



Verwaltungsstandpunkt Nr. VI-A-03076-VSP-02

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium

Termin

Zuständigkeit

Dienstberatung des Oberbürgermeisters

Bestätigung

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Karl-Heine-Straße,
Birkenstraße, Felsenkellerstraße und Zschochersche Straße**

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

Rechtswidrig und/oder

Nachteilig für die Stadt
Leipzig.

Zustimmung

☒ Ablehnung

Zustimmung mit Ergänzung

Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln

Alternativvorschlag

Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und zum Erlass einer Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Sachverhalt:

Inhalt dieses Antrages ist es, für den genannten Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Ziel des Planverfahrens soll es dem Antrag zufolge sein, die Attraktivität und Einzigartigkeit des Gebietes zu sichern, eine dauerhafte Etablierung des Gemeinschaftsgartens „Annalinde“ zu erreichen sowie Detailfragen zu Stellplätzen und Baumanpflanzungen zu klären.

Begründet wird der Antrag u.a. damit, dass die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung zu einer Absenkung des Niveaus des Stadtbildes an dieser Stelle führen und dem derzeit geltenden STEP Zentren widersprechen würde, da

- im STEP Zentren für diesen Bereich lediglich die „Sanierung und Etablierung einer gastronomischen Nutzung kombiniert mit Freizeit und Kultur im Felsenkeller“ definiert würde,
- die Ansiedlung auch den sonstigen Zielen, die auf die „Stabilisierung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsbesatz“ ausgerichtet sind entgegenstünde und
- die Ansiedlung nicht dazu beitragen würde, die „Branchenlücken bei Waren des täglichen Bedarfs zu schließen“, zugleich jedoch eine Gefährdung der positiven Einzelhandelsentwicklung am Lindenauer Markt darstelle.

Zu den konkreten Zielen der Aufstellung eines B-Planes sowie einigen weiteren, in der bisherigen Diskussion wesentlichen Fragen ist auszuführen:

Am 19.07.2016 wurde im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege ein Bauantrag zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von < 800 qm VKF und 48 Stellplätzen für das Gesamtareal des Felsenkellers eingereicht. Dem eingereichten Bauantrag liegt eine längere Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und einem beauftragten Projektentwickler sowie der Stadtverwaltung zugrunde, deren Ziel die Sanierung des Felsenkellers ist.

Das in Rede stehende Gebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Vorhaben ist in diesem Bereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie weiteres Fachrecht (z.B. Denkmalrecht, Immissionsschutzrecht, Umweltrecht) im notwendigen Umfang zu prüfen.

Die eingereichten Unterlagen wurden hinsichtlich der aufgeführten Kriterien geprüft und Ablehnungsgründe sind aus den nachfolgenden Gründen derzeit nicht zu erkennen:

- **Denkmalrecht**

Die besondere Wirkung und das Erscheinungsbild des Felsenkellers resultieren unter anderem durch seine Lage am Kreuzungsbereich von Karl-Heine-Straße und Zschocherscher Straße. Die Ausrichtung zur Kreuzung wird durch den markanten Eckturm noch betont. Durch den geplanten Neubau würden Wirkung und Erscheinungsbild des Denkmals nicht bzw. nur unwesentlich beeinflusst. Durch die geringe Höhe des Neubaus sowie die Breite und Staffelung der Fassade an der Zschocherschen Straße ist eine Bedrängung und Dominierung des Felsenkellers nicht erkennbar. Durch das Landesamt für Denkmalpflege als übergeordnete Fachbehörde wird eine Beeinträchtigung des Denkmals weder durch die bereits genehmigten Stellplätze für das Vorhaben Ballsaal, noch durch den geplanten Neubau gesehen. Gemäß § 12 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen ist die Genehmigung zu erteilen, wenn das Denkmal in seinem Erscheinungsbild nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird.

- **Planungsrecht**

Die Eigenart der näheren Umgebung wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zumindest durch die freistehenden baulichen Anlagen des Felsenkellers, des Kindergartens, der Bibliothek, des alten Gewölbekellers und der an der Ostseite der Zschocherschen Straße gegenüber gelegenen Wohngebäude gebildet. Die Höhe dieser Anlagen variiert zwischen einem Vollgeschoss und drei Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschoss. Die genannten baulichen Anlagen erstrecken sich in den Block bis zu einer Tiefe von ca. 65 m (Felsenkeller). Das nun geplante eingeschossige Vorhaben fügt sich bezüglich der Lage auf

dem Grundstück, seiner zu überbauenden Grundstücksfläche und mit seiner absoluten Gebäudehöhe von ca. 7,50 m in diesen Rahmen ein.

Hinsichtlich der Beurteilung der angestrebten Art der Nutzung ist ein weiterer Maßstab an die maßgebliche Umgebung anzulegen. Bei einer planungsrechtlich erforderlichen typologischen Betrachtung der vorhandenen Anlagen auf den angrenzenden Grundstücken handelt es sich um kulturelle Nutzungen (Bibliothek, Felsenkeller), Wohnnutzungen, Schank- und Speisewirtschaft (Felsenkeller) sowie eine gärtnerische Nutzung durch den Annalinde e.V.. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Karl-Heine-Straße weitere Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe (Sonnenstudio) und zahlreiche Läden und Einzelhandelsbetriebe. In dieses bereits vorhandene Nutzungsspektrum fügt sich der geplante Lebensmittelmarkt ein. Mit der angestrebten Verkaufsfläche < 800 qm ist er im planungsrechtlichen Sinn als ein „der Versorgung des Gebietes dienender Laden“ einzuordnen.

Dieser kleinflächige Einzelhandelsbetrieb ist überdies mit den Zielen des STEP Zentren für das Stadtteilzentrum Plagwitz vereinbar:

Mit dem genannten Zitat aus dem Zentrenpass „Stadtteilzentrum Plagwitz“ wird die Inwertsetzung des Felsenkellers mit traditionellen Nutzungen aufgeführt. Dies bezieht sich auf das Gebäude des Felsenkellers selbst, dem mit der aktuellen und zukünftigen Veranstaltungsnutzung des Gebäudes auch Rechnung getragen wird. Als generelles Entwicklungsziel wird für das Stadtteilzentrum – in dessen festgelegten Grenzen auch das Grundstück des Felsenkellers liegt - die Ausweitung bzw. Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots beschrieben, in dem im Zuge der weiteren Gebäudesanierungen zusätzliche Potenziale für weitere Ergänzungen geschaffen werden sollen. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes widerspricht daher nicht dem Step-Zentren, sondern entspricht ganz im Gegenteil diesem. Zu beachten ist, dass innerhalb der ausgewiesenen Stadtteilzentren keine konkreten Grundstücke festgesetzt sind, auf denen Einzelhandel zulässig ist, sondern dies für das Stadtteilzentrum insgesamt gilt.

Von einem Lebensmittelmarkt mit dieser Verkaufsflächengröße ist auch von keiner Gefährdung der Einzelhandelsentwicklung am Lindenauer Markt oder der Zschocherschen Straße auszugehen. Als Einzelhandelskonzept greift der STEP Zentren nicht direkt in den Wettbewerb unterschiedlicher Unternehmen und Betreiber ein. Er definiert vielmehr städtebaulich sinnvolle und gewollte Standortbereiche, in denen der Wettbewerb stattfinden soll. Zur Qualitätssicherung der Nahversorgung ist eine angemessene Bündelung und räumliche Konzentration der verschiedenen Nahversorgungsangebote von entscheidender Bedeutung. Gerade bei Stadtteilzentren ist ein breit gefächertes Einzelhandelsangebot mit Wettbewerb v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich funktionsbestimmend. Nur so ist sicherzustellen, dass sich die alltäglichen Versorgungswege sinnvoll kombinieren und mit geringem Verkehrsaufwand bewältigen lassen. Deshalb wird grundsätzlich angestrebt, einen möglichst großen Teil der Nahversorgungsangebote hier zu konzentrieren.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem STEP Zentren ist ein ganz wesentlicher Grund, weshalb einer Einleitung eines Planverfahrens mit dem Kernziel der Verhinderung des beantragten Marktes seitens der Verwaltung nicht zugestimmt werden kann. Dadurch würde auch der STEP Zentren ggf. in seiner Wirkung als planungsrechtliche Leitplanung gefährdet, die sich bisher als wesentliche Grundlage bei gerichtlichen Auseinandersetzungen über beantragte Einzelhandelsvorhaben an nicht-integrierten Standorten bewährt hat.

Auch das Ortsbild wird durch das Vorhaben sichtbar nicht beeinträchtigt. Das Marktgebäude wirkt städtebaulich nur mit der schmalen Stirnseite in den öffentlichen Raum der Zschocherschen Straße. Neben der voluminösen Längsseite des Felsenkellers hat es die Wirkung eines niedrigeren Nebengebäudes. Die farblich zurückhaltende Straßenansicht des Marktes entfaltet auch keine bedrängende Wirkung auf das angrenzende und ebenfalls höhere Bibliotheksgebäude, welches im Architekturstil der Moderne errichtet wurde.

- Erschließung

Der beantragte Markt ist in seiner Größe und Ausrichtung primär auf einen hohen Kundenanteil an Fußgängern, Radfahrern und Nutzern des ÖPNV ausgerichtet. Die Stellplätze sind vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt sichtbar. Aus dem östlich der Felsenkellerstraße gelegenen Wohnquartier wird man den Markt nur per Fuß oder Rad über eine Treppe bzw. Rampe erreichen können. Mehrere Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Straßenkreuzung.

Bedingt durch diese Grunddisposition ist vergleichbar zu anderen integrierten Märkten (Könneritzstraße, Adler, Coppistraße, ...) nur von einem reduzierten PKW Zu- und Abgangsverkehr auszugehen. Hinsichtlich der beabsichtigten Stellplätze ist festzustellen, dass lediglich 14 der 48 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Die darüber hinaus gehenden Stellplätze sind durch die im Felsenkeller ausgeübten Nutzungen veranlasst. In einer wirksamen Baugenehmigung von 2014 wurden bereits 54 Stellplätze nur für den Felsenkeller genehmigt, die in der Zahl jetzt sogar reduziert werden sollen. Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass die geplanten Zufahrten ausreichend leistungsfähig und sicher ausgebildet werden können.

Das Verkehrskonzept des Marktes sieht 2 Phasen in Abhängigkeit von perspektivischen Baumaßnahmen der LVB (Gleisbau und behindertengerechter Ausbau der Haltestellen) vor: In der ersten Phase soll die Anlieferung des Marktes sowie die Zu- und Ausfahrt des Kundenverkehrs nach wie vor von der Zschocherschen Straße aus erfolgen. Die Verkehrsführung erfolgt als rechts rein und rechts raus. Eine weitere Zufahrt, ausschließlich rechts rein nur für den Pkw-Kundenverkehr, soll von der Karl-Heine-Straße, ca. 60 m hinter dem Knoten erfolgen. Technisch wird diese Grundstückszufahrt so ausgebildet, dass Konfliktsituationen mit Fahrradfahrern und Fußgänger vermieden werden.

Bei einem späteren Ausbau des Knotens und der Einrichtung von behindertengerechten Haltestellenlösungen der Straßenbahn, ist eine Ausfahrt der LKW und PKW auf die Zschochersche Straße nicht mehr möglich. In dieser zweiten Phase muss die Ausfahrt der LKW aufgrund der anzusetzenden LKW-Schleppkurve auf die Karl-Heine-Straße, nur nach rechts erfolgen. Auch die PKW können nur nach rechts ausfahren. Die Belieferung des Marktes soll generell mit max. 10 m langen LKW, also keinen Sattelzügen erfolgen. Um die Breite der Aufstellfläche der Fußgänger im Haltestellenbereich LVB der Zschocherschen Straße zu vergrößern wird in diesem Zusammenhang das Versetzen der unter Denkmalschutz stehenden Grundstückseinfriedung untersucht. Dies ist aber unabhängig vom jetzt beantragten Vorhaben zu sehen.

- Baumfällungen / Grünkonzept:

Für die erfolgten Baumfällungen wurde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt. Grundlage für die Genehmigung war ein 2013 erstelltes Gutachten zum Zustand, dem Erhaltenswert und der Verkehrssicherheit des Baumbestandes durch den Baumsachverständigen Prof. Dr. Jesch. Die meisten Bäume wiesen bzw. weisen demnach Schäden auf; einige Bäume zeigten besonders starke Schäden, andere haben noch eine gewisse Lebensdauer. Dieses lag bereits der 2014 erteilten Genehmigung der Stellplätze für die Ballsaalnutzung zu Grunde. Ein Verzicht auf den Markt würde somit auch bei einem Bauleitplanverfahren keinen Verzicht auf die genehmigten Stellplätze bzw. Baumfällungen bedeuten.

Mit dem vorliegenden Antrag soll die östlich des Felsenkellers gelegene doppelte Kastanienreihe, die stark geschädigt ist und in der Bäume fehlen, saniert und um Ersatzpflanzungen ergänzt werden. Die Stellplätze werden ausschließlich im nördlichen Bereich hinter dem Felsenkeller eingeordnet. Im Bereich der Stellplätze sollen 8 großkronige Bäume als Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Der Markt soll ein extensives Gründach erhalten. Angesichts der zulässigen Nutzungsanforderungen ist das vorliegende Konzept zur Begrünung bereits als optimiert anzusehen.

Vor dem geschilderten Hintergrund der Konformität des geplanten Vorhabens mit dem öffentlichen Recht und dem STEP Zentren kann seitens der Verwaltung dem Vorschlag der Aufstellung eines

Bebauungsplanes mit dem Ziel der Verhinderung des beantragten Investitionsvorhabens nicht gefolgt werden.

Ein Bebauungsplan ist gem. § 1 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Fehlt es daran, darf ein solcher Plan auch nicht aufgestellt werden.

Nachfolgend wird daher noch auf die einzeln aufgeführten Zielen im Beschlussvorschlag des Antrags eingegangen:

1.) Die geforderte verträgliche Einordnung der Stellplätze zugunsten des Felsenkeller-Ballsaals und des Biergartens einschl. der geordneten Grünentwicklung kann wie zuvor beschrieben im Baugenehmigungsverfahren in angemessener Weise erreicht werden, da in diesem Zusammenhang auch andere öffentliche Belange, wie die Denkmalpflege, der Baumschutz und das Ortsbild geprüft werden.

2.) Das Grundstück des alten Gewölbekellers wurde 2014 durch die Stadt ausgeschrieben. Wesentlicher Bestandteil der Ausschreibung war eine öffentliche, kulturelle Nutzung des Objektes. Derzeit wird der Erbpachtvertrag vorbereitet.

3.) Die Stadtteilbibliothek wird derzeit auf der Grundlage eines Baubeschlusses (VI-DS-01378) durch die Stadt saniert. Darin einbegriffen sind auch die notwendigen Brandschutzmaßnahmen.

4.) Der Gemeinschaftsgarten „Annalinde“ wird auf dem städtischen Flurstück 168/2 betrieben. Eine Veräußerung des Grundstücks müsste durch den Grundstücksverkehrsausschuss beschlossen werden und ist durch das Einzelhandelsvorhaben nicht tangiert.

Die meisten der angestrebten Planungsziele beziehen sich demnach auf die im Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Flächen und Gebäude. Das aktuelle Handeln der Stadt (Sanierung der Stadtteilbibliothek, Erbpachtvertrag Alter Felsenkeller, Pachtvertrag für Annalinde) entspricht den formulierten Zielen.