

**Beschluss der 7. Ratsversammlung****Nr. RB IV-229/05 vom 19.01.2005**

Drucksache Nr. IV/532

Eingereicht von

Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bau

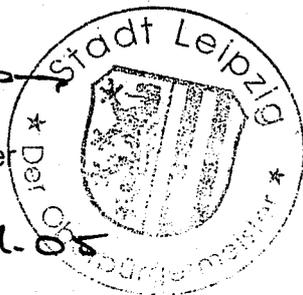
Bebauungsplan Nr. E-164 "Südlich der B 6" - 3. Änderung; Stadtbezirk Leipzig-Ost, Ortsteil Engelsdorf; Satzungsbeschluss

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag) angegeben ist.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung i.V.m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345) in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-164 für das Gebiet "Südlich der B 6" als Satzung.
3. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Sitzungssaal ausgehängte Plan.

Tiefensee
Oberbürgermeister

Leipzig, 27.1.05



Votum: 61/0/1

Handwritten signature

Finanzielle Auswirkungen

nein wenn ja, ▼

Kostengünstigere Alternativen geprüft nein ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung

Folgen bei Ablehnung nein ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt ▼ bitte HH-Stelle eintragen
Verwaltungshaushalt	Einnahmen				
	Ausgaben				
Vermögenshaushalt	Einnahmen				
	Ausgaben				

Folgekosten, in o. g. Beträgen enthalten nein wenn ja, ▼

Folgekosten wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt ▼ bitte HH-Stelle eintragen
Zu Lasten anderer OE	Verw.-Haushalt				
	Verm.-Haushalt				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-Haushalt				
	Verm.-Haushalt				

Auswirkungen auf den Stellenplan

nein wenn ja, ▼

Beantragte Stellenerweiterung:

Vorgesehener Stellenabbau:

Prüfung der Kinderfreundlichkeit

nicht relevant relevant

Anlage 3

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN E-164 "SÜDLICH DER B6" - 3. ÄNDERUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
3. Planungsanlass und –erfordernis	2
4. Ziel und Zweck der Planänderung	3
5. Verfahren	3
6. Grundlagen der Planung	3
6.1 Beschreibung des Änderungsgebietes	3
6.1.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation	3
6.1.2 Verkehr	4
6.2 Planerische Grundlagen	4
6.2.1 Flächennutzungsplan	4
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	4
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	4
6.3 Ergebnisse der Beteiligungen	4
6.3.1 Auswertung der öffentlichen Auslegung, Beteiligung des Ortschaftsrates	4
6.3.2 Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	4
7. Inhalt der Planung	5
8. Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes	5
8.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	5
8.2 Betroffene Flurstücke	5
8.3 Angrenzende Flurstücke	5
8.4 Stadt Leipzig	6
9. Hinweise	6
9.1 Archäologische Verdachtsfläche	6

1. Vorbemerkungen

Das Verfahren zur Aufstellung des 2. vorzeitigen Bebauungsplanes "Südlich der B 6" wurde in den Jahren 1991 bis 1995 von der früheren Gemeinde Engelsdorf durchgeführt. Der B-Plan ist seit dem 21.02.1996 durch Bekanntmachung in Kraft.

Bisher wurden zwei Änderungen durchgeführt, welche seit dem 27.08.1997 bzw. dem 10.05.2003 in Kraft sind.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll der gesamte Bereich östlich der bestehenden Wohnsiedlung (Jahnweg, Arthur-Thiele-Weg, Robert-Koch-Weg) nicht mehr vom Bebauungsplan erfasst werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 8 km östlich des Stadtzentrums der Stadt Leipzig, im Ortsteil Engelsdorf und der Gemarkung Sommerfeld, zwischen:

der nördlichen Grenze der Riesaer Straße (ehemalige B6) im Norden,
der westlichen Grenze der Bundesautobahn A14 im Osten,
der nördlichen Grenze der Bahnlinie Leipzig - Dresden im Süden und
der östlichen Grenze der Hans-Weigel-Straße im Westen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Nach der Eingemeindung der Gemeinde Engelsdorf in die Stadt Leipzig ist im Zusammenhang der Überprüfung alle Wohnbau- und Gewerbestandorte festgestellt worden, dass die geplanten unbebauten Reserveflächen im Bereich östlich der kleinen Wohnsiedlung (Jahnweg, Arthur-Thiele-Weg, Robert-Koch-Weg) im östlichen Teil des Plangebietes nicht benötigt werden. In diesem Gebiet sind bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Mischgebiete, Gewerbegebiete und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Mit der Umsetzung des B-Planes in diesem Teil des Plangebietes ist nicht begonnen worden. Von Seiten der Stadt Leipzig wurden keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Auch wurde nicht die Erschließung mittels Vertrag gem. § 124 (1) BauGB einem Dritten übertragen.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht für die mögliche Wohnbaufläche innerhalb des festgesetzten Mischgebietes und die Gewerbeflächen kein Bedarf. Der Bedarf weiterer Wohn- und Gewerbeflächen beschränkt sich auf Standorte, welche über ausreichende Standortvorteile verfügen und wo eine nachhaltige Verdichtung und Entwicklung städtebaulich vertretbar ist. Dazu gehört dieser Bereich nicht. Im näheren Umkreis sind mehrere erschlossene geplante Wohnbauflächen wie "Am Sommerfeld", "Am Gaswerksweg" (Hans-Weigel-Straße) oder "Am Wiesengrund" (Althener Straße) vorhanden. Hier sind wesentliche Standortnachteile zu verzeichnen.

- Das Gebiet ist Schallimmissionen ausgesetzt, die durch die nahe Autobahn A14 und die Bahnstrecke Leipzig - Dresden verursacht werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden weit überschritten und es sind schallmindernde Maßnahmen notwendig.
- Der Standort verfügt über eine schlechte ÖPNV-Anbindung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Sabinenstraße und der Bus verkehrt in unregelmäßigen Abständen zwischen Paunsdorf und Taucha. Die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist am Paunsdorf Center und die der S-Bahn am Bahnhof Engelsdorf, beide ca. 2 km vom betreffenden Gebiet entfernt.
- Zur nächsten Einkaufsmöglichkeit (Nahversorger) sind es ca. 1 km.
- Die Festsetzungen bezüglich des Gewerbegebietes (geschlossene Bauweise, zwingend 2 Vollgeschosse) sind darauf ausgerichtet, als Riegel die Mischgebietsflächen vor Lärm

zu schützen. Derartige Festsetzungen schränken aber den freien Entfaltungsspielraum für Investoren ein und behindern die Umsetzung der Planung.

- Durch die Verlegung der Autobahnanbindung A14 zur B6 neu hat der Gewerbestandort an Attraktivität verloren und ist gegenüber benachbarten bereits erschlossenen Standorten mit freier Kapazität (Gewerbepark Althen, Gewerbegebiet Panitzsch, Gewerbegebiet Baalsdorf) im Nachteil.

Realistischer Weise ist anzumerken, dass sich das 5 ha große Mischgebiet auf Grund des gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigeverfahrens gem. § 63 SächBO zu einem Wohngebiet entwickeln kann und dadurch Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet entstehen können.

Die Umsetzung dieses festgesetzten Mischgebietes mit teilweise zwingend dreigeschossiger Bebauung in ungünstiger Lage stehen den Zielen der Stadtentwicklung entgegen. Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung ist als Handlungserfordernis und Ziel formuliert, dass eine undifferenzierte Ausweitung des Wohnungsangebotes verhindert werden soll. Weiterhin ist als Maßnahme unter Punkt 3.5.1. formuliert, dass auf Grund geänderter Zielvorstellungen zur strukturellen und städtebaulichen Entwicklung im Grundsatz die rechtliche Möglichkeit besteht, Satzungen, die diesem Ziel grundlegend entgegen stehen, aufzuheben.

Auf Grund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und des damit verbundenen geringen Bedarfes an Wohnraum sowie des gegenwärtig schon vorhandenen hohen Leerstandes von Wohngebäuden ist die Stadt gezwungen, im Rahmen des Stadumbaues, Rückbaumaßnahmen an anderen Stellen durchführen zu müssen.

Auch würden durch die Umsetzung der Planung der Stadt hohe Folgekosten entstehen, die vor allem in der Übernahme und Pflege der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in einer Größe von ca. 2,5 ha zu sehen sind

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Planänderung ist die Rücknahme von Planungsrecht für den oben angegebenen Bereich. Zweck dieser Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Bebauungsplan E-164 an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dazu gehört die Rücknahme nicht benötigter Wohn- und Gewerbeflächen. Diese sollen in der derzeitigen Nutzung verbleiben, nämlich als Flächen für landwirtschaftliche Nutzung.

5. Verfahren

Die Ratsversammlung hat in Ihrer Sitzung am 19.05. 2004 die öffentliche Auslegung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes E-164 beschlossen, welche im Zeitraum vom 08.06.2004 bis 07.07.2004 durchgeführt wurde.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Ergebnis ist im Punkt 6.3 erläutert

Dieses Verfahren wird gemäß § 244 Abs. Satz 2 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

6. Grundlagen der Planung

6.1 Beschreibung des Änderungsgebietes

6.1.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation

Das Änderungsgebiet besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Als

Abgrenzung zur Autobahn A14 im östlichen Bereich und zur Bahnstrecke Leipzig – Dresden im südlichen Bereich besteht ein schmaler Gehölzstreifen. In unmittelbarer Nähe der Autobahn befinden sich zwei Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken, welche vor 1970 errichtet wurden.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes wird eine Fläche vom AZV Parthe als abwassertechnische Anlage genutzt. Sie besteht aus einem Regenabschlagbecken für das im Abwasserkanal fließende Regenwasser des Bereiches Sommerfeld.

6.1.2 Verkehr

Durch das Änderungsgebiet verläuft die Straße "Zum Sonnenblick" in west-östlicher Richtung. Als Straße endet sie im Bereich der beiden Einfamilienhäuser. Als Wirtschaftsweg verläuft sie weiter parallel zur Autobahn und endet an der Bahnstrecke Leipzig – Dresden.

6.2 Planerische Grundlagen

6.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet, gewerbliche Baufläche und den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich als ortbildprägende Grünfläche dargestellt. Mit Aufhebung der Planung für den Änderungsbereich ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Der diesbezügliche Bereich des Mischgebietes und der gewerblichen Baufläche soll als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden. Bei der Fortführung des Flächennutzungsplanes wird dies mit berücksichtigt. Das entsprechende Verfahren soll im Jahr 2005 bis 2006 durchgeführt werden.

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche mit Bau- und Planungsrecht dargestellt. Die allgemeinen Handlungserfordernisse und Ziele des Stadtentwicklungsplanes, die zur Aufhebung des Planbereiches führen, sind bereits unter Punkt 3. erwähnt.

6.2.2. Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Im Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" ist die Fläche nicht als Gewerbestandort dargestellt, da die Standortqualitäten schlecht sind und ein Bedarf nicht besteht. Als Leitlinie ist unter Punkt 1. formuliert, dass vorrangig Gewerbebestandsflächen entwickelt werden sollen, um die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen und den Freiflächenverbrauch durch Neuerschließung zu minimieren. Neue Gewerbeflächen sollen nicht oder nur bei erkennbarem Bedarf erschlossen werden.

6.3. Ergebnisse der Beteiligungen

6.3.1. Auswertung der öffentlichen Auslegung, Beteiligung des Ortschaftsrates

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung brachten keine Bürger / Dritte Anregungen zur 3. Änderung des B-Planes vor. Der Ortschaftsrat behandelte dieses Thema in seiner Sitzung am 11.05.2004. Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt.

6.3.2. Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Von den 25 Beteiligten sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Keine Einwände und Hinweise äußerten das Autobahnamt Sachsen, das Bundesvermögensamt Leipzig, die Gemeindever-

waltung Borsdorf, die IHK zu Leipzig, die Leipziger Verkehrsbetriebe, die MITGAS GmbH, der Regionale Planungsverband Westsachsen, Reg TP Außenstelle Leipzig, das Staatliches Amt für Landwirtschaft, das Staatliches Umweltfachamt, der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung Leipzig I und die Stadtreinigung Leipzig. Sieben Stellungnahmen waren mit Hinweisen versehen. Diese sind in der Abwägung eingestellt. Der Hinweis des Regierungspräsidium Leipzig zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Planänderung wird dahingehend entsprochen, dass der Flächennutzungsplan bei der nächsten Fortschreibung im Jahr 2005 geändert wird. Der Hinweis des Landesamtes für Archäologie wird zwar in die Begründung aufgenommen, ist aber auf Grund der Aufhebung des Planungsrechtes nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die weiteren Hinweise von Versorgungsträgern, der ENVIA Mitteldeutsche Energie AG, Fernwasserversorgung Elbaus-Ostharz GmbH, GDMcom, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH und MITGAS Mitteldeutsch Gasversorgung GmbH beziehen sich auf den Leitungsbestand und die Leitungsneuerlegung und sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, da durch die Aufhebung der Festsetzungen für den Planbereich das Gebiet in der derzeitigen Nutzung verbleibt.

7. Inhalt der Planung

Inhalt der Planung ist die Änderung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes und damit Aufhebung der Festsetzungen bzw. des Baurechtes für den betroffenen Teilbereich. Die neue östliche Grenze des Plangebietes bildet im Bereich nördlich der Straße "Zum Sonnenblick" die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 128/10 und 128/11. Südlich der Straße zum Sonnenblick bildet die neue Grenze des Plangebietes die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 171/24, 171/17, 171r – y, 171/5 und 171/4.

Alle östlich angrenzenden Flächen bis zur Autobahn A14 sollen nicht mehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sein.

8. Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes

8.1. Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Für die planerische Gesamtkonzeption des im Plangebiet verbleibenden Teiles des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Änderung keine Auswirkung. In den Bereichen westlich der im Punkt 5 angegebenen Grenze sind die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzeption als auch die Erschließung der vorgesehenen bzw. geplanten Nutzung unverändert zulässig bzw. realisierbar. Konflikte sind aus der Verkleinerung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes getroffenen Festsetzungen bleiben für den übrigen räumlichen Geltungsbereich voll bestehen.

8.2. Betroffene Flurstücke

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Zurücknahme des bislang gegebenen Baurechtes für den betroffenen Teilbereich. Dieser fällt in den Außenbereich zurück. Bauvorhaben sind dann gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die Flächen östlich der unter Punkt 5 angegebenen Grenze bis zur Autobahn A14 verbleiben in der derzeitigen Nutzung. Sie werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die Straße "Zum Sonnenblick" verbleibt im Bestand. Zusätzliche Erschließungsstraßen entfallen.

Planungsschäden sind wie unter Punkt 6.4. erläutert nicht zu erwarten.

8.3. Angrenzende Flurstücke

Angrenzende Flurstücke werden durch die B-Plan - Änderung nicht berührt.

Auf den Bereich der Bahnanlagen der Bahnstrecke Leipzig – Dresden wie auch des Autobahnbereiches der A14 hat die Änderung keinen Einfluss.
Die bestehende Wohnsiedlung östlich des Jahnweges verbleibt im Plangebiet. Auch bleibt das Planungsrecht im noch unbebauten Bereich beidseitig des Jahnweges wie auch südlich der Riesaer Straße erhalten.

8.4. Stadt Leipzig

Der Stadt Leipzig sind bisher keine Kosten entstanden, da mit der Umsetzung der Planung nicht begonnen wurde.

Bei Aufhebung der Planung ergeben sich für die Stadt Leipzig keine Verpflichtungen zur Herstellung bzw. Übernahme weiterer Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen. Daraus resultierende Folgekosten entstehen nicht.

Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer sind dabei gemäß § 42 (3) BauGB nicht zu erwarten, da nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits mehr als 7 Jahre vergangen sind und eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann. Die sonstige Verwertbarkeit der Grundstücke wird nicht eingeschränkt oder behindert.

Die Stadt Leipzig hat für den Bereich östlich des Jahnweges bisher keine Baugenehmigungen erteilt, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes E-164 zu beurteilen wären. Dies bezügliche Entschädigungen können nicht verlangt werden.

Durch die Aufhebung der Planung entsteht eine Differenz mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Misch und Gewerbegebiet. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, dessen Verfahren in den Jahren 2005 bis 2006 durchgeführt werden wird, wird auch für den Bereich der Planaufhebung die Darstellung in landwirtschaftliche Nutzfläche geändert.

9. Hinweise

9.1. Archäologische Verdachtsfläche

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Leipzig, den 08.11.04



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang B-Planausschnitt des Änderungsgebietes