



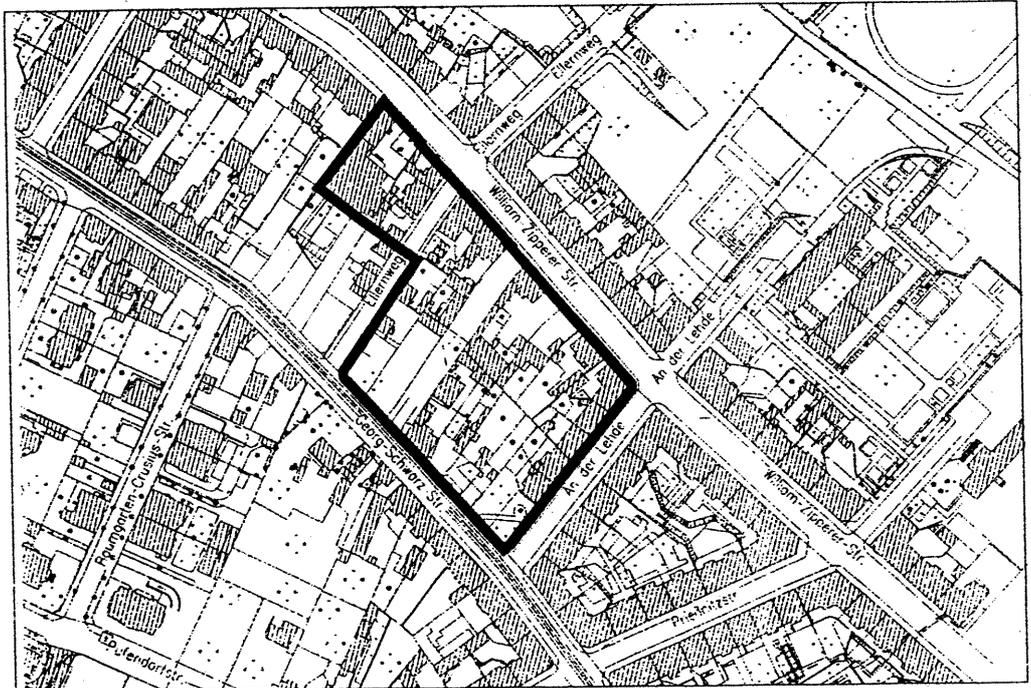
STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 69.4
Ellernweg
1. Änderung im vereinfachten
Verfahren

Stadtbezirk: Alt-West
Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 13 Nr. 2 BauGB

§ 13 Nr. 3 BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Planungsrechtliche Situation	2
3.	Erfordernis der Planänderung und Planungsziel	2
4.	Planverfahren	2
5.	Inhalt der Änderungen	3
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	3
5.2	Wegfall von textlichen Festsetzungen	5
6.	Wesentliche Auswirkung der Planung	5
7.	Umgang mit den Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB	6
7.1	Öffentliche Auslegung	6
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Leipziger Westen in der Gemarkung Leutzsch und wird begrenzt durch die William-Zipperer-Straße, An der Lehde, Georg-Schwarz-Straße, Ellernweg und der Süd/West-Grenze der Flurstücke 127 und 121.

Die Änderungen betreffen nicht den gesamten Geltungsbereich, sondern berühren lediglich die folgenden Flurstücke: Flst-Nr. 121, 128, 481, 129a, 129, 130, 131, 132, 133, 137, 145a, 146 und 146a.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Ellernweg wurde vom Stadtrat am 13.09.2000 beschlossen (Beschluss-Nr. III-398/00) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/00 vom 25.11.2000 rechtskräftig.

3. Erfordernis der Planänderung und Planungsziel

Die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher erfolgten Beurteilungen von Baugesuchen haben ergeben, dass einige der Festsetzungen zu ungewollten Erschwernissen für die betroffenen Grundstückseigentümer führen können.

Betroffen sind Festsetzungen zur Tiefe eines Baufensters und Regelungen im Umfeld von zwei durch den Bebauungsplan geschützten Baumstandorten.

Im Wege eines Änderungsverfahrens sollen diese möglichen Konfliktpunkte des Bebauungsplanes korrigiert werden.

4. Planverfahren

Die Änderungen beschränken sich auf Teilbereiche des Bebauungsplanes. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf geringfügige Änderungen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Wegen der marginalen Bedeutung für das Plankonzept werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde nach § 13 BauGB ein vereinfachtes Änderungsverfahren angewandt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung im Zeitraum vom 04.12.2001 bis 03.01.2002 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Parallelverfahren gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Anregungen und Hinweise konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung eingebracht werden. Die Anregungen und Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 7).

5. Inhalt der Änderungen

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans** werden am **Standort Georg-Schwarz-Straße 74 / An der Lehde 1** (Flurstücke 145a, 146, 146a) und am **Standort William-Zipperer-Straße 109/111** (Flurstücke 121, 481) die in die Grundstückstiefe führende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nun durch eine Baulinie festgesetzt.

Standort Georg-Schwarz-Straße 74 / An der Lehde 1

Im Zuge der ansonsten geschlossenen Straßen begleitenden Bebauung auf der NW-Seite der Straße An der Lehde wird ein Teil der dort vorhandenen Baulücke (Georg-Schwarz-Straße 74) als nicht überbaubar festgesetzt. Die Festsetzung ist städtebaulich wie folgt begründet:

Der als nicht überbaubar festgesetzte Bereich soll den sonst durchgängig geschlossenen Baublock zur Straße hin öffnen und zugleich die Möglichkeit bieten, das Grün des Blockinneren in den Straßenraum hinein wirken zu lassen. Das punktuelle Öffnen der Baufläche zur Straße in einer in der Umgebung typischen Gebäudebreite ist ein im Umfeld des Planungsgebietes fast durchgängig verwendetes Gestaltungsmerkmal. Die Wahl fiel auf den festgesetzten Bereich, da hier bereits ein Großbaum existiert, der in den Straßenraum hineinwirkt und dies auch der einzige Bereich ist, der in absehbarer Zeit überhaupt in diese Richtung entwicklungsfähig sein wird. Die Baulücke wird beidseitig durch Baulinien begrenzt.

Um den Kreuzungsbereich An der Lehde / Georg-Schwarz-Straße bei einer Neubebauung des Flurstücks 146 im Straßenraum städtebaulich zu fassen, muss der neue Baukörper eine bestimmte Bautiefe aufweisen. Dies erfolgt durch Festsetzung der rückwärtigen Baulinie auf den Flurstück 146, durch die eine Bautiefe von 12 m gesichert wird. Dieses Maß findet sich auch bei der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung (Georg-Schwarz-Str. 72) wieder. Diese Symmetrie verstärkt die gewünschte städtebauliche Fassung des Straßenraumes. Eine größere Bebauungstiefe würde zudem in den Kronendurchmesser des voll entwickelten Baumes (Kastanie) eingreifen. Die zweite Baulinie, die die Baulücke begrenzt, wird durch die vorhandene Gebäudekante des denkmalgeschützten Gebäudes An der Lehde 1 sowie dem vorhandenen Kronendurchmesser bestimmt. Aus dem Kronendurchmesser und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 1,50 m resultiert eine Baulückenbreite von 13 m.

Als Auswirkung dieser Planung werden bei einer Neubebauung des Flurstücks 146 in der umgebungstypischen Gebäudehöhe (4-geschossige Bauweise) die Abstandsflächen unterschritten. Dies ist gemäß § 6 (15) SächsBO nur unter der Voraussetzung zulässig, dass eine ausreichende Belüftung und Besonnung gegeben ist. Der Standort der Unterschreitung ist daher auf Zulässigkeit zu prüfen.
Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:

Mit der Realisierung der festgesetzten Baulinien stehen sich zwei viergeschossige Gebäude in einem Abstand von ca. 13 m gegenüber. Bei diesem Abstand kommt es zu einer wesentlichen Überschneidung der seitlichen Abstandsflächen. Die Belichtung über

den südorientierten Giebel ist lagebedingt als unkritisch einzuschätzen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Öffnung der sonst nach § 34 BauGB zwingend geschlossenen Bauflucht werden die Belichtungsmöglichkeiten für das Eckgebäude mit seinem Nordgiebel durch giebelseitig orientierte Fenster sogar noch erhöht. Die Wohnungen hätten sonst nur die allgemein üblichen Straßen- oder Hoffenster. Gerade für die Bebauung im Eckbereich verbessert sich die Belichtung der sonst nur einseitig ausgerichteten Wohnungen. Durch die Öffnung von Wohnungen im betreffenden Bebauungsbereich nach 3 statt nach 2 Seiten wird die Belichtung daher grundsätzlich verbessert. Die Belüftung wird durch die Blockrandöffnung wesentlich gesteigert.

Standort William-Zipperer-Straße 109/111

Eine städtebaulich vergleichbare Situation findet sich am Standort William-Zipperer-Straße 109/111 (Flurstücke 121 und 481) wieder. Mit der gleichen Intention wie am Standort Georg-Schwarz-Straße 74 / An der Lehde 1 wird auch auf dem Flurstück 121 ein Teil der vorhandenen, mit einem Großbaum bestandenen Baulücke als nicht überbaubar festgesetzt. Die Baulücke wird ebenfalls beidseitig durch Baulinien begrenzt.

Die Festsetzung der südlichen Baulinie zwischen den Flurstücken 481 und 121 ergibt sich zum einen durch die gegebene Eigentumsgränze. Zum anderen soll auch hier durch die Sicherung einer bestimmten Gebäudebreite die Eingangssituation im Straßenkreuzungsbereich erhalten bleiben und die Breite der gegenüberliegenden Bebauung in der William-Zipperer-Straße als wiederkehrendes Element aufgegriffen werden. Die nördliche Baulinie soll bei Abgang des denkmalgeschützten Gebäudes William-Zipperer-Straße 111 in Anlehnung an die sich anschließende Blockrandbebauung eine bestimmte Gebäudebreite sichern. Aus diesen Vorgaben resultiert eine Baulückenbreite von 12 m. Da für die städtebauliche Situation irrelevant ist, wie tief die Baulücke ist, kann die hintere Begrenzung des Baufensters auch weiterhin als Baugrenze bestehen bleiben. Zumal sich die Hofsituation hier nicht als ein begrünter Blockinnenbereich darstellt, sondern als ein überwiegend bebautes Grundstück.

Die Situation zur Belüftung und Besonnung läßt sich aufgrund der Vergleichbarkeit zum ersten Standort übertragen, so dass auch hier die Voraussetzungen für eine Unterschreitung der Abstandsflächen gegeben sind.

Auf dem Flurstück 121 (William-Zipperer-Straße 111) wird darüber hinaus die an der Grundstücksgrenze zur William-Zipperer-Straße festgesetzte Baugrenze in eine Baulinie umgewandelt. Damit wird eine Fortsetzung der die Umgebung prägenden Baufluchten als unmittelbare Straßenrandbebauung in dem auch nach § 34 BauGB zulässigen Maß sowie dem Grundstückseigentümer eine optimale Ausnutzung seines Grundstücks straßenseitig gesichert.

Eine **weitere Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplans betrifft die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im **Ellernweg 2-8**:

Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen orientierten sich bisher an der im Block zwar nur noch in Ansätzen vorhandenen aber durch die Umgebung markant vorgegebenen Blockrandbebauung. Sie wurden bereits im bisherigen Bebauungsplan mittels Baugrenzen und einem Maß von 15 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - in der Georg-Schwarz-Straße, in der William-Zipperer-Straße und An

der Lehde festgesetzt. Im Ellernweg wurde 10 m festgesetzt. Bedingt durch eine geringe Grundstückstiefe und die noch vorhandene historische Bebauung war eine geringere Bautiefe dort begründet.

Erfahrungen bzgl. der Vorhaben, die im Ellernweg im Abstimmungsprozess sind, legen nahe, dass man diese Vorhaben in gleicher Weise wie die entlang der Georg-Schwarz-Straße beurteilt. So wurde auf dem Grundstück Ellernweg 4 ein Neubauvorhaben mit einer Gebäudetiefe von 12 m realisiert, das noch vor Inkrafttreten des B-Plans auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurde. Nach den im Baublock üblichen Bautiefen fügt sich dieses Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Um den Gleichheitsgrundsatz auch gegenüber anderen Grundstückseigentümern zu wahren, wird nun eine Änderung im Bebauungsplan erforderlich. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher auch im Ellernweg mit einem Maß von 15 m festgesetzt. Durch die Vereinheitlichung der rückwärtigen Baugrenze auf 15 m hinter der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie im Quartier zwischen Ellernweg und An der Lehde wird das im bisherigen B-Plan verfolgte Konzept der Blockrandschließung nachhaltig unterstrichen. Das Maß der baulichen Nutzung, das sich wie im bisherigen einfachen B-Plan gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 (1) BauGB bemisst, wird nicht beeinflusst.

Eine Neubebauung in die Tiefe der Grundstücke sowie eigenständige Baukörper in den hinteren Grundstücksbereichen bleiben, mit Ausnahme von Nebenanlagen, durch die straßenseitige Festsetzung von Baulinien weiterhin ausgeschlossen.

5.2 Wegfall von textlichen Festsetzungen

Die aktuelle Einschätzung der Luftqualität für den Gesamttraum Leipzig erfordert keine Maßnahmen zur Regelung der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen. Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz kann daher ersatzlos entfallen.

Die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz wird ebenfalls gestrichen, da hinsichtlich immissionsschutzrechtlich relevanter Faktoren dieser einfache Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die sich an der Eigenart der Umgebung orientieren. Die durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen betroffenen Vorhaben wären also auch nach § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan verursacht damit keine nicht schon vor der Planung bestehende Lärmquelle bzw. lässt kein Vorhaben näher an Lärmquellen heranrücken. Damit ist der Bebauungsplan nicht konfliktverursachend und auch nicht zur Konfliktlösung verpflichtet.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Festsetzung von Baulinien zur Unterschreitung der Abstandsflächen dient der Rechtsklarheit und der Durchsetzung des Konzeptes aus dem bisherigen B-Plan. Erst über diese Festsetzung wird die beabsichtigte Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewährleistet, die auch nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre.

Die Verschiebung der Baugrenze im Ellernweg hat nur insofern Auswirkungen auf die bisherige Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke, als dass die überbaubare

Grundstücksfläche erweitert wird. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauBG handelt, bei dem sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 (1) BauGB bemisst, wird die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze nicht beeinflusst.

7. Umgang mit den Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauBG

7.1 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes fand im Zeitraum vom 04.12.2001 bis 03.01.2002 im Neuen Rathaus statt. Von Bürgern wurden keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2001 zeitgleich zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt. Es wurden 10 Träger öffentlicher Belange sowie zusätzlich der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen und der Bürgerverein Leutzsch beteiligt. Die Industrie- und Handelskammer Leipzig, das Landesamt für Denkmalpflege, der Ökolöwe, der BUND und der Bürgerverein Leutzsch gaben keine Stellungnahme ab.

Folgende TÖB / Dritte nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis: Bundesvermögensamt Leipzig, Leipziger Verkehrsbetriebe, Regierungspräsidium Leipzig, Regionaler Planungsverband Westsachsen, NABU (Kreisverband Leipzig).

Berücksichtigte Stellungnahmen

Die mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Danach wurden keine planungsrelevanten Hinweise gegeben, die zu Änderungen oder Ergänzungen führten.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen

Folgender Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden:

Staatliches Umweltfachamt: Es bleibt, trotz der anders lautenden Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes, bei der Entscheidung, die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz zu streichen.

Der Bebauungsplan verursacht keine nicht schon vor der Planung bestehende Lärmquelle bzw. lässt kein Vorhaben näher an bereits bestehende Lärmquellen heranrücken.

Damit ist der Bebauungsplan nicht konfliktverursachend
und auch nicht zur Konfliktlösung verpflichtet.

Bei generellen Hinweise von TÖB's auf die Gültigkeit alter Stellungnahmen aus dem
vorangegangenen Planverfahren wurde überprüft, ob diese Hinweise einen Bezug zu den
geänderten Teilen der Planung hatten. Wenn dies nicht der Fall war, so wurde im
Rahmen der Abwägung festgestellt, dass diese Hinweise nicht Gegenstand dieses
Änderungsverfahrens sind.

Leipzig, den 03.06.02



Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes