

Stadtforum Leipzig »

für behutsamen Stadtumbau

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 392 Wilhelm-Leuschner-Platz / Ost – Forderung nach Änderung der Ziele des Bebauungsplanes



Abb.1 Situation 2013: Noch besteht die Chance, an die frühere städtebauliche Ensemblekraft anzuknüpfen und das Areal urban, kleinteilig und attraktiv zu entwickeln.

Das Stadtforum hat sich in dieser Angelegenheit bereits mehrfach schriftlich an das zuständige Dezernat Stadtentwicklung und Bau gewandt. Bislang erfolgte keine schriftliche Antwort.

Mit deutlicher Kritik an dieser Verfahrensweise und insbesondere an den Zielen des Bebauungsplanes wendet sich das Stadtforum nunmehr an die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Leipzig.

Das Stadtforum bezieht entschieden Position gegen die folgenden Ziele des genannten B-Planes:

- 1. gegen den Ausschluss des Baublocks Wilhelm-Leuschner-Platz, Rossplatz, Markthallenstraße von citytypischer Wiederbebauung und damit zugleich gegen den Verzicht auf Wiederherstellung des Wilhelm-Leuschner-Platzes in den Raumkanten des Vorkriegszustandes**
- 2. gegen die Verlängerung der Leplaystraße bis zur Markthallenstraße**
- 3. gegen die mit der Umsetzung der jetzigen B-Planziele verbundenen finanziellen Einbußen der Stadt in Höhe von ca. 2,5 Millionen EUR.**

Das Stadtforum unterbreitet einen städtebaulichen Alternativplan für eine citytypische, die positiven städtebaulichen Traditionen der Stadt aufgreifende Entwicklung des Gebietes Wilhelm-Leuschner-Platz / Ost.

Im Einzelnen begründet das Stadtforum seine Position wie folgt:

1. Zum Ausschluss des Baublocks zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz von citytypischer Bebauung und zum damit verbundenen Verzicht auf die Wiederherstellung des bis zur Kriegszerstörung existierenden Platzensembles:
Die Grundzüge der städtebaulich-räumlichen Struktur um den heutigen Wilhelm-Leuschner-Platz gehen in ihren Anfängen bis auf die Zeit nach dem 30-jährigen Krieg zurück. Vor ihrer Kriegszerstörung stellte sie eines der städtebaulich wertvollsten Ensembles Leipzigs dar (Abb. 5 und 6).

Für die Wiederherstellung dieser städtebaulichen Raumstruktur sprechen die folgenden Gründe:

- Der Bereich östlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes kann seiner verbindenden Funktion zwischen Stadtkern und Südvorstadt nur gerecht werden, wenn er eine ausreichende Menge urbaner Nutzungen in hoher citytypischer Dichte sowie hohe Verweilqualitäten anbietet und damit urbanes Flair ausstrahlt. Eine nur einseitige Geschäftslage auf der Ostseite der Markthallenstraße kann dies nicht leisten. Ohne die schützende Westseitenbebauung wird die Markthallenstraße zudem von den Fußgängern als zugig und unbehaglich empfunden werden.
- Die jetzt geplante, unnötig aufgeweitete, den Baublock westlich der Markthallenstraße mit einschließende Platzform ist überwiegend nachteilig. Durch die Preisgabe erheblicher Baufläche wird die potentielle urbane Kraft dieses Stadtviertels von vornherein eingeschränkt und geschwächt. Die keilförmige Aufweitung lässt den Platz auseinanderklaffen und verunklart die Form. Ein Dialog der Platzwände findet nicht statt. Die Tunnelstation rückt als Baukörper über Gebühr ins Zentrum. Die Wegachse für Fußgänger und Radfahrer wird von der traditionellen direkten Linie abgelenkt und deutlich nach Osten verzogen.
- Für die Markthalle ist es nicht entscheidend, in der ersten Reihe am Wilhelm-Leuschner-Platz zu stehen; vielmehr setzt ihre wirtschaftliche Existenzfähigkeit neben einem modernen Basiskonzept (z. B. Kopplung mit Gastronomie) vor allem ein vitales Umfeld mit einem kleinteiligen Gefüge aus Läden, Gaststätten, Dienstleistern, öffentlichen Einrichtungen und eine hohe Arbeitsplatzdichte voraus. Außerdem steht sie bei Wiedereinrichtung des alten Haupteingangs wieder in erster Reihe – am Rossplatz!
- Nur die große Quartiertiefe ermöglicht ein spannendes Gefüge aus unterschiedlichen, auch von Außenlärm abgeschirmten, intim wirkenden Stadträumen. Ein bis auf die Markthallenstraße zurückspringendes, deutlich reduziertes Quartier schränkt die städtebaulichen Möglichkeiten der Binnengliederung und damit die Erlebnisvielfalt im Viertel erheblich ein.
- Die Wiederherstellung des Wilhelm-Leuschner-Platzes in der gestreckten Rechteckform ermöglicht, an das hier fast komplett verlorene historische Stadtbild anzuknüpfen. Die Klarheit der Raumfigur, wozu auch eine multifunktional nutzbare, möglichst wenig durch eine Denkmalanlage verbaute Platzfläche gehört, schafft Identität, fördert die Adressbildung und verstärkt die direkte Wegachse zwischen Südvorstadt (Peterssteinweg) und Innenstadt (Petersstraße). Das alte Grassimuseum, die heutige Stadtbibliothek, bildet als bedeutendes Baudenkmal uneingeschränkt die südliche Platzwand und erhält damit wieder die ihm zustehende dominante Stellung am Platz.
- Die historische Ausdehnung des Platzes, die etwa der Größe des Marktplatzes entspricht, bietet ausreichend Raum für das Freiheits- und Einheitsdenkmal. Da Bauquartier, Platz und Denkmal in enger Wechselbeziehung zueinander stehen, wird ein lebendiges, stark frequentiertes Viertel auch die Wirkung des Freiheits- und Einheitsdenkmals stärken. Umgekehrt werden sich etwaige strukturelle oder funktionelle Defizite des Stadtteils ebenso nachteilig auf Platz und Denkmal auswirken.

Das äußerst wertvolle städtebauliche Erbe und die genannten sehr guten Voraussetzungen für die wirksame Anbindung der Südstadt an die Kerncity könnte man nur aufgeben, wenn dafür tatsächlich unabweisbare Gründe vorlägen.

Solche Gründe existieren jedoch nicht. Die Ausweisung des Baublocks zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz als Verkehrsfläche ist daher unbegründet und keinesfalls unumgänglich notwendig.

Die von der Stadtverwaltung genannten Gründe:

- Die Wiederherstellung der Markthalle sei nur dann wirtschaftlich darstellbar, wenn sie in erster Reihe am geplanten (großen) Platz realisiert werden kann.

- Die von der Stadt geplante überdehnte Platzlösung lag der Auslobung des Wettbewerbes für das Freiheits- und Einheitsdenkmal zugrunde und kann nun im Nachhinein ohne Schaden für die Stadt nicht geändert werden.
- Bauerschwernisse durch die Citytunnel-Station greifen nicht.

Zum ersten Grund:

Der Haupteingang der wiederhergestellten Markthalle läge bei Wiederherstellung des genannten historischen Baublockes wie vor der Kriegszerstörung in erster Reihe – am Rossplatz. Daneben würde eine wieder beidseitig bebaute und mit kleinteiligen Läden und Gastronomie besetzte Markthallenstraße ein die Markthallenentwicklung synergetisch unterstützendes Umfeld darstellen.

Zum zweiten Grund:

Alle drei Entwürfe der Preisträger des Wettbewerbes für das Freiheits- und Einheitsdenkmal wären bei entsprechender Modifizierung – wenn man sie denn realisieren wollte – auch auf der Fläche des ehemaligen Königsplatzes zu realisieren. Wenn man diesen Weg nicht gehen möchte, wäre auch eine Neuausschreibung des Wettbewerbes keinesfalls unmöglich. Die damit verbundenen finanziellen Mehraufwendungen sind ohne Weiteres aus den Einsparungen realisierbar, die bei Verzicht auf die unnötig große Platzlösung und die störende Verlängerung der Leplaystraße erzielt werden können (s. Anl. 1).

Zum dritten Grund:

Die Citytunnel-Station stellt zweifellos ein erhebliches Erschwernis für die Wiederbebauung des Baublockes zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz dar, macht sie aber nicht unmöglich. Vielmehr lässt die Lösung der Überbauung der Tunnelstation eine herausragende Architektur in dieser erstklassigen Lage erwarten, für die mit Sicherheit private Investoren Interesse zeigen werden. Da die Stadt kaum Probleme haben dürfte, in den Besitz auch der noch privaten vier Grundstücke in diesem Baublock zu gelangen, wird sie dies auch ausreichend sicher steuern können.

2. Zur Verlängerung der Leplaystraße bis zur Markthallenstraße:

Diese Verlängerung wäre nur gerechtfertigt, wenn sie zur Erschließung der Bebauung zwischen Grünewald- und Markthallenstraße unabdingbar erforderlich wäre. Dies ist nicht der Fall, da der betreffende Baublock durch Grünewald-, Brüder- und Markthallenstraße bereits völlig ausreichend erschlossen ist. Durch diese Straßenverlängerung wird im Gegenteil die Entwicklung der Markthalle behindert. Der ehemalige Eingangsbereich am Rossplatz und die ehemals vorhandenen Anlieferflächen der Markthalle werden hierdurch unmöglich gemacht. Der Markthallenkeller in diesem Bereich wird zerstört. Damit würde die Wiederherstellung der Markthalle in Frage gestellt.

Zudem verzichtet die Stadt auch hier auf die Vermarktung stadteigener wertvoller Baugrundstücke. Das Stadtforum favorisiert anstelle der geplanten, die städtebaulichen Potenziale des Ortes nicht nutzenden geradlinigen und den Baublock nachteilig trennenden öffentlichen Straße die Entwicklung einer kleinteiligen, intimen Durchhof-/Passagenlösung auf privaten Baugrundstücken; sie ist mit Geh- und Fahrrecht im B-Plan zu sichern.

3. Zu den mit der Umsetzung der jetzigen B-Planziele verbundenen finanziellen Einbuße der Stadt:

Neben den genannten stadtentwicklungspolitischen Gründen sprechen auch fiskalische Gründe dringend gegen die Fortführung des Bauungsplan-Verfahrens mit der bisherigen Zielsetzung. Die Umsetzung der bisher geplanten unbegründeten „großen“ Platzlösung und die unnötige Verlängerung der Leplaystraße führen zu

- ermögenseinbußen an potenziellen städtischen Baugrundstücken, die unnötiger Verkehrsnutzung zugeführt werden sollen
- Aufwendungen für den Kauf von teuren potenziellen privaten Baugrundstücken
- Aufwendungen für die Herstellung und Unterhaltung der nicht erforderlichen Verkehrsflächen.

Insgesamt entsteht hierdurch der Stadt finanzieller Schaden von mindestens 2,5 Millionen EUR (s. Anl. 1).

Das Stadtforum hat einen eigenen Alternativ-Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes Wilhelm-Leuschner-Platz Ost (Abb. 2b) inkl. Isometrie (Abb. 3b) und einen Alternativ-B-Plan (Abb. 4) für dieses Gebiet erstellt. Diese Pläne zeigen im Vergleich zur Planung der Stadt (Abb. 2a und 3a) augenfällig die städtebaulichen Vorteile einer Aufgabe der bisherigen verfehlten städtebaulichen Zielstellung. Es bittet die Mitglieder des Stadtrates, sich für die Änderung der B-Planziele einzusetzen und damit nicht zuletzt auch Schaden von der Stadt abzuwenden.



Abb. 2a Städtebaulicher Rahmenplan zum B-Plan-Vorentwurf der Stadt Leipzig

Im Gegensatz hierzu zeigt der Alternativ-Rahmenplan des Stadtforums, dass es nicht nur möglich ist, die einzigartige Platzstruktur wieder aufleben zu lassen, sondern diese auch mit einer urbanen Passagen-/ Durchhofflösung nordöstlich der Markthalle zu ergänzen (s. Abb. 2 b).

Abb. 2b Städtebaulicher Alternativ-Rahmenplan des Stadtforums Leipzig

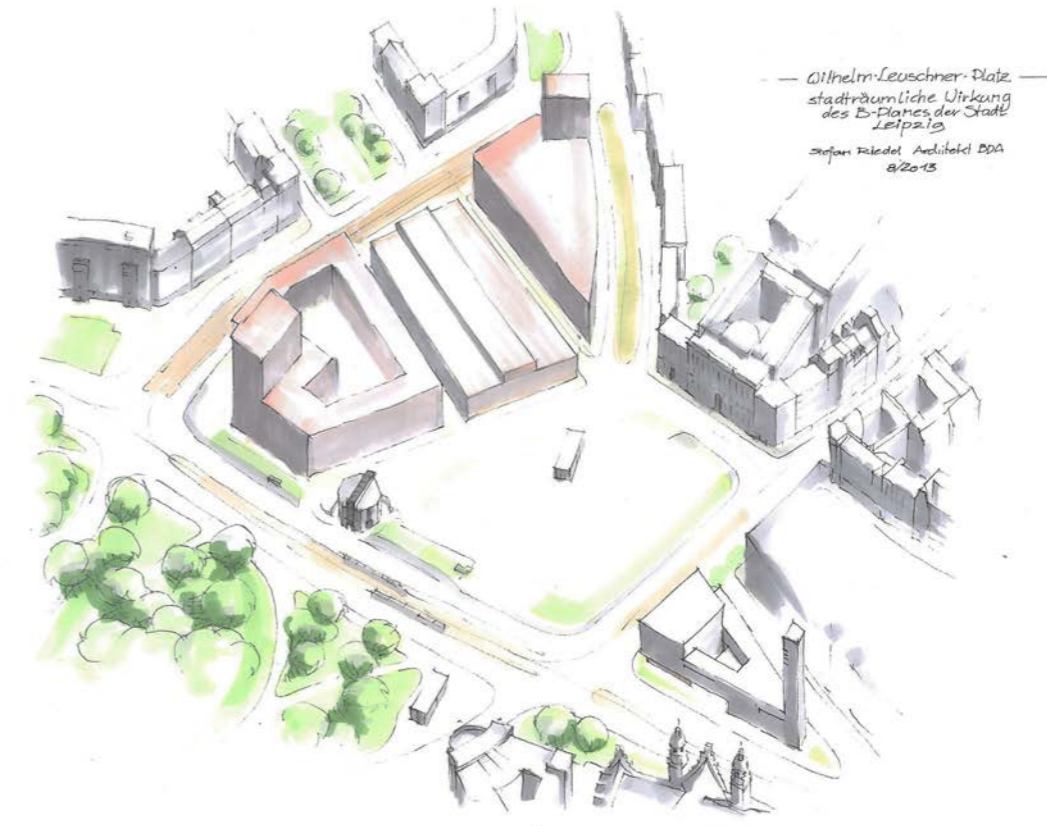
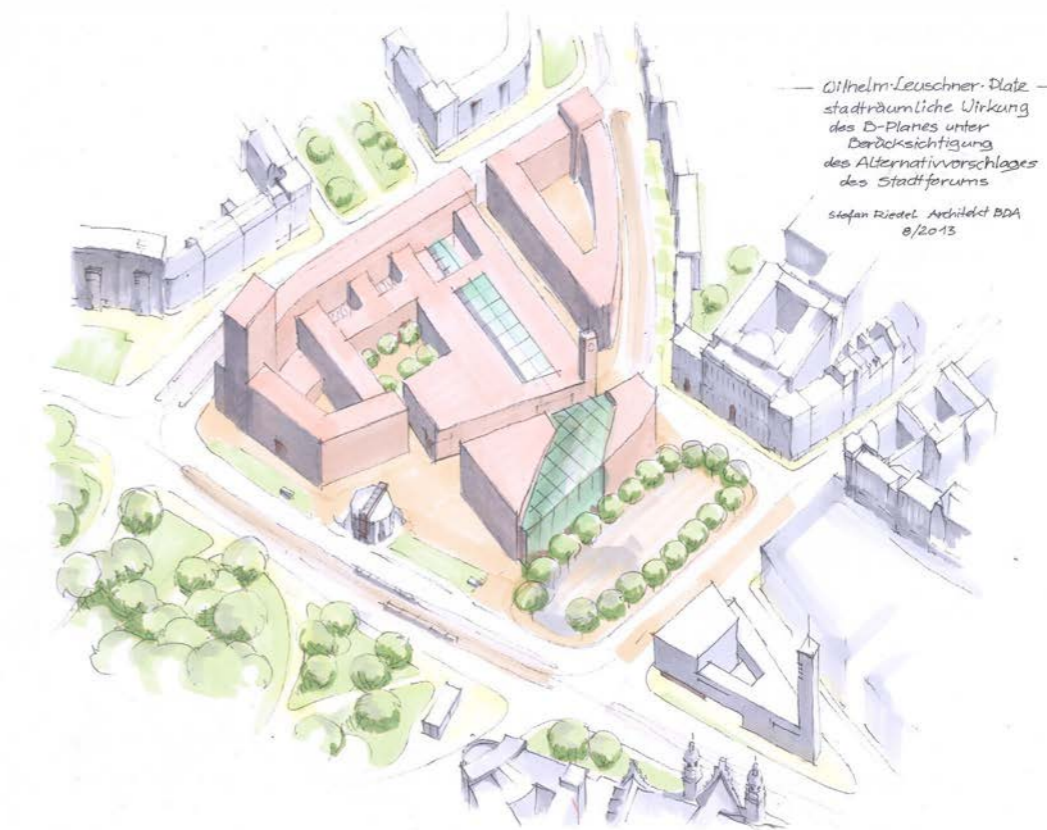
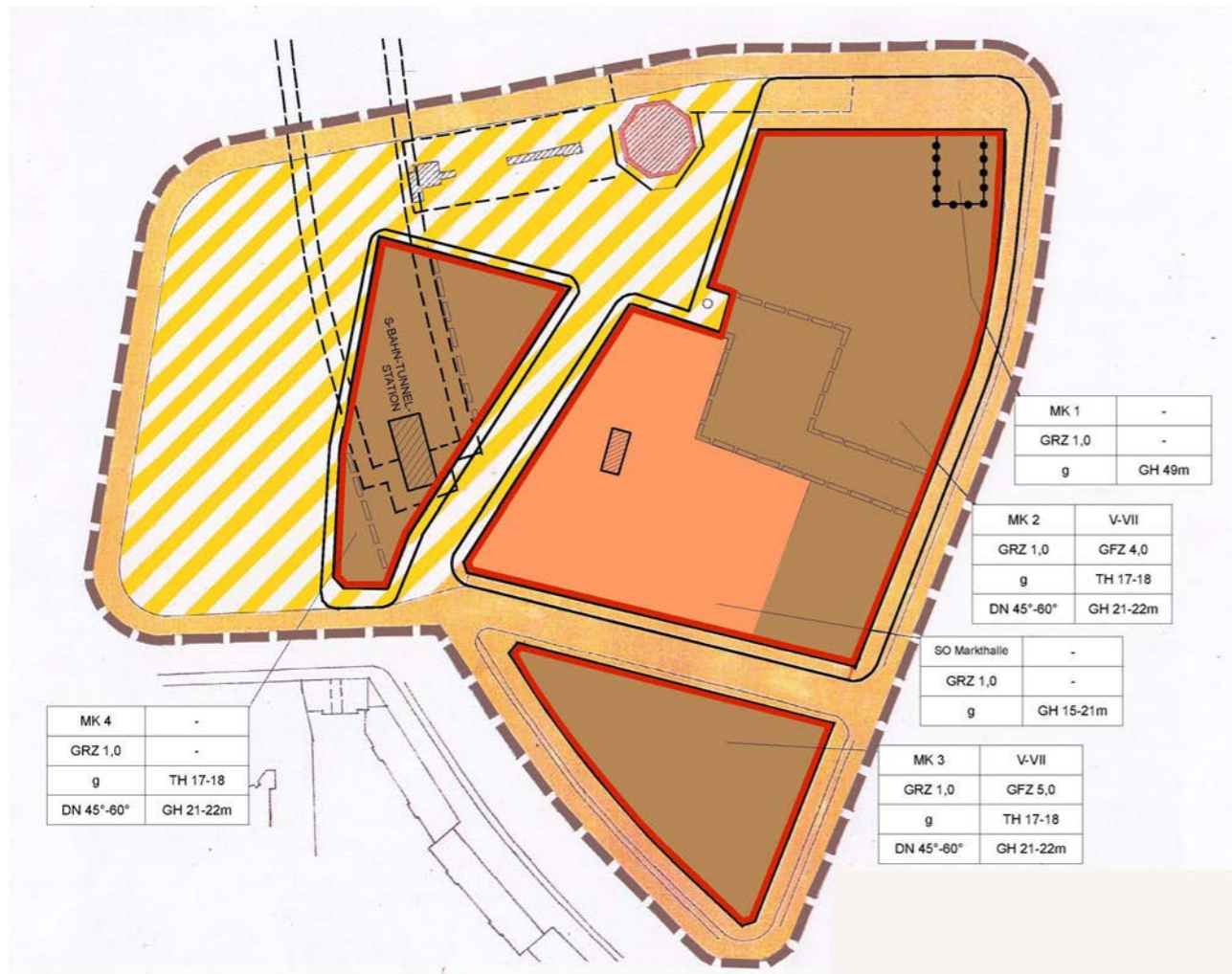


Abb. 3a Isometrie zum städtischen B-Planentwurf

Der Vergleich der beiden Isometrien unterstreicht die Forderung des Stadtforums nach einer Veränderung des städtischen B-Planentwurfes. Aufgrund der erheblichen Aufweitung der Fläche wäre der neue Stadtplatz kaum erfassbar (s. Abb. 3a). Die Freifläche ist völlig überdehnt und zeigt die für die Stadt kostenintensivste Ausformung.

Abb. 3b Isometrie zum Alternativ-Rahmenplan des Stadtforums Leipzig





Planungsrechtliche Festsetzungen

- S Sonstige Sondergebiete (SO) mit näherer Nutzungsbestimmung
- MK Kerngebiet (MK) mit laufender Nr. des Teil-Baugebietes, hier z. B. MK 1
- TH Traufhöhe über Geländeoberfläche
- GH Gebäudehöhe über Geländeoberfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

Quelle: Auszug B-Plan Nr. 392, Stadt Leipzig
 Abb. 4 Alternativ-Bebauungsplan Wilhelm-Leuschner-Platz / Ost

1. Finanzielle Verluste der Stadt Leipzig bei Umsetzung des B-Planes Wilhelm-Leuschner-Platz / Ost
 - 1.1 Verlust aus Nichtveräußerung von Baugrundstücken im Bereich der „großen Platzlösung“ zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz sowie der Verlängerung der Leplaystraße

Fl.st Nr.	Fläche m²	Wertminderung wg. Tunnel %	Bodenrichtwert EUR / m²	Grundstückswert EUR
1197	370	0	360,-	133 200,-
1199	533 ges.		360,-	
	374	0		134 640,-
	159	90		5 724,-
1200	340	90	360,-	12 240,-
1200a	120	90	360,-	4 320,-
1196 (23/36)	82	90	360,-	1 890,-
1201 (23/36)	276	90	360,-	6 360,-
1202	321 ges.		360,-	
	60	0		21 600,-
	261	90		9 396,-
1202a	213	90	360,-	7 668,-
1203	295		360,-	
	228	0		82 080,-
	67	90		2 412,-
1203a	259	90	360,-	9 324,-
1204	923		360,-	
	280	0		100 800,-
	633	90		22 788,-

Σ Bereich zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz 554 512,-

1210 (Teilfl.)	1026	0	360,-	369 360,-
1182a (Teilfl.)	774	0	360,-	278 640,-

Σ Bereich der Verlängerung Leplaystraße **648 000,-**

Σ 1.1 gesamt 1 202 512,-

1.2 Verlust durch unbegründeten Erwerb privater Grundstücke im Bereich der „großen Platzlösung“ zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz

Fl.st. Nr.	Fläche m ²	Wertminderung wg. Tunnel %	Bodenrichtwert EUR / m ²	Grundstückswert EUR
1196 (13/36)	82	90	360, –	2 952, –
1201 (13/36)	276	90	360, –	3 577, –
1205	122	0	360, –	43 920, –
1206	594	0	550, –*	326 700, –

(* Verhandlungsrundlage der Ankaufsverhandlungen der Stadt mit den privaten Eigentümern)

Σ 1.2 **377 149, –**

Σ 1. **1 579 661, –**

2. Unbegründete Aufwendungen für Bau der Platzfläche zwischen Markthallenstraße und Wilhelm-Leuschner-Platz

Fläche: 4 450 m²
 Baukosten / m²: 180, – EUR (Schätzung)
 Kosten: 801 000, – EUR

3. Unbegründete Aufwendungen für Bau der Verlängerung der Leplaystraße

Fläche: 1 800 m²
 Baukosten / m²: 120, – EUR (Schätzung)
 Kosten: 216 000, – EUR

Σ 2. + 3. **1 017 000, –**

Σ 1. + 2. + 3. **2 596 661, –**

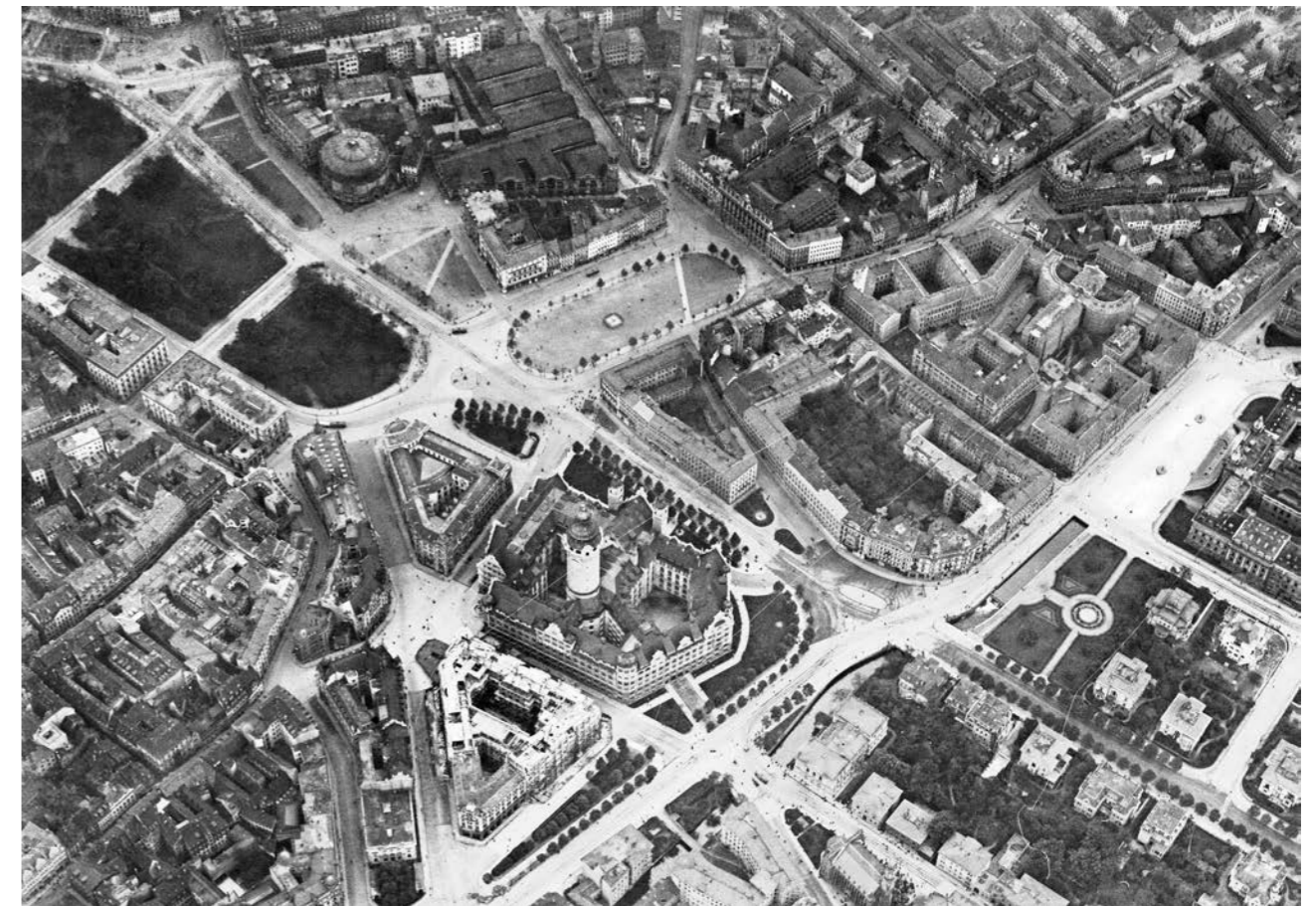


Abb. 5 Ballonaufnahme der Südvorstadt mit Rosßplatz und Königsplatz von 1909

Lassen Sie uns alles tun, eines der wertvollsten Platzensembles Leipzigs in vergleichbarer städtebaulicher Qualität wiederherzustellen.

Abb. 6 Der Königsplatz im Jahr 1904



Stadtforum Leipzig

Das Stadtforum Leipzig setzt sich als Plattform von Leipziger Bürgern und Vereinen für die Entwicklung und Umsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Strategie ein. Zentrale Anliegen sind dabei die Stärkung des öffentlichen Bewusstseins für den hohen Wert des architektonischen Erbes als einem der wichtigsten Potenziale für die Zukunft, nachhaltige Verkehrsverhältnisse, Einzelhandels- und Gewerbestrukturen, soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Kultur, etc.), eine anspruchsvolle Gestaltung von Neubauten und des öffentlichen Raums (Baukultur im umfassenden Sinne) sowie ausreichend attraktive Grünflächen. Das Engagement erfolgt auf lokaler, regionaler, nationaler und europäischer Ebene.

Gegründet wurde das Stadtforum Leipzig im November 2004 als Plattform für Leipziger Vereine, Initiativen, unabhängige Fachleute und engagierte Bürger, um sich gemeinsam wirkungsvoll für die genannten Ziele zu engagieren und als Stimme in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Verwaltung und Politik Gehör zu finden. Das Stadtforum leistet dazu intensive Öffentlichkeitsarbeit, die Teilnahme an oder Veranstaltung von Podiumsdiskussionen oder Kolloquien, Unterschriften- oder Postkartenaktionen, die Herausgabe von Broschüren, Demonstrationen und vor allem Diskussionen mit Entscheidungsträgern auf lokaler und zum Teil auch auf nationaler Ebene. Privaten Investoren konnte schon mehrfach bei der Suche nach geeigneten Denkmalobjekten geholfen werden. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung konnten etwa ein Gestaltungsbeirat und ein städtisches Gebäudesicherungsprogramm ins Leben gerufen werden. Es gelang, Einfluss auf Gesetzesvorhaben und Fördermittelprogramme von Land und Bund zu nehmen. Das Stadtforum erarbeitet Stellungnahmen zu Vorhaben und Projekten und entsendet Vertreter in Beratungsgremien. Das Stadtforum Leipzig stand Pate bei der Gründung weiterer Stadtforen in ganz Mitteldeutschland. Zusammen mit diesen und weiteren Partnern wurde 2011 das NETZWERK Stadtforen Mitteldeutschland gegründet.

Unsere Partner in Leipzig:

Bürgerverein Bachviertel e. V.
Bürgerverein Eutritzsch e. V.
Bürgerverein Musikviertel e. V.
Bürgerverein Gohlis e. V.
Bürgerverein Kolonnadenviertel e. V.
Bürgerverein Leipziger Ostvorstadt e. V.
Bürgerverein Schönefeld e. V.
Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V.
creativer center e. V.
Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Ortskuratorium Leipzig
Förderverein für Nachhaltige Stadtentwicklung e. V.
Grünauer Bürgerverein e. V.
Haus & Grund Leipzig e. V.
IG Connewitz
IG Kleinzschocher
IG Lindenauer Markt
Lindenauer Stadtteilverein e. V.
NABU Kreisverband Leipzig e. V.
Neue Ufer e. V.
Ökolöwe-Umweltbund Leipzig e. V.
Pro Leipzig e. V.
Stadtbaukultur Leipzig e. V.
Wasserstadt Leipzig e. V.

Überregionale Partner:

Aktionsbündnis zum Erhalt der Weißenfelser Altstadt e. V.
Arbeitskreis Innenstadt e. V. Halle
Bürgerinitiative Stadtbahn Chemnitz
BI Rathausseite e. V. Halle
Denkmalstiftung Altenburger Kulturlandschaft
www.dresdner-bauten.com
Dresdens Erben e. V.
Entwicklungsforum Dresden e. V.
Forum für Baukultur Dresden e. V.
Freiberger Altertumsverein e. V.
Initiative Brückenrettung Buntgarnwerke Leipzig
Leipziger Denkmalstiftung
Förderverein der Leipziger Denkmalstiftung e. V.
Quo vadis Dresden
Rettet das Schießhausgelände Weimar jetzt!
stadtbild-chemnitz.de
StadtbilDD – Das Korrektiv
Stadtforum Chemnitz
Stadtforum Freiberg
Stadtforum Görlitz e. V.
Stadtforum Leipzig
Stadtforum Zittau
Stadtgestaltung Halle
Stadtforum Altenburg
Stadtforum Weimar
Bundesstiftung Baukultur
BUND für Umwelt und Naturschutz Sachsen e. V.
Fachgruppe Städtebaulicher Denkmalschutz
Förderkreis Alte Kirchen Berlin-Brandenburg e. V.
Grüne Liga Sachsen e. V.
Haus & Grund Sachsen
Kultur-Landschaft e. V.
Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
Standortinitiative Wurzen e. V.

Herausgeber:

Stadtforum Leipzig – für behutsamen Stadtumbau
Gustav-Adolf-Straße 17, 04105 Leipzig
www.stadtforum-leipzig.de - stadtforumleipzig@web.de

Redaktion und Texte:

Heinz-Jürgen Böhme, Frank Dietze und Stefan Riedel

Abbildungen:

Archiv Heinz-Jürgen Böhme (9, unten), Deutsche Fotothek, Dresden (9, oben), RAPIS (8), Stadtforum Leipzig (1), Stadt Leipzig (6), Stefan Riedel (4, 5)

Satz und Layout:

Stadtforum Leipzig

Leipzig, September 2013

Stadtforum Leipzig »
für behutsamen Stadtumbau

