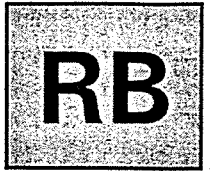




STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG

Dr. 1



Drucksache Nr. II/439

Beschluß

Nr. 424/95

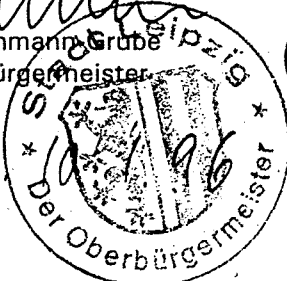
der 20. Ratsversammlung

vom 13.12.95

Betr.: 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Prager Straße' (ehem. 'Leninstraße') Satzungsbeschluß

Die Ratsversammlung beschließt:

Der Abwägungsvorschlag wird geprüft und gebilligt gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB. Die 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Prager Straße' (ehemals 'Leninstraße') wird als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB.

Lehmann - Grube
Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister
Leipzig


Votum: einstimmig

Wirksam seit 13.04.96

uo.





Stadt Leipzig
Ratsversammlung

RV

Vorlage des Oberbürgermeisters	<input checked="" type="checkbox"/> beschlossen <input type="checkbox"/> mit Änderungen beschlossen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> zurückgezogen
Vorlage DB Nr.: 485/95 Drucksache Nr.: II/ 439	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich
Ausschuß Planung/Bau am 21.11.95 Votum: 6/0/2 Ausschuß Umwelt/Ordnung am 12.12.95 Votum: 8/0/0 Ausschuß am Votum: Ausschuß am Votum: Ortschaftsrat am Votum:	Beschluß der 20. Ratsversammlung Nr. 424/95 vom 13.12.95 Votum: einstimmig Wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO waren Mitglieder ausgeschlossen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

Dezernat Planung und Bau

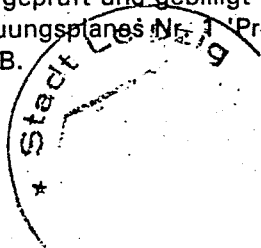
Betreff (Kurzbezeichnung): 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Prager Straße' (ehem. 'Leninstraße') Satzungsbeschluß

Beschlußvorschlag

Satzung - tritt nach Bekanntmachung in Kraft

Die Ratsversammlung beschließt:

Der Abwägungsvorschlag wird geprüft und gebilligt gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB. Die 1. vereinfachte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Prager Straße' (ehemals 'Leninstraße') wird als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB.



Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja ↓		
		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen -----	-----	-----	-----
	Ausgaben	-----	-----	-----
Vermögenshaushalt	Einnahmen -----	-----	-----	-----
	Ausgaben	-----	-----	-----
Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten)		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		
		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H. -----	-----	-----	-----
	Verm.-H.H.	-----	-----	-----
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-H.H. -----	-----	-----	-----
	Verm.-H.H.	-----	-----	-----
Auswirkungen auf den Stellenplan		<input type="checkbox"/> nein wenn ja ↓		
beantragte Stellenerweiterung		vergesehener Stellenabbau		

1. Begründung der Vorlage

Die Ev.-Luth. Erlöser-Kirchgemeinde beabsichtigt die Errichtung eines Kirchgemeindezentrums mit Kirch- und Gemeindesaal, Verwaltungs- und Gruppenräumen, einem Kindergarten sowie zwei Mitarbeiterwohnungen auf einem Teil des eigenen Grundstücks 138/2 der Gemarkung Thonberg mit einer Fläche von ca. 0,5 ha an der Dauthestraße.

Das Fl.-St. 138/2 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 "Prager Straße" (ehem. "Leninstraße"), ist Bestandteil des gleichnamigen Umlegungsgebietes und dort als "private Parkanlage" festgesetzt, was auch der gegenwärtigen Nutzung entspricht.

Auf Grund dieser Festsetzung ist die Errichtung des Kirchgemeindezentrums auf diesem Flurstück gegenwärtig nicht zulässig und setzt die Änderung/Ergänzung des B-Planes Nr.1 voraus. Gegenstand der beabsichtigten Planänderung/-ergänzung ist außerdem eine Teilfläche im Block 8a mit ca 0,15 ha, die bisher im B-Plan Nr.1 als nicht überbaubare Freifläche festgesetzt war. Ihre Nutzung soll entsprechend den naturschutzrechtlichen Erfordernissen mit Bindung für die Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt werden.

Mit der beabsichtigten B-Plan-Änderung/-Ergänzung sollen vor allem die von der Kirchgemeinde festgestellten dringlichen Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, aber auch soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die beabsichtigte B-Plan-Änderung steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, der auf dem bisherigen Flurstück 138/2 eine "Fläche für Gemeinbedarf" ausweist.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde festgestellt, daß auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und nach der Eigenart der beabsichtigten Festsetzungen zur Änderung/Ergänzung des B-Planes Nr.1 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In Übereinstimmung mit der Genehmigungsbehörde (RP), mit der eine diesbezügliche Abstimmung am 25.08.94 stattfand, wurde somit festgelegt, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 13 (1) BauGB durchzuführen.

Die berührten Träger öffentlicher Belange sowie Grundstückseigentümer und Nachbarn wurden beteiligt.

Sie haben der beabsichtigten Änderung/Ergänzung des B-Planes Nr.1 nicht widersprochen. Die gegebenen Hinweise wurden weitgehend in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

2. Bisheriges Verfahren

Der vorliegende Rechtsplan zur Änderung/Ergänzung des B-Plans Nr.1 ist das Ergebnis folgender Abstimmungen und Verfahrensschritte:

- Beantragung der Änderung des B-Planes Nr.1 bzgl. Kirchengemeindegrundstück 138/2, Dauthestraße, durch Hr. RA Oertel im Auftrag der Ev.-Luth. Erlöserkirchgemeinde Leipzig-Thonberg am 26.05.93
- Einreichung des 1. Planentwurfs durch die Ev.-Luth. Erlöserkirchgemeinde Leipzig-Thonberg am 06.05.94
- Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen berührten Ämter der Stadtverwaltung, Träger öffentlicher Belange sowie Grundstückseigentümer und Nachbarn mit Schreiben vom 15.06.94 und 14.07.94
- Ämterberatung zum 1. B-Plan-Änderungs-Entwurf am 24.06.94
- Feststellung eines gesetzlich besonders geschützten Biotops (Streuobstwiese) auf dem Kirchengemeindegrundstück Dauthestraße durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 05.07.94 an die Kirchengemeinde
- Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz an das Stadtplanungsamt am 03.01.95
- Einreichung des nach naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten in Zusammenarbeit mit dem SPA überarbeiteten 2. Planentwurfs durch das beauftragte Architekturbüro im April 1995
- Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen des 2. Entwurfs berührten Ämter, Träger öffentlicher Belange, sowie Grundstückseigentümer und Nachbarn mit Schreiben vom 26.04.95
- Herstellung der engültigen Fassung zur Änderung/Ergänzung des B-Planes Nr.1 durch das SPA mit Stand vom 11.09.95 durch unwesentl. Ergänzung der Legende und Verfahrensvermerke

3. Auswertung der Stellungnahmen der von der 1. Änderung des B-Plans Nr.1 berührten Träger öffentlicher Belange, Grundstückseigentümer und Nachbarn

Der 1. Änderung des B-Plans Nr.1 wurde von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Grundstückseigentümern und Nachbarn nicht widersprochen. Ihre Hinweise und Anregungen wurden weitgehend in der Planung berücksichtigt, das betrifft insbesondere die Anwendung der Eingriffsregelung nach sächsischem Naturschutzrecht.

Auf der Grundlage der bisherigen Verfahrensschritte und der vorliegenden Fassung der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 "Prager Straße" ist es nunmehr möglich und erforderlich, diese als Satzung zu beschließen.

Anlagen

- Abwägungsprotokoll
- Rechtsplan mit grünordnerischen Festsetzungen
- Begründung

1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 "PRAGER STRASSE"

**Auflistung der Träger öffentlicher Belange,
die zur 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr.1
trotz Aufforderung keine Stellungnahme abgegeben haben:**

1. Naturschutzbund Deutschland

2. Regierungspräsidium Leipzig

**Anmerkung: Es fand am 25.08.94 eine Abstimmungsberatung beim
RP mit Hr.Löber zum Verfahrensablauf statt.**

3. Westsächsische Energie AG

ÄNDERUNGSPROTOKOLL zur 1. vereinfachten Änderung des FPNs Nr.1 "Prager Straße"

STELLUNGNAHME	berücksichtigt		ERLÄUTERUNGEN; BEGRÜNDUNG DER STADTVERWALTUNG, WENN KEINE BERÜCKSICHTIGUNG MÖGLICH WAR
	JA	NEIN	
<p>3(1) EINGANGSDATUM</p> <p>RÄGER ÖFFENTL. BELANGE Staatliches Umweltfachamt 17.08.94</p>			
<p>Wasserwirtschaftl. Fachplanungen werden nicht berührt. Bau wirtschaftl. Anlagen bedarf Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde keine Bedenken gegen Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden: Es handelt sich um Bebauung des "Außenbereichs im Innenbereich" Die Eingriffsregelung gem. §§ 8-11 SächsNatsSchG ist anzuwenden. Es sollte ein Grünordnungsplan als Grundlage für den B-Plan erstellt werden.</p>	<p>•</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>•</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens</p> <p>Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden, da sich das Grundstück bereits bisher im Geltungsbereich des B-Planes "Prager Straße" inmitten eines Bebauungszusammenhangs als "private Grünfläche" befindet und im rechtskräftigen FNP als "Fläche für Gemeinbedarf" ausgewiesen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird nach Maßgabe des AfU vom 03.01.95 gem. §§ 9(2)u.(3) sowie 28 SächsNatsSchG angewendet. Im Ergebnis wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Streubstwiese) im Rechtsplan festgesetzt und in der Begründung erläutert. Ein gesonderter GOP wurde für die B-Plan-Änderung nicht erstellt, da auch im B-Plan "Prager Straße" grünordnerische Festsetzungen integriert sind. Es wurden aber in die 1. Änderung des B-Plans Nr.1 detaillierte grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>keine Einwände Ausgleich des Eingriffs durch Ausgleichszahlung Bleibt die Dauthestr. von der Prager Str. abgehängt? Ersatz des im Einfahrtbereich zu den Stellplätzen entfallenden geplanten Baumes am Ende der abgehängten Dauthestr. keine Einwände Während der Baumaßnahme keine Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraumes über die Dauthestr. hinaus keine Bedenken</p>	<p>•</p> <p>X</p> <p>•</p>	<p>•</p> <p>X</p> <p>•</p>	<p>Ausgleich des Eingriffs wird teilweise durch grünordnerische/naturschutzrechtliche Festsetzungen im Rechtsplan als Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen, teilweise als Ausgleichszahlung vorgenommen. ja Dies ist dort nicht möglich (Wendebereich), zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen aber auf dem Kirchgrundstück im Rahmen der Baumaßnahme.</p> <p>nicht Gegenstand des B-Plan-Änderungsverfahrens</p>
<p>3 Polizeidirektion Leipzig 20.07.94</p> <p>4 Regionale Planungsausschüsse 25.07.94</p> <p>5 Stadtwerke Leipzig 07.07.94</p>	<p>•</p> <p>•</p> <p>•</p>	<p>•</p> <p>•</p> <p>•</p>	<p>Gegenstand der Projektarbeit</p> <p>Hinweis: Es besteht Fernwärmeanschlusszwang gem. Satzung.</p>

ABWÄGUNGSPROTOKOLL zur 1. vereinfachten Änderung des Plans Nr. 1 "Prager Straße"

BETROFFENE (II) MIT EINGANGSDATUM	STELLUNGNAHME	berücksichtigt		ERLAUTERUNGEN; BEGRÜNDUNG DER STADTVERWALTUNG, WENN KEINE BERÜCKSICHTIGUNG MÖGLICH WAR
		JA	NEIN	
II/1 Fa. Bilfinger + Berger Projektentwicklung GmbH 15.08.94 und 30.05.95	uneingeschränkte Zustimmung als Projektentwickler und Erschließungsträger für das B-Plan-Gebiet "Prager Straße" Dautheatr. nur über Kregelstr. erreichbar Ausbau Dautheatr. abhängig von Mittelbereitst. TBA, aber frühestens 1998	•	•	nicht Gegenstand des Planänderungsverfahrens
II/2 Fa. Sacon GmbH 08.07.94	keine Einwände gegen B-Plan-Änderung Es muß aber sichergestellt sein, daß die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzgl. Zuwegung zum Sacon-Grundstück auch gegenüber Sacon gelten.	•	•	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der öffentl.-rechtlichen Erschließung der angrenzenden Flurstücke und somit auch dem Sacon-Flurstück.
II/3 Ev.-Luth. ErlbeerKirchgemeinde Leipzig-Thonberg; Kirchenvorstand 06.05.94 und Mai 1995	Zustimmung zur vereinfachten B-Plan-Änderung Im geplanten Kirchengemeindezentrum sollen neben Kirch- und Gemeindegarten Verwaltungs- und Gruppenräume, 2 Mitarbeiterwohnungen und ein Kindergarten integriert werden.	•	•	Die beabsichtigten Nutzungen können im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden.
II/4 Leipziger Wohnungs- und Bau- gesellschaft mbH 17.05.95	Grundstücke der LWB werden von den beabsichtigten Änderungen des B-Plans nicht tangiert.	•		
II/5 Universität Leipzig 09.06.95	Durch die beabsichtigte Änderung des B-Plans werden Belange der Universität nicht tangiert. Bauliche Erweiterungen auf dem Fl.-St. 172b sind nicht geplant.	•	•	

**1. vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 1 "Prager Straße"
der Stadt Leipzig**

- Kirchgemeindezentrum Leipzig-Thonberg -

Von der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Leipzig-Thonberg wird zum Bebauungsplan Nr. 1, "Prager Straße", Leipzig beantragt:

1. eine 1. vereinfachte Änderung zum o.g. Bebauungsplan vorzunehmen
2. Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch den im beiliegenden Rechtsplan umgrenzten Teil des Flurstückes 138/2 der Gemarkung Thonberg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchgemeindezentrum" festzusetzen.

PLANUNG:

**ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT
ULF ZIMMERMANN
WILHELM-FRANKE-STRASSE 67
01219 Dresden
Tel./Fax. (0351) 4 93 61 51**

im Auftrag der Ev.-Luth. Erlöserkirchgemeinde
Leipzig-Thonberg

**KIRCHENVORSTAND
SCHULGASSE 10
04317 Leipzig
Tel. (0341) 2 61 90 63**

in Abstimmung mit Stadt Leipzig - Stadtplanungsamt

SEPTEMBER 1995

INHALT:

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen
des B-Plans Nr. 1
- Begründung
- Übersichtsplan M 1 : 5000
- Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 1
"Prager Str." M 1 : 1000
- Rechtsplan zur 1. vereinfachten Änderung
des B-Plans Nr. 1 "Prager Str."
1 : 1000

**Ergänzung
der textlichen Festsetzungen
des B-Planes Nr. 1**

1. Art der baulichen Nutzung

.....

Pkt. 1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch wird das im Lageplan umgrenzte Teilstück des Flurstückes 138/2 der Gemarkung Thonberg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirchgemeindezentrum - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

.....

Pkt. 2.4 Es wird festgesetzt, daß für das im Pkt. 1.6 bezeichnete Grundstück abweichende Bauweise gilt.

max. Firsthöhe:	12,00
max. Höhe Glockenturm:	25,00 m
Grundflächenzahl:	0,3
Geschoßflächenzahl:	0.8

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

.....

Pkt. 3.4 Auf dem im Pkt. 1.6 benannten Grundstück wird eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

.....

Pkt. 4.6 Auf dem im Pkt. 1.6 benannten Grundstück wird eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Erweiterung der dort befindlichen Streuobstwiese gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 26 SächsNatSchG festgesetzt.

Pkt. 4.7 Auf einem Teil der bisherigen Flurstücke 172, 172a, 172b wird eine Fläche mit Bindung für die Neuanlage einer Streuobstwiese gem. § 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 SächsNatSchG als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

7. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

.....

An der Dauthestraße wird ein Standort für ein Kirchengemeindezentrum festgesetzt.

Begründung

1. Planungsanlaß

Die Ev.-Luth. Erlöser-Kirchgemeinde plant auf dem Flurstück 138/2 den Bau eines Kirchgemeindezentrums. Sie besitzt z.Z. kein Gotteshaus, weil die am 25.07.1869 geweihte Kirche der hier ansässigen Gemeinde am 27.02.1945 bei einem Luftangriff zerstört wurde. Anfang der 50er Jahre wurde die Gemeinde gezwungen, das Kirchgrundstück Stötteritzer Straße - Ecke Riebeckstr. aufzugeben. Als Ersatz dafür erhielt sie ein Grundstück an der Dauthestraße - Ecke Prager Straße, Flurstück 138/2 der Gemarkung Thonberg. Seit 1954 wird der Neubau eines Kirchgemeindezentrums auf diesem Grundstück betrieben. Über 100 Arbeitseinsätze wurden zur Bergung von Baumaterial, zur Aufbereitung des Grundstückes durchgeführt. Ebenfalls seit 1954 laufen in der Gemeinde Geldsammlungen für den Bau eines Gemeindezentrums und Planungsvorbereitungen.

Zu Zeiten der DDR wurde der Neubau eines Gemeindezentrums jahrzehntelang behindert.

1984 wurde der Neubau in das Programm der Evangelischen Kirche Deutschlands aufgenommen und im Auftrag des Landeskirchenamtes Sachsens die Planung begonnen.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgte in der Planungsphase die Entscheidung, den Bau des Gemeindezentrums nicht in die Dauthestraße sondern im Rahmen der Neubebauung Cäcilienstr./Witzgallstr. zu realisieren.

Dieser Standort liegt innerhalb des fortgeltenden Bebauungsplans "Thonberg" und ist auch gegenwärtig noch für ein Gemeindezentrum festgesetzt.

Aus diesem Grund wurde das kircheneigene Grundstück 138/2 an der Dauthestr. im B-Plan "Prager Str." als "private Grünfläche" festgesetzt, was auch seiner gegenwärtigen Nutzung entspricht.

Infolge komplizierter und für die Kirchgemeinde nicht lösbarer Grundstücksbesitzverhältnisse am Standort Cäcilienstr./Witzgallstr. wurde dieser Standort im Herbst 1991 von der Kirchgemeinde aufgegeben und wieder auf das eigene Grundstück orientiert, so daß nun der Standort Dauthestraße zur Errichtung des Gemeindezentrums prädestiniert ist.

Die Errichtung des Kirchgemeindezentrums ist dort auf Grund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 1, "Prager Straße", jedoch nicht zulässig.

Aus diesem Grund wird von der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Leipzig-Thonberg zum Bebauungsplan Nr. 1, "Prager Straße", Leipzig beantragt:

1. eine 1. vereinfachte Änderung zum o.g. Bebauungsplan vorzunehmen
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch den im beiliegenden Rechtsplan umgrenzten Teil des Flurstückes 138/2 der Gemarkung Thonberg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchgemeindezentrum" festzusetzen.

Da das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und im Interesse der Allgemeinheit liegt, besteht die Absicht, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13(1) BauGB den B-Plan Nr. 1 zu ändern bzw. zu ergänzen.

Anstelle der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird eine Fläche für Gemeinbedarf (kirchliches Gemeindezentrum) nach Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

2. Lage und Größe, örtliche Verhältnisse

Der von der Änderung betroffene Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha des Flurstückes 138/2 und ist Bestandteil des Umlegungsgebietes "Prager Straße". Es wird begrenzt durch die Dauthestraße, neu zu bildende Grundstücke im B-Plan- und Umlegungsgebiet, "Prager Straße", durch das Gelände des Städtischen Klinikums Südost sowie die durch die Stadtwerke Leipzig für Zwecke der Elektroenergieversorgung genutzten Flurstücke 138/5 und 138/6. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Dauthestraße gegeben.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Amtes für Umweltschutz vom 03.01.95 ist es außerdem erforderlich, auf einem Teil der bisherigen Flurstücke 172, 172a und 172b eine Fläche von ca. 0,15 ha mit Bindung für die Neuanlage einer Streuobstwiese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 SächsNatSchG festzusetzen.

Mit dieser Festsetzung wird die bereits bisher als nicht überbaubare Freifläche im Block 8a festgesetzte Fläche in ihrer künftigen Nutzung präzise definiert und stellt gleichermaßen eine sinnvolle Abrundung vorhandener Pflanzflächen am Schwesternwohnheim und eine stärkere Abschirmung zu den angrenzenden geplanten kerngebietstypischen Nutzungen dar.

3. Übergeordnete Planung

Für das Gebiet der Prager Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 1 durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.11.1991 beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 17/92 am 17.08.92 rechtskräftig.

Er weist den betroffenen Bereich als "private Parkanlage" aus. Die Konzeption des geplanten Gemeindezentrums geht deshalb mit einer Grundflächenzahl von 0,3 von der Erhaltung des überwiegenden Teils der Grünfläche aus.

Im Flächennutzungsplan wurde der Änderungsabsicht mit der Darstellung als "Fläche für Gemeinbedarf" bereits Rechnung getragen. Einwände gegen diese Darstellung wurden weder im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange noch während der öffentlichen Auslegung vorgebracht.

4. Art der baulichen Nutzung

Mit dem geplanten Gemeindezentrum soll ein einprägsamer Baukörper in diesem Gebiet entstehen, der seine Zweckbestimmung nicht verleugnet. In seiner Zeichenhaftigkeit wird er mit dem herausgehobenen Kirchsaaal und dem Glockenturm einen städtebaulichen Akzent setzen und in der Stadtstruktur ein Erkennungsmerkmal für die hier beheimatete Ortsgemeinde darstellen. Neben Kirch- und Gemeindsaal, Verwaltungs- und Gruppenräumen werden in die Anlage ein Kindergarten sowie 2 Mitarbeiterwohnungen integriert.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der Baukörper wird aus der Funktion heraus entwickelt. Die einzelnen Funktionsbereiche sollen in der Baukörpergestalt klar ablesbar sein und so zur Signifikanz des Komplexes beitragen. Bei einer freien Dachform wird die Gebäudehöhe mit max. 12,0 m, die des Glockenturmes mit 25,0 m festgelegt. Das momentane Raumprogramm sieht einen Bruttoflächenbedarf von max. 4000,0 m² sowie einen Grundflächenbedarf von ca. 1500,0 m² vor.

Der Zugang zum Gemeindezentrum erfolgt von der Dauthestraße aus. Ein Vorplatz ist dem Haupteingang direkt vorgelagert und soll für bestimmte Veranstaltungen im Freien genutzt werden.

6. Grünordnung und Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Amtes für Umweltschutz/Abt. Naturschutz vom 03.01.95 und in Abstimmung mit dem Grünflächenamt (am 13.02.95), dem Städtischen Vermessungsamt/Bodenordnung (am 27.02.95) sowie der Kirchgemeinde (am 01.03.95 und 24.04.95) wurden die im Rechtsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einvernehmlich vereinbart.

6.1 heutige Situation

Auf dem Flurstück 138/2 befinden sich 2 Flächen, die als "Streuobstwiesen" als besonders geschütztes Biotop gem. § 26 SächsNatSchG gelten.

Für eine Fläche von ca. 200qm wurde der Antrag zur Beseitigung von der Kirchgemeinde gestellt, die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung seitens des AfU sind gegeben, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 9(2),(3) SächsNatSchG zu veranlassen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erhaltende Streuobstwiese auf dem Flurst. 138/2 ist nach dem Abriß zweier dort stehender Baracken um ca. 60qm zu erweitern durch Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstgehölzen und Wiesenansaat.

6.3 Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind notwendig, da ein vollständiger Ausgleich auf dem Fl.-St. 138/2 nicht möglich ist.

Es soll deshalb auf Teilen der bisherigen Flurstücke 172, 172a und 172b im Block 8a des B-Plan-Gebietes "Prager Straße" eine Fläche von ca. 1500qm östlich des Schwesternwohnheims festgesetzt werden, die als künftige Streuobstwiese durch die Kirchgemeinde als Verursacher zu gestalten ist, wenn die Fläche an der Dauthestr. entsprechend B-Plan-Änderung bebaut wird.

Die überschlägliche Kostenschätzung für die Gestaltungsmaßnahmen

- Pflanzung von ca.40 Obstgehölzen
- ca. 1500qm Wiesenansaat
- ca. 150m Zaun

ergibt einen Betrag von ca. 20.000.-DM, der der vom AfU ermittelten Ausgleichsabgabe für den Fall entspricht, daß die Ersatzmaßnahme nicht oder nicht vollständig realisierbar wäre.

Die betreffenden Grundstücksteile befinden sich in städtischer Verfügung und gehören ebenfalls zum Umlegungsgebiet "Prager Straße".

Mit der Umlegung ist über die spätere Zuordnung zu entscheiden.

Das Grünflächenamt ist bereit, die Pflege für den Zeitraum zu übernehmen, in dem sich die Fläche in städtischer Verfügung befindet.

6.4 weitere grünordnerische Maßnahmen

Die nicht überbaubaren Teilflächen des Kirchengemeindegrundstücks sind entsprechend ihrer künftigen Funktion als Gemeindegarten, Kinderspielfläche bzw. Vorplatz weitgehend unversiegelt zu gestalten. Der Baumbestand ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Im Straßenraum der Dauthestr. muß ein geplanter Baum im Einfahrtbereich zum Parkplatz entfallen und durch vorgenannte Neupflanzungen ersetzt werden, da das westliche Ende der Dauthestr. einen Wendeplatz mit mehreren Grundstückszufahrten darstellt, der nicht durch Pflanzflächen eingeschränkt werden kann.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dauthestraße gewährleistet. Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs wurden 11 Stpl. auf dem Kirchengemeindegrundstück eingeordnet. Dabei wurde von einer gleichzeitigen Nutzung von Gemeinderaum und Kirchsaal mit insgesamt ca. 250 Sitzplätzen ausgegangen, so daß für 25 Sitzplätze ein Stellplatz angeboten wird.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über die Versorgungsleitungen von der Dauthestraße aus.

