



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23.1

„Musikviertel Süd“ 2. Änderung (Aufstellungsbeschluss)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Süd

····· Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
der 2. Änderung

——— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
B-Plan Nr. 23.1



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

29. Oktober 2015

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Süd¹.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und wird umgrenzt von

- ∅ der Haydnstraße im Norden,
- ∅ der Karl-Tauchnitz-Straße im Westen sowie
- ∅ der Schwägrichenstraße im Osten.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Ausgangslage Das Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Musikviertel Süd“, welcher seit dem 13.03.2001 rechtskräftig ist. Im Rahmen der damaligen Abstimmungen zwischen Stadt und Investor wurde die Kubatur für ein geplantes Hotelgebäude an der Karl-Tauchnitz-Straße durch eine sogenannte Baukörperfestsetzung sowie ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 der BauNVO planungsrechtlich umgesetzt. Um die Errichtung des Hotels zu ermöglichen, sollte das Bestandsgebäude Schwägrichenstraße 14 abgerissen werden.

Das Bestandsgebäude (ein ehemaliges Gästehaus des Ministerrats der DDR) steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Das Gebäudeensemble mit Freifläche wurde am 01.07.2013 durch das Landesamt für Denkmalpflege in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen übernommen.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Musikviertel“ in Leipzig Süd, bekanntgemacht am 25.11.1991.

Anlass der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist, dass der Erhalt des Denkmals und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Widerspruch zueinander stehen. Der Denkmalstatus muss im Bebauungsplan als Festlegung der Denkmalschutzbehörde übernommen werden. Mit dem damit verbundenen Erhalt des historischen Gebäudes werden städtebauliche Fragen insbesondere bzgl. des benachbarten und noch unbebauten Grundstückes aufgeworfen.

Das **Erfordernis** der 2. Änderung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass der Ursprungsbebauungsplan mit seinen planerischen Vorgaben für eine komplette Neubebauung nicht mehr umgesetzt werden kann. Vor dem Hintergrund des Denkmalerhalts ist der Ursprungsbebauungsplan nicht mehr vollzugsfähig. Bei einem vollständigen Erhalt des Baudenkmals fallen dessen Abstandsflächen auf das benachbarte unbebaute, aber im Ursprungsbebauungsplan überplante, Flurstück 2561i. Die vorgesehene öffentliche und baumbestandene Wegeverbindung zwischen der Schwägrichenstraße und der Karl-Tauchnitz-Straße kann nicht mehr realisiert werden.

Die städtebaulichen Ziele für das Quartier müssen daher überarbeitet und angepasst werden.

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- ∅ die Schaffung einer denkmalgerechten und konfliktfreien Nutzungsmischung im Wohnquartier
- ∅ die Berücksichtigung des Denkmals bei der erforderlichen Anpassung der Freiflächenplanung

4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sollen sein:

- ∅ die nachrichtliche Übernahme des Denkmalstatus für das Gebäude Schwäglichenstr. 14,
- ∅ die Festlegung von möglichen Nutzungsarten,
- ∅ die Bestimmung des baulichen Maßes zukünftiger Nutzung,
- ∅ die Änderung der Freiflächenplanung.

Mit der Durchführung eines Änderungsverfahrens kann die Feinsteuerung der baulichen Maßvorgaben zukünftiger Nutzungen, insbesondere bei Um- und Anbauten des Baudenkmals gewährleistet werden.

5. Verfahren, weiteres Vorgehen

Der anzuwendende Verfahrensweg – volles, vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes (§ 13a BauGB) Verfahren – wird im weiteren Verfahren geklärt.

Leipzig, den 19.11.2015

gez.
Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes