



Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Postanschrift: Stadt Leipzig 04092 Leipzig

Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

Verein der Freunde von Marienbrunn e.V.
Am Bogen 6
04277 Leipzig

| | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|------------|
| Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Telefon/Telefax | E-Mail | Datum |
| | 63-2019-008288-EA- 63.42-AWI | 0341 123 5186 0341 123 8917 | abd@leipzig.de | 29.08.2019 |

Grundstück: An der Märchenwiese 16 a, Zwickauer Straße 98 A, Leipzig

Kataster: Gemarkung: Connewitz, Flurstück: 1596, 1597

Baugenehmigungsverfahren Konsum-Markt „An der Märchenwiese“

Sehr geehrter Herr Börner,

zu o.g. Vorhaben möchte ich Sie über den aktuellen Sachstand, bezogen auf Ihr Schreiben vom 14.06.2019, informieren. Darin zweifeln Sie die Genehmigungsfähigkeit aufgrund folgender Punkte an:

1. die Traufhöhe dürfe nicht über 10 m liegen
2. Maßstab müsse die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite sein (Abstand Fußweg/ Gebäudeaußenkante 10m; Winkelmaße)
3. die durchgehende Erhaltung der Lindenallee sei zwingend
4. die baulichen Obergrenzen nach BauNVO § 17 seien zwingend

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die zulässige Art der Nutzung ist unstrittig.

Die Gebäudehöhe des flachgedeckten Vorhabens beträgt 141,40 m üNN. Nördlich des Vorhabens befindet sich ein Wohnblock mit einer Traufhöhe von 144,18 m üNN. Bereits die Traufhöhe dieses Gebäudes überschreitet die Gebäudehöhe des Vorhabens. Östlich des Vorhabens befindet sich ein Wohnblock mit einer Traufhöhe von 137,19 m üNN und einer Gesamthöhe (steil geneigtes Satteldach) von 142,60 m üNN. Auch diese Höhe überschreitet die Höhe des geplanten Vorhabens.

Westlich des Vorhabens befinden sich niedrigere Einfamilienhäuser.

Hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung ist die Bebauung entlang der Zwickauer Straße ausschlaggebend. Diese durchläuft als breite Hauptstraße in Nord-Süd-Richtung und ist auf ihrer Ost- und Westseite durch eine mehrgeschossige Bebauung geprägt, die die zweigeschossige Bebauung der dahinter liegenden Einfamilienhäuser deutlich überschreitet. Der zum Abriss vorgesehene Bestandsbau des Konsums stellt in dieser Hinsicht einen Fremdkörper dar, der durch den mehrgeschossigen Neubau ersetzt wird. Das Gebot des Einfügens ist erfüllt.

GRZ und GFZ können in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht herangezogen werden. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen sind ausschließlich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Im unbeplanten Innenbereich kommt es hingegen auf den nach außen hin wahrnehmbaren Eindruck an. Das Verhältnis von überbauter Grundfläche und Geschossfläche zur Größe des Baugrundstücks entspricht ungefähr dem Verhältnis, wie es bei dem schräg gegenüberliegenden Gewerbeobjekt (Zwickauer Straße 99 A) vor Ort wahrgenommen werden kann. Auch in dieser Hinsicht ist damit das Gebot des Einfügens erfüllt.


Bei der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, sind Winkelmaße nicht maßstabsprägend. Maßstabsprägend ist vielmehr der Verlauf bestehender Gebäudekanten. Die nördlich angrenzenden Wohnblöcke sind als Zeilenbebauung ausgebildet. Diese definieren daher keine klare Bauflucht, die maßstabsprägend sein könnte. Maßstabsprägend ist die südlich gelegene Wohnbebauung „An der Märchenwiese 67“/ Ecke Zwickauer Straße und Zwickauer Straße 100. Diese Gebäudeflucht wird durch das Vorhaben exakt aufgenommen. Es rückt damit wie diese Gebäude bis an die Grundstücksgrenze vor. Das Gebot des Einfügens ist auch damit erfüllt.

Als Ersatz für die entfallende Baumreihe wird durch den Vorhabenträger auf dem öffentlichen Grundstück zwischen Gebäudekante und Fußweg eine neue Baumreihe angepflanzt.

Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes (in Verbindung mit § 172 BauGB – Erhaltungssatzung „Siedlung Mariental“) ist festzustellen, dass die Fassadengestaltung des Baukörpers nicht außergewöhnlich ist. Sie entspricht der heute allgemein verbreiteten Architektursprache und kann daher keine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen. Nach § 2 der Erhaltungssatzung ist die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu bewahren. Dies ist der Fall, da die charakteristische mehrgeschossige Bebauung des zentralen Straßenzugs Zwickauer Straße auf dem Baugrundstück fortgeführt wird. Eine niedrige Bebauung, wie sie für die zweigeschossigen Einfamilienhäuser im Hinterland der Zwickauer Straße charakteristisch ist, würde gerade nicht der städtebaulichen Eigenart der Zwickauer Straße entsprechen.

Ich hoffe, Ihnen damit einen ausführlichen Einblick in die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gegeben zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Rödiger
Amtsleiterin