



STADT LEIPZIG  
DER OBERBÜRGERMEISTER

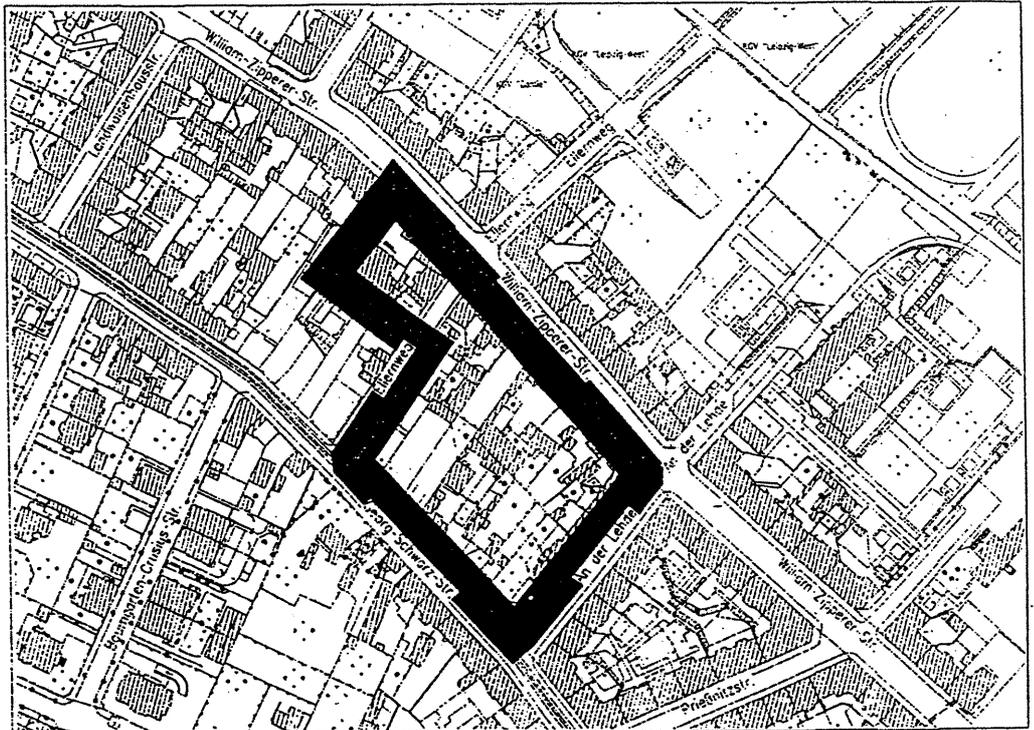
Bebauungsplan Nr. 69.4

Ellernweg

Stadtbezirk: Alt-West  
Ortsteil: Leutzsch  
Maßstab: 1:1000

Übersichtskarte:

Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



Planverfasser: Stadt Leipzig  
Stadtplanungsamt  
Planungsabteilung Sod / West  
Arbeitsstand Oktober 1999

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§3 (1) BauGB	§4 BauGB	§3 (2) BauGB	§3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

**Stadt Leipzig**

**Begründung  
Einfacher Bebauungsplan Nr. 69.4  
"Ellernweg"**

**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Situation, Erfordernis der Planung und Planungsziel, Planverfahren	3
2.	Städtebauliche Situation	4
3.	Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	6
4.	Inhalte des einfachen Bebauungsplanes	
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.3	Grünordnung	7
4.4	Verkehrsflächen	7
4.5	Immissionsschutz	7
4.6	Denkmalschutz	8
5.	Flächenbilanz	8
6.	Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der TÖB	8
7.	Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung	10
8.	Bodenordnung und Kosten	10

## **1. Planungsrechtliche Situation, Erfordernis der Planung, Planungsziel und Planverfahren**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **Planungsrechtliche Situation**

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ellerweg" die Darstellung "Wohnbaufläche". Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat mit Beschluss-Nr:539/92 vom 26.08.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht beschlossen.

Das Gebiet des Teilbebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses.

Entsprechend Billigungs- u. Auslegungsbeschluss Nr. III168/00 vom 19.01.2000 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.02. bis 14.03.2000 im Stadtplanungsamt Neues Rathaus statt. Sie wurde mit dem Amtsblatt 3/00 vom 05.02.2000 bekannt gemacht. Aus der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Planänderungen.

Mit Beschluss-Nr: RB-1567/99 v. 21.04.99 und Veröffentlichung im Amtsblatt Nr:10 v. 08.05.99 wurde für den Geltungsbereich der Planung eine Veränderungssperre nach § 16 BauGB wirksam.

### **Erfordernis der Planung und Planungsziel**

Der wesentliche Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt in dem äußerst desolaten Gesamteindruck dieses Bereiches begründet. Zur Behebung dieser Missstände und zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **Planverfahren-einfacher Bebauungsplan**

Ausgehend von dem speziellen Planerfordernis wird für das Plangebiet ein einfacher Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs.3 BauGB aufgestellt.

Aufgrund folgender Sachverhalte konnte auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden:

Der Bebauungsplan nimmt die städtebaulich vorhandene Grundstruktur auf. Mit der Planung werden nur Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, bestehenden Verkehrsfläche und zum Immissionsschutz getroffen.

- Die auf ein Minimum reduzierten Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes gewährleisten damit im wesentlichen die Realisierung der vor Planaufstellung planungsrechtlich zulässigen Vorhaben. Nennenswerte nachteilige durch die Festsetzungen ausgelöste Wirkungen auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bürger sind daher nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Festsetzungen ausgeschlossen, da keine örtliche Bauvorschrift erlassen wird, und die Beurteilung des Sachverhaltes nach § 34 BauGB erhalten bleibt.

Durch die Festsetzungen wurden daher nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Nachbargebiete erwartet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde daher entsprechend § 3 Abs.1 Nr.1 BauGB abgesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligt.(s.auch Pkt.6)

## 2. Städtebauliche Situation

### Gebietsprägung

Der Stadtteil Leutzsch entspringt einer ursprünglich dörflichen Entwicklung, deren überwiegende Kleinbebauung hauptsächlich in der Gründerzeit des letzten Jahrhunderts städtebaulich überformt und erweitert wurde. Diese städtebauliche Überformung wurde jedoch nicht flächendeckend zum Abschluss gebracht.

Neben dem hohen Anteil an Brachflächen wird das Plangebiet durch die das Umfeld bestimmende gründerzeitlichen 3-4 geschossige Blockrandbebauung der Georg-Schwarz-Straße und William-Zipperer-Straße und den Resten kleinteiliger 2 geschossiger Baustruktur im Ellerweg geprägt.

In dem nur unvollständig ausgebildeten Blockrand dominiert die Wohnnutzung. Vereinzelt werden Erdgeschoßbereiche und Nebengebäude für gewerbliche Zwecke genutzt.

Die Grundstücke mit Grundstückstiefe von ca. 50m sind mit 1-2 geschossigen Nebengebäude bestanden.

Das Flurstück William-Zipperer-Straße 111 "Schwarzer Jäger" ist mit seinem Einzelbaukörper ( Saalbau und Wirtschaftsgebäude) und seiner seit mehreren Jahren aufgegebenen gastronomischen Nutzung als Ausnahme im Plangebiet zu werten.

Durch den in direkter Nachbarschaft angesiedelten Markt und die in der Georg-Schwarz-Straße bestehenden Läden ist die Nahversorgung als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die das Plangebiet begrenzenden Straßen gesichert:

William-Zipperer-Straße: stadtteilübergreifende Straße des Straßenhauptnetzes

Georg-Schwarz-Straße: Anliegerstraße mit Straßenbahntrasse

Ellerweg u. An der Lehde: Anliegerstraße

Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 300m).

### **Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann auf die bestehenden Netzstrukturen innerhalb des Plangebietes zurückgegriffen werden. Das Gebiet ist im Mischsystem erschlossen. Aus netztechnischen Gründen sollte die Regenabflussmenge in das Kanalnetz durch entsprechende versickerungsfähige Oberflächengestaltung auf den Grundstücken verringert werden.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in privatem Eigentum.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die folgenden Gebäude in der offenen Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt:

Georg-Schwarz-Straße 84

William-Zipperer-Straße 93, 105, 107, 111

An der Lehde 1, 3, 5, 7

### **Altlasten**

Der im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registrierte Standort "Georg-Schwarz-Straße 84" war Gegenstand der von der Firma GENOVA gmbH durchgeführten historischen Altlastenuntersuchung. In Auswertung der Untersuchungsergebnisse ergab sich kein Handlungsbedarf für weiterführende orientierende Erkundungen. Eine durch die Höhe des maßgeblichen Risikofaktors bedingte Kennzeichnung des Standortes ist daher nicht notwendig.

### **Immissionsschutz**

Die für das Allgemeine Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich.

### **Grünbestand**

Die Vegetationssituation wird durch den im Plangebiet vorhandenen Anteil von 28 % unversiegelter Fläche, davon 18 % Brachflächen und 11% privater Grünbereiche im Hof, bestimmt. Großbaumbestand ist vereinzelt in den Hofbereichen anzutreffen. Die in den Straßenraum wirkenden Einzelbäume auf den Grundstücken Georg-Schwarz-Straße 74 und William-Zipperer-Straße 111 sind langfristig zu erhalten.

### 3. Wesentliches Ziel und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird eine sich an die vorhandene Struktur anlehrende städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert. Mit der Ergänzung der Blockränder soll ein für das Gebiet typischer kleinteiliger Einzelhandel ermöglicht werden. Negative Auswirkungen auf die einem Allgemeinen Wohngebiet zukommenden Funktionen sind ausgeschlossen.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 4.1 Art der Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes, des Umfeldes und der Nähe des Plangebietes zum Stadtteilzentrum Leutzsch werden die Bauflächen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass sich in den Baugebieten auch zusätzliche, ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Handwerk und Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie auch Räume für freie Berufe etablieren können.

#### 4.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an den Straßenbegrenzungslinien durch Baulinien festgesetzt, um eine Fortsetzung der die Umgebung prägenden Baufluchten als unmittelbare Straßenrandbebauung zu sichern.

Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der im Block zwar nur noch in Ansätzen vorhandenen aber durch die Umgebung markant vorgegebenen Blockrandbebauung. Sie werden mittels Baugrenzen und einem Maß von 15m in der Georg-Schwarz-Straße, William-Zipperer-Straße und An der Lehde bzw. 10m im Ellerweg festgesetzt. Damit ist eine Neubebauung in die Tiefe der Grundstücke oder als eigenständige Baukörper im hinteren Grundstücksbereich ausgeschlossen. Da bestehende Gebäude und Nutzungen unter Bestandsschutz stehen, sind wirtschaftliche vom Bebauungsplan ausgehende Auswirkungen auf ansässige Firmen weitgehend ausgeschlossen. Die Bebauungstiefe von 15m bietet zudem den in der Georg-Schwarz-Straße möglichen Läden eine angemessene Funktionstiefe.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist bei Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarschutzrechtlichen Belange auch weiterhin die Errichtung von Nebenanlage und sonstigen baulichen Anlagen gem § 14 BauNVO zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden gleichzeitig auch nicht überbaubare und damit unversiegelte Flächen ausgewiesen. Die Festsetzung sichert mit den dadurch ausreichend bemessenen Wohnfreiflächen die Entwicklung von gesunden Wohnverhältnissen und wird als Ausgleich für den durch die William-Zipperer-Straße und die Georg-Schwarz-Straße erzeugten Verkehrslärm bewertet.

Die überbaubaren Flächen der Flurstücke 121 und 127 werden zu den benachbarten außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken durch Baugrenzen begrenzt, da keine städtebaulich zwingenden Gründe für eine Grenzbebauung sprechen.

### 4.3 Grünordnung

Das zu planende Gebiet des Bebauungsplanes "Ellerweg" liegt im Innenbereich. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes berühren die Genehmigungsfähigkeit anderer im Bebauungsplan nicht festgesetzter städtebaulicher Merkmale nicht. Das Maß der Bebauung auf den Grundstücken und der Erhalt von Bäumen wird auf der Grundlage des § 34 BauGB i.V. mit der Baumschutzsatzung entschieden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG liegt nach § 1a Abs.3 BauGB nicht vor.

### 4.4 Verkehrsflächen

Der Ellerweg wird dem Bestand folgend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße.

### 4.5 Immissionsschutz

#### Brennstoffe

Die hohe bauliche Verdichtung des Umfeldes und der hohe Anteil an Einzelfeuerungsstellen ist mit einer hohen Luftschadstoffbelastung im Stadtteil verbunden. In den Bebauungsplänen "Am Wasserschloss" und "Rosenmüllerstraße", die im direkten Umfeld des Plangebietes liegen, wurden daher bereits Festsetzungen zum Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen getroffen. Als weiterer Beitrag zur Minderung der Schadstoffbelastung wird auch in dem vorliegenden Plangebiet die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen eingeschränkt.

#### Lärmschutz

Die im Plangebiet erfassten maßgeblichen Außenlärmpegel (s.Anlage Schallimmissionsplan) überschreiten mit ihren Tag- u. Nachtwerten fast flächendeckend die Orientierungswerte der DIN 18005. In der folgenden Tabelle sind die im Plangebiet entsprechend Schallimmissionsplan anliegenden maximalen Schallaußenpegel ausgewiesenen und den für das Allgemeine Wohngebiet geltenden Orientierungswerten gegenübergestellt.

	Tag dB (A)	Tag dBA)	Nacht dB(A)	Nacht dB(A)
	Soll-Wert	Ist-Wert	Soll-Wert	Ist-Wert
Georg-Schwarz-Str.	55	70-75	45	60-65
William-Zipperer-Str.	55	60-65	45	55-60

Als Bilanz der Gegenüberstellung sind für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen auszuweisen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus Gründen der städtebaulichen Situation nicht in Frage. Der vorhandene Blockrand setzt einer solchen Ausführung räumliche Grenzen und der Schallschutzeffekt für die Obergeschosse ist nicht gegeben.

Auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Schallimmissionsplanes vom 01.04.99 sind daher für Vorhaben und ihre Außenbauteile vereinfachte Nachweise des baulichen Schallschutzes entsprechend der Tabellen der DIN 4109 festgesetzt.

Als Ergebnis des nicht geschlossenen Blockrandes werden die Tag- u. Nachtwerte z.Z. auch im Blockinnenbereich mit ca. 5-10 dB(A) überschritten. Mit fortschreitender Schließung des Blockrandes wird der Schallpegel analog der benachbarten Blöcke auf ein dem Orientierungswert entsprechendes Maß sinken. Diesem Prozeß Rechnung tragend, sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen auch über den auf das Vorhaben wirkenden tatsächlichen Schallpegel nachweisbar.

#### 4.6 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste vom 01.08.98 aufgeführten Denkmäler:

Georg-Schwarz-Straße 84

William-Zipperer-Straße 93, 105, 107, 111 (einschl. Saalanbau)

An der Lehde 1, 3, 5, 7

wurden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### 5. Flächenbilanz

	Bestand:	Planung
• Straßenfläche	0,05 ha	0,05 ha
Wohnbaufläche	1,35 ha	1,35 ha
Summe Plangebiet	1,40 ha	1,40 ha

#### 6. Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 16.03.99 beteiligt. Insgesamt wurden 11 TÖB und zusätzlich der Bürgerverein Leutzsch e.V., der Ökolöwe und der Stadtbezirksbeirat Altwest angeschrieben, von denen der Landesverband d. Mittel- u. Großbetriebe d. Einzelhandels, der Bürgerverein und der Stadtbezirksbeirat keine Stellungnahme abgaben.

**Folgende TÖB nahmen die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis:**

Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium, Regionaler Planungsverband Westsachsen und Verbundnetz Gas AG.

**Berücksichtigte Anregungen**

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Anregungen zu folgenden Ergänzungen:

- Industrie- und Handelskammer:** Die getroffene Festsetzung zum Einzelhandel sollte überdacht werden und Märkte mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulassen. Die Festsetzung zum Einzelhandel wurde aufgehoben.
- Kommunale Wasserwerke Leipzig:** Die Planung wurde mit den Hinweisen zum Ansteigen des Grundwasserstandes versehen.
- Landesamt für Archäologie:** Die Planung wurde mit dem Hinweis zur bestehenden Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG versehen.
- Staatliches Umweltfachamt:** Die erforderlichen Maßnahmen des Lärmschutzes wurden eingearbeitet.
- Stadtwerke Leipzig:** Die Planung wurde mit den Hinweisen zur Bestandssicherung des Versorgungsnetzes versehen.
- Ökolöwe:** Auf die Forderung des Ökolöwen, in den Innenhofbereichen Grünflächen festzusetzen, wird dahingehend reagiert, dass die überbaubare Grundstücksfläche auf 15 m Blockrand reduziert wird. Die Ausweisung von Grünflächen ist nicht möglich, da grünordnerische Belange nicht Gegenstand dieses einfachen Bebauungsplanes sind.

**Nicht berücksichtigte Anregungen**

Neben den Hinweisen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt haben, wird an dieser Stelle auf die nicht berücksichtigten Hinweise verwiesen:

- Leipziger Verkehrsbetriebe:** Die geforderte rückwärtige Andienung der Geschäfte an der Georg-Schwarz-Str. wurde nicht berücksichtigt, weil den Grundstücken mit ihrer Lage an der Straße auch die entsprechende Erschließungsfunktion für ihre Anlieger zusteht. (s.auch Abwägungsvorschlag)

## **7. Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

Die entsprechend § 3 Abs.2 BauGB beschlossene öffentliche Auslegung fand vom 15.02. Bis 14.03.2000 statt.

Während der Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung verursachten. Es beteiligten sich ein Bürger und folgende Träger öffentlicher Belange(TÖB): Industrie-und Handelskammer, Landesamt für Archäologie, LVB, Regionaler Planungsverband Westsachsen und Staatliches Umweltfachamt.

Außer dem Staatlichen Umweltfachamt und dem Regionalen Planungsverband Westsachsen, der keine Bedenken äußerte, bezogen sich die von den TÖB vorgebrachten Anregungen auf bereits zur Trägerbeteiligung gemachte Stellungnahmen (s.Punkt 6).

Das Staatliche Umweltfachamt empfahl die Streichung des Hinweises zum Grundwasserstand. Dem wurde nicht gefolgt, weil der betreffende Sachverhalt durch mehrere Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke belegt ist.

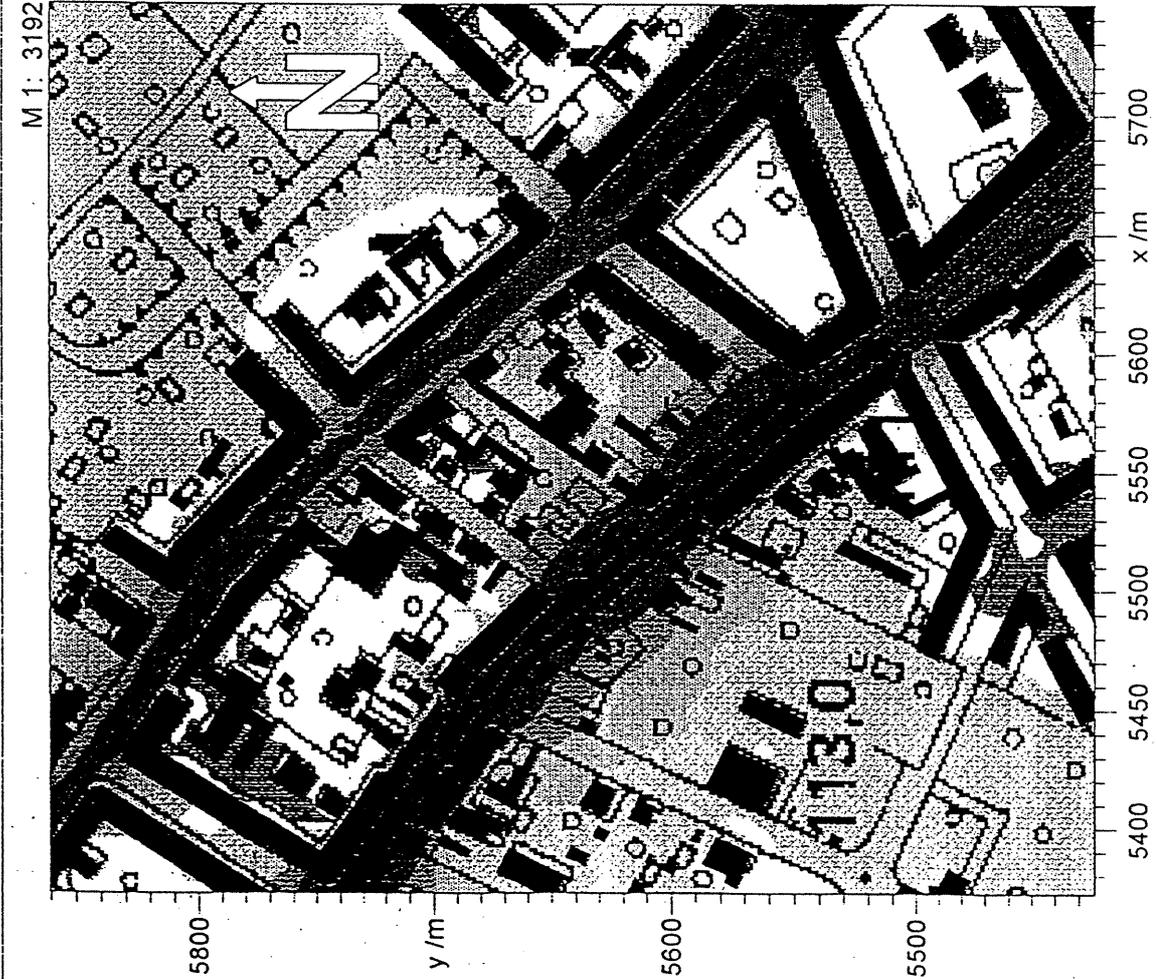
Die Anregung der Bürger waren zum Teil nicht Gegenstand der Planung bzw. wurden nicht berücksichtigt. (Außführliche Begründung s. Abwägungsvorschlag Teil II. Bürger)

## **8. Bodenordnung und Kosten**

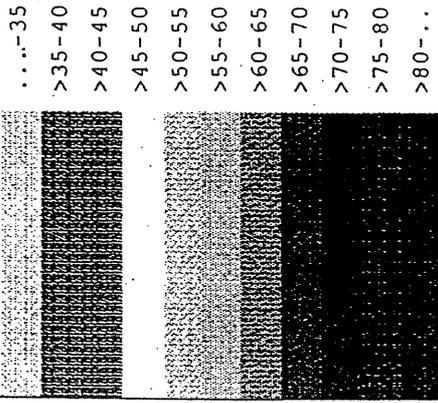
Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen zur Realisierung der Festsetzungen erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leipzig keine Kosten.

Anlage: 2 Schallimmissionspläne (Tag/Nacht)

Schallimmissionsplan für die Stadt Leipzig  
 Ausschnitt für den Bereich des B-Planes "Ellernweg"



Tageszeitraum  
 Pegel  
 dB (A)



Amt für Umweltschutz

SG Stadökologie

1.04.99

Emittenten: KFZ-Verkehr

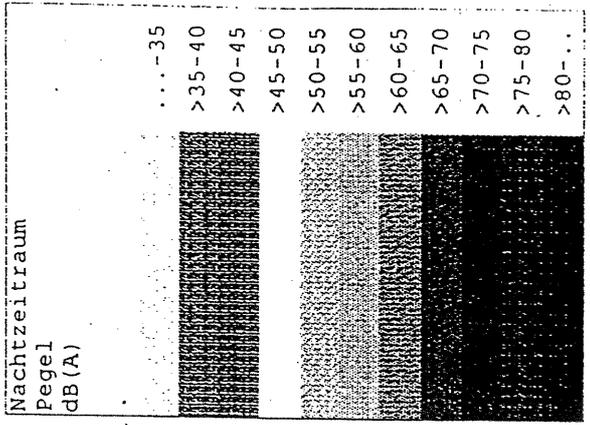
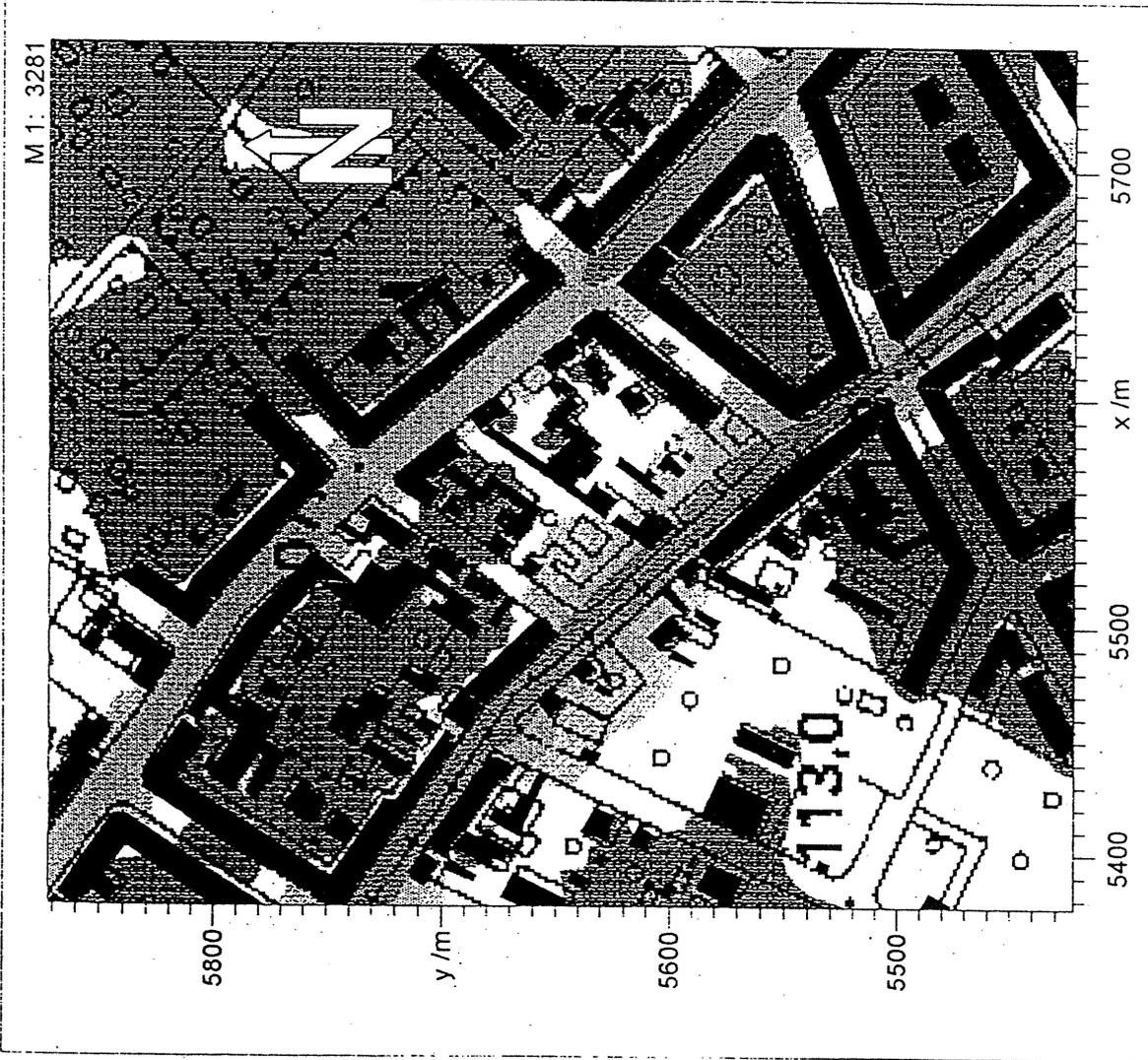
Straßenbahn, Eisenbahn

Bearbeitung: 1998

Rasterweite: 10 Meter

Immissionshöhe: 4 Meter

Schallimmissionsplan für die Stadt Leipzig  
 Ausschnitt für den Bereich des B-Planes "Ellernweg"



Amt für Umweltschutz  
 SG Städtökologie  
 1.04.99  
 Emittenten: KFZ-Verkehr  
 Straßenbahn, Eisenbahn  
 Bearbeitung: 1998  
 Rasterweite: 10 Meter  
 Immissionshöhe: 4 Meter

