

Anlage 4

BEGRÜNDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG
für das Gebiet
„GIESSLERPLATZ UND UMGEBUNG“

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz, Gemarkung Kleinzschocher, nördlich der Antonienstraße gelegene Gebiet mit einer Fläche von ca. 16 ha. Der flurstücksscharf festgesetzte Verlauf des Gebietes geht aus dem als Anlage beigefügtem Plan hervor. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Das Gebiet wird umgrenzt durch:

- im Norden: Limburger Straße, Gießlerstraße, entlang der südlichen Grenze des ehemaligen Gleisgrundstückes 302I bis Wachsmuthstraße, Limburger Straße
- im Osten: Zschochersche Straße bis Antonienstraße
- im Süden: Antonienstraße bis westliche Grenze des Flurstückes 302b
- im Westen: entlang Flurstück 489 bis Klingensteinstraße, diese bis Limburger Straße

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Qualität und Eigenart des Gebietes entsprechend § 172 (1), Nr. 1 BauGB.

Der „Gießlerplatz“ und seine Umgebung ist eingebettet in ein in der Gründerzeit entstandenes und von ihr geprägtes Wohn- und Industriegebiet der Stadtteile Plagwitz und Kleinzschocher. Als Bestandteil der weitsichtigen Planungen von Dr. Karl Heine um Eisenbahnanschlüsse, Wasserwege, Brücken und Straßenzüge stellt es heute einen einzigartigen Sachzeugen der Stadtentwicklung dar. Es handelt sich hierbei um ein Gründerzeitensemble mit nationaler städtebaulicher Bedeutung. In seiner Entstehungszeit zwischen 1871 und 1900 entwickelte sich der Ortsteil Plagwitz zu einem bevorzugten Industriestandort und war damit seinerzeit eine der größten Industrieansiedlungen Europas.

Zugleich entstanden zahlreiche Wohnquartiere vorrangig in geschlossener viergeschossiger Randbebauung. Viele Gebäude stehen als Sachzeugen der Architekturgeschichte unter Denkmalschutz. Mit Errichtung der fortschrittlichen Industrieanlagen in eindrucksvoller Architektur wurden Wohngebiete in unterschiedlichen Formen für die in den Fabriken tätigen Menschen und deren Familien in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsort erbaut.

Die Besonderheit des Gebietes um den „Gießlerplatz“ ist, dass es sich um ein überschaubares, nur ca. 16 ha großes, in sich abgeschlossenes und vollständig funktionierendes Wohngebiet handelt, mit einer für die Jahrhundertwende typischen Infrastruktur und Bebauung.

Die zu erhaltende Typik des Gebietes ist geprägt durch eine offene Blockrandbebauung mit viergeschossigen gründerzeitlichen Doppelmietwohnhäusern, welche eine einheitliche und homogene Straßenfront bilden. Diese Doppelhäuser umschließen einen Hof, in welchem sich in den Hinterhofgebäuden Kleingewerbe und kleine Handels- und Produktionsbetriebe ansiedelten (gewerbliche Nutzung der Blockinnenbereiche).

Ausgehend vom Bahngelände verläuft in östliche Richtung eine für Plagwitz typische Gleiserschließung für das Gewerbe in den Blockinnenbereichen. Im Sinne von KSP West wird der Umbau der heute stillgelegten Gleisanlagen zum Großteil zu attraktiven Fuß- und Radwegen

realisiert. Die beiden Wohnblöcke an der Gerhard-, - und der Wendlerstraße sind auf Grund ihrer Größe reine Wohnblöcke, ohne gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich. Dort befinden sich lediglich noch Bauten für Fuhrwerke u.ä. Jedem Haus ist ein grüner Gartenbereich zugeordnet.

Diese Art der Bebauung ergibt ein aufgelockertes Erscheinungsbild im Gegensatz zu dem sonst üblichen geschlossenen Blockrand und sollte mit dem straßenseitig sichtbaren Grün eine angenehmere Wohnatmosphäre für die Arbeiterfamilien entstehen lassen.

Nördlich der Limburger Straße und nördlich der Schule entstanden 1927 und 1938 ergänzende Wohnbebauungen in vorwiegend geschlossener Blockrandbebauung im Siedlungscharakter der späten 20er Jahre mit großzügigen Grünflächenbereichen.

Durch Baugenossenschaften wurden größere Gebäudeensembles errichtet, die sich durch Fassadenformen des Art déco und der Neuen Sachlichkeit auszeichnen. Sie waren nicht mehr auf eine solitäre Bauzelle bezogen, fügen sich aber in die Blockstruktur ein, greifen auch die Durchlässigkeit der Gründerzeitbebauung auf und gewähren Sichtbeziehungen zum Grün der Höfe (1).

Der Gebäudebestand innerhalb des durch die Erhaltungssatzung begrenzten Bereichs steht mit wenigen Ausnahmen unter Denkmalschutz.

Die im Stile des Historismus um die Jahrhundertwende errichteten Gebäude bestimmen den Großteil der vorhandenen Bebauung. Daneben finden sich vereinzelt Häuser im Jugendstil und die ergänzende Wohnbebauung im Stil der späten 20er Jahre mit Elementen des Art déco, welche ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

Planungsgeschichte

Das Erhaltungssatzungsgebiet erstreckt sich über den mittleren Abschnitt der Gießlerstraße zwischen Limburger Straße und Antonienstraße.

Die Gießlerstraße wurde im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts auf den ehemaligen Feldfluren der Gemeinden Lindenau, Plagwitz und Kleinzschocher angelegt und nach der Gießerei Meier & Weichelt benannt.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgte nach der Eingemeindung der Gemeinde Kleinzschocher in die Stadt Leipzig im Jahre 1891 im Vollzug des i.J. 1907 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 22 „Kleinzschocher-Ost“.

In den Grundzügen der Planung wurde hier an die bereits im Leipziger Westen (Plagwitz, Lindenau) erfolgreich praktizierte Baugebietsentwicklung des Industriepioniers Dr. Karl Erdmann Heine (1819-1888) angeknüpft, welche durch die in Blockraster gegliederte Baufelder eine Mischung aus Industrie- und Gewerbebetrieben, die durch Bahnanschlussgleise der Plagwitz-Connewitzer Eisenbahn erschlossen wurden. Weiterhin konnten die Blockstrukturen durch eine straßenraumbegrenzende Wohnbebauung ergänzt werden. Die Bebauung erfolgte zuerst an der Antonienstraße und verlief dann weiter nach Norden bis zur Gemarkungsgrenze Plagwitz.

Entsprechend den fortgeschrittenen stadthygienischen Anforderungen ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert, wurde für das nach 1898 entstandene Gebiet nördlich der Antonienstraße eine aufgelockerte, halboffene Bauweise mit straßenständigen, viergeschossigen Einzel- und Doppelmiethäusern gewählt. Die Innenhöfe sind teils begrünt, bei anderen erfolgte eine Hinterbebauung mit Wohnhäusern oder Gewerbebauten sowie Nebengebäuden. Im Bereich des Industriegleises P XV zwischen Limburger- und Siemensstraße gab es Platz für großflächigere Firmenansiedlungen mit industriellem Charakter.

Im Jahre 1899 wurde das Schulgebäude in der Wachsmuthstraße übergeben und zwischen der Siemens- und der Antonienstraße wurde entlang der Gießlerstraße ein langgestreckter gründerzeitlicher Schmuckplatz angelegt. Dieser bauliche Entwicklungsabschnitt dauerte bis etwa 1915.

Zwischen der Zschocherschen Straße, Wachsmuth- und Limburger Straße entstanden in der Amtszeit des Stadtbaurats Hubert Ritter in der damals zeittypischen Zeilenbauweise der 20er Jahre eine städtische Wohnanlage.

In den 50er Jahren wurde der sogenannte Gießlerplatz umgestaltet und erhielt 1984 einen Keramikbrunnen.

Gestaltungsmerkmale der Gebäude

Es herrschen historisierende Gründerzeitfassaden mit Stuckdekor vor. Die Fassaden erfahren eine Betonung durch reichhaltigeren Schmuck vor allem an den Straßeneckgebäuden. Vorherrschend ist die gelbe Klinkerfassade ab der ersten Etage, mit roten oder grünen Klinkersteinen abgesetzt oder gemustert (2). Teilweise sind rote Klinker verwendet worden oder die gesamte Fassade wurde in hellem Putz mit gründerzeitlich üblichen Stuckelementen ausgeführt (3).

Das Ensemble in der Limburger Straße zeichnet sich durch eine Art-decò-Gestaltung der Fassadenbestandteile wie Türen, Mauern, Zäune, Gitter und Balkone in einer überzeugenden, reichhaltigen und vielfältigen Ausführung, welche teilweise im Original erhalten ist, aus (4).

Die Ecken an den Straßenkreuzungen sind abgeflacht (5).

Einzelne Häuser heben sich in ihrer besonders reichhaltigen Ausgestaltung von den anderen ab, hier sind beispielsweise das Eckgebäude Wachsmuthstraße 12 oder die Klingestraße 30 genannt (6).

In der Klingestraße 26 wurden neue kubische Stuck- und Dekorelemente verwendet. Hier wurde auch ein hochwertiger Sandsteinsockel errichtet, welcher von dem im Gebiet sonst üblichen Putzsockel abweicht (7).

Die Aufteilung der Etagen sieht in den Erdgeschossen, vor allem an den größeren Straßen, Läden in Größe des Leipziger Ladens vor (8). Darüber befinden sich 3 Wohngeschosse und der Dachboden, welcher im sanierten Gebäudebestand ausgebaut wurde. Die vorherrschende Dachform ist ein abgewalmtes Pultdach. Die übrigen Dächer sind als Walmdach und Satteldach mit Krüppelwalm ausgebildet (9).

Die ursprüngliche Bebauung sah weder Dachgauben noch eine Betonung der Eckgebäude durch Balkone vor. Durch die Sanierung und den damit verbundenem Ausbau der Dachgeschosse wurde hier vereinzelt durch Dachgauben schon stark in die ehemals unspektakulär ruhige Dachlandschaft eingegriffen (10).

Zwischen den Doppelhäusern sind regelmäßig schmiedeeiserne Zäune und Tore an Klinkerpfosten errichtet worden (11). Auch diese sind teilweise der Sanierung zum Opfer gefallen (12). In den Hofzugängen zwischen den Doppelhäusern wachsen teilweise stattliche und erhaltenswerte Laubbäume als Zwischengrün (13). In den Höfen erfolgt die Abgrenzung der Grundstücke mit Klinkermauern und gewerblichen Hinterhofgebäuden (14). In den sanierten Hofbereichen wurden diese Gebäude zum Teil abgerissen.

In dem Bereich der Erhaltungssatzung ist eine vollständige soziale und Versorgungsinfrastruktur entstanden. Mit dem im Jahre 1889 anstelle der Windmühle angelegten „Gießlerplatz“ als gestaltete Grünfläche, von den Anwohnern auch „Schmuckplatz“ genannt, entstand ein beliebter zentraler Treffpunkt für die Bewohner des Gebietes. Um ihn herum gruppierten sich mit Beginn der Wohnbebauung (1889) die heutigen Mätzschkers Festsäle (1898) und verschiedene Läden zur Nahversorgung des Quartiers wie Bäcker und Milchladen. Der auf der Westseite des Platzes gelegene Gasthof »Zur Windmühle« gab sich im Jahr 1906 den Namen „Mätzschkers Festsäle“. Hier befand sich von 1907-1909 das erste Klein-

zschochersche Kino „Fata Morgana Theater“. Von 1967-1992 wurde das Gebäude als Kulturhaus „Alfred Frank“ genutzt, seit 1992 führt es wieder den Namen „Mätzschkers Festsäle“ bzw. „Leipziger Ballhaus“.

Dieses Etablissement hatte über die gesamte Zeit seit seiner Entstehung sowohl für die unmittelbaren Anlieger als auch eine über die Gebietsgrenzen hinausgehende kulturelle Anziehungskraft.

Diese einzigartige Mischung von Kindergarten, Schule (Schule am Adler, 1899), grünem Schmuckplatz, Badeanstalt, Vergnügen mit Tanz und Kino (ab 1928 die Schauburg in der Antonienstraße) und ansprechender Wohnbebauung auf kleinem Raum, stellt ein beispielhaftes Wohngebiet am Rande eines Industriegebietes mit ausgewogener und leistungsfähiger sozialer Infrastruktur sowie Läden für die Nahversorgung und zentralen Einrichtungen dar.

Nördlich der Limburger Straße schließt sich das Gebiet der 1992 beschlossenen Erhaltungssatzung Plagwitz an, welche die Erhaltung des außergewöhnlichen, von Dr. Karl-Heine angelegten Industriegebietes festsetzt.

Durch die Sanierung und Neugestaltung des Gebietes wurde die Anziehungskraft und Attraktivität bereits in den letzten Jahren stark erhöht, was nicht zuletzt an den enorm gestiegenen Einwohnerzahlen abzulesen ist (1990 – ca. 9500, 2008 ca. 12.150). Seit 2000 ist im Ortsteil Plagwitz ein Einwohnergewinn von über 20% zu verzeichnen.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung, der beträchtlichen Anzahl von Baudenkmalen, die hier auf dichtem und kompaktem Raum Wohnen der Arbeiter von angrenzenden Industriebetrieben um die Jahrhundertwende repräsentiert, wegen der Bestrebungen einzelner Eigentümer, Gebäude aus dem intakten und nahezu vollständig erhaltenen städtebaulichen Gefüge abzureißen und im Hinblick auf das Entwicklungspotential, das dieses Quartier nicht zuletzt durch die traditionelle enge Verbindung von Arbeit und Wohnen bietet, indem sich die Bedeutung als Wohnstandort für die sich wiederbelebenden Gewerbestandorte und Künstler- und Handwerkerviertel nördlich der Limburger Straße entwickelt, ist die Ausweisung des Gießlerplatzes und Umgebung als Erhaltungssatzungsgebiet dringend erforderlich.

Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung der bis 1938 entstandenen Bausubstanz in ihrem gebietstypischen Charakter und Merkmalen, die behutsame Stadterneuerung und Stadtreparatur auf Basis der bestehenden städtebaulichen Strukturen, die trotz vereinzelter Kriegsschäden das Gebiet prägen und ein wertvolles Erbe bilden. Die Erhaltungsziele bestehen in dem Schutz der Eigenart des Gebietes, im Erhalt der schützenswerten Bausubstanz, der städtebaulichen Struktur und deren Besonderheiten.

Erhalt der städtebaulichen Strukturen

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Vorhaben müssen sich in die schutzwürdigen Strukturen einfügen.

Erhalt der Bausubstanz

Die gründerzeitliche und nachgründerzeitliche Bausubstanz soll als gebietstypische Bebauung weitgehend erhalten werden. Sie prägt in ihrer Einheit und Komplexität den Charakter des Gebietes.

Hierbei ist keineswegs ausschließlich konservatorisch zu handeln; ein offensiver Umgang mit den aktuellen Tendenzen des Städtebaus, also Stadterneuerung, Stadtumbau und Stadtreparatur ist zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl Maßnahmen an den Gebäuden (Neubau, Umnutzung, Rückbau), als auch die Gestaltung des Freiraumes so zu lenken, dass die gebietstypische und prägende Bebauung erhalten bleibt und sich gleichzeitig neue Vorhaben in die schutzwürdigen Strukturen einfügen.

Um diese Erhaltungsziele durchsetzen zu können, ist die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Gießertplatz und Umgebung“ erforderlich.

Leipzig, den

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes