



Stadt Leipzig

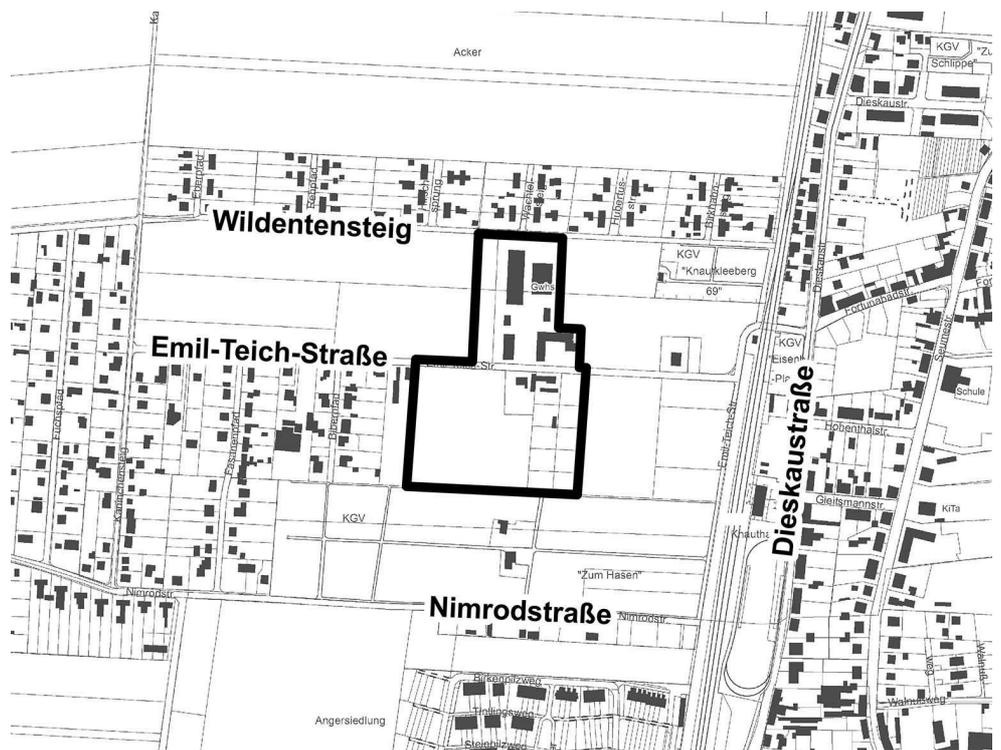
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 425

„Wohnsiedlung Emil-Teich-Straße“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl

14.09.16

prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain¹ und wird begrenzt:

- im Norden von der Straßenverkehrsfläche „Wildentensteig“,
- im Osten von Ackerflächen,
- im Süden von einer Kleingartenanlage,
- und im Westen von Ackerflächen (nördlich der Emil-Teich-Straße) und von einem privaten Wohngrundstück (südlich der Emil-Teich-Straße).

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte bzw. den Planzeichnungen zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 116/4, 116/7, 117/12, 117/15, 89/1, 89/2, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 560/5, 560/6, 560/7, 560/8, 560/9, 560/10 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 350 (Emil-Teich-Straße) der Gemarkung Knautkleeberg und hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

2. Ausgangssituation, Planungsanlass und Planungserfordernis

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und unterliegt der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB. Es ist Teil einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche vollständig von den angrenzenden Siedlungsräumen des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain umschlossen wird.

Der nördliche Bereich, welcher die städtischen Flächen darstellt, erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,47 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 116/4, 116/7, 117/12, 117/15 der Gemarkung Knautkleeberg. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen dienten überwiegend einer Ende der 1990er Jahre aufgegebenen Gärtnerei. Später wurden sie teilweise durch den BFB – Betrieb für Beschäftigtenförderung und danach durch eine Außenstelle der Augsburger Gesellschaft für Lehmbau, Bildung und Arbeit in Leipzig e.V. genutzt. Hier haben sich im Laufe der Zeit Nutzungen angesiedelt, die mit der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung nach § 35 BauGB nicht vereinbar sind.

Der nördliche Bereich der städtischen Flächen ist an einen Biolandwirt verpachtet, für den südlichen Bereich besteht ein weiterer Pachtvertrag.

Aktuell (2016) werden auf den städtischen Flächen folgende Nutzungen ausgeübt:

- Landwirtschaftliche Nutzung (Biohof) und Hofladen, Imkerei
- Lagerflächen, Schredderanlage
- Floristikwerkstatt mit Verkauf
- Friseur- und Kosmetiksalon
- Gastronomie, Frühstückspension, Vermietung von Versammlungs-/Veranstaltungsräume
- Büronutzung
- Kinderverein Modellflugzeugbau, Vereins- & Siedlertreffen
- Hobbytierhaltung (Esel, Ziegen, Hühner, Kaninchen)

Denkmalgeschützte Bausubstanz ist nicht vorhanden.

Die südlich der Emil-Teich-Straße liegende ca. 2,6 ha große Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke Nr. 89/1, 89/2, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 560/5, 560/6, 560/7, 560/8, 560/9, 560/10 der Gemarkung Knautkleeberg) befindet sich in privatem Eigentum.

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

Direkt an die Emil-Teich-Straße grenzen zwei genutzte Wohngrundstücke, die Flurstücke Nr. 89/2, 560/1 d.G. Knautkleeberg, an. Die Flächen des Flurstückes Nr. 89/1 d.G. Knautkleeberg sind derzeit verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen der Flurstücke Nr. 560/2 bis 560/10 d.G. Knautkleeberg werden als Gartengrundstücke genutzt.

Planungsanlass

Der Planungsanlass liegt primär begründet in der zukunftsfähigen Entwicklung städtischer Flächen, hier der Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser sowie der zulässigen, wohngebietsverträglichen Nutzungen, als Reaktion auf die generelle Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Planungserfordernis

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB wobei die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 425 „Wohnsiedlung Emil-Teich-Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung dieser Außenbereichsflächen geschaffen werden.

Bei dem zu entwickelnden Plangebiet handelt es sich um einen verhältnismäßig kleinen Bereich bzw. Standort. An diesem Mikrostandort haben sich nördlich der Emil-Teich-Straße Nutzungen angesiedelt, die mit der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung (§ 35 BauGB) nicht vereinbar sind. Diese müssen entweder aufgegeben werden oder im Rahmen der Bauleitplanung eine Zulässigkeitsperspektive erhalten. Es handelt sich um eine gewachsene, für ländlich strukturierte Ortsteile übliche Nutzungsmischung.

Mit den betroffenen Eigentümern wurde im Vorfeld gesprochen. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird von diesen befürwortet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Einfamilienhausbebauung und gegebenenfalls einer Kindertagesstätte wäre, einhergehend mit der perspektivischen Nutzungsaufgabe der in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässigen Nutzungen, möglich.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung durch Stärkung des Gebietes als Wohngebiet mit eigenem Charakter in Stadtrandlage, einhergehend mit der Verknüpfung der angrenzenden Siedlungskörper des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain und zur Fortentwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wurden Flächen südlich der Emil-Teich-Straße in das Plangebiet einbezogen.

Überprüfung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten

Vornehmliches Ziel ist die Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem ehem. Gärtnereiareal, um eine zukunftsfähige Entwicklung dieser Flächen zu gewährleisten und zukünftigen städtebaulichen Missständen vorzubeugen.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO soll das Problem der planungsrechtlichen Zu- bzw. Unzulässigkeit für den überwiegenden Teil der bestehenden Nutzungen gelöst werden. Einige der bisherigen Nutzungen (primär Lagerflächen, Schredderanlage, Biohof, landwirtschaftliche Nutzung) werden von dem in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nut-

zungsspektrum nicht erfasst. Andere wiederum, wie Friseur- und Kosmetiksalon, Gastronomie, Frühstückspension etc. würden eine Zulässigkeitsperspektive erhalten.

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Entwicklung

Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit der Darstellung der Plangebietsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Wobei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung angestrebt werden. Hierzu gehört neben der Sicherung der Verkehrs- und Medienschließung auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Spiel- und Freifläche als Mehrgenerationentreffpunkt und ggf. einer Kindertagesstätte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird von den Eigentümern befürwortet.

Ermittlung und Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange

Im Rahmen der Planaufstellung sind die Belange der Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten und soweit dies nach umfassender Prüfung möglich ist, innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Die wesentlichen Inhalte der Planung sind:

- Die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Überplanung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringer Größe und isolierter Lage.
- Die Neuordnung der vorhandenen Nutzungen auf den stadteigenen Grundstücken aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Restriktionen, einhergehend mit der Aufgabe einiger Nutzungen (Landwirtschaft, Lagerflächen, Schredderanlage, Zimmerei u.a.).
- Die Entwicklung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Dichte der umliegenden Siedlungsflächen mit ein oder zwei geschossigen Einfamilienhäusern und geneigtem Dach.
- Ggf. die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf auf den städtischen Flächen, vorzugsweise zur Errichtung einer freistehenden Kindertagesstätte mit einer Fläche von ca. 3.500 m² nach Maßgabe der Bedarfsmeldung des Amtes für Jugend, Familie und Bildung. Wobei über den endgültigen Standort noch nicht abschließend entschieden wurde.
- Die Integration von drei nördlich an die Emil-Teich-Straße angrenzenden Bestandsgebäuden, die sich nach Lage und Bauvolumen in die geplante städtebauliche Struktur einfügen.
- Die Einordnung eines Generationen übergreifenden Treffpunktes als Grün- und Spielfläche.
- Die Herstellung einer entsprechend dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens leistungsfähigen Verkehrsanbindung der einzelnen Baugebiete sowie des Ortsteiles.
- Klärung der immissionsschutzrechtlichen Themen durch entsprechende Festsetzungen.
- Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet wird über die Emil-Teich-Straße in das städtische Straßennetz eingebunden. Im nördlichen Teilgebiet ist eine durchgängige öffentliche Anliegerstraße zwischen Emil-Teich-Straße und Wildentensteig vorgesehen, an die sämtliche künftigen Baugrundstücke direkt angebunden sind. Für die Erschließung des südlichen Teilgebietes sind zwei private Stichstraßen mit einseitiger

Anbindung an die Emil-Teich-Straße und Wendemöglichkeit vorgesehen. Vier Baugrundstücke in der zweiten Reihe werden durch private Zufahrten an diese Stichstraße angebunden.

Anhand der erarbeiteten städtebaulichen Konzepte (Variante A und B) ist ersichtlich, dass für den nördlichen, den städtischen Teil der Plangebietsflächen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten untersucht wurden. So sind folgende Entwicklungsszenarien denkbar:

In **Variante A** wird die Erhaltung von Bestandsgebäuden auf dem Flurstück Nr. 116/4 d.G.Knautkleeberg einschließlich der plankonformen gewerblichen Nutzungen sowie ergänzend Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und einer Kindertagesstätte dargestellt.

In **Variante B** werden ausschließlich Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Festlegung zu den Nutzungsalternativen soll im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgen.

Hinsichtlich der südlich der Emil-Teich-Straße liegenden Teilfläche des Plangebietes sind die beiden Varianten des Vorentwurfs identisch (bestehende und geplante Wohnbebauung).

So können südlich der Emil-Teich-Straße bis zu 27 Einfamilienhäuser und nördlich der Emil-Teich-Straße bis zu 16 Einfamilienhäuser realisiert werden. Dieses Volumen steht vor dem Hintergrund der sonstigen Planungsziele im Einklang mit den Intentionen der Stadtentwicklung. Es kann abgeschätzt werden, dass aus diesem zusätzlichen Angebot an EFH-Standorten keine substantielle Nachfrageschwächung für die noch zu entwickelnden Baugebiete in der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung und an der Rehbacher Straße resultieren wird.

5. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI-DS-01815) vom 20.01.2016 wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 2 vom 30.01.2016 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren, mit allen Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) sowie einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB.

Leipzig, 07.12.2016

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes