



Stadt Leipzig

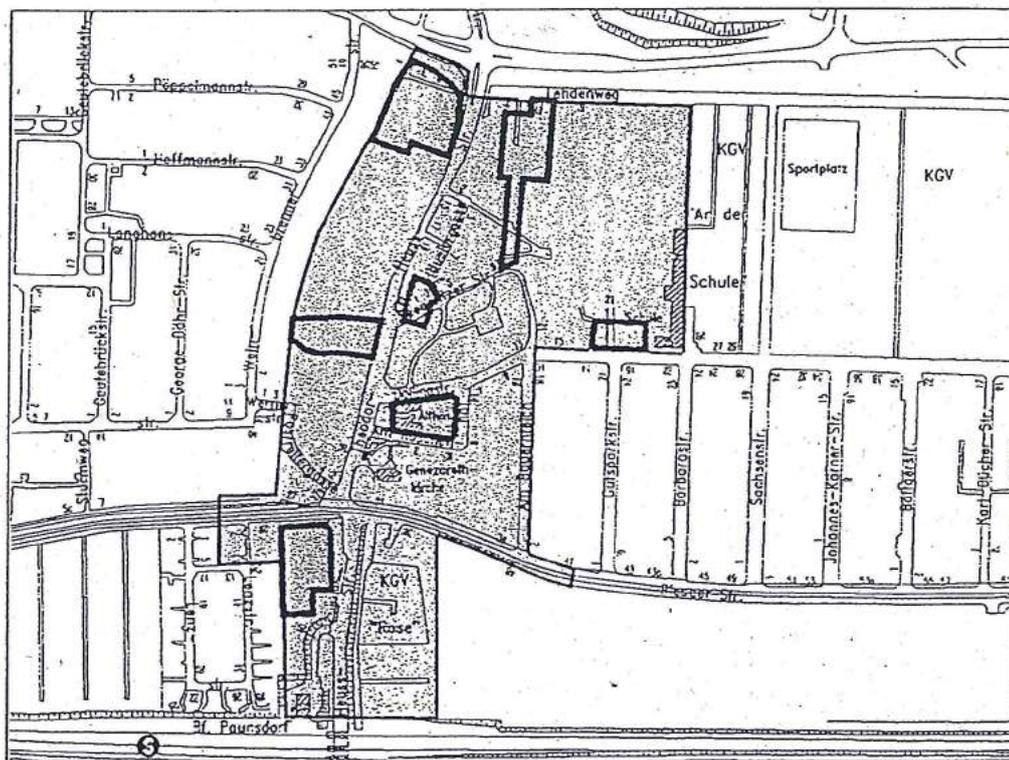
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 Alte Ortslage Paunsdorf 1. Änderung

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Paunsdorf

Obersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Planungsanlass und –erfordernis	3
2.1 Gesamtgebiet	3
2.2 Teilgebiet 1.....	3
2.3 Teilgebiet 2.....	4
2.4 Teilgebiet 3.....	4
2.5 Teilgebiet 4.....	4
2.6 Teilgebiet 5.....	5
2.7 Teilgebiet 6.....	5
2.8 Teilgebiet 7.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1 Gesamtgebiet	5
3.2 Teilgebiet 1.....	6
3.3 Teilgebiet 2	6
3.4 Teilgebiet 3	6
3.5 Teilgebiet 4	6
3.6 Teilgebiet 5	6
3.7 Teilgebiet 6	6
3.8 Teilgebiet 7	6
4. Planungsrechtliche Grundlagen	6
4.1 Flächennutzungsplan	6
4.2 B-Plan Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf"	7
5. Auswirkungen der 1. Änderung für die Grünordnung, Ausgleichs-/ Eingriffsregelung und das Umweltrecht	7
5.1 Grünordnung, Ausgleichs-/ Eingriffsregelung.....	7
5.2 Umweltrecht	7
5.2.1 Immissionsschutzrecht	8
6. Ergebnisse der Beteiligung	8
6.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	8
6.2 Beteiligung der Bürgervereine.....	8
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	8
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	9
7.1 Gesamtgebiet	9
7.2 Grenzen der Teilgebiete mit Planänderung	9
7.2.1 Teilgebiet 1.....	9
7.2.2 Teilgebiet 2	9
7.2.3 Teilgebiet 3	9
7.2.4 Teilgebiet 4	10
7.2.5 Teilgebiet 5	10
7.2.6 Teilgebiet 6	10
7.2.7 Teilgebiet 7	10
8. Inhalt der Planung	10
8.1 Gesamtgebiet	10
8.2 Teilgebiete mit Planänderung	10
8.2.1 Teilgebiet 1.....	10
8.2.2 Teilgebiet 2	11

8.2.3	Teilgebiet 3	11
8.2.4	Teilgebiet 4	11
8.2.5	Teilgebiet 5	12
8.2.6	Teilgebiet 6	12
8.2.7	Teilgebiet 7	12
8.3	Art der baulichen Nutzung	13
8.4	Maß der baulichen Nutzung	13
8.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	13
8.6	Verkehrsflächen	14
8.7	Grünordnerische Festsetzungen	14
8.8	Örtliche Bauvorschriften	14
8.9	Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz)	14
9.	Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung/ Kosten	14

1. Vorbemerkungen

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Osten der Stadt Leipzig und umfasst im Wesentlichen den alten Ortskern Paunsdorf mit der Theodor-Heuss-Straße als innerörtliche Erschließungsachse. Für das Plangebiet wurde am 22.05.2002 der Bebauungsplan Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf" in der Ratsversammlung beschlossen und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.07.2002 in Kraft getreten (nachfolgend rechtskräftiger B-Plan genannt).

Gegenstand der 1. Änderung ist die Aufhebung einer textlichen Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich und Änderungen in räumlich begrenzten Teilbereichen, die in den Teilgebieten 1-7 kenntlich gemacht sind. Zur besseren Lesbarkeit werden diese Teilgebiete in einer Schwarz/Weiß – Version der Planzeichnung, des am 27.07.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes, farblich dargestellt.

2. Planungsanlass- und Erfordernis

Mit der Durchführung der Bodenordnung, die zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt wird, ergaben sich privatrechtliche und städtebauliche Probleme, die bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nicht beabsichtigten Härten führen würden. Das würde bedeuten, dass die Bodenordnung teilweise nur unter schwierigen und kostenaufwendigen Bedingungen durchführbar wäre. Aus diesem Anlass sollen mit der 1. Änderung Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes in verschiedenen Teilgebieten verändert werden.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wird für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben, da sie nicht sachgerecht ist und in der Rechtsprechung für unzulässig erklärt wurde.

2.1 Gesamtgebiet

Im rechtskräftigen B-Plan ist unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Ein generalisierendes Verbot bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten ist nur gerechtfertigt, wenn es eine Entsprechung in einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters findet. Die Rechtsprechung hat deshalb ein generelles baugestalterisches Verbot von Fremdwerbung in Mischgebieten für unzulässig erklärt. Dies sei nicht mit Art. 14 GG (Eingriff in die Grundrechte des Eigentümers) vereinbar. Als eigenständige Hauptnutzung ist die Fremdwerbung in einem Mischgebiet planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. In Mischgebieten, deren Gebietscharakter durch die Mischung unterschiedlicher Funktionen bestimmt ist, fehlt es voraussetzungsgemäß an einer einheitlichen Funktion. Auch der vorhandene Gebäudebestand in den festgesetzten Mischgebieten lässt das erforderliche Mindestmaß an Einheitlichkeit fehlen. Somit sind besondere gestalterische Anforderungen, ob sich bestimmte Werbeanlagen ihrer Umgebung funktionsgerecht anpassen und somit einer baugestalterischen Regelung für ein generelles Verbot bestimmter Werbeanlagen unterliegen, nicht sachgerecht.

Die Anbringung von Werbeanlagen in allgemeinen und besonderen Wohngebieten ist bereits im § 13 SächsBO abschließend geregelt.

Die Regelung zur Anbringung von Werbeanlagen wird für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes aufgehoben.

2.2 Teilgebiet 1

Im rechtskräftigen B-Plan ist in diesem Teilgebiet eine Blockrandbebauung mit einer Gemeinschaftsgarage im nördlichen Bereich festgesetzt. Auf den hinteren Teil der Grundstücke ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die ehemalige Scheune auf den Flurstücken 155/1 und 155/2 wurde bereits zu Wohnzwecken umgebaut, so dass vom längerfristigen Erhalt des Gebäudes ausgegangen werden muss. Das Wohngebäude auf dem Flurstück 155 d befindet sich zur Zeit in Sanierung. Die tatsächliche Entwicklung schließt die Planverwirklichung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf unabsehbare Zeit aus. Mit den getroffenen Festsetzungen in dem rechtskräftigen B-Plan sind die Gebäude über den Bestandsschutz gesichert, bei Abgang der Gebäude ist allerdings keine Bebauung auf diesen Grundstücken mehr möglich. Die damit einhergehende Wertminderung der Grundstücke ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Mit der Planänderung wird gesichert, dass diese Grundstücke im Inneren des Gebietes weiterhin bebaubar bleiben und somit keine Wertminderung für die Grundstücke entsteht.

2.3 Teilgebiet 2

Das Grundstück Theodor-Heuss-Straße 30 ist im rechtskräftigen B-Plan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Das Klubhaus "Walter Barth" wurde am 30.06.2002 geschlossen, das Grundstück nicht mehr vom Kulturamt genutzt und an das Liegenschaftsamt am 03.04.2003 übergeben. Die Nutzung des Gebäudes ist entfallen, es wird kein Bedarf des Kulturamtes für diese Fläche mehr gesehen.

Da der Bedarf zur Nachnutzung des Gebäudes für Gemeinbedarfszwecke nicht mehr gegeben ist, wird mit der Planänderung die Gemeinbedarfsnutzung aufgehoben.

2.4 Teilgebiet 3

Im rechtskräftigen B-Plan ist in diesem Gebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer als innere Erschließung des Gebietes festgesetzt.

Auf dem Grundstück Lehdenweg 2 wäre zur Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes, hier die Schaffung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer, die Verlegung eines Heiztanks des jetzigen Grundstückseigentümers erforderlich. Zur Umsetzung der Erschließung im Bereich der Häuslergasse 1 müsste die vorhandene Grünstruktur beseitigt werden.

Auf den Eingriff in das Privatgelände wird verzichtet und die Flächeninanspruchnahme für die Verkehrsfläche reduziert.

2.5 Teilgebiet 4

Im rechtskräftigen B-Plan ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so festgesetzt, dass sie in die heute öffentliche Parkanlage eingreift. Nördlich an die Verkehrsfläche grenzt das Baufenster 24.

In der Seegeritzer Straße wäre für die Umsetzung der Wegführung des neuen Fuß- und Radweges und der Schaffung eines bebaubaren Grundstückes die Verlegung eines Leitungspaketes erforderlich. Die Kostenfrage der Umverlegung dieses Leitungspaketes und die geringe Aussicht, unter der schwierigen Situation auf dem heutigen Immobilienmarkt an diesem Standort an der Theodor-Heuss-Straße dieses Grundstück zu vermarkten, gaben den Anlass, die Planung zu verändern.

Die Verkehrsführung wird auf den Bestand zurückgenommen und somit die öffentliche Grünanlage in ihrem heutigen Bestand gesichert.

2.6 Teilgebiet 5

Das Grundstück Theodor-Heuss-Straße 43 ist im rechtskräftigen B-Plan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Das Altenpflegeheim "Röschenhof" wurde in diesem Jahr geschlossen. Mit Schließung der Einrichtung wurde das Grundstück an das Liegenschaftsamt zurückgegeben. Der Bedarf der Nutzung durch den Eigenbetrieb "Städtische Altenpflegeheime" besteht nicht mehr.

Da der Bedarf zur Nachnutzung des Gebäudes für Gemeinbedarfszwecke nicht mehr gegeben ist, wird mit der Planänderung die Gemeinbedarfsnutzung aufgehoben.

2.7 Teilgebiet 6

Im rechtskräftigen B-Plan sind die Flurstücke 2d, 48 und 2a der Gemarkung Paunsdorf als Fläche für Gemeinbedarf für Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Döllingstraße liegt zum Teil auf privaten Grundstücken. Da die Mittelschule geschlossen worden ist, ist die Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche, die bis jetzt auch nicht in Anspruch genommen wurde, nicht mehr erforderlich und somit nicht vertretbar, den Privateigentümer ein Baurecht analog der angrenzenden Grundstücke in der Döllingstraße zu verweigern.

Die Gemeinbedarfsfläche wird zurückgenommen und entlang der Döllingstraße eine Bebauung ermöglicht.

2.8 Teilgebiet 7

Für dieses Teilgebiet setzt der rechtskräftige B-Plan ein Mischgebiet mit zwei Baufenstern unterschiedlichen Nutzungsmaßes fest.

Die festgesetzte Baulinie und Baugrenze weicht von der Grundstücksgrenze um 1,00 m ab.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die zeichnerische Darstellung präzisiert und das Baufenster im südöstlichen Bereich, in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und der Beachtung der Grundstücksgrenzen, erweitert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund der Durchführung der Bodenordnung, die zur Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes durchgeführt wird, wurden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 81 überprüft und neu definiert. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes getroffen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf", die auf der Grundlage des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt wird, sollen folgende Ziele erreicht werden:

3.1 Gesamtgebiet

Mit der Aufhebung der Festsetzung zu den Werbeanlagen soll für das Gesamtgebiet die Rechtssicherheit bezüglich der Regelung von Werbeanlagen geschaffen werden.

3.2 Teilgebiet 1

Auf den hinterliegenden Grundstücken soll ein Baurecht, in Anpassung an die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Bebauung gesichert werden.

3.3 Teilgebiet 2

Mit der Änderung von einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke in ein Mischgebiet ist eine Vermarktungsmöglichkeit für die Grundstücke gegeben, die bis jetzt als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt waren und für deren Nachnutzung im Sinne des Gemeinbedarfs kein Interesse mehr vorhanden ist. Dadurch wird die unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz nicht dem Verfall Preis gegeben, sondern es kann eine Nachnutzung ausgeübt werden.

3.4 Teilgebiet 3

Die innere Erschließung mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich", im Bereich der Häuslergasse, wird zugunsten der angrenzenden Privateigentümer reduziert.

3.5 Teilgebiet 4

Die öffentliche Parkfläche soll in ihrem jetzigen Bestand gesichert werden, die geplante Wegeführung wird auf den heutigen tatsächlichen Bestand zurückgenommen. Die Baugrenzen werden den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

3.6 Teilgebiet 5

Mit der Änderung von einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke in ein Mischgebiet ist eine Vermarktungsmöglichkeit für die Grundstücke gegeben, die bis jetzt als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt waren und für deren Nachnutzung im Sinne des Gemeinbedarfs kein Interesse mehr vorhanden ist. Dadurch wird die unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz nicht dem Verfall Preis gegeben, sondern es kann eine Nachnutzung ausgeübt werden.

3.7 Teilgebiet 6

Die teilweise auf privaten Grundstücken festgesetzte Gemeinbedarfsfläche nördlich der Döllingstraße wird im Straßenrandbereich durch die Festsetzung eines Baufensters reduziert. Durch die Rücknahme der Gemeinbedarfsfläche ist kein Ankauf der privaten Grundstücksflächen erforderlich.

3.8 Teilgebiet 7

Die Festsetzung der Baulinie und Baugrenzen des Baugebietes wird in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig korrigiert.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Flächennutzungsplan

Mit der beabsichtigten Änderung des B-Planes, die Festsetzung als Fläche/ Einrichtung für den Gemeinbedarf (Kultur, Soziales, Schule) der Teilgebiete Nr. 2 (ehemaliges Klubhaus "Walter Barth"), 5 (Altenpflegeheim "Röschenhof") und 6 (ehemalige Mittelschule) zurückzunehmen, sind keine Auswirkungen auf die Grundzüge des FNP zu erwarten. Die betroffenen Teilgebiete sind im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt, die

mittlerweile aufgegebenen Einrichtungen des Kulturhauses, des Seniorenwohnheimes und der Mittelschule wurden bei der Aufstellung des FNP mit einer Symboldarstellung räumlich konkretisiert. Eine ausschließliche Nutzung der durch die 1. Änderung betroffenen Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie es der rechtskräftige B-Plan vorsah, wird durch den FNP somit nicht vorgegeben. Andere in einer gemischten Baufläche zulässigen Nutzungen entsprechen damit bereits den Zielen des geltenden FNP. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird die symbolhafte Darstellung aktualisiert. Die 1. Änderung des B-Planes ist dementsprechend aus dem FNP entwickelt.

4.2 Bebauungsplanes Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf"

Mit dem Ausbau der Theodor-Heuss-Straße als Teil des Mittleren Ringes wurden Veränderungen in der alten Ortslage vorgenommen, die es erforderlich machten, diesen Bereich neu zu definieren. Die übergreifende Freiraumentwicklung des Grünen Bogens Paunsdorf setzt sich im Bereich des Bebauungsplanes über die gebietsinterne Freiraumstruktur, die innerhalb des alten Rittergutes und entlang des Angers verläuft, fort. An dieser Linie wurde die städtebauliche Erneuerung ausgerichtet.

Die räumliche Wirkung der Theodor-Heuss-Straße als Teil des Mittleren Ringes wurde durch eine gegliederte Raumfolge von Platz - Straße - Platz gestalterisch bewältigt. Darüber hinaus soll durch Neubaumaßnahmen und Schließung von Raumkanten eine Mischung von Dienstleistung, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Wohnen gesichert werden.

An der grundsätzlichen räumlichen Konzeption, am Nutzungs- und Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

5. Auswirkungen der 1. Änderung für die Grünordnung, Ausgleichs-/ Eingriffsregelung und das Umweltrecht

Für die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

5.1 Grünordnung und Ausgleich-/ Eingriffsregelung

Als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes ist gemäß § 7 (2) SächsNatSchG ein Grünordnungsplan zu erstellen, in dem die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung enthalten sind.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine Korrektur in 6 Teilbereichen. Eine überschlägige Eingriffsbilanzierung nach einem gängigen Biotopwertmodell erbrachte im Ergebnis keine nennenswerte Verbesserung oder Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation. Es kann deshalb verbal-argumentativ festgestellt werden, dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Auch durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes kann an dem ursprünglichen grünordnerischen Konzept festgehalten werden. Die Neu- bzw. Überarbeitung des Grünordnungsplanes ist aus diesen Gründen nicht notwendig.

5.2 Umweltrecht

Die Trassenführung der Theodor-Heuss-Straße als Teilstück des mittleren Ringes gab bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 81 Anlass für eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die zu einer Gesamtbewertung aller Umweltauswirkungen zusammengefasst worden ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Trassenführung keine veränderte Aussage getroffen, die Straße ist mittlerweile gebaut. Ein erneuter Umweltbericht ist nicht erforderlich, da gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 UVPg keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1

dieses Gesetzes begründet werden. Das geplante interne Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer über verkehrsberuhigte Bereiche bleibt erhalten. Auch bei reduzierter Fläche sind in den verkehrsberuhigten Bereichen (Verweis auf textl. Festsetzung Nr. 1.8.2) Vegetationsflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

5.2.1 Immissionsschutzrecht

Im Interesse des Schutzes der Bewohner vor Lärmemissionen wurden im rechtskräftigen B-Plan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden den einzelnen Baufenstern ermittelte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zugeordnet.

Da sich die Änderungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Teilgebietes 4 auf Bereiche im Inneren der Baugebiete beziehen, sind für die, den Baufenstern zugeordneten, ermittelten Lärmpegelbereiche zur Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen nur veränderten Aussagen für das Teilgebiet 4 erforderlich. Durch die Rücknahme der Baulinie im Teilgebiet 4 ändert sich der Lärmpegelbereich auf der Höhe der Seegeritzer Straße 3 nach Schallimmissionsberechnung vom 04.11.2003 und der Einzelausarbeitung vom 27.01.2004. Für das Teilgebiet 4 wurden die zugeordneten Lärmpegelbereiche dargestellt und gelten in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 des rechtskräftigen B-Planés.

6. Ergebnisse der Beteiligung

6.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 14.07.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 20.08.2004 gebeten. Von den 18 beteiligten TöB hatten 13 keine Einwände oder Hinweise zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes, 2 haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie bezüglich der Aussagen zum fundreichen Altsiedelgebiet wurden in der Begründung unter Pkt. 8.9 aufgenommen.

Die Hinweise der Stadtwerke bezüglich der infrastrukturellen Erschließung für das Gesamtgebiet sind in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits aufgeführt und gelten in der Aussage auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig gegebene Hinweis zum neu festzusetzenden Lärmpegelbereich im Teilgebiet 4 konnte geklärt werden und es ergaben sich keine Änderungen.

6.2 Beteiligung der Bürgervereine

Mit der frühzeitigen TöB – Beteiligung wurden auch der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. und der Bürgerverein Paunsdorf beteiligt. Von diesen Beteiligten wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die planungsrechtlich relevant wären.

6.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 19.01.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 15.02.2005 bis 14.03.2005 stattfand.

Von den Bürgern, die Einsicht nahmen, äußerten sich zwei. Im Teilgebiet 1 wurde die Überplanung des Gartenbereiches des Grundstückes Theodor-Heuss-Straße 4b kritisiert. Im Teilgebiet 3 sollte die südliche Baulinie und die westliche Baugrenze im Bereich des

Grundstückes Lehdenweg 2 verschoben werden. Die vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt, da die getroffenen Festsetzungen aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen unverändert aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen worden sind und es nach Prüfung kein Erfordernis für Änderungen gab.

Die Bürgervereine hatte keine Einwände gegen die Planung. Die Einzelbemerkungen des Bürgervereins Paunsdorf e.V., was für konkrete Nutzungen auf den Grundstücken des ehemaligen Jugendclubs und des Altenpflegeheimes vorgesehen sind und wie der Bürgerverein in die Entscheidungsfindung einbezogen wird, fanden in der Abwägung keine Berücksichtigung, da sie nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind.

Die bereits am Verfahren beteiligten TöB wurden mit Schreiben vom 01.02.2005 von der Auslegung informiert. Im Rahmen dessen teilten 4 TöB mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind oder sie der Planung ohne weitere Anregungen oder Bedenken zustimmen.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.1 Gesamtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des am 27.07.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Leipzig. Es wird im Norden begrenzt durch die Permoserstraße und den Lehdenweg, im Osten durch die Kleingartenanlage "An der Schule", von hier aus weiterführend über die Döllingstraße bis zur Straße "Am Bauernteich", die die östliche Begrenzung bis zur Riesaer Straße bildet. Im weiteren Verlauf wird das Gebiet im Osten durch die Riesaer Straße und die Kleingartenanlage Rose, im Süden durch die Bahnanlagen begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Bahnhofsgelände und die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 152/18 und 122 a der Gemarkung Stünz, die südliche Grenze des Flurstücks 121 a der Gemarkung Stünz, die Lenzstraße, die Riesaer Straße und durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 142/2, 182 f, 542, 543, 182/35, 182 m, 544 bis 570 und 159 der Gemarkung Paunsdorf.

7.2 Grenzen der Teilgebiete mit Planänderung

7.2.1 Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1 liegt westlich der Theodor-Heuss-Straße, zwischen der Permoserstraße im Norden, der Theodor-Heuss-Straße im Osten, im Süden begrenzt durch die nördliche Grenze der Flurstücke 155 l und 155 h der Gemarkung Paunsdorf und im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 567, 568, 569, 570 und 159 der Gemarkung Paunsdorf.

7.2.2 Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2 liegt westlich der Theodor-Heuss-Straße und umfasst das Flurstück 148 a der Gemarkung Paunsdorf.

7.2.3 Teilgebiet 3

Das Teilgebiet 3 liegt östlich der Theodor-Heuss-Straße. Es wird im Norden begrenzt vom Lehdenweg, im Osten von der Parkanlage "Großer Garten" und dem Baufenster 31 des rechtverbindlichen B-Planes. Im Süden begrenzt die Seegeritzer Straße das Gebiet. Im Westen grenzen die Baufenster 26, 32 und 33 des rechtsverbindlichen B-Planes an.

7.2.4 Teilgebiet 4

Dieses Teilgebiet befindet sich östlich der Theodor-Heuss-Straße/ Ecke Seegeritzer Straße. Es wird im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße, im Norden durch die Grenze des Flurstücks 17 der Gemarkung Paunsdorf, im Osten durch das Flurstück 69 der Gemarkung Paunsdorf begrenzt. Südöstlich befindet sich die Seegeritzer Straße und die öffentliche Parkanlage.

7.2.5 Teilgebiet 5

Das Grundstück Theodor-Heuss-Straße 43 (Flurstück 120 der Gemarkung Paunsdorf) bildet mit dem westlich angrenzenden Eingangsbereich, gelegen auf Teilflächen der Flurstücke 172/2 und 167 der Gemarkung Paunsdorf, das Teilgebiet 5.

7.2.6 Teilgebiet 6

Dieses Teilgebiet liegt an der Döllingstraße und wird durch diese auch im Süden begrenzt. Westlich wird es begrenzt durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 45 der Gemarkung Paunsdorf. Die nördliche Grenze verläuft in einem Abstand von 26,50 m parallel zu den Grundstücksgrenzen an der Döllingstraße der Flurstücke 46, 2d und 48 der Gemarkung Paunsdorf. Die östliche Grenze bildet das Flurstück 2 f der Gemarkung Paunsdorf.

7.2.7 Teilgebiet 7

Das Teilgebiet 7 wird im Norden durch die Riesaer Straße, im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße und die private Grünfläche des Flurstücks 152/18 der Gemarkung Stünz begrenzt, die auch die südliche Begrenzung bildet. Die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 152/18, 122 a und 122 b der Gemarkung Stünz begrenzen das Teilgebiet im Westen.

8. Inhalt der Planung

Eine Veränderung der grundsätzlichen Konzeption des Bebauungsplanes (Verweis auf Pkt.4.2) wird nicht vorgenommen.

Die Textlichen Festsetzungen der am 27.07.2002 in Kraft getretenen Satzung über den Bebauungsplan gelten für die 1. Änderung bis auf die Nr. 1.2 fort.

8.1 Gesamtgebiet

Die Regelung zur Anbringung von Werbeanlagen wird für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes aufgehoben, um die Rechtssicherheit herzustellen.

8.2. Teilgebiete mit Planänderung

8.2.1 Teilgebiet 1

Die Festsetzung der geschlossenen Blockrandbebauung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen, da die bauliche Fassung des Straßenraumes, in Fortsetzung der Gründerzeitbebauung, von städtebaulicher Bedeutung ist. Mit dieser Festsetzung wird auch das Flurstück 155/2 überplant. Dieser Eingriff in das Grundstück ist im Rahmen der Bodenordnung durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde eine bessere Nutzung des Grundstückes für den Eigentümer berücksichtigt, in dem auf die Festsetzung der Tiefgarage verzichtet wurde. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in diesem Bereich entsprechend des Gleichheitsgrundsatzes analog der angrenzenden Baugebiete erfolgen. Die festgesetzte zweigeschossige Bebauung auf den Grundstücken Theodor-Heuss-Straße 10 und 12 wird in Angleichung an die Nachbargrundstücke auf eine dreigeschossige Bebauung angehoben.

Die unter Denkmalschutz stehende erhaltenswerte Bausubstanz auf den Flurstücken 155/1, 155/2 und 155 d der Gemarkung Paunsdorf im hinteren Bereich wird planungsrechtlich gesichert, da bei Abgang der Gebäude die Eigentümer sonst keinerlei Baurecht auf ihrem Grundstück mehr ausüben könnten. Dies käme einer Wertminderung gleich, die aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich weder erforderlich noch gewollt ist. Gerade beim Erhalt der alten Ortsstrukturen sind die ehemals als Scheunen und Stall errichteten Gebäude, die heute zum Teil bereits für Wohnzwecke umgenutzt werden, städtebaulich vertretbar.

Die unter Denkmalschutz stehende Scheune auf dem Flurstück 155 c genießt Bestandsschutz, wird aber nicht über Baugrenzen gesichert. Auf dem Grundstück ist ein Baurecht entlang der Theodor-Heuss-Straße in einer Tiefe festgesetzt, die ohne Festsetzung im B-Plan nicht möglich gewesen wäre. Durch diese Festsetzung ist das Grundstück ausgleichend bebaubar und nicht wie die anderen Grundstücke zu bewerten. Aus städtebaulicher Sicht ist zur Fassung des Straßenraumes die Schließung der Raumkante wichtig. Im Innenbereich wird keine Bebauungsmöglichkeit mehr festgesetzt, um einen nutzbaren Freiraum für eine mögliche Bebauung zu schaffen.

Die Festsetzung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des rechtskräftigen B-Plans wird aufgehoben, da der Straßenabschnitt zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke bereits Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist. Die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist somit nicht erforderlich, da die öffentliche Verkehrsfläche für den Gemeingebrauch bereits gewidmet ist.

8.2.2 Teilgebiet 2

Das Grundstück wird analog der Nachbargrundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz integriert. Auch eine Neubebauung ist aufgrund der Größe des Grundstückes innerhalb der Baugrenzen möglich. Der rückwärtige Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt, so dass mit den angrenzenden Grundstücken ein zusammenhängender Grünbereich entsteht.

8.2.3 Teilgebiet 3

Die Flächeninanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgänger/ Radfahrer wird im Änderungsgebiet 3 reduziert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Das Baufenster wurde unverändert aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

Das Konzept der internen Erschließung östlich der Theodor-Heuss-Straße über die verkehrsberuhigten Bereiche und Anliegerstraßen wird beibehalten. Abseits der stark frequentierten Theodor-Heuss-Straße ist hier für Fahrradfahrer eine gefahrloses Befahren dieser Wegeverbindung möglich. Da aber auch die Anlieger über diesen Bereich erschlossen sind, wird die Einschränkung auf nur Fußgänger und Radfahrer zurückgenommen und die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da das Wegekonzept auch bei reduzierter Fläche umsetzbar ist, wird auf den Eingriff in das Privatgelände verzichtet. Im Interesse der Gleichbehandlung wird die nördliche Grenze der Verkehrsfläche ebenfalls zurückgenommen. Diese reduzierten Flächen werden den jeweils angrenzenden Baugebieten zugewiesen. Mit der Rücknahme der Flächengröße der Verkehrsfläche im Flurstück 1f der Gemarkung Paunsdorf wird die vorhandene Grünstruktur auf dem privaten Grundstücken erhalten. Die gestalterische Aufwertung der inneren Erschließungsstraßen durch Baumpflanzungen ist auch in den reduzierten Abmessungen möglich.

8.2.4 Teilgebiet 4

Das Teiländerungsgebiet 4 greift z.T. in das Baufenster 23 ein und überplant das Baufenster 24 des rechtskräftigen B-Planes. Die Verkehrsfläche wird hier auf die heute vorhandene

Wegführung zurückgenommen. Somit wird der Eingriff in den vorhandenen Grünbestand nicht mehr erforderlich und die öffentliche Grünanlage kann in ihrem jetzigen Umgriff erhalten bleiben.

Aus diesem Grund wird die bis jetzt verbindliche Bebauungslinie um 13,00 m in nördliche Richtung verschoben und als Baugrenze festgesetzt. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (verkettete Bauweise) gilt fort. Da das Gebäude Seegeritzer Straße 3 unter Denkmalschutz steht, wird statt der Baulinie eine Baugrenze festgesetzt, um bei Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen zu dem denkmalgeschützten Gebäude einhalten und den Gebäuden einen entsprechenden Freiraum zuordnen zu können. Da zum heutigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann, wann mit einer Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße zu rechnen ist, erscheint die Aufgabe des bewohnten denkmalgeschützten Gebäudes Seegeritzer Straße 3 nicht vertretbar. Die Bebauung innerhalb der Baulinien und Baugrenzen soll der Anpassung an den jeweiligen Grundstückszuschnitt zu gegebener Zeit vorbehalten bleiben.

Entlang der Theodor-Heuss-Straße soll eine geschlossene zweigeschossige Bebauung entstehen. Bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Theodor-Heuss-Straße 25 (Flurstück 17 der Gemarkung Paunsdorf) sind die Baukörper als verkettete Bauweise entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes zu errichten, was im Teilgebiet 4 entlang der Theodor-Heuss-Straße fortgesetzt wird. Der Bestand der Seegeritzer Straße 3 ist bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

8.2.5 Teilgebiet 5

Aufgrund der Größe und der Lage des Objektes wird die Festsetzung als Mischgebiet getroffen, um für das Gebäude eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe als Nachnutzung zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz integriert.

8.2.6 Teilgebiet 6

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird um Flächen, die sich zum Teil in Privatbesitz befinden, reduziert. Es wird ein Baufenster festgesetzt, das im Zuge der Gleichbehandlung für diese Grundstücke eine geschlossene Randbebauung mit entsprechenden nicht überbaubaren Hofbereichen analog der Nachbargrundstücke vorsieht. Die Erschließung der Kindertagesstätte im hinteren Bereich erfolgt über das Flurstück 2 d. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig, die Verwaltung ist dem Jugendamt zugeordnet. Eine mögliche Bebauung des Grundstückes mit Sicherung der Zuwegung liegt in der Eigenverantwortung der Stadt Leipzig. Es könnte bei einer Bebauung aber auch die Möglichkeit einer gemeinsamen Erschließung für die Fläche des Gemeinbedarfs im Zufahrtsbereich des heutigen Schulhofgeländes genutzt werden.

8.2.7 Teilgebiet 7

Für dieses Gebiet werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan bis auf die Korrektur der Baulinie an der Riesaer Straße und der Baugrenze an der Theodor-Heuss-Straße in Anpassung an die Grundstücksverhältnisse übernommen.

8.3 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]

Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO

(Teilgebiet 3 = WB 1; Teilgebiet 6 = WB 2)

Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet wird für die Gebiete östlich der Theodor-Heuss-Straße und nördlich der Döllingstraße entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fortgeführt. Diese Gebiete sind durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt, die aber auch mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zulassen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die besondere Charakteristik der gemischten städtebaulichen Struktur in der Ortslage zu erhalten. Auf der Rechtsgrundlage des § 4a Abs.4 Nr. 2 BauNVO müssen mindestens ein Drittel der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechend § 4a (3) Nr. 1-3 BauNVO sind nicht zulässig, da diese Nutzungen von der Flächeninanspruchnahme und Baumasse dem gewünschten städtebaulichen Charakter der Siedlungsentwicklung widersprechen.

Mischgebiet § 6 BauNVO

(Teilgebiet 1 = MI 1 + MI 2; Teilgebiet 2 = MI 3; Teilgebiet 4 = MI 4; Teilgebiet 5 = MI 5; Teilgebiet 7 = MI 6, MI 7)

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 wird entlang der ausgebauten Theodor-Heuss-Straße die Festsetzung eines Mischgebietes in den Teilgebieten beibehalten bzw. festgesetzt. Anlass dieser Festsetzung war, dass aufgrund des Ausbaues der Theodor-Heuss-Straße sich die Voraussetzungen für ein durch Wohnnutzung geprägtes Bestandsgebiet verschlechtern wird und zur Stabilisierung dieser Bereiche auch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden soll. Um die im Mischgebiet und innerhalb des östlich angrenzenden Besonderen Wohngebietes bestehende Wohnbebauung nicht zu belasten, werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Festsetzungen der einzelnen Baugebiete im rechtskräftigen B-Plan wurde sich am Bestand und an den im städtebaulichen Entwurf entwickelten ergänzenden Baumaßnahmen orientiert. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an die bereits verbindlichen Festsetzungen getroffen.

8.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

In Anpassung an die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes wird für die Teilgebiete 1 (MI 2), 3 (WB 1) und 6 (WB 2) geschlossene Bauweise festgesetzt.

In dem Teilgebiet 1 wird für MI 1 und den Teilgebieten 2 (MI 3) und 5 (MI 5) keine Bauweise festgesetzt, da hier der Bestand gesichert wird. Eine Errichtung von Neubauten bei Abgang des Bestandes muss sich an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten anpassen.

Für das Teilgebiet 4 (MI 4) wird als abweichende Bauweise eine verkettete Bauweise festgesetzt. Es soll sichergestellt werden, dass entlang der Theodor-Heuss-Straße eine zweigeschossige geschlossene Bebauung entsteht, die die Fassung des Straßenraumes bildet und für die vorhandene Bebauung im rückwärtig liegenden Bestand entlang der Häuslergasse als Schallschutzspange fungiert.

Für das Teilgebiet 7 (MI 6) wird die abweichende Bauweise (geschlossen innerhalb des Baufensters) und für (MI 7) die offene Bauweise aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

8.6 Verkehrsflächen

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, die der inneren Erschließung der Wohnquartiere dienen und die eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Dorfanger bis zur Permoserstraße, abseits der stark befahrenen Theodor-Heuss-Straße ermöglicht.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 gelten auch in den Änderungsgebieten fort.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich Baumaßnahmen im Bestand in die vorhandene Umgebung einfügen, sind im Bebauungsplan Nr. 81 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden. Diese Festsetzungen beziehen sich auf Einfriedungen zur Sicherung einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung und auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Regelung zu Dachaufbauten, um innerhalb des Bestandes eine Angleichung an die vorhandene Dachgestaltung zu erreichen. Diese Festsetzungen gelten fort.

8.9 Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes und liegt direkt im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden mittelalterlichen Dorfkernes von Paunsdorf. Auch andere im Umfeld des Vorhabensareals befindliche wertvolle archäologische Kulturdenkmale (Flächengräberfeld) zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabensareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Im Zuge von/ der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

Die unter Denkmalschutz stehenden folgend aufgeführten Gebäude sind im Plan nachrichtlich übernommen.

- Theodor-Heuss-Straße 10
- Theodor-Heuss-Straße 30
- Theodor-Heuss-Straße 43
- Seegeritzer Straße 3

9. Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung/ Kosten

Maßnahmen der Stadt Leipzig zur Umsetzung der Planänderung werden mit der Bodenordnung durchgeführt. Am 21.06.2001 wurde bereits für Teilbereiche des

rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Umlegungsgebiet beschlossen. Im Rahmen der Umlegung werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundstücke neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Eine über die Bodenordnung hinausgehende Einstellung abwägungsrelevanter Kosten ist nicht zu erwarten.

Leipzig, den 09.06.05



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes