende Bebauungen in Innenbereichen beseitigt werden. Die Gestaltung dieser Flächen wird der Aufwertung des Wohnumfeldes ebenso dienen, wie die Gestaltung der Baulücken im Blockrandbereich. Zwischennutzungen, wie zum Beispiel die Anlage von Pkw-Stellflächen, dürfen nicht zu einer vermehrten Lärmbelästigung führen.

- In den Bereichen entlang den Hauptverkehrsstraßen, wie der Jahnallee, der Käthe-Kollwitz-Straße und Teilen der Friedrich-Ebert-Straße, müssen bei der Modernisierung der vorhandenen Randbebauung die hohen Lärmemissionen berücksichtigt werden. Die Wohnräume sollen deshalb nach Möglichkeit eine Orientierung zu den ruhigen Hofbereichen erhalten.

- Aufgrund der hohen Bebauungsdichte in den Quartieren ist die Schaffung von Dachgeschossausbau nicht erwünscht, vordringlich ist die Verwirklichung von kostengünstigen und flächenintensiven Wohnformen.

➔ zu den städtebaulichen Neuordnungsbereichen

Strategie

- Die Entwicklung der städtebaulichen Neuordnungsbereiche bietet die Chance zur Aufwertung und Qualitätsverbesserung der Viertel, wobei der Freiflächengestaltung eine besondere Bedeutung zukommt, da eine Bebauung dieser Bereiche eher langfristig zu erwarten ist. Die vorhandenen Qualitäten dieser Bereiche, insbesondere die Lage am Elstermühlgraben und der Nahtstelle zwischen dem Quartier und den Grün- und Freizeiträumen, müssen in der Neugestaltung berücksichtigt werden.

Maßnahmen

- Für den Neuordnungsbereich nördlich der Goyastraße muss die Bau- und Nutzungsform durch einen Bebauungsplan festgelegt werden. Die Lage lässt langfristig eine hochwertige Bebauung erwarten.
  Als Interimslösung soll hier der Abriss vorhandener Nebengebäude und die Neugestaltung der Freiflächen erfolgen, wobei insbesondere die Zugänglichkeit und Gestaltung des Uferbereiches des Elstermühlgrabens beachtet werden muss.

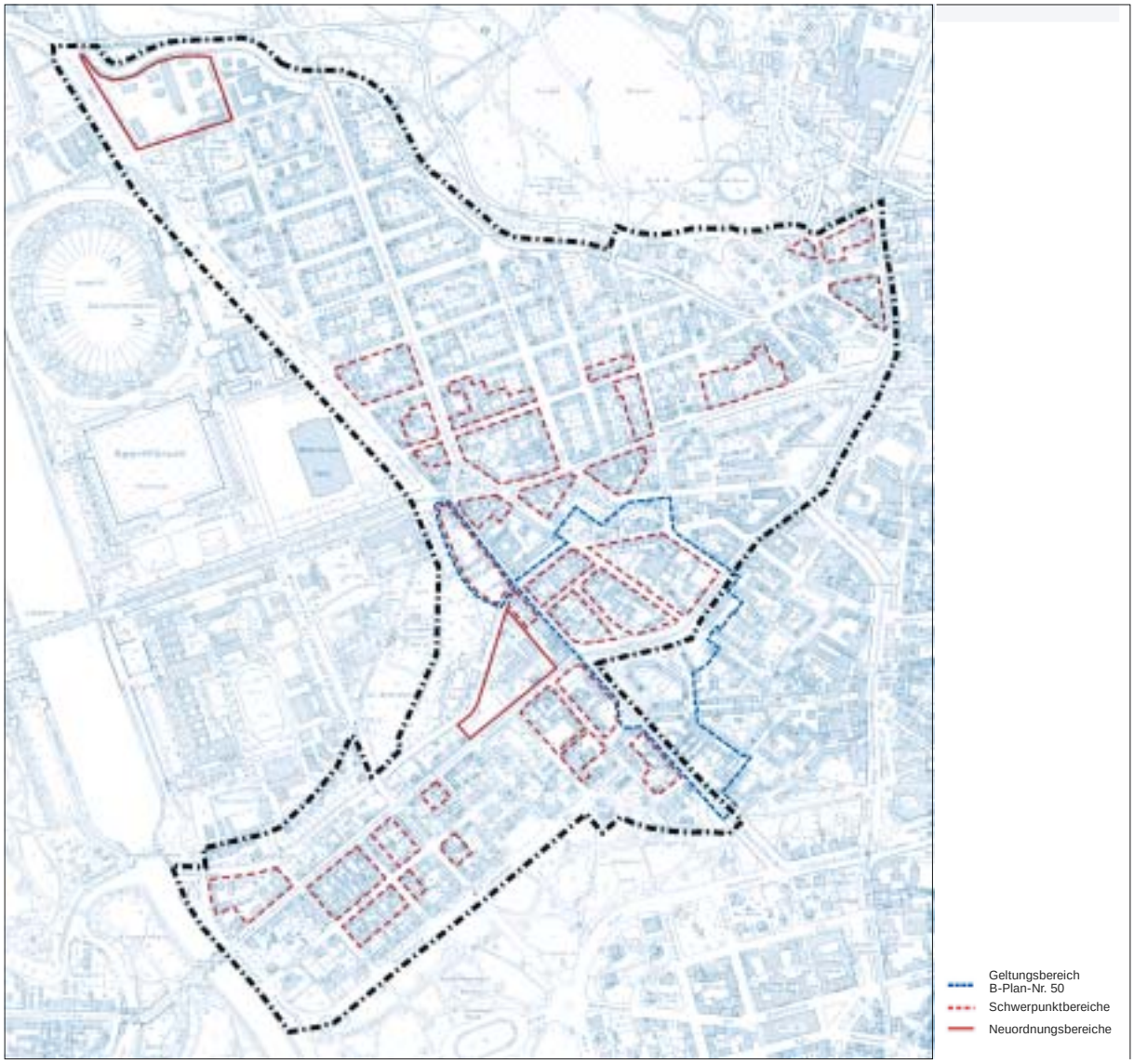
- Für den Neuordnungsbereich in den Blöcken 68, 76 muss die Bau- und Nutzungsform ebenfalls durch einen Bebauungsplan festgelegt werden. Hier muss der Aspekt der Freizeitnutzung und die Gestaltung der Grün- und Wasserflächen im Vordergrund stehen.

Stadtreinigungsgelände nördlich der Goyastraße, Neuordnungsbereich, Juni 2001

Areal des stillgelegten Heizkraftwerkes, Neuordnungsbereich, Juni 2001

Stadtreinigungsgelände, Blick von der Max-Planck-Straße, Juni 2002

Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des verrohrten Elstermühlgrabens, Substanzverfall denkmalgeschützter Häuser, Juni 2002



2 Wohnen und Bevölkerung

Strategie

- Im Waldstraßenviertel gelang in den vergangenen Jahren eine Trendumkehr hin zu einer positiven und durchmischten Bevölkerungsentwicklung. Dieser Trend muss durch die weitere Qualitätsverbesserung der Lage- und Standortbedingungen im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet gestützt werden.

- Das Wohnungsangebot soll durch Angebote für Selbstnutzer, hier insbesondere für Familien mit Kindern, im Alt- und im Neubaubereich verbessert werden, damit auch weiterhin ein Zuzug ermöglicht wird. Kleine Wohnungen werden nicht mehr gefördert.

Maßnahmen

- Der Altbaubestand bietet viele Möglichkeiten für die Eigentumsbildung durch Selbstnutzer. Dieses Potenzial soll gezielt gefördert und entwickelt werden, beispielgebend ist hier das Modellvorhaben Waldstraße 65.
  Parallel zur direkten Unterstützung einzelner Projekte müssen die Randbedingungen in den Bereichen mit Wohnungsleerstand deutlich verbessert werden. Insbesondere die Blöcke entlang den Hauptverkehrsstraßen wie Jahnallee, Waldstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße benötigen eine qualitative Aufwertung durch eine adäquate Gestaltung des Verkehrsraumes und durch die Verringerung der Emissionen.

- In den städtebaulichen Neuordnungsbereichen und, soweit dies mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, in den entsprechenden Bereichen des Bebauungsplangebietes Friedrich-Ebert-Straße, ist die Schaffung von Eigentum bildenden Neubauten, verbunden mit einem kinderfreundlichen Wohnumfeld, zu berücksichtigen.

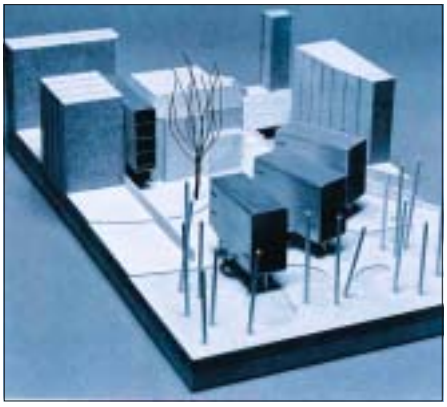
Am Mückenschlösschen 5a, u.a. alten- und behindertengerechtes Wohnen, Juni 2002

Am Mückenschlösschen, neugestaltete Gehwege, Juni 2002

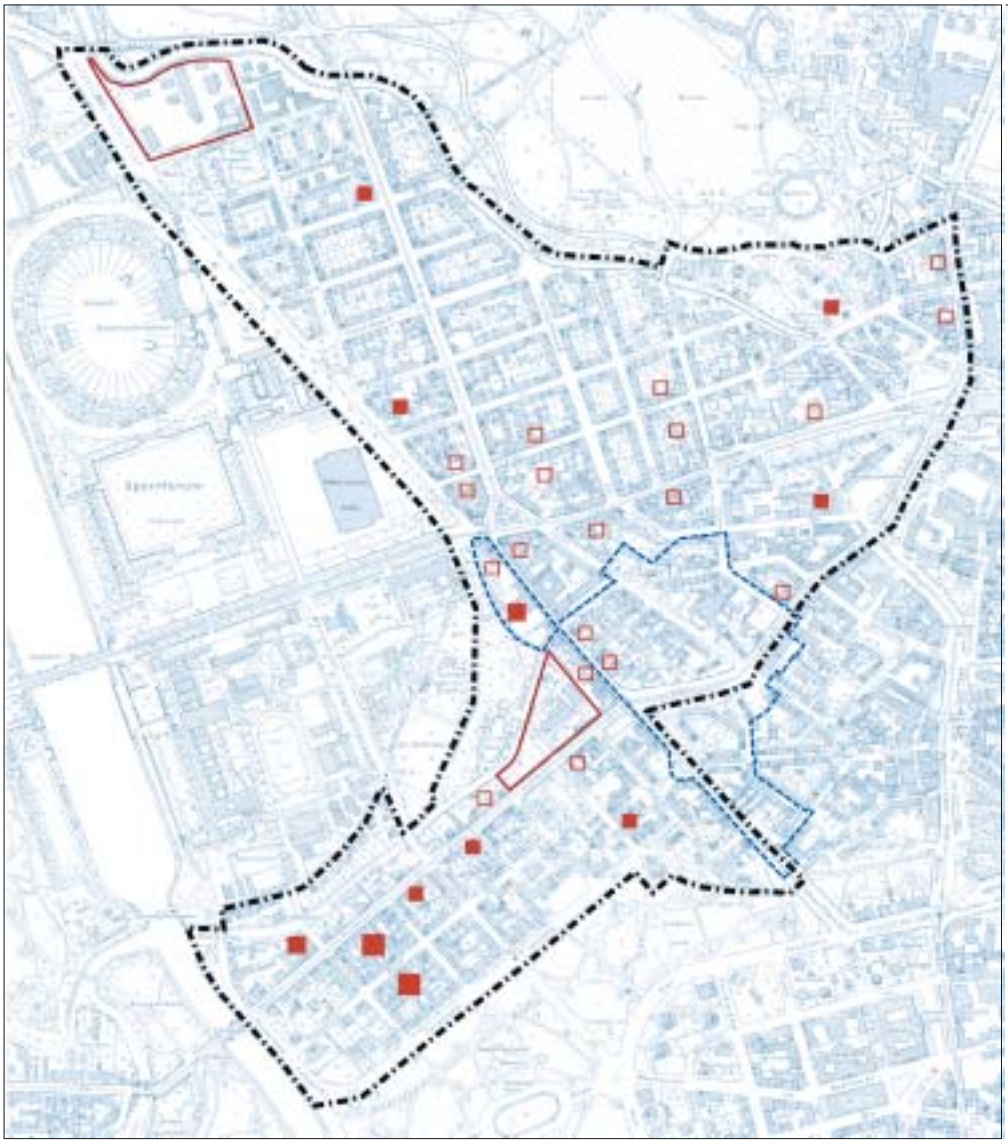
Am Mückenschlösschen, Aufenthalts- und Treffpunkt für Jugendliche, Juni 2002

Modellprojekt Waldstraße 65, Juni 2001

Moschelesstraße 6, mögliches Haus für Selbstnutzer, Juni 2002



Friedrich-Ebert-Straße 77, Entwurf R. Sudau Wohnhäuser mit jeweils einer Wohnung, Juni 2001



Bereiche mit Wohnungsleerstand u. Entwicklungspotenzial für Selbstnutzer

Bereiche mit Wohnungsleerstand durch Verkehrsimmissionen

Neuordnungsbereiche mit der Möglichkeit zur Einordnung von Stadthäusern oder Einfamilienhäusern

Geltungsbereich B-Plan-Nr. 50

3 Arbeiten und Einkaufen

Strategie

- In dem überwiegend wohngeprägten Erhaltungssatzungsgebiet weisen Teile der gewerblich genutzten Gebäude hohe Leerstände auf. Während städtebaulich relevante Gebäude gesonderte Entwicklungsmaßnahmen erforderlich machen, soll leerstehende, städtebaulich nicht relevante Substanz entfernt werden.
- Die Verknüpfung mit den benachbarten städtischen Gebieten ist für die Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte des Wald- und des Bachstraßenviertels ein wesentliches Entwicklungspotenzial.

Maßnahmen

- Durch Gewerberaumaltbestände, wie die ehemalige Aromafabrik im Bachstraßenviertel oder Bürogebäude in der Jahnallee, stehen große Flächen für eine Reaktivierung und wohngebietsverträgliche Umnutzung zur Verfügung, die die Ansiedlung von stadtteilbezogenen Arbeitsplätzen ermöglichen und deshalb gefördert werden sollen.
- Die Stützung und Stärkung der Stadtteilzentrenfunktion wird als integrativer Maßnahmeschwerpunkt der Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wald- und Bachstraßenviertel gesehen. Die Aufwertung und Belebung der straßenbegleitenden Versorgungslage (laut STEP Zentren) der Jahnallee und der Waldstraße steht in Wechselwirkung zu dem angestrebten Entwicklungsschub bei der Wohnungsnachfrage. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Reaktivierung der Bachstraße.
- Die Verknüpfung mit den gebietsnahen Sport-, Kultur- und Hochschuleinrichtungen mit der Inneren Westvorstadt und dem Stadtzentrum, stellt ein wesentliches Entwicklungspotenzial für das Wald- und Bachstraßenviertel dar.

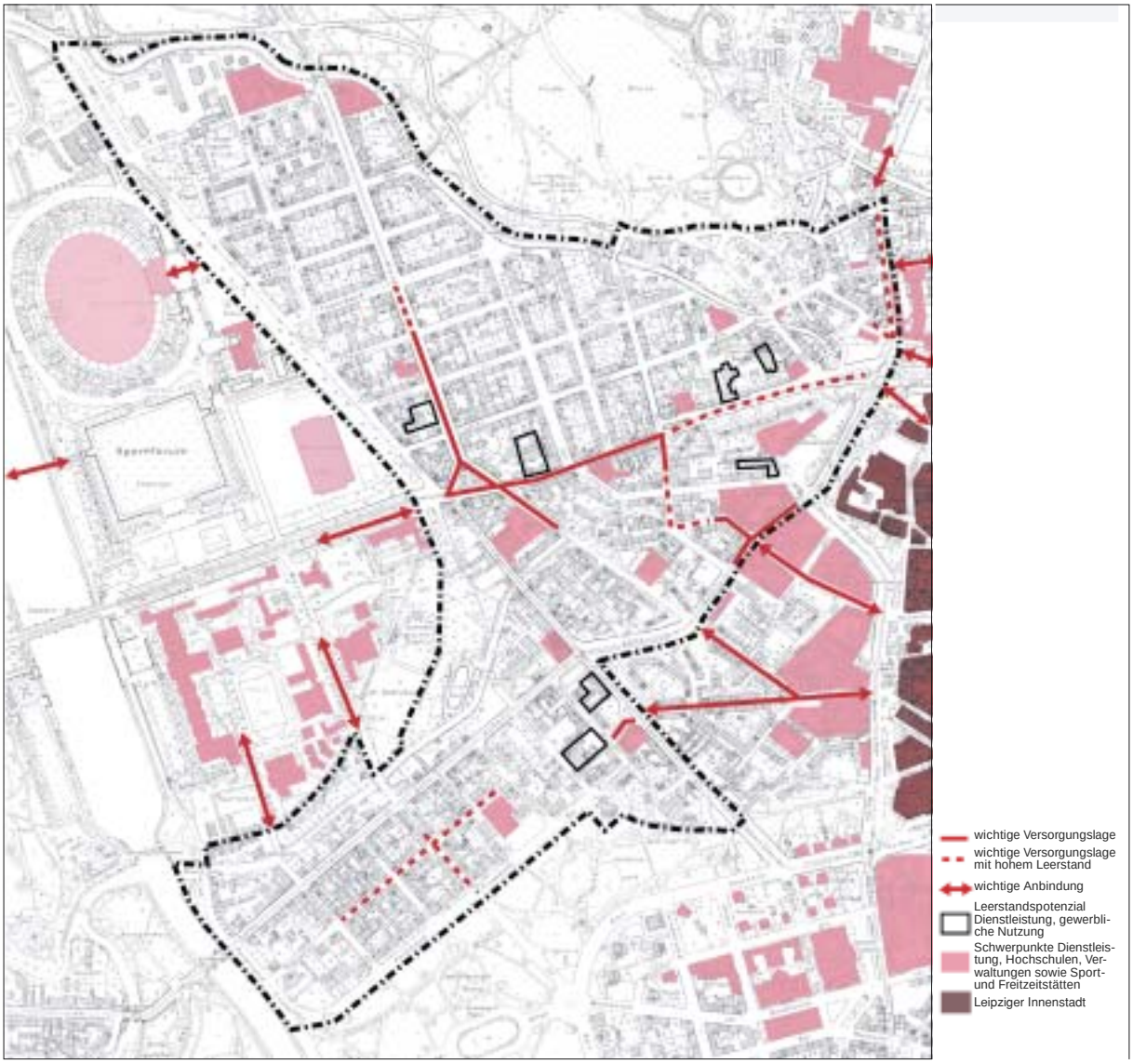
Jahnallee, Juni 2002

Waldstraße, Juni 2002

Goyastraße, Juni 2002

Jahnallee 18, leerstehendes Gewerbegebäude, Juni 2002

Schreberstraße, leerstehende ehemalige Aromafabrik, Juni 2002



4 Soziokulturelle Infrastruktur

Strategie

- Da die finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand beim Ausbau der klassischen sozialen Infrastruktur begrenzt sind, gewinnt das Engagement privater Initiativen, Vereine und Verbände im soziokulturellen Bereich auch unter dem Aspekt der Schaffung neuer Arbeitsplätze zunehmend an Bedeutung und soll dementsprechend gefördert werden.

Konkret bedeutet das:

— Ideelle und finanzielle Förderung und Beratung kultureller und sozialer Initiativen (z.B. Hilfe beim Umgang mit Behörden, Hilfe bei der Raumsuche, beispielsweise Sicherung freiwerdender Schul- und Kitagebäude für soziale Freizeit- und sonstige Nutzungen),
— Übertragung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben mit Quartiersbezug (z.B. soziales Monitoring) und quartiersnaher Dienstleistungen (z.B. Bewohnerversammlungen, Organisation von Veranstaltungen, Betreuung von Kindern, Senioren und Randgruppen, etc.) mit dem Zweck, die Bewohner für eine aktive Mitwirkung an der Erneuerung ihres Quartiers zu motivieren, zur Selbsthilfe zu befähigen und damit an die Stelle von Desinteresse eine positive Identifikation mit ihrem Quartier zu setzen.
— Verknüpfung der Arbeit der unterschiedlichen Institutionen, Vereine, Verbände, Initiativen und sonstiger Träger.

Funkenburgfest auf dem Liviaplatz, organisiert und durchgeführt vom Bürgerverein Waldstraßenviertel e.V., Juni 1996

Gustav-Adolf-Straße 5—9, Blindenbibliothek, Juni 2002

Lessingstraße 7, Villa e.V., sozio-kulturelles Zentrum für Kinder und Jugendliche, Juni 2002

Maßnahmen

- Die sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Vierteln leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des soziokulturellen Angebotes. Sie sind mit ihrem Angebot zu sichern bzw. zu verbessern, hier insbesondere das Altenpflegeheim in der Waldstraße bzw. in der Gustav-Mahler-Straße, die Villa e. V. für Jugendliche, der Jugendclub Bachviertel, die Kindergärten in der Marschnerstraße und Tschaikowskistraße, die Kinderkunstschule Goldfisch, die Blindenbibliothek, der Kulturbund, das Naturkundemuseum, das Haus Leipzig und die „Neue Szene“.

- Das Engagement lokaler Akteure – Eigentümer, Mieter, Geschäftsleute, der Bürgervereine Waldstraßenviertel und Bachstraßenviertel mit ihren Einrichtungen und anderer privater und konfessioneller Initiativen – ist zu stärken und in den Stadterneuerungsprozess wirksam einzubeziehen, insbesondere auch bei der Planung und Umsetzung von Wohnumfeldgestaltungen, Verkehrsprojekten und der Entwicklung der Geschäftsstraßen.

- Die Anbindung des Viertels an die benachbarten Freizeit-, Sport- und Erholungsflächen ist zu verbessern, damit insbesondere Kinder und Jugendliche das vorhandene Angebot nutzen können.

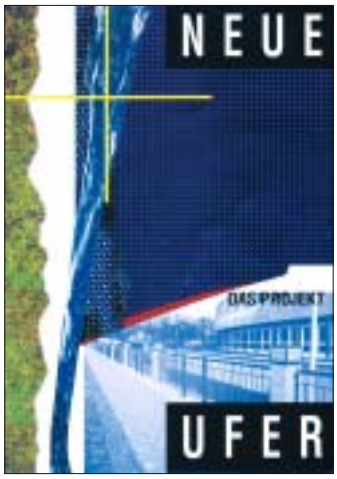
- Das vorhandene Bewusstsein für die kulturelle und bürgerliche Vergangenheit ist ein wesentliches Merkmal für die hohe Identifikation der Bürger mit ihrem Viertel. Indiz hierfür sind die vorhandenen Initiativen wie z.B. zur Öffnung der Gewässer, Pfade durch die Baugeschichte sowie Vereine und Bürgerinitiativen. Sie sind zu unterstützen und weiter zu entwickeln.

- Die Einbindung der Aktivitäten der verschiedenen Kirchengemeinden und Vereine ist wichtiger Bestandteil der Gebietsentwicklung.

- Die Verknüpfung mit den kulturellen Einrichtungen in den angrenzenden innerstädtischen Bereichen, hier insbesondere in der Gottschedstraße, und den Einrichtungen der Hochschulen bieten wesentliche Chancen im weiteren Entwicklungsprozess und sind zu stärken.

- Für soziale- und kulturelle Nutzungen besteht insbesondere auf dem Areal der ehemaligen Aromafabrik und im Bereich der vorderen Jahnallee ein umfangreiches räumliches, zu entwickelndes Potenzial zur Verfügung.

- Durch den Thomanerchor (Thomasschule und Thomasalumnat) ist im Bachstraßenviertel eine, weit über die Grenzen der Stadt Leipzig hinausgehende, kulturelle Institution ansässig, die stark zur Identitätsbildung der Bewohner beiträgt. Die durch den Verein Forum Thomanum angestrebte Erweiterung im Sinne eines „Forum Thomanum“ ist eines der Projekte der Stadtentwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet.



„Neue Ufer” Leipzig e.V., zur Freilegung von Elster-und Pleißemühlgraben

Blau trifft Grün, Projekt der Leipziger Messeakademie,Oktober 2001

Weg durch die Wohnungsbaugeschichte, Teil I

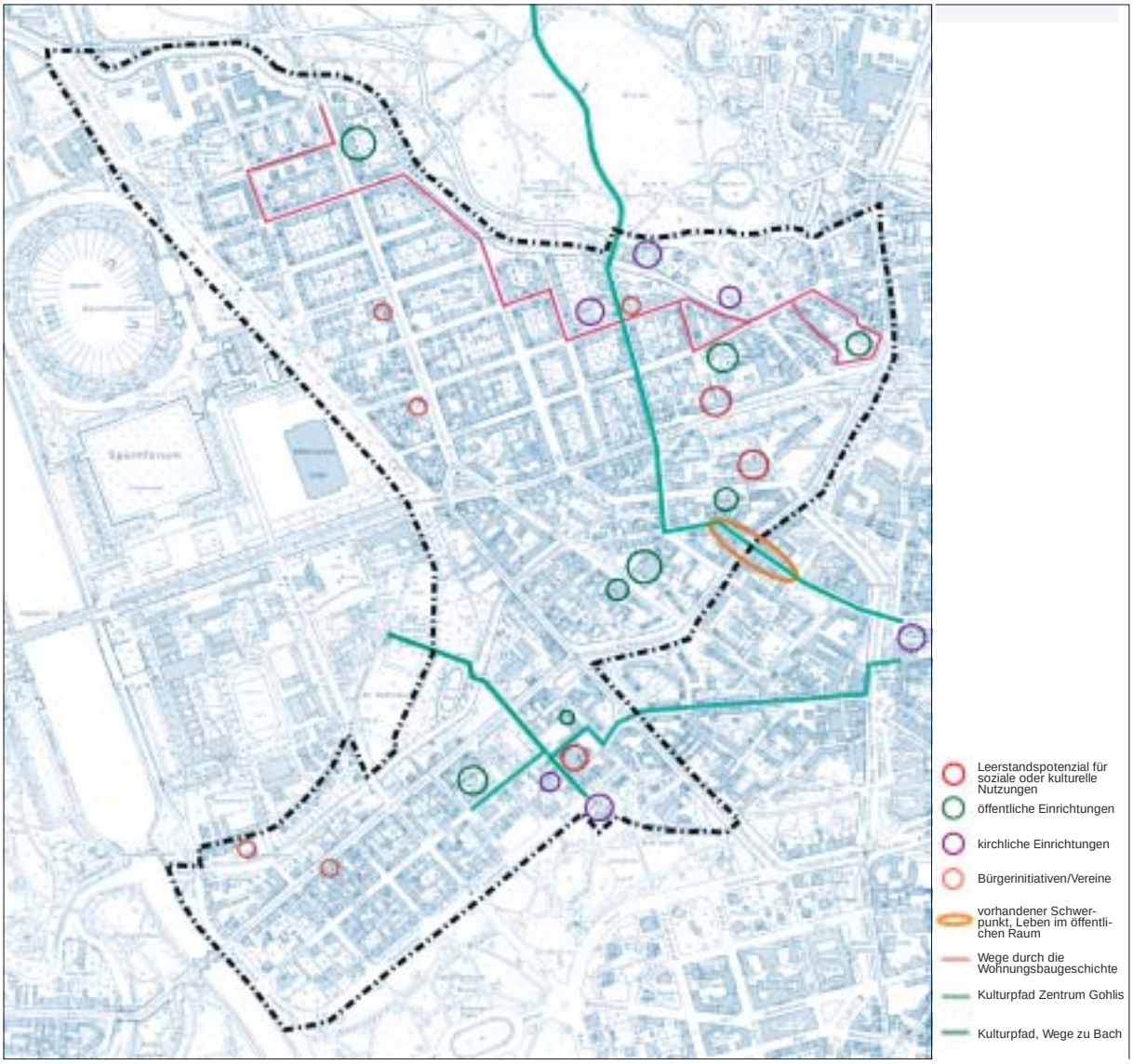
Weg durch die Wohnungsbaugeschichte, Teil II

Ankündigung Stadtteilfest, Bürgerverein Bachviertel e.V., April 2002

Heiße Blatt, Aktiv für Wirtschaftsförderung e.V., März 2002

Waldstraßenviertel Nachrichten des Bürgervereins, März 2002

Waldstraßenviertel, Publikationsreihe Pro Leipzig e.V., März 2002



5 Wohnumfeld, Grün-, Frei- und Wasserflächen

➔ zum öffentlichen Raum

Strategie

- Ziel ist die Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Verbesserung gestalterischer und ökologischer Qualitäten. Mit der Freiraumgestaltung soll eine absolute Erweiterung des Anteils stadtökologisch wirksamer Grün-, Frei- und Wasserflächen und die Vernetzung der Potenziale erreicht werden.
  Ein wesentlicher Schwerpunkt ist die Stärkung überörtlicher Grünzüge, hier insbesondere die Öffnung und Neugestaltung der bisher verrohrten oder zugeschütteten Flussläufe, und die verbesserte Anbindung des Gebietes an die benachbarten Grün- und Freizeiträume.

5.1 Öffentlicher Raum

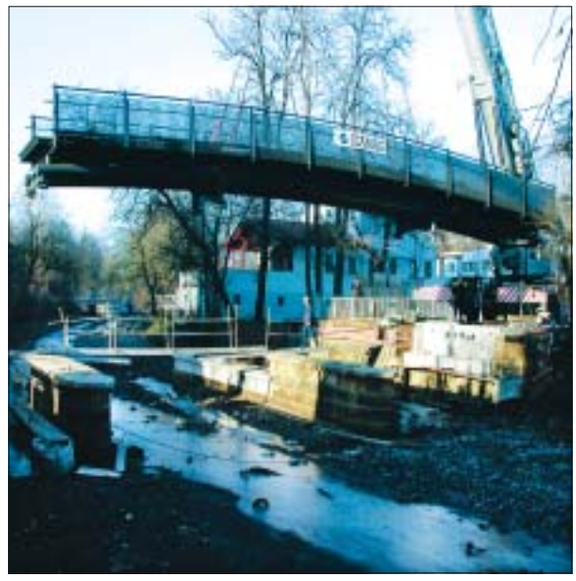
Maßnahmen

- Entsprechend der noch zu erstellenden Straßenraumgestaltungskonzeption sind in den Wohnstraßen verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen durchzuführen, die die historisch geprägte Straßenhierarchie und die vorhandene Straßenraumgestaltung und -ausstattung berücksichtigen. Insbesondere die übergeordneten Straßen müssen eine gestalterische und funktionale Aufwertung erhalten.

Verkehrsberuhigter Bereich Hillerstraße, Juni 2002

Waldplatz, Juni 2002

Blick in die vordere Jahnallee, Juli 2002



Heiligenbrücke/Elstermühlgraben, Montage Januar 2003

- Wesentliches Element der Straßenraumgestaltung ist die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von straßenbegleitendem Grün.

- Bei der Schaffung von Erholungs- und Freiflächen als Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen steht die Neugestaltung folgender Schwerpunktbereiche im Mittelpunkt:
  - — Platz an der Gustav-Adolf-Straße/Jacobstraße,
  - — Platz an der Humboldt-/Lortzingstraße,
  - — Platz „hinter dem Naturkundemuseum“,
  - — Liviaplatz,
  - — Westplatz,
  - — Schreberstraße,
  - — Bereich Lutherkirche.

- Die Freilegung des Elstermühlgrabens ist eines der wichtigsten Vorhaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes. Bei der Neugestaltung stehen folgende Schwerpunktbereiche im Mittelpunkt:
  - — Bereich Schreberbad/neuer Stadthafen,
  - — Carl-Maria-von-Weber-Straße,
  - — Poniatowskiplan,
  - — Thomasiusstraße,
  - — vordere Jahnallee.

- Die Verbesserung der Anbindung an die angrenzenden Freizeit- und Erholungsflächen, die Aufwertung und Schaffung neuer ansprechender fußläufiger Verbindungen u.a. in die Innere Westvorstadt und das Leipziger Zentrum sowie die Öffnung der zurzeit verrohrten Flussläufe ist ein wesentlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklung.

Das bedeutet:

- Bau einer neuen Fußgängerbrücke über den Elstermühlgraben im Bereich der Christianstraße und die Erneuerung der Heiligenbrücke im Bereich der Moschelesstraße.

- Neugestaltung des Bereiches um das Schreberbad, Anlage eines Stadthafens für Boote bis in den Rückraum der Bebauung des Kreuzungsbereiches Käthe-Kollwitz-Straße/ Friedrich-Ebert-Straße.
  Dieser Hafen wird der Ausgangspunkt des Bootsverkehrs zwischen der Leipziger Innenstadt, dem Südraum sowie dem westlichen und nördlichen Umland. Als zentraler Punkt des Gewässerverbundes kann er zum kurzen Verweilen oder zum Übernachten auf dem Boot bzw. im Hafen einladen. Neben der nautischen Infrastruktur ist dort Gastronomie, Hotellerie und Jugendbeherbergung möglich.

In der Planung befindlicher Stadthafen für Boote und geplante Öffnung des Elstermühlgrabens im Abschnitt zwischen Schreberstraße und Elsterstraße

In der Planung befindliche Öffnung des Elstermühlgrabens im Abschnitt zwischen Elsterstraße und Goerdelerring

- Freilegung des verrohrten Elstermühlgrabens und Teilen der Pleiße. Ökologische Gestaltung der Gewässer, deren Öffnung ein wichtiger Baustein der Fließgewässer- und Elsterbeckenrevitalisierung ist.
  Befahrbarkeit der Gewässer mit nicht motorisierten Booten mit einer Wassertiefe bei Mittelwasser von mindestens einem Meter. Neugestaltung der Ufer durch Ufermauern oder Böschungen, die ein direktes Erleben des Gewässers ermöglichen.
  Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang den geöffneten Gewässern und Verknüpfung mit den übergeordneten Wegeverbindungen.

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Verbindung zwischen den Grünräumen Schreberbad/Stadthafen und dem Johannapark über die Schreberstraße und den Bereich Lutherkirche.

- Verbesserung der Anbindung an das Gelände des Sportforums durch die Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße, dem Stadionvorplatz und dem Robert-Koch-Platz.

- Neugestaltung des Bereiches um die Rosentaltorsäule, u.a. mit Gastronomie, störungsfreier Übergang zum Rosental, Berücksichtigung der Lage an der zugeschütteten Pleiße.

5.2 Halböffentliche Freiflächen und Übergangszonen

- Vorgartenbereiche sind zu erhalten, instand zu setzen, zu reaktivieren bzw. nach Möglichkeit in den Neuordnungsbereichen neu anzulegen.

- Brachliegende Areale sind interimsweise für Freiraumfunktionen nutzbar zu machen (Option: Begrünung, Parkplatz, Bolzplatz, Spielplatz).

- Fußläufige Blockquerungen (z.B. Gustav-Mahler-Straße/Schreberstraße) sollen aufgewertet und wo möglich neu eingerichtet werden.

- Die Flächen entlang den zu öffnenden Flussläufen sollen neu gestaltet werden, Fehlnutzungen (z.B. im Bereich des Nauendörfchens) sollen durch Freiraumnutzungen mit Aufenthaltsqualität ersetzt werden.

Ferdinand-Lassalle-Straße, Vorgartenbereich, Juni 2002

Am Nauendörfchen, ungestaltete und fehlgenutzte Flächen, Juni 2002

Lortzingstraße, (verfüllte Pleiße), gestalteter Blockinnenbereich als Interimslösung, Juni 2002

Wohnanlage Lloyd-Hof, neugestalteter Spielplatz, Juni 2001

Wohnanlage Lloyd-Hof, wiedererrichteter Springbrunnen, Juni 2001

5.3 Private Freiflächen in den Blockinnenbereichen

Strategie

Wohngeprägte Blockinnenbereiche:

- Wohnhöfe dienen in erster Linie dem Ruhebedürfnis und der Erholung der Bewohner sowie als Spiel- und Freizeitfläche. Der Schutz der ausgedehnten Grünbereiche hat für das Wohnen vorrangige Bedeutung. Geplante Vorhaben, wie die Schaffung von Stellplätzen, verursacht durch im näheren Bereich zugelassene Nutzungen, sind kritisch hinsichtlich ihrer Einfügung und ihrer Wohnverträglichkeit zu prüfen.
  Bei Blockrandschließung durch Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Interimslösungen für zeitlich befristete Stellplätze auf potenziellen Baugrundstücken oder Brachflächen sind nur unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ausnahmsweise zulässig.
- Entsiegelung der grundstücksbezogenen Freiflächen durch den weitgehenden Rückbau von Neben- und Hintergebäuden und der Beseitigung nicht erhaltenswerter und ungenutzter Flächenbefestigungen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung (auch Dach- und Fassadenbegrünung), Einrichtung von Kommunikations- und Ruhezonen, Anlage von Mietergärten und Schaffung von Spielplätzen.
- Die Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer, grundstücksübergreifender Aufenthaltsbereiche wird unterstützt.

Maßnahmen

- In den Schwerpunktbereichen der bestandsorientierten Erneuerung bestehen die größten Defizite in der Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen.
  Um diese Defizite zu beseitigen, müssen in diesen Bereichen die erforderlichen Maßnahmen vordringlich umgesetzt werden.

- Das Verkehrsaufkommen auf der Käthe-Kollwitz- und der Friedrich-Ebert-Straße verursacht erhebliche Immissionen, die die angrenzenden Bereiche belasten.
  Die betroffenen Grundstücke in den Blöcken 62, 64, 65 sind in weiten Teilen verwahrlost und weisen häufig eine rudimentäre oder sanierungsbedürftige Bebauung auf. Mit einer Neubebauung ist in diesen Bereichen momentan nicht zu rechnen.
  Durch die Realisierung eines Freiflächengestaltungskonzeptes soll hier eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht werden. Die Blöcke befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“, dessen Festlegungen bei dieser Konzeption berücksichtigt werden müssen.

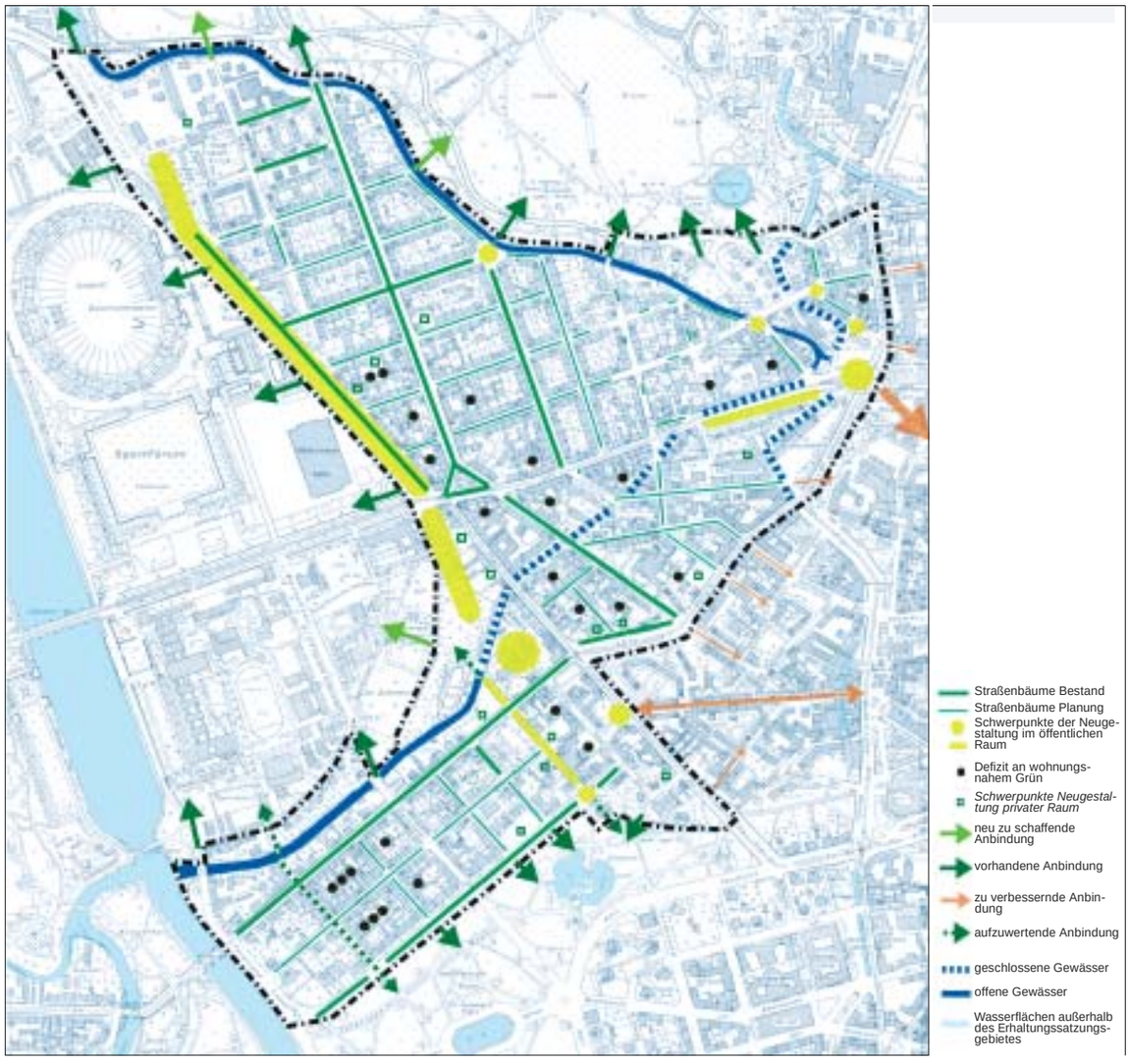
Waldstraße 23, Abriss nicht mehr benötigter Nebengebäude, neugestalteter Gewerbehof, Juni 2002

Friedrich-Ebert-Straße 110/112, Abriss nicht mehr benötigter Gewerbegebäude, Nutzung für Anwohnerparkplätze, Oktober 2002

Block 82, Vorschlag zur Neugestaltung des Innenbereiches

Vorschlag für Straßenbaumpflanzungen, Ausschnitt Areal ehemaliger Gerhards Garten

Neugestaltung des Stadionvorplatzes mit dem Robert-Koch-Platz



6 Verkehr

➔ zum öffentlichen Raum

6.1 Hauptstraßennetz

Strategie

- Die Hauptverkehrsstraßen sollen in ihrer Funktion als Geschäftsstraßen aufgewertet und mit den umliegenden Wohnquartieren verknüpft werden. Durch klare Zuordnung der Bereiche Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr soll die Sicherheit erhöht werden.

Dazu werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aufwertung als Aufenthaltsbereiche für Fußgänger, Schaffung von Querungsmöglichkeiten,
- Einordnung von Radwegen und Fahrradstellplätzen,
- Schaffung von Haltestelleninseln oder anderen geeigneten Haltestellenbereichen (z.B. „Zeitinseln“) und überdachten Wartebereichen für die Benutzer öffentlicher Verkehrsmittel, Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen,
- Straßenraumbegrünung und geeignete Möblierung.

Von besonderer Dringlichkeit ist die Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Stadtteilzentren. Hier ist neben der Verbesserung der Erreichbarkeit durch Fußgänger, Radfahrer und Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel auch die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten für Kunden notwendig. Dabei muss allerdings ein ausreichendes Parkraumangebot für Bewohner gesichert sein.

Blick in die Waldstraße Richtung Norden, Juni 2002

Neugestaltete Straßenbahnhaltestelle am Waldplatz, Juni 2002

Blick in die Jahnallee Richtung Osten, Juni 2002

Blick in die Käthe-Kollwitz-Straße Richtung Osten, Juni 2002

Maßnahmen

- Die bereits erfolgte Sanierung der Gehwegbereiche in der Waldstraße soll durch den Bau von fußgängerfreundlichen Querungsmöglichkeiten ergänzt werden, so dass hier die Entwicklung zu einer attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße unterstützt wird.

- Die Friedrich-Ebert-Straße wird im Bereich zwischen der Gustav-Adolf-Straße und der Christianstraße zur reinen Anliegerstraße. Zudem erhöht die Neugestaltung des angrenzenden Sportforumgeländes die Lebensqualität in dieser Straße.

- Der südliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße, vom Waldplatz bis zum Johannapark, bedarf einer adäquaten verkehrlichen und städtebaulichen Lösung, um den Leerstand und Verfall der angrenzenden Gebäude zu stoppen.

- Im Bereich des Westplatzes muss die Querungsmöglichkeit für Fußgänger verbessert werden, damit hier eine attraktive Anbindung Richtung Innenstadt ermöglicht wird.

- Die gesamte Käthe-Kollwitz-Straße bedarf der gestalterischen Aufwertung. In Teilbereichen, wie der Kreuzung mit der Elster-, der Schreber- und der Moschelesstraße sind insbesondere fußgängerfreundliche Querungsmöglichkeiten notwendig, damit die gebietstrennende Wirkung der Straße gemindert bzw. die übergeordeneten Geh- und Radwegeverbindungen verbessert werden.

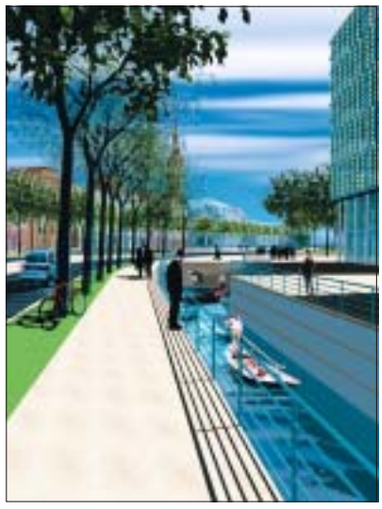
- Der Ausbau und die Verlängerung der Marschnerstraße ist das wichtigste Ziel der Neuordnung des übergeordneten Kraftfahrzeugverkehrs in nördlicher bzw. südlicher Richtung.
  Durch diese Maßnahme wird der Durchgangsverkehr auf die Marschnerstraße verlagert. Diese wird entlang den Funktionsgebäuden durch das Sportforumgelände geführt.
  Hiervon profitieren große Teile des Erhaltungssatzungsgebietes. Insbesondere der nördliche Teil der Friedrich-Ebert-Straße kann dadurch zu einer attraktiven Wohnstraße umgestaltet werden.
  Die Waldstraße wird ebenfalls von einem Teil des Durchgangsverkehrs befreit. Sie erhält dadurch die Chance, wieder zu einer lebendigen Wohn- und Geschäftsstraße zu werden.

- Die Kreuzung der Marschnerstraße mit der Jahnallee soll möglichst durch eine Straßenbahnbrücke über die Marschnerstraße entlastet werden, damit der öffentliche Personennahverkehr und der Kraftfahrzeugverkehr störungsfrei fließen kann.

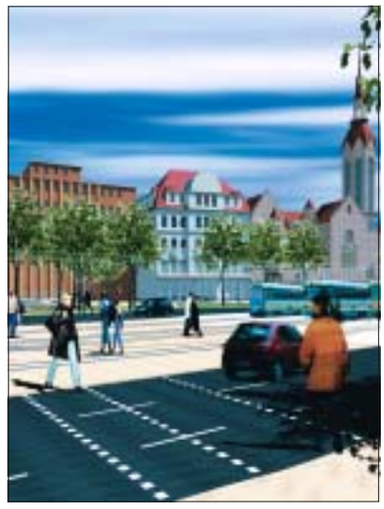
- Die Neugestaltung der Jahnallee zur attraktiven Wohn- und Geschäftsstraße und die Umgestaltung der Gustav-Adolf-Straße in eine Wohngebietsstraße sind die wichtigsten Ziele der Neuorganisation des übergeordneten Verkehrs in östlicher bzw. westlicher Richtung. Die Neugestaltung der Jahnallee ist ein Schlüsselprojekt der Erneuerung im Erhaltungssatzungsgebiet Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel.

Blick auf die vordere Jahnallee in Richtung Goerdelerring nach der Öffnung des Elstermühlgrabens, der Beseitigung der Fußgängerbrücken über den Goerdelerring und der Neugestaltung des Straßenraumes

Verlängerung der Marschnerstraße, Bau einer Straßenbahnbrücke über die Marschnerstraße



Blick auf die vordere Jahnallee in Richtung Goerdelerring nach der Neugestaltung



Blick auf den Tröndlinring nach Beseitigung der Fußgängerbrücke und der Neugestaltung

- Mit der Beseitigung der Fußgängerbrückenanlage über den Goerdelerring wird die fußläufige Anbindung an die Innenstadt wesentlich verbessert, behindertengerecht und gestalterisch aufgewertet.
  Dadurch werden wichtige Impulse für die Belebung der vorderen Jahnallee, der angrenzende Ringbebauung und des Richard-Wagner-Platzes gegeben.

6.2 Nebenstraßennetz

- Entsprechend der zu erstellenden Straßenraumgestaltungskonzeption sind in den Anliegerstraße die Tempo 30 Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche zu erhalten bzw., wenn nicht vorhanden, vorbehaltlich der straßenverkehrsrechtlichen Widmung, einzurichten.

- Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind zu verbessern. Insbesondere entlang des offenen und verrohrten Elstermühlgrabens, im Bereich zwischen Marschner Straße, Schreberbad und Waldplatz, im Bereich Christianstraße zur Anbindung an das Rosental, im Bereich der Moschelesstraße zur Anbindung an das nördlich gelegene Areal des Sportforums.

- Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind zu verbessern, insbesondere im Kreuzungsbereichen zwischen Neben- und Hauptstraßen.

6.3 Ruhender Verkehr

- Zielsetzung für den Bestand ist die Schaffung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum unter der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohner. Dabei ist von einer optimalen Nutzung des vorhandenen Straßenraumes auszugehen.

- Im Bereich der Lückenschließung und in den Neuordnungsbereichen sind die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen und im begrenzten Umfang oberirdisch, quartiersverträglich – unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohner, besonders der Kinder, der Senioren und der Behinderten nach Aufenthaltsflächen mit Baumpflanzung – auf den Grundstücken unterzubringen.

- Flankierend dazu können kurzfristig als Zwischenlösung Parkmöglichkeiten auf brachliegenden Arealen geschaffen werden.

- Bestehende Garagengebäude sind zu reaktivieren, insbesondere die Garagen in den Blöcken 9, 26 und 25, damit ein entsprechendes Stellplatzangebot für die Anwohner und Geschäftsbereiche geschaffen wird.

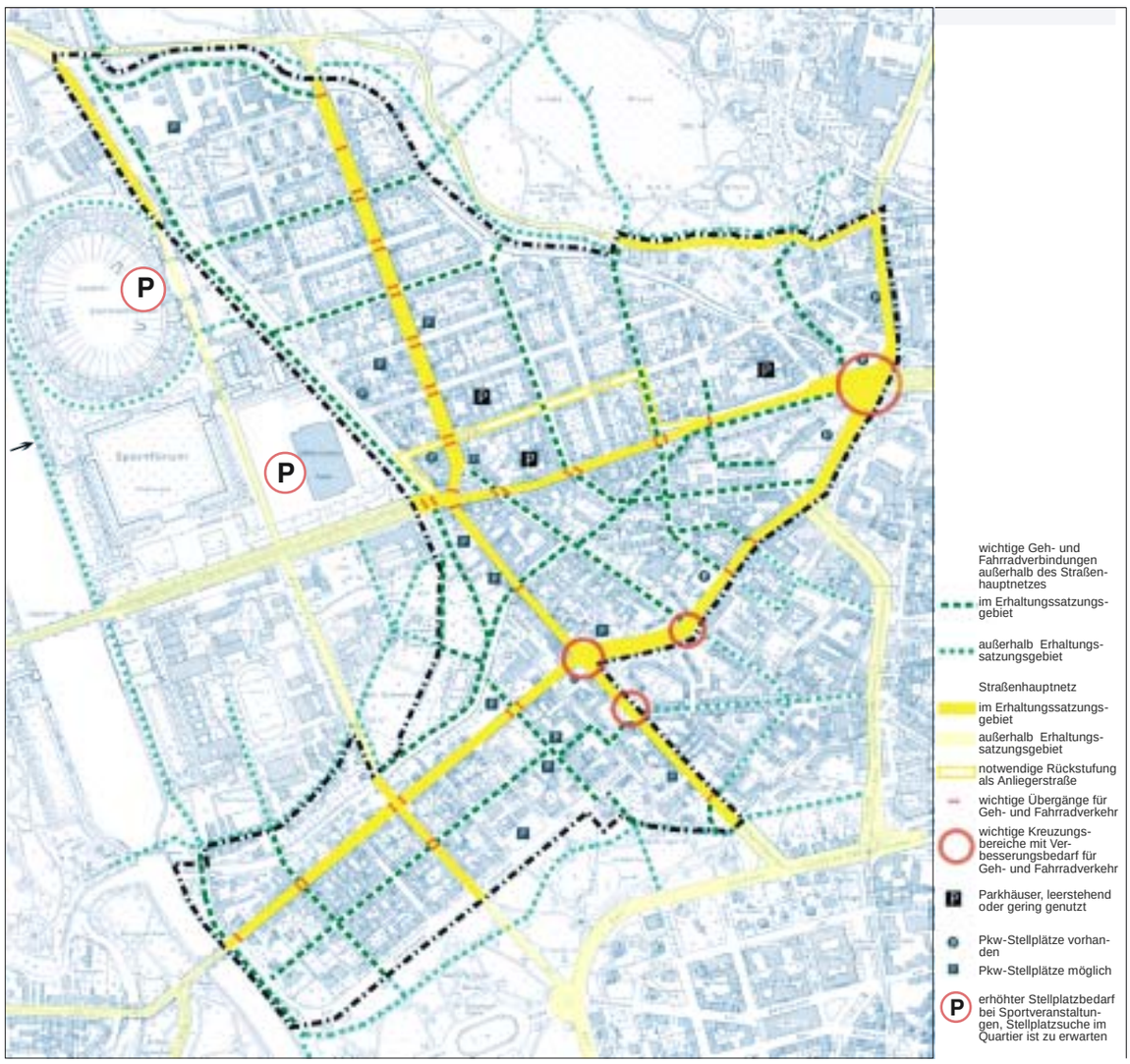
Blick in die Tschaikowskistraße, Juni 2002

Blick in die Hinrichsenstraße, Juni 2002

Neugeschaffene Pkw-Stellplätze in der Waldstraße, Juni 2002

Blick auf die unsaniert Hochgarage Jahnallee 8—10 , Juni 2002

Blick auf den fehlgenutzten Kirchvorplatz Lutherkirche, März 2002



Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschließt folgende Satzung
(Beschluss Nr. RB III-710/01 vom 22.05.2001)

E r h a l t u n g s s a t z u n g
für das Gebiet Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBI. S. 345) und des § 172 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBI. S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBI. S. 137), hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 22.05.2001 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
nördlich: durch den Elstermühlgraben Nordufer bis Leibniz-Brücke, Leibnizstraße Westseite bis Emil-Fuchs-Straße, Emil-Fuchs-Straße Nordseite bis Pfaffendorfer Straße
östlich: durch die Pfaffendorfer Straße Ostseite, Goerdelerring Ostseite, Käthe-Kollwitz-Straße Südostseite, Friedrich-Ebert-Straße Nordostseite
südlich: durch den Paul-Gerhardt-Weg mit Flurstück 3094, Ferdinand-Lassalle-Straße Südostseite
westlich: durch das Nordostufer des Elstermühlbeckens, das Nordufer des Elstermühlgrabens bis Peterssteg, Westseite des Flurstücks 3904, Südseite am Elsterwehr, Südseite Mainzer Straße, Westseite Marschnerstraße bis Elstermühlgraben, Nordwestseite der Flurstücke 2621/15 und 2592a, Westseite Wilmar-Schwabe-Straße, Friedrich-Ebert-Straße Westseite einschließlich Flurstück 4239/1 bis Höhe Leutzscher Allee
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung [§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB].

§ 3
Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt erteilt

§ 4
Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM belegt werden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten die
- „Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel“, am 04.05.1991 in „Die Union“ Nr. 103 bekannt gemacht,
- „Erweiterung des Gebietes der Erhaltungssatzung Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel“, am 14.10.95 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 21 bekannt gemacht,
- „Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Bachstraßenviertel“, am 16.03.1992 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 6 bekannt gemacht,

außer Kraft.

T i e f e n s e e
Oberbürgermeister