



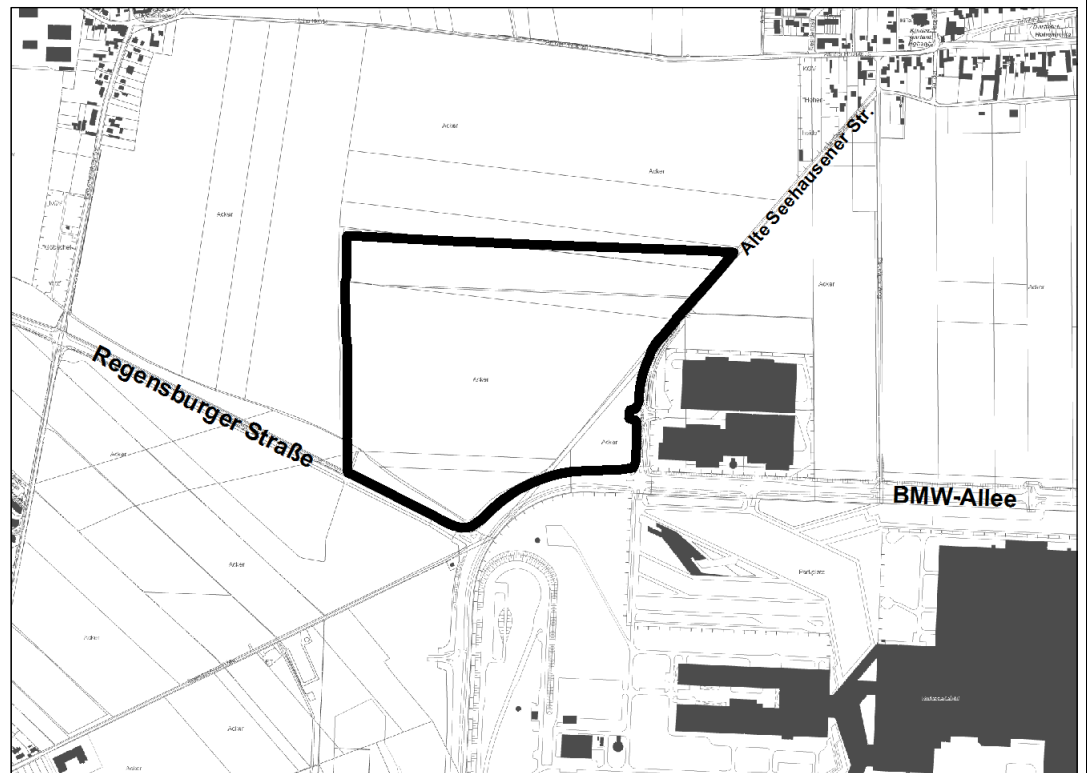
**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 750  
„Industriepark Nord – Leipzig-Plaußig“,  
1. Änderung  
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Seehausen

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt

09.09.2020

## **0. Vorbemerkung**

Mit dem anhaltenden Wachstum der Stadt Leipzig sind jetzt und in den kommenden Jahren große Herausforderungen verbunden. Dabei liegt der Fokus auf der Entwicklung einer nachhaltig wachsenden Stadt.

Der Nordraum von Leipzig gilt als Motor der Region für Wirtschaft und Arbeit. Hier besteht das Ziel, Industrie- und Gewerbeflächen nach Bedarf und Anforderungen der Unternehmen vor Ort zu entwickeln, Grün- und Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Situation zu gestalten und Landwirtschaftsflächen zu erhalten sowie Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig zu sichern und zu verbessern.

Der Beginn einer „neuen“ wirtschaftlichen Entwicklung Leipzigs wurde mit der Errichtung des Porsche-Werks im Jahre 2002 und der Ansiedlung des BMW-Werks 2005 eingeleitet. Seit 2009/2010 gab es erste Werkserweiterungen und neue Unternehmen aus der Zuliefer- und Logistikbranche siedelten sich an. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2000 etwa 690 ha Bruttofläche gewerblich entwickelt, wodurch auch Landwirtschaftsflächen und ehemalige Industrieflächen in Anspruch genommen wurden.

Jetzt gilt es insbesondere, das bestehende Angebot optimal zu nutzen und die vorhandenen Potentialflächen entsprechend der gegenwärtigen Bedarfe zu entwickeln.

Dieses Ziel wird durch eine aktuell bekundete Absichtserklärung eines potentiellen Investors für eine Ansiedlung mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen untermauert. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nord – Leipzig-Plaußig“ in einem Teilbereich erforderlich.

Direkt anschließend an den Aufstellungsbeschluss soll die erste (frühzeitige) Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger stattfinden; gleichzeitig werden auch die zuständigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Für das konkrete Vorhaben gibt es in der derzeitigen Planungsphase noch keine konkrete Planungs-idee. Jedoch sind die Grundzüge der vorgesehenen Planänderung bekannt, die erforderlich sind, um das Vorhaben realisieren zu können. Diese sollen bereits frühzeitig der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben werden. Ebenso wichtig ist es jedoch, aus diesen Verfahrensschritten Informationen zu generieren, welche dann in den nächsten Planungsschritten (Bebauungsplanentwurf) einfließen werden.

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

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Seehausen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 20 ha und wird umgrenzt

- im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Alte Seehausener Straße und
- im Süden durch die BMW-Allee bzw. die Regensburger Straße.

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

## **2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 750 „Industriepark Nord – Leipzig-Plaußig“ erfolgte mit dem Ziel der Flächenbereitstellung zur Ansiedlung einer Produktionsstätte eines namhaften Automobilproduzenten im Leipziger Norden. Im Jahre 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.12.2002 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Für das zentral gelegene Automobilwerk und einen Technologiepark wurde eine Fläche von ca. 230 ha vorgesehen. Daran angrenzend wurden weitere Industrie- und Gewerbegebiete für Zulieferbetriebe und Dienstleistungsunternehmen festgesetzt. Mit dieser Planung sollte eine effektive Ausnutzung der Infrastruktur und die unmittelbare räumliche Zuordnung ermöglicht werden. So konnte den Anforderungen an eine standortgerechte Industrieentwicklung unter optimaler Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen entsprochen werden.

Neben dem Automobilwerk siedelten sich bisher Unternehmen aus der Logistikbranche, der Zulieferindustrie und auch ein Ausbildungszentrum an.

Der Änderungsbereich ist mit 20 ha die größte noch zur Verfügung stehende Fläche für eine industrielle- bzw. gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit der geplanten Ansiedlung eines Logistikzentrums mit dem Hauptbestandteil eines Hochregallagers mit ca. 30 m Höhe sowie weiteren baulichen Anlagen für ein Unternehmen aus der Kosmetikbranche wird der Industriepark weiter vervollständigt. Das geplante Logistikzentrum benötigt aus dargelegten Gründen eine größere zusammenhängende Baufläche und eine zulässige bauliche Höhe von ca. 30 m als derzeit gemäß Bebauungsplan zulässig. Die beabsichtigte neue Flächenaufteilung bedingt, dass der im Bebauungsplan festgesetzte mittige Grünzug, der bisher noch nicht realisiert wurde, an anderer Stelle auf dem Grundstück entstehen soll. Diese Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung. Eine Bebauungsplanänderung ist für diesen Teilbereich deshalb erforderlich. Im geplanten Geltungsbereich der Änderung ist bisher ein Teil als Gewerbegebiet und ein weiterer als Industriegebiet festgesetzt. Die Frage der Baugebietskategorie wird anhand der konkreten Art der baulichen Nutzung des beabsichtigten Vorhabens im weiteren Verfahren geprüft und ggf. ebenfalls geändert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 750 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen und die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt werden.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig besteht das übergeordnete Ziel darin, ein ausreichendes Angebot an baureifen Flächen insbesondere mit Eignung für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen anzubieten. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen im nordwestlichen Bereich des Industrieparks Nord die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Logistikzentrums geschaffen werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Logistikzentrums zum Zwecke der Ansiedlung eines Unternehmens und der Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Schaffung einer großräumigen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche,
- Änderung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung,
- weitreichende Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft unter besonderer Beachtung klimarelevanter Aspekte,
- Gewährleistung des Immissionsschutzes und Berücksichtigung der Störfallproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Gebiete,
- Sicherung des im Ursprungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichs und
- Sicherung der angestrebten Integration des Areals in das Stadtrandgefüge durch die Gestaltung baulicher Anlagen und landschaftsplanerische Maßnahmen

## 4. Grundlagen der Planung

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen) sowie den Zielen der Stadtentwicklung.

Das 2018 vom Stadtrat beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Für den Bebauungsplan ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 insbesondere das strategische Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ relevant. Es verfolgt mit den Handlungsschwerpunkten „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ und „Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze“ die Stärkung der wirtschaftlichen Basis und eine Erhöhung der Unternehmenszahl in Leipzig. Dazu sind u.a. nachfragegerechte Flächenangebote nötig sowie die Berücksichtigung von Qualifikationsniveau, Arbeitsplatzdichte und Erreichbarkeit der entstehenden Arbeitsplätze.

Das Vorhaben liegt im fachübergreifenden Schwerpunktgebiet Nordraum, dem zentralen industriellen Wirtschaftsraum Leipzigs, in dem seit 2000 über 20.000 Arbeitsplätze entstanden sind. Im INSEK wird das Ziel verfolgt, das herausragende Potential des Nordraumes zur Verbesserung der wirtschaftlichen- und Beschäftigungssituation in der Region zu nutzen, um Ansiedlungen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte (mindestens 30 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze pro Hektar) zu ermöglichen. Hierbei soll die Ausgewogenheit in der Entwicklung von Gewerbe, Grünstrukturen und Landwirtschaft sowie Lebensqualität der Menschen vor Ort besonders beachtet werden.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK sollen durch den Bebauungsplan unterstützt werden.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“ – der planerischen Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ ist das Gebiet als Entwicklungsfläche mit Vorrang für großflächige Ansiedlungen dargestellt. Außerdem wird der Sicherung und der nachfragegerechten Entwicklung von Flächen für Neuansiedlungen eine hohe Priorität eingeräumt. Demnach gilt es, ein quantitativ ausreichendes und qualitativ differenziertes Angebot zu schaffen, welches vor allem die Anforderungen der modernen Industrieproduktion (Großflächigkeit und optimale Verkehrserschließung) erfüllt. Dabei ist es erforderlich, Nutzungskonflikte mit störepfindlichen angrenzenden Nutzungen zu vermeiden sowie die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen und zu gestalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Industriegebiet nach § 9 BauNVO möglich) und als Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im geltenden Landschaftsplan (LSP) der Stadt Leipzig ist die Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet und in den nördlichen und westlichen Randbereichen als Grünfläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält neben den Zielen für die Entwicklung die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan das Leitbild 12 für „Gewerbe- und Industriestandorte“ dar. Es beinhaltet die Zielstellung der Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbebeständen und an deren verkehrlichen Erschließungen, die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt, eine stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation und ein Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

## 5. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

### Inhalte

Es ist geplant, im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zusammenhängende gewerblich nutzbare Bauflächen und eine größere maximale Höhe der baulichen Anlagen als bisher zulässig festzusetzen. Die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zur Eingrünung sollen dabei weitestgehend erhalten bleiben und ggf. ergänzt werden. Weitere erforderliche Planinhalte sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln.

### Auswirkungen

Das geplante Vorhaben entspricht nach der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 750. Mit der Änderung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Durch die Errichtung des geplanten Logistikzentrums werden in einem größerem Umfang Arbeitsplätze geschaffen, was sowohl für die Stadt Leipzig als auch für die Region von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist.

Der Standort befindet sich in einem gut erschlossenen Industrie- und Gewerbegebiet mit optimaler Anbindung an die Autobahn. Die Verkehrserschließung und die Nähe zu vorhandenen Betrieben ist ein wesentlicher Standortvorteil.

Gleichzeitig entsteht durch die Lage und das Ausmaß des Vorhabens ein Wandel im städtebaulichen Erscheinungsbild. Zur städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Einbindung sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Auch wird mit Umsetzung der Planung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (durch Wirtschaft und Beschäftigte) im Gebiet entstehen. Mit der Bebauungsplanänderung ist anhand des Bestandes konzeptionell zu prüfen, wie das Ziel einer nachhaltigen und effizienten Mobilität weiter verbessert werden kann und welche Auswirkungen daraus erwachsen.

Der Immissionsschutz ist weiterhin zu gewährleisten und die Störfallproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Gebiete zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind in diesem Bebauungsplanverfahren die möglichen Auswirkungen der Änderung gegenüber dem bereits heute zulässigen Rahmen auf Natur und Landschaft durch Fachplanungen und Gutachten zu ermitteln und die Belange von Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel zu betrachten und ggf. geeignete Regelungen im Plan zu treffen.

gez .

Heinrich Neu  
amt. Amtsleiter