



**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. E-140  
„Wohngebiet Martinshöhe“,  
6. Änderung  
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Wiederitzsch

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

26.01.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG .....	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes .....	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis .....	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
4.	Verfahrensdurchführung .....	3
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	4
5.1	Topografie .....	4
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	5
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	5
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	5
5.5	Soziale Infrastruktur.....	5
5.6	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	5
5.7	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	5
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	5
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
6.1.1	Raumordnung.....	5
6.1.2	Flächennutzungsplan .....	6
6.1.3	Landschaftsplan .....	6
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	6
6.2	Sonstige Planungen .....	6
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	6
6.2.2	Weitere Stadtentwicklungspläne.....	7
7.	Umweltbelange.....	7
8.	Ergebnisse der Beteiligungen .....	8
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	8
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	8
10.	Auswirkungen der Änderung des B-Planes.....	8

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Wiederitzsch.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und wird umgrenzt von

- der südlichen Böschungskante des Eutritzscher Flurgrenzgrabens im Norden,
- der westlichen Grenze der Delitzscher Landstraße im Osten,
- sowie dem Grenzverlauf der Gemarkung Großwiederitzsch im Süden und Westen.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Abbildung auf dem Deckblatt zu ersehen.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

#### **Ausgangssituation**

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des am 27.06.1994 bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. E-140 „Wohngebiet Martinshöhe“, zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der 4. Änderung am 13.01.1998. Das Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde eingestellt.

In dem Bebauungsplan ist die Fläche als private Grünfläche ohne konkrete Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung ist nicht Gegenstand und Inhalt von Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage des Bebauungsplanes. Die Grenze der festgesetzten Grünfläche im Süden folgt dem südlichen Grenzverlauf der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Wiederitzsch und umfasst dabei einen kleinen Teilbereich am nördlichen Rand des Betriebsgeländes des Eigenbetriebes Städtisches Klinikum „Sankt Georg“ (im Weiteren: Klinikum). Die nördlich des Betriebsgeländes des Klinikums, jenseits einer Böschung, befindliche Fläche des Eutritzscher Flurgrenzgrabens trennt das baulich genutzte Areal des Klinikums von der vorhandenen Grünfläche/offenen Landschaft.

Die Fläche wird als private Zufahrtstraße von/zur Delitzscher Straße genutzt und ist mit Garagen bebaut bzw. überwiegend versiegelt/befestigt. Der bauliche Zustand der Fläche ist seit Jahrzehnten unverändert. Die Fläche ist im Eigentum des Klinikums.

#### **Planungsanlass**

Die auf der Fläche des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen sollen abgebrochen werden und der Neubau eines mehrgeschossigen, multifunktionalen Gebäudes mit einer im Stadtbezirk Nord dringend benötigten Rettungswache sowie mit Labor- und Büroräumen und mit einem Parkhaus ermöglicht werden. Der Standort ist Bestandteil der Planungen für ein neues Netz des Rettungswachsystems der Branddirektion der Stadt Leipzig.

Die Stadt Leipzig hat zu diesem Zweck eine Vereinbarung mit dem Klinikum abgeschlossen. Diese regelt, dass das Klinikum das Multifunktionsgebäude errichtet und an die Stadt vermietet. Diese Vereinbarung sowie der Planungsbeschluss für das Gebäude der Rettungswache und weiterer Nutzungen wurden durch die Ratsversammlung in zwei Beschlüssen bestätigt (Vereinbarung: Nr. VII-DS-01376-NF-01, Planungsbeschluss Gebäude: Nr. VII-DS-02557-DS-01).

#### **Planungserfordernis**

Das vorliegende Planverfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Das Erfordernis der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere daraus, dass mit der Umsetzung der Beschlüsse und dem begründeten Bedarf einer Rettungswa-

che an diesem Standort, das in dem Bebauungsplan Nr. E-140 festgesetzte Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer privaten Grünfläche zugunsten der Errichtung des Multifunktionsgebäudes mit der Rettungswache aufgegeben werden soll. Da das geplante Bauvorhaben dem festgesetzten Nutzungszweck der Fläche als private Grünfläche widerspricht, ist eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens derzeit nicht gegeben. Auch würden durch die Bebauung einer festgesetzten Grünfläche die Grundzüge der Planung berührt, sodass die Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorliegen. Infolgedessen können die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nur auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-140 geschaffen werden. Nach Änderung des Planes, in deren Ergebnis die unter Pkt. 1. beschriebene Fläche nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. E-140 ist, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf dieser Fläche dann nach § 34 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist zudem geboten, da die betreffende Fläche bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E-140 dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen war und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche dem Eigentümer bauliche Nutzungsrechte entzogen wurden. Mit der Änderung der Planung wird dieser ungewollte Entzug von Baurechten auf der gegenständlichen Fläche korrigiert.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen ausschließlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-140 um die in Kap. 1 beschriebene Fläche, damit die Voraussetzungen geschaffen werden, ein Vorhaben der Stadt auf anderer planungsrechtlicher Grundlage zulassen zu können.

### 4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. VII-DS-02432, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2021 vom 30.10.2021	14.10.2021
<b>Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren</b> Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.10.2021

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

#### • Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch im Kap. 7 dieser Begründung):

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Auf der zur Zeit nahezu vollversiegelten und im Bebauungsplan Nr. E-140 als private Grünfläche festgesetzten Fläche soll ein Multifunktionsgebäude mit einer Rettungswache sowie

mit Labor- und Büroräumen und mit einem Parkhaus des Klinikums errichtet werden. Nach der geplanten Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen und Vorhaben können auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB genehmigt werden. Das genannte Vorhaben dient der infrastrukturellen Versorgung des innerstädtischen Gebietes im Norden der Stadt und ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung (siehe auch Kap. 2).

- Mit der geplanten Errichtung des Gebäudes zur Unterbringung von Fahrzeugen und Personal der medizinischen Notfallrettung und des qualifizierten Krankentransportes wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird mit ca. 4000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht annähernd erreicht. Die betreffende Fläche ist bereits nahezu vollständig versiegelt und überbaut. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles wurde die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Näheres siehe Kap. 7.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat kein Vorhaben zum Inhalt. Geändert werden soll ausschließlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch unterliegt das im Anschluss an die Änderung des Bebauungsplanes auf geänderter planungsrechtlicher Grundlage geplante Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Da sich keine derartigen Gebiete im Plangebiet selbst oder in relevanter Umgebung befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten. Auch sind weder die Planung mit dem ausschließlichen Inhalt der Reduzierung des Geltungsbereiches, noch die aufgrund des dadurch entstehenden Zulässigkeitsrahmens möglichen Bauvorhaben geeignet, weiter entfernte Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiete zu beeinträchtigen.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), bestehen nicht. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie auch der Änderungsbereich, befinden sich nicht in der Nähe eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Der nächste Betriebsbereich einer Anlage nach der Störfall-Verordnung befindet sich in südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 4 km an der Roscherstraße (Stadtwerke Leipzig GmbH).

#### • **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie**

Das vorhandene Gelände im Geltungsbereich der Änderungsplanung ist nahezu eben auf einer Höhe zwischen 117,27m über NHN bis 117,45 m über NHN und steigt zur Delitzscher Straße hin leicht an.

Nördlich angrenzend wird der Geländeverlauf durch den Verlauf der Fließgewässer des Eutritzscher Grenzgrabens und der Nördlichen Rietzschke unterbrochen. Das Gelände der offenen Landschaft nördlich und westlich des Änderungsbereiches liegt über einen Meter tiefer.

## **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des über 25 ha großen Betriebsgeländes des Klinikums, mit verschiedenen Gebäuden zur stationären und ambulanten Unterbringung, Behandlung und Betreuung von Patienten, Gebäuden zur Schulung sowie mit 2 Betriebswohngebäuden und Einrichtungen der Infrastruktur für den Krankenhausbetrieb. Die vorhandenen Gebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz.

## **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Auf dem Betriebsgrundstück des Klinikums befinden sich 3 Betriebswohngebäude in Plattenbauweise, die der Unterbringung von Krankenschwestern bzw. dem in Ausbildung befindlichen medizinischen Personal dienen.

Auf der dem Betriebsgelände an der Delitzscher Straße gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Einfamilienhausgebiet. Ca. 300 m nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das „Wohngebiet Martinshöhe“.

## **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Der kleinflächige Änderungsbereich, der nahezu vollständig versiegelt und mit Garagen überbaut ist, hat keine Grün- und Freiflächen. Diese befinden sich an anderem Ort innerhalb des Betriebsgeländes des Klinikums und in dem angrenzenden Areal des Landschaftsraumes Nördliche Rietzschke. Die auf dem Betriebsgelände zum Teil großzügig angelegten Grün- und Freiflächen dienen dem Aufenthalt der Patienten und Mitarbeiter bzw. sind Pflanzflächen zur Durchgrünung des Areals und am Rande im Übergangsbereich zur geschützten offenen Landschaft meist in Form von Ruderalflächen oder Flächen mit Gehölzen ausgeprägt.

## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Auf dem Gelände des Klinikums befinden sich ein Zentrum ambulant behandelnder Ärzte und eine betriebliche Kindertagesstätte.

## **5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur**

Der Bereich der Änderung ist durch eine direkte Anbindung an die Delitzscher Landstraße/Delitzscher Straße ausreichend erschlossen. Das Betriebsgelände des Klinikums verfügt über ein umfangreiches System der inneren Erschließung mit zwei weiteren Zu- und Abfahrten zur Delitzscher Landstraße/Delitzscher Straße.

## **5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der Bereich der Änderung verfügt, wie das gesamte Betriebsgelände, über ausreichende Anlagen der medientechnischen Ver- und Entsorgung.

# **6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen**

## **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **6.1.1 Raumordnung**

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)** stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar. Er ist seit dem 31.08.2013 verbindlich.

Der **Regionalplan Leipzig-West Sachsen** stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Er ist seit dem 16.12.2021 verbindlich. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Sowohl im Hinblick auf den LEP als auch den Regionalplan sind keine raumordnerischen Ziele und Grundsätze ersichtlich, welche der Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

### **6.1.2 Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Sonderbaufläche Städtisches Klinikum „Sankt Georg“.

Die Änderung (Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Flächennutzungsplanes.

### **6.1.3 Landschaftsplan**

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für den Bereich der Änderung stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes dar:

**Leitbild 11:** Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Ziele und Inhalte:

- Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten
- Erhaltung, Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierter Bestandteil des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen
- Nutzungsvielfalt und öffentliche Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegenetz

Die Änderung (Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Landschaftsplanes.

### **6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Gebiet der Änderungsplanung richtet sich derzeit nach § 30 BauGB. Nach Inkrafttreten der Änderung ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der betreffenden Änderungsfläche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Bauungsstruktur des Betriebsgeländes des Klinikums. Das Betriebsgelände selbst ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

## **6.2 Sonstige Planungen**

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030“ (INSEK) wurde am 31.05.2018 durch die Ratsversammlung als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt beschlossen. Es dient gleichzeitig als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Ergebnis der Änderung des Bebauungsplanes soll der Bau eines Multifunktionsgebäudes mit einer Rettungswache auf der Fläche des Betriebsgeländes des Klinikums auf geänderter planungsrechtlicher Grundlage nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird damit – beruhend auf dem Stadtratsbeschluss zur Errichtung des Gebäudes – die Umsetzung des Handlungsschwerpunkts „Sichere Stadt“ des strategischen Zieles „Leipzig schafft soziale Stabilität“ unterstützt. Mit diesem Handlungsschwerpunkt sollen Stadtstrukturen und öffentlicher Raum so gestaltet werden, dass die objektive Sicherheit sowie das persönliche Sicherheitsgefühl gestärkt werden.

### **6.2.2 Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Relevanz für die Inhalte der Stadtentwicklungspläne Wohnen, Zentren, gewerbliche Bauflächen sowie Verkehr und öffentlicher Raum.

## **7. Umweltbelange**

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-140 wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt (s. auch Kap. 4). Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten, sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Alleiniger Inhalt der Planänderung ist die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-140 und dessen Reduzierung um eine ca. 0,4 ha große, weitestgehend versiegelte Fläche an der südöstlichen Plangebietsgrenze, die dem Betriebsgelände des Klinikums zuzuordnen ist. Nach Änderung der Planung ist diese Fläche wie vor der Aufstellung des Bebauungsplanes einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 BauGB zuzuordnen und auf dieser planungsrechtlichen Grundlage baulich nutzbar. Die Planänderung selbst, mit dem ausschließlichen Ziel der Reduzierung des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf die Umwelt, die im Rahmen dieses Planverfahrens zu ermitteln und zu bewerten wären.

Der Grad der Versiegelung/Befestigung der derzeit für Garagen genutzten Fläche durch ein künftiges Bauvorhaben wird sich nicht signifikant ändern. Die bestehende Fläche ist seit den 80-iger Jahren unverändert weitgehend versiegelt und wird als Zufahrt und Garagenstandort seitdem baulich genutzt. Der durch die Gebäude des Klinikums geprägte Zulässigkeitsrahmen ändert sich durch den geplanten Neubau eines Gebäudes in vergleichbarer Größe nicht.

Die Umsetzung des ursprünglichen Zieles der Planung zur Herstellung einer privaten Grünfläche erfolgte seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1994 durch die jeweiligen Gemeinden als Eigentümer der Fläche nicht. Mit der Veräußerung der Fläche durch die Stadt an das Klinikum und der vertraglichen Maßgabe zur Bebauung der Fläche mit einer Rettungswache wurde die ursprüngliche planerische Zielstellung gänzlich aufgegeben. Die Frage der Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Änderung des Geltungsbereiches) stellt sich daher nicht.

Im Rahmen der Planänderung gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Derartige Schutzgüter existieren weder im Plangebiet noch in dessen näheren Umfeld. Die Festsetzung als private Grünfläche in dem zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes ist auch nicht Inhalt von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gewesen.

Der Eutritzscher Flurgrenzgraben trennt das Betriebsgelände von der nördlich gelegenen offenen Landschaft mit einem zu erhaltenden, geschützten Biotop (Nr. 9501) und den naturnahen Bereichen des Fließgewässers Nördlich Rietzschke. Im Unterschied dazu weist die Fläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Versiegelung und Nutzung nur eine geringe Vegetation auf.



Da die Fläche der Planänderung vor Aufstellung der Planung auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB baulich nutzbar war, sich seit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. E-140 an dem baulichen Zustand der Fläche nichts geändert hat und die Planung und Realisierung von konkreten Bauvorhaben nicht Inhalt des Änderungsverfahrens ist, wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 gelten, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2021 vom 30.10.2021 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich für die Dauer von 14 Tagen nach der Bekanntmachung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

## **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird im südöstlichen Bereich wie folgt neu festgesetzt:  
Ausgehend vom Schnittpunkt der östlichen Grenze des Flurstückes 379/13 der Gemarkung Eutritzsch im Norden mit der westlichen Grenze des Flurstückes 58/2 sowie der südöstlichen Grenze des Flurstückes 57 der Gemarkung Großwiederitzsch verläuft die Grenze

- nach Süden 22 m entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 58/2 der Gemarkung Großwiederitzsch bis zur südlichen Böschungskante des Eutritzscher Flurgrenzgrabens
- weiter in geradliniger Verlängerung der Böschungskante nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 78/b der Gemarkung Großwiederitzsch (Delitzscher Landstraße).

### **10. Auswirkungen der Änderung des B-Planes**

Mit Inkrafttreten der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel der Herstellung einer privaten Grünfläche auf der nahezu vollständig versiegelten Fläche zugunsten der Errichtung eines mehrgeschossigen multifunktionalen Gebäudes mit einer Rettungswache aufgegeben. Planung und Genehmigung des Vorhabens erfolgen auf geänderter planungsrechtlicher Grundlage nach § 34 BauGB.

Die Grünfläche wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes weder durch den früheren Eigentümer, die Gemeinde Wiederitzsch, noch durch deren Rechtsnachfolger, die Stadt Leipzig, hergestellt. Die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes baulich genutzte Fläche wurde durch die Stadt inzwischen an das Klinikum für die geplante Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit einer Rettungswache weiterveräußert. Für eine bauliche Nutzung der Fläche besteht das unter Pkt. 2. „Planungserfordernis“ genannte Erfordernis. Insofern ist die Planänderung planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Fläche durch das von der Stadt geplante Vorhaben.

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes bleiben auf das Betriebsgelände des Eigenbetriebes selbst begrenzt. Die stark befahrene Delitzscher Landstraße/Delitzscher Straße hat als Bundesstraße eine trennende Wirkung zu den östlich daran anbindenden Wohnsiedlungen. Städtebaulich muss sich das Neubauvorhaben nach Änderung des Geltungsbereiches in die Baustruktur des Kli-

nikstandortes nach den Kriterien des § 34 BauGB einfügen. Inwieweit das geplante Vorhaben aufgrund seiner spezifischen Nutzungsart auch Auswirkungen auf eine höhere Verkehrsbelastung und davon ausgehenden möglichen Störungen der Wohnruhe haben kann, ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und daher auf anderer rechtlicher Grundlage im Rahmen des dazu erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Änderung, wie in Kap. 7 beschrieben, nicht berührt.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin