



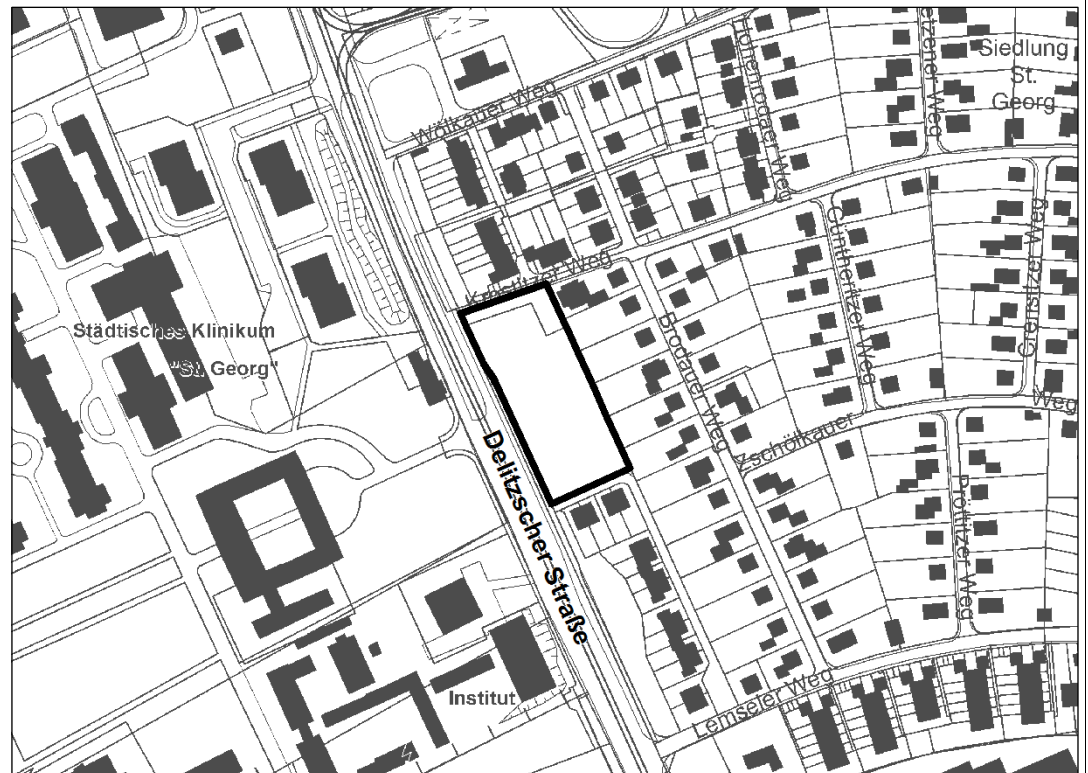
Stadt Leipzig

**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 460
„Wohn- und Geschäftshaus
Delitzscher Straße/Krostitzer Weg“
(Aufstellungsbeschluss)**

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Eutritzsch

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

22.10.2020

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Eutritzsch.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird umgrenzt von

- der Delitzscher Straße im Westen,
- dem Krostitzer Weg im Norden,
- den westlich des Brodauer Weges gelegenen Einfamilienhausgrundstücken im Osten sowie
- dem Lemseler Weg im Süden.

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

2. Planungsanlass, Ausgangslage und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Eigentümers, die Freifläche an der Delitzscher Straße mit einem Wohnbau- und Geschäftshaus in individueller Bauweise zu entwickeln. Der Vorhabenträger, welcher derzeit An der Märchenwiese im Ortsteil Marienbrunn ein Projekt mit vergleichbarem Konzept realisiert, hat im November 2019 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt.

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus, welches einen Nahversorgungsmarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss sowie im Weiteren Wohnungen und eine ambulante Pflegestation beherbergen soll. Beabsichtigt ist, einen ca. 75 m langen, straßenbegleitenden Solitärbau mit einer Bautiefe von ca. 25 m mit drei Vollgeschossen zu errichten. Aufgrund der Geländemorphologie entsteht im südlichen Drittel des Gebäudes ein Höhensprung von einer Etage. Der Nahversorgungsmarkt soll im nördlichen Bereich als sogenannte Funktionsunterlagerung unweit der dort geplanten Stellplatzflächen entstehen.

Mit der geplanten Nutzungsmischung entsteht ein bauliches und funktionelles Bindeglied zwischen dem Klinikum und der bestehenden Wohnsiedlung, indem die Versorgung der Bewohner verbessert und für Klinikangestellte als auch für pflegebedürftige Menschen ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Wohnungsangebot bereitgestellt wird.

Die geplante Entwicklung entspricht den städtischen Zielsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnungsangeboten sowie die Versorgung der örtlichen Bevölkerung durch den Einzelhandel mit Lebensmittelsortiment.

Ausgangslage: Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 602/30 und 602/31 der Gemarkung Eutritzsch zusammen. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche, die von einem Kleinsiedlungsgebiet umgeben und überwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist. Das östlich angrenzende Areal besteht aus der in den 1930er Jahren entstandenen Siedlung St. Georg.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich die in den 1990er Jahren auf Grundlage der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 196 „Siedlung Wölkauer Weg“ bzw. Nr. 198 „Wohnhof am St. Georg“ entstandenen Wohngebiete. Geprägt sind die zwei kleinen Gebiete durch Reihen- und Doppelhäuser. Zum Schutz vor Lärm wurden diese Gebiete mit begrünten Schutzwällen von der Delitzscher Straße abgeschirmt. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem das Hotel „Am St. Georg“, welches im gleichen Zeitraum entstand.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Delitzscher Straße befindet sich das Städtische Klinikum St. Georg, welches bis 1913 in Pavillonbauweise errichtet wurde. Das Gelände ist als Park gestaltet und besteht weitestgehend aus funktional autarken Gebäuden. Es handelt sich um eine denkmalgeschützte, symmetrische Anlage, die sich vom Haupteingangsgebäude bis zur Nördlichen Rietzschke

ausdehnt. Seit 1972 gab es auf dem Klinikgelände stetig Erneuerungsmaßnahmen, auch entstanden neue Gebäude zur Ergänzung und Erweiterung der medizinischen Versorgung.

Im Zuge der Entwicklung des Krankenhausareals wurde der Anschluss an das Netz der Leipziger Straßenbahn vollzogen. Die Straßenbahnlinie 16 verbindet heute das südliche Stadtgebiet mit der Messe Leipzig im Norden. Am Eingang zum Klinikum St. Georg befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit Straßenquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht dem vorgeprägten städtebaulichen Rahmen und ist nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Das Erfordernis für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet sich insbesondere daraus, dass nur mit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte und oben dargestellte Entwicklung einschließlich der dafür notwendigen Erschließung geschaffen werden können,
- eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft, Klima und Wasser bei der Entwicklung dieses Vorhabens gewährleistet werden kann und
- die architektonisch-städtebauliche Qualität sichergestellt werden kann.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Planungen der Stadt,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines kombinierten, gestapelten Wohn- und Geschäftshauses,
- Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich,
- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes mit Unterstützung besonderer Zielgruppen,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung,
- Bewältigung der Immissionsschutzproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes angrenzende Wohngebiete,
- Angemessene Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft unter besonderer Beachtung klimarelevanter Aspekte,
- Sicherung der Integration des Gebäudes in das Stadtgefüge durch die Gestaltung der baulichen Anlage 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.

Im Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird, ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die oben formulierten Ziele, die mit der Planung erreicht werden sollen, stimmen mit der im Flächennutzungsplan formulierten Zielstellung für die zukünftige Nutzung der Fläche überein.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und dem Leitbild 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ zugeordnet. Bei der Entwicklung des Gebiets für eine Mischnutzung mit einer größeren Dichte und Höhe als im umliegenden Gebiet sind die im Leitbild formulierten Ziele zu berücksichtigen: Wahrung des typischen grüngerprägten Ortsbildes, Erhaltung der Erholungsfunktion und der Bedeutung für das Stadtklima und den Biotopverbund.

Das 2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Relevant sind gemäß der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere die Handlungsschwerpunkte aus dem Zielbild:

- *Bezahlbares Wohnen*, mit dem Ziel, auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftliche tragfähig zu ermöglichen. Dabei stehen einkommensschwache Haushalte, Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen besonders im Fokus.
- *Balance zwischen Verdichtung und Freiraum*, mit dem Ziel, das Wachstum flächensparend zu gestalten und Grün- und Freiraumqualitäten zu erhalten. Dazu sind Mehrfachnutzungen gezielt zu ermöglichen.
- Daneben wird der Handlungsschwerpunkt „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ unterstützt, welcher auch einen Ausbau der quartiersnahen wirtschaftsstrukturellen Angebote beinhaltet.

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz. Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Der Standort entspricht diesen Anforderungen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat den Beschluss, bei Neubauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplanverfahren durch städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass 30% der für Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als geförderter, mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau zu errichten sind. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und ist – bei Vorliegen der Voraussetzungen – entsprechend bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Vorhaben ordnet sich zudem ein in den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren, der die Entwicklung eines integrierten Zentralsystems, welches den Anforderungen einer ausgewogenen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen und der Bedeutung der Zentren als Identifikationspunkte urbanen Lebens gerecht wird, unterstützt. Insbesondere hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels wird aus Sicht der Stadtentwicklung in dieser Lage ein unterversorgter Bereich festgestellt. Das Planvorhaben trägt demnach zur Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für die Siedlung St. Georg bei.

5. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sind:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen für Wohnen, die Nahversorgung einschließlich der dazugehörigen Grün- und Freibereiche und für die notwendigen Erschließungsanlagen festgesetzt werden. Weitere erforderliche Planinhalte sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln.

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

Durch die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses wird die Nahversorgung der Bevölkerung verbessert und ein vielfältiges Wohnungs- und Betreuungsangebot geschaffen.

Dabei geht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Nachnutzung einer Brachfläche mit einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes einher. Neben der baulichen Nachverdichtung sollen auch die naturschutzfachlichen Qualitäten der Grünflächen berücksichtigt werden.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Im Bebauungsplan ist zu prüfen, wie eine Anbindung des Plangebietes an die Delitzscher Straße, an die angrenzenden Siedlungsbereiche und eine Absicherung des ruhenden Verkehrs erfolgen kann.

Gleichzeitig ist auch das verträgliche Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten planerisch zu bewältigen. So sind bspw. zur Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes und zur Vorbeugung von Lärmimmissionskonflikten Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar an der Delitzscher Straße und als Pendant zum Klinikum St. Georg soll sich das Vorhaben architektonisch-städtebaulich einordnen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch Fachplanungen und Gutachten zu ermitteln und geeignete Regelungen zu treffen. Mit der Berücksichtigung der im Masterplan Grün der Stadt Leipzig intendierten „grün-blauen Infrastruktur“ soll ein Beitrag gegen Überwärmung und Hitzestress in verdichteten Quartieren geleistet werden. Dabei ist die Anwendung von erneuerbaren Energien nach Maßgaben des Klimaschutzprogrammes (EKSP) sowie des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand der Stadt Leipzig wie bspw. die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie, Möglichkeiten der Errichtung von geothermischen Anlagen etc. im weiteren Verfahren zu prüfen.

6. Verfahren, weiteres Vorgehen

Es soll das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) zur Anwendung kommen, da die im BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen.

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter