



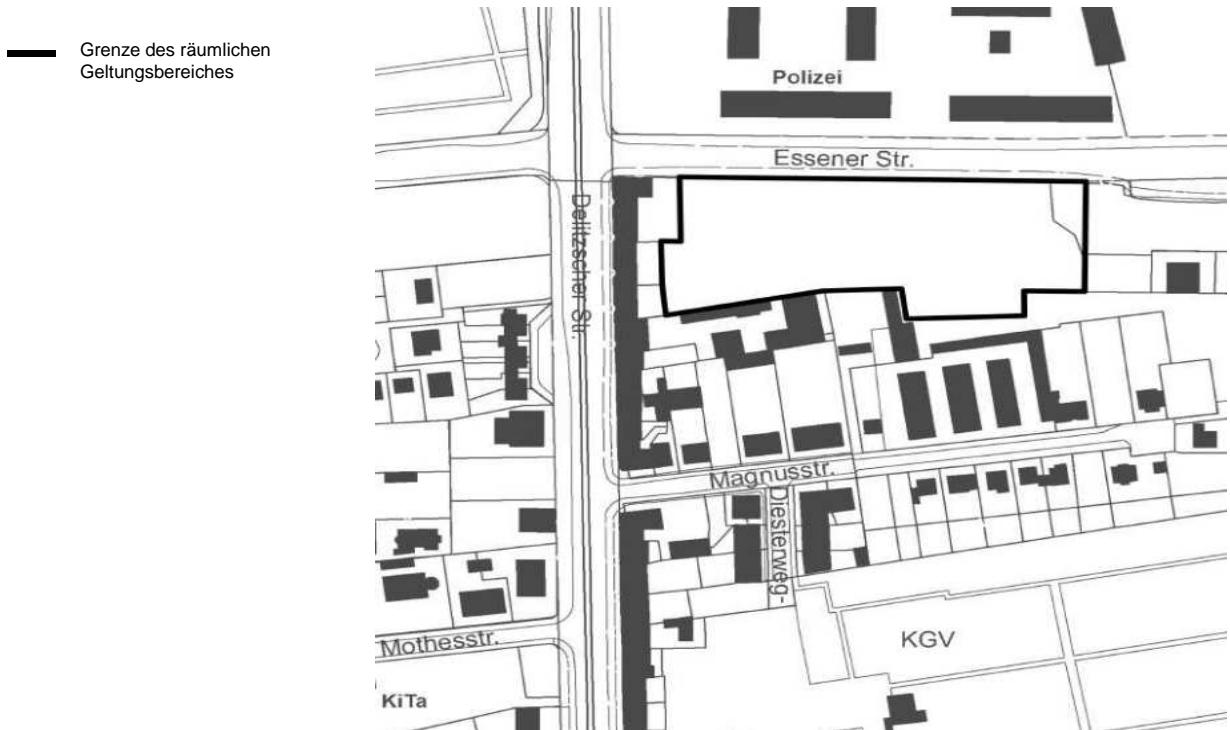
# Stadt Leipzig

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75.3

### „Friedhofstraße“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Eutritzsch



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

07.04.2016

## 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Änderung dieses Bebauungsplanes (B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Eutritzsch<sup>1</sup>.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird umgrenzt

- im Norden von der Essener Straße,
- im Osten grob dargestellt von dem privatem Zufahrtsweg zu den dort angrenzenden Wohngebäuden,
- im Süden von einem dort vorhandenen Garagenhof sowie
- im Westen von den Gartenflächen der an der Delitzscher Straße vorhandenen Geschosswohnungsbebauung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 338/21 und 338/62 der Gemarkung Eutritzsch.

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

## 2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Bereits jetzt ist in der Liegenschaft nördlich der Essener Straße (direkt gegenüber dem Geltungsreich dieses B-Planes), welche ansonsten von der Bereitschaftspolizei genutzt wird, das Polizeirevier Nord untergebracht. Die räumlichen Verhältnisse dort sind für die Ausübung der dienstlichen Anforderungen nicht optimal. Daher wurden alternative Standorte für dieses Polizeirevier gesucht. Der für die Umsetzung des Vorhabens zuständige Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Bau-management (SIB) hat als Vorzugsstandort das Areal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermittelt, die Umsetzungsfähigkeit des Vorhabens an dieser Stelle generell geprüft und sich das Eigentum an den bisher baulich ungenutzten Flurstücken 338/21 und 338/62 der Gem. Eutritzsch gesichert.

Die unmittelbare Nähe zu dem Standort der Bereitschaftspolizei und dabei ggf. entstehende Synergien sowie die Verlagerung des derzeitigen Polizeirevieres an eine direkt angrenzende Adresse bringt dabei, auch schon aus Gründen der „öffentlichen Bekanntheit“ der Lage Vorteile mit sich. Da die Verortung eines Polizeirevieres sowie ergänzender Nutzungen auch städtebaulich an diesem Standort zu begrüßen sind, soll nun hier, einhergehend mit einer baulichen Aufwertung des Stadtbildes an diesem Standort das Bauvorhaben umgesetzt werden.

Nach den bisherigen Planungen des SIB könnten auf dem Grundstück zwei, ggf. auch drei größer dimensionierte Baufenster vorgesehen werden, welche jeweils mit einer für Verwaltungsbauten typischen Größe und Kubatur bebaut werden sollen. Dabei ist der östliche Baukörper für das zukünftige Polizeirevier vorgesehen. Für das/die verbleibenden Gebäude besteht seitens des SIB ebenso Nutzungsbedarf, jedoch noch keine abschließende Entscheidung, in welchem Umfang bzw. welche nutzungskonkreten Funktionen dort weiterhin untergebracht werden sollen.

Resultierend auch aus der Größenordnung des Vorhabens widerspricht dieses den übergeordneten Planungen - insbesondere Landesentwicklungsplan, Regionalplan Westsachsen sowie Stadtentwicklungspläne der Stadt Leipzig - nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ob eine Konkretisierung dieser Darstellung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft werden. Bei Erfordernis wird der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren erfolgt.

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

Der Standort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des bereits in Kraft getretenen B-Planes Nr. 75.3 „Friedhofstraße“. Auf Grund der erforderlichen Umbenennungen von Straßen im Stadtgebiet in Folge der Eingemeindungen von neuen Ortsteilen und damit auftretender Namensdoppelungen wurde die damals für den B-Plan namensgebende „Friedhofstraße“ umbenannt und trägt nunmehr den Namen „Mosethinstraße“. Da es sich bei diesem Verfahren jedoch um eine Änderung lediglich auf einer Teilfläche des o.g. Planes mit weit größerem Geltungsbereich handelt wird hierbei der ursprüngliche Titel beibehalten.

Innerhalb des B-Planes sind die Bereiche südlich der Essener Straße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dabei sind Anlagen für Verwaltungen, und um solche handelt es sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben überwiegend, in weiten Teilen des Änderungsbereiches, ausnahmsweise zulässig. Lediglich in einer kleineren Teilfläche sind solche Nutzungen ausgeschlossen, womit ein Erfordernis zur Änderung des B-Planes gegeben ist (siehe auch unten). Weiterer Änderungsbedarf zur Umsetzung der Planungsabsicht besteht insbesondere durch die erforderliche Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung sowie durch die teilweise Inanspruchnahme einer vorgesehenen Grünfläche.

Die hier geplante Wohnbebauung ist bis heute nur in Form von zwei Gebäuden erfolgt, welche sich östlich des zukünftigen Polizeistandortes befinden. Die weitere vorgesehene Wohnnutzung wurde auf Grund der Lage direkt an der Essener Straße bisher nicht realisiert. Somit stellt sich das Grundstück derzeitig als Brachfläche, bewachsen mit jungem Gehölzbestand und Wiesen, dar.

**Anlass** für die Änderung des B-Plan Nr. 75.3 ist somit das einvernehmlich mit der Stadt Leipzig abgestimmte Bestreben des SIB, an dem Standort ab dem Jahr 2017 die Realisierung des oben beschriebene Vorhabens mit dem Neubau des Polizeirevieres Nord zu beginnen.

Das **Erfordernis** für die Änderung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auf Grundlage von § 30 BauGB - also entsprechend der Festsetzungen des B-Planes Nr. 75.3 - nicht gegeben ist. Bei einer entsprechenden diesbezüglichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind. Somit ist auch die Erteilung einer Baugenehmigung mit entsprechenden Befreiungen gem. § 31 BauGB rechtlich nicht möglich. Daher muss zur Herbeiführung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für das (Gesamt-)Vorhaben der in Kraft getretene B-Plan Nr. 75.3 in dem betroffenen Teilbereich überplant werden.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des B-Planes Nr. 75.3 „Friedhofstraße“ sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Mit Hilfe des Änderung des B-Planes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung konkret festgelegt werden. Dazu ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festzusetzen sowie die zukünftig zulässigen Nutzungen zu definieren. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten des derzeitig noch nicht abschließend mit Funktionen unterlegten Grundstücksteiles. Mit Hilfe des B-Planes können die Auswirkungen dieser (Teil-)Vorhaben geprüft werden und die Zweckmäßigkeit der Unterbringung entschieden werden.
- Der B-Plan soll die rechtliche Grundlage für die Bebauung des Areals, welche bis jetzt vermutlich wegen der für Wohnnutzungen unattraktiven Lage angrenzend an die Essener Straße nicht erfolgte, schaffen, um somit das Stadtbild an dieser prägnanten Stelle durch die Beseitigung einer Brachfläche aufzuwerten.
- Der Standort zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz aus und ist auch insofern zur Unterbringung eines Polizeirevieres besonders geeignet. Jedoch sind die

Belange der erforderlichen und möglichen Zufahrten zu dem Grundstück im weiteren Verfahren vertieft zu untersuchen und abschließend verkehrssicher festzulegen.

- Entsprechend dem heutigen Standard soll das Gesamtvorhaben den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Regelungen voll gerecht werden. Daher sind entsprechende Betroffenheiten im weiteren Verfahren zu recherchieren und innerhalb des B-Planes in angemessener Weise verbindlich zu berücksichtigen.
- Nicht zuletzt sollen durch die Umsetzung des B-Planes mit der Realisierung der Bauvorhaben vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Arbeitsplätze bzw. -räume so geplant werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

#### **4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung**

Bei der erforderlichen Änderung des B-Planes sind Festsetzungen zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und evtl. zu erforderlichen (privaten) Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Dies wird in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgen. Weiterer relevanter Regelungsgehalt des Planes wird die Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange sein. Hier werden insbesondere Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücks-teilen zu prüfen sein. Im weiteren Verfahren ist zudem zu prüfen, ob bauliche Vorschriften über die Gestaltung hier sinnvoll anzuwenden sind.

Eine jetzt schon absehbare Auswirkung der Planung ist, dass eine bestehende Brachfläche, welche jedoch planungsrechtlich jetzt schon baulich nutzbar ist, bebaut werden wird. Weiterhin werden auch die Auswirkungen der erforderlichen Erschließung des Standortes mit Kfz zu prüfen sein. Auswirkungen der Planung sind aber auch, dass städtebaulich eine Lücke im Stadtbild beseitigt wird und die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter des Polizeirevieres verbessert werden.

#### **5. Verfahren, weiteres Vorgehen**

Bei der Aufstellung dieses B-Planes soll das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen, da die im BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Änderungsverfahrens des B-Planes Nr. 75.3 „Friedhofstraße“ wird der Planentwurf, auch und insbesondere auf Grundlage der schon vorgenommenen naturschutzfachlichen und verkehrlichen Gutachten, erstellt werden und möglichst zeitnah die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Planung, Entwicklung und Realisierung des Projektes werden durch den SIB erfolgen. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob ergänzend zu der B-Plan-Änderung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist. Ggf. entstehende Folgekosten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt.

Leipzig, 14. April 2016

gez.  
Jochem Lunebach  
Leiter des Stadtplanungsamtes