



**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 433  
„Stadtquartier östlich Bremer Straße“  
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Nord

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

10.12.2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Vorbemerkung .....	2
2.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
3.	Ausgangslage.....	2
4.	Planungsanlass und -erfordernis .....	3
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
6.	Städtebauliches Konzept .....	4
7.	Verfahrensdurchführung .....	5
8.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	6
9.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	8
10.	Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung .....	8
11.	Umweltbelange.....	9

Anhang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328  
„Nördlich Max-Liebermann-Straße/östlich Bremer Straße-Nutzungsarten“

## 1. Vorbemerkung

In Gohlis-Nord soll ein attraktives und lebendiges Stadtquartier entstehen. Damit wird dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachgekommen und ein Schulstandort gesichert. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Gemeinbedarfsnutzungen, Grün- und Freiräumen und bedarfsgerechtem Einzelhandel. Für diese Entwicklung sind nachhaltige, zukunftsfähige und innovative Lösungen gefragt.

Die Planung muss - im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung - auch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bereitstellen. Diese Maßnahmen sind durch geeignete Konzepte zu ermitteln und im Bebauungsplan festzuschreiben.

Das Gebiet schließt nördlich an die Max-Liebermann-Straße (Bundesstraße B 6) und östlich an die Kroch-Siedlung an. Es handelt sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche. Im Jahre 1935 als Kaserne in Betrieb genommen, wurde diese nach dem Ende des II. Weltkrieges von der Sowjetarmee übernommen, baulich erweitert und bis 1992 genutzt. Bisher wurde nur ein Teil des Areals entwickelt, während ein größerer Bereich brach liegenblieb.

## 2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord und dort im Ortsteil Gohlis-Nord.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und wird umgrenzt

- im Norden von einer Grünfläche auf einer ehemaligen Wasserfassung,
- im Osten von der gedachten nördlichen Verlängerung der Franz-Mehring-Straße,
- im Süden von der Max-Liebermann-Straße und
- im Westen von der Bremer Straße.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Gohlis sind betroffen:

351/9, 351/19, 351/20, 351/27, 351/28, 351/29, 351/30, 351/31, 351/32, 352/2, 352/5, 352/6, 352/9, 352/10, 352/12, 352/13, 352/14, 352/15, 352/16.

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

## 3. Ausgangslage

### Erschließung

Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist mit der Buslinie 80 Thekla-Lindenau von den Haltestellen ‚Bremer Straße‘ bzw. ‚Franz-Mehring-Straße‘ gegeben. Die Bushaltestellen liegen an der südlich angrenzenden Max-Liebermann-Straße unmittelbar am Gebiet an. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ‚Landsberger/Max-Liebermann-Straße‘ befindet sich in ca. 500 m Entfernung westlich der Kroch-Siedlung, hier verkehrt die Linie 4 Gohlis-Stötteritz. Die Straßenbahnlinie 12 Gohlis-Nord-Technisches Rathaus ist über die Endhaltestelle ‚Virchowstraße‘ nach ca. 800 m in östliche Richtung erreichbar. Dort gibt es auch eine Mobilitätsstation mit Car-Sharing-Angebot. Auch östlich des Gebietes, in einer Entfernung von ca. 1400 m, verläuft die Delitzscher Straße. Dort verkehrt die Straßenbahnlinie 16 Messiegelände-Lößnig, die nächste Straßenbahnhaltestelle dieser Linie ist die ‚Delitzscher Straße/Essener Straße‘.

Eine überregionale Straßenanbindung ist über die Max-Liebermann-Straße (Bundesstraße 6) zur Bundesautobahn (BAB) A 9 nach Westen gegeben. Die Bundesautobahn A 14 ist über die Maximilianallee (Bundesstraße 2) oder über die Louise-Otto-Peters-Allee Richtung Norden mit überregionalen Autobahnanbindungen schnell zu erreichen. Die Radverkehrsinfrastruktur ist insbesondere in Ost-West-Richtung entlang der Max-Liebermann-Straße gut ausgebaut.

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im privatem Eigentum und im Eigentum einer Anstalt sowie einer Körperschaft öffentlichen Rechts.

### Bestehende Nutzungen

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich zwei ehemalige Unterkunftsgebäude. Diese wurden 2007 saniert und zu Wohnungen umgebaut bzw. dienen der Bundesnetzagentur (BNetzA) als Verwaltungsstelle. Zum Bereich der BNetzA gehört neben dem Bürogebäude auch eine Antennenanlage, deren störungsfreier Betrieb die Freihaltung des nördlich angrenzenden Geländes erfordert. Unmittelbar anschließend gibt es eine Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung sowie ein brachgefallenes Kasernengebäude. Auf der südwestlichen Teilfläche, angrenzend an die Max-Liebermann-Straße, entstand 2019 eine Wohnanlage mit Parkhaus, gewerbliche Nutzungen sowie drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 90 Wohneinheiten. Dieser Gebäudekomplex wurde nördlich durch zwei weitere Wohngebäude ergänzt. Unmittelbar angrenzend an die Bremer Straße sind noch ruinenöse Reste baulicher Anlagen der früheren militärischen Nutzung vorhanden. Die übrige Fläche ist unbebaut.

## **4. Planungsanlass und -erfordernis**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf einer Konversionsfläche in Gohlis-Nord ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Auf Grundlage des im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung gefundenen städtebaulichen Konzeptes sollen Wohnbauflächen aktiviert und Grundstücke für eine weiterführende Schule und eine Kita gesichert sowie eine gute Grünraumversorgung gewährleistet werden. Die unterschiedlichen Wohnungsbauvorhaben sollen von privaten Vorhabenträgern entwickelt werden. Bezogen auf die entstehenden Geschosswohnungsbauten sind 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsneubau vorzusehen.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der städtebaulich-funktionalen Zuordnung der Wohnungsbaufflächen mit neuen Erschließungsanlagen sowie einer Freizeitnutzung für öffentliche Grünanlagen und der Berücksichtigung und Einordnung der Schule sowie einer Kita unter Beachtung der Ruhebedürfnisse für das Wohngebiet. Dies schließt sowohl die Nutzung und Weiterentwicklung des Bestandes als auch die neu hinzukommenden Nutzungen ein. Im Bebauungsplan sind Regelungen zu treffen, um das Zusammenwachsen von Bestand und Planung zu einem neuen Quartier zu ermöglichen und bauplanungsrechtlich zu sichern.

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

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Damit sind folgende weitere Ziele verbunden:

- Im Plangebiet liegt der Fokus auf Wohnnutzung. Es sollen Angebote für unterschiedliche Wohnformen inklusive eines Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau (Beschluss VI-A-03785 der Ratsversammlung vom 23.08.2017) geschaffen werden.
- Weitere wichtige Nutzungen sind die Gemeinbedarfsflächen für einen Schulstandort (voraussichtlich 4-zügiges Gymnasium mit 3-Feld-Sporthalle, Sportfrei- und Pausenflächen) und eine Kita.
- Zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung ist eine Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz herzustellen. Für die innere Erschließung ist ein zukunftsfähiges, flächensparendes Verkehrssystem einschließlich eines Mobilitätskonzeptes zu entwickeln. Auch soll das Quartier geeignete Fuß- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an die Nachbarschaften erhalten.

- Das Grün- und Freiraumkonzept ist weiter zu qualifizieren. Dabei ist Wert auf ein vielfältiges Angebot an öffentlich nutzbaren Flächen für unterschiedliche Nutzungsansprüche zu legen.
- Die Entwicklung soll gemäß den gültigen Standards den natur- und artenschutzfachlichen Regelungen entsprechen. Demgemäß sollen im weiteren Verfahren die Betroffenheiten erfasst und im Bebauungsplan in angemessener Weise berücksichtigt werden.
- Die Planung soll den Grundsätzen des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebau folgen (entsprechend der Beschlüsse der Ratsversammlung zum Klimanotstand VI-A-07961, VI-A07961-DS-10). Besondere Bedeutung wird dabei der Förderung einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung und Energieversorgung beigemessen.
- Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde bereits ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erarbeitet, welches mit Konkretisierung der Planung überprüft und ggf. fortgeschrieben werden muss.

## 6. Städtebauliches Konzept

Zur Entwicklung des „Stadtquartiers östlich Bremer Straße“ hat die Stadtverwaltung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern ein Gutachterverfahren zur Findung einer städtebaulichen Lösung ausgelobt. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan ausgezeichnet.

Einvernehmlich wurde einem Konzept der Vorzug gegeben, welches sich durch eine klare Clusterstruktur auszeichnet: Grünachse – Bauflächen - Erschließungsflächen.

Im Bereich der Bremer Straße ist ein vier- bis fünfgeschossiger Wohnungsbauanteil geplant. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung nimmt dieser Geschosswohnungsbau Bezug zur westlich angrenzenden Bebauung, der Krochsiedlung.

Eine durchgängige keilförmige Grünachse östlich dieser Baukörper verbindet die zukünftigen Wohnquartiere mit dem offenen Landschaftsraum im Norden. Diese Grünfläche soll öffentlich nutzbar sein. Geplant ist eine Mehrfachnutzung mit Wasserflächen, die auch der Regenrückhaltung dienen soll.

Östlich dieses Grünzuges sollen mehrgeschossige Gebäude als verdichtete Bauform (z.B. Reihenhäuser) errichtet werden. Im Umfeld der Bundesnetzagentur, im Osten des Plangebietes, sind nach derzeitigem Konzept vorrangig Doppelhäuser mit geschützten Höfen bzw. Privatgärten vorgesehen.

Insgesamt könnten in dem neuen Stadtquartier ca. 400 Wohneinheiten entstehen. Die beschriebene Abstufung der Bebauungsdichte und der Gebäudetypologie (Geschosswohnungsbau, verdichtete und lockere Eigenheimbebauung) von West nach Ost entwickelt sich in Abhängigkeit zur fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs in der Landsberger Straße.

Der gemischte Wohnungsbau mit Mietwohnungen und Eigenheimen soll der aktuellen Nachfrage nach individuellen und bezahlbaren Wohn- und Eigentumsformen in Leipzig Rechnung tragen.

### Soziale Infrastruktur

Im Nordwesten des Plangebietes, direkt angrenzend an die Bremer Straße, ist eine Fläche für eine weiterführende Schule vorgesehen. Dieser Standort wird favorisiert, da die Haltestelle der Straßenbahn in der Landsberger Straße über die Beyerleinstraße gefahrenarm und in fußläufiger Entfernung erreichbar ist. Beim vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurde der Flächenbedarf einer weiterführenden Schule (Gymnasium bzw. Oberschule) mit 3-Feld-Sporthalle und Freiflächen zum Ansatz gebracht.

Im weiteren Planungsprozess kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Plan dargestellte Gebäudekonfiguration der Schule angepasst werden muss. Indes soll durch die besondere Lagegunst der Standort an der Bremer Straße prinzipiell beibehalten werden. Eine Weiterentwicklung ist, abhängig von den im Bebauungsplanverfahren zu prüfenden Belangen auch entlang dieser Straße Richtung Süden denkbar.

Die geplante weiterführende Schule ist erforderlich, um den prognostizierten Bedarf an Schulplätzen zu sichern und über den Ortsteil Gohlis-Nord hinaus die nördlichen Stadtbezirke zu versorgen.

Weiterhin soll eine Fläche für eine Kita berücksichtigt werden. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird diese Fläche vorrangig zur Versorgung des Gebietes vorgehalten. Für diese Einrichtung ist im Konzept eine Fläche südlich der Sporthalle eingeordnet. Derzeit ist eine eigenständige Fläche im Gebiet geplant, die kombiniert mit der Schule erschlossen wird. Bei weiterer Vertiefung der Planung soll die Kita mit Blick auf eine effiziente Flächennutzung gegebenenfalls mit einer weiteren Nutzung kombiniert werden („Stapelung von Nutzungen“).

### Erschließungs- und Wegekonzept

Das Quartier wird über zwei – von Süd nach Nord verlaufende – Hauptachsen erschlossen. Die Anbindung erfolgt jeweils über die Max-Liebermann-Straße. Die westliche Erschließungsstraße ist die bestehende Bremer Straße und insbesondere für die Anbindung der geplanten Schule von Bedeutung. In der Gebietsmitte ist eine weitere Erschließungsstraße geplant. Diese Erschließungsstraßen werden durch drei verkehrsberuhigte Quartiersstraßen in Ost-West-Richtung verbunden. Die nördliche Quartiersstraße setzt sich im Bereich des individuellen Wohnungsbaus fort. Innerhalb dieses Bereiches werden die einzelnen Wohnhäuser über separate Stichstraßen erschlossen.

Neben dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurden zwischenzeitlich auch andere städtebauliche Alternativen untersucht. Im Ergebnis dieser Variantenuntersuchung wurde der im Wettbewerb ausgezeichneten Idee weiterhin der Vorzug gegeben, sodass diese Ursprungsvariante zunächst weiterverfolgt werden soll.

## **7. Verfahrensdurchführung**

Es kommt das volle Verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung.

Als erster Verfahrensschritt wurde am 17.11.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss VI-DS-03158), der am 26.11.2016 im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2016 bekannt gemacht wurde.

Für das Gebiet „Stadtquartier östlich Bremer Straße“ hat der Stadtrat am 20.05.2020

- eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (VII-DS-00975) und
- die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (VII-DS-00973) zur Prüfung einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Beide Beschlüsse wurden am 6. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 bekannt gemacht.

Auf dieser Grundlage wurde für das „Stadtquartier östlich Bremer Straße“ im III. Quartal 2020 die vorbereitende Untersuchung gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beauftragt.

Es ist geplant, dem Stadtrat im zweiten Quartal 2022 eine Informationsvorlage über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung vorzulegen.

Weitere Planungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 433 befindet sich im südlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 328 „Max-Liebermann-Straße/Bremer Straße – Nutzungsarten“. Dieser wurde am 21.4.2010 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 332/10) und trat mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2010 vom 7.8.2010 in Kraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen

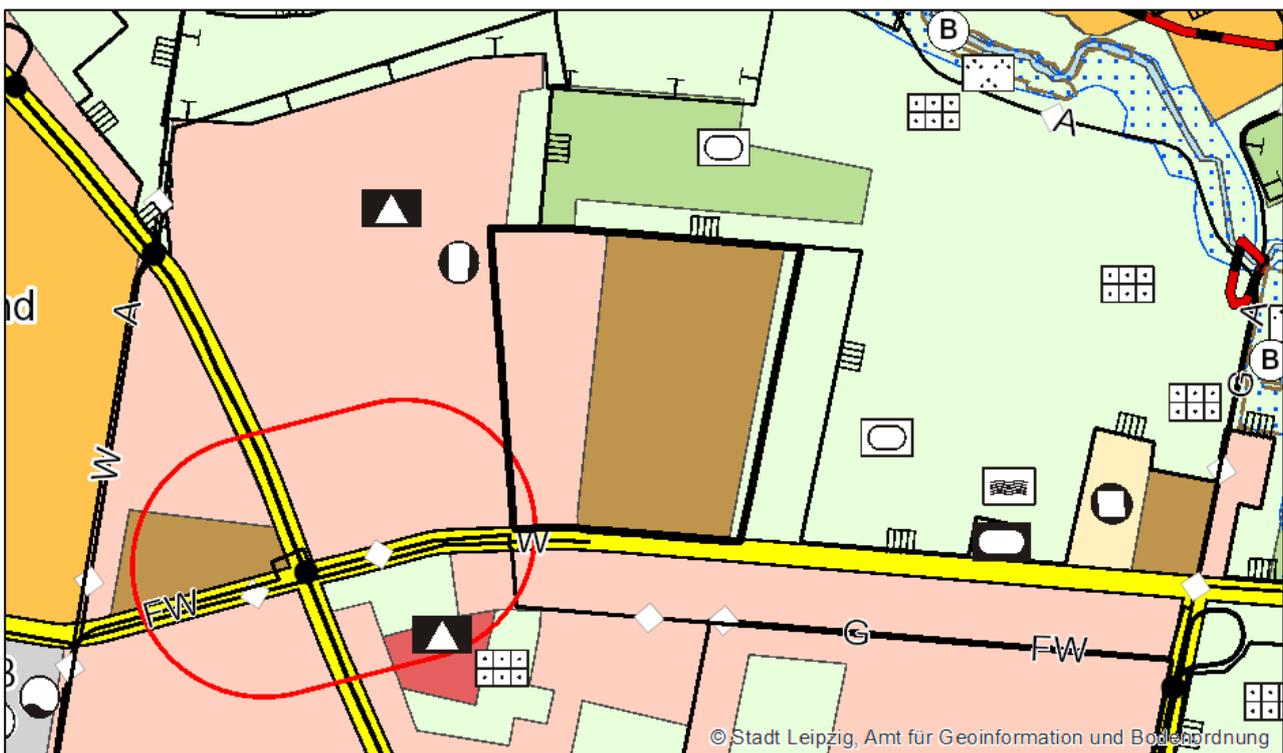
entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang solche Festsetzungen zukünftig noch erforderlich sind.

## 8. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

Die Etablierung eines neuen, wohngenutzten Stadtquartieres mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entspricht den übergeordneten Planungen, insbesondere dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan Westsachsen sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist im genehmigten Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020 als „Gebiet zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“ dargestellt. Diese Gebiete sind gemäß Ziel 4.1.4.2 des Regionalplans im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden. Der Bebauungsplan umfasst die Umnutzung von Brachflächen und wird sich u.a. mit Grünräumen auseinandersetzen und steht dem Regionalplan daher nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbauflächen sowie als gemischte Bauflächen dar. Damit stimmt das vorliegende städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen mit den FNP-Darstellungen (=bauliche Nutzung) überein. Im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes ist die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung zu prüfen.



Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist der Bereich als Wohngebietsfläche dargestellt und ist dem Leitbild 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ zuzuordnen. Demnach ist die Aufenthalts- und Stadtbildqualität durch die Schaffung von begrünten Innenhöfen, Gebäudebegrünung und Straßenbaumbepflanzungen zu entwickeln. Weiterhin sollen wohnortnahe Grünflächen einbezogen und die Verbindung zu umgrenzenden Grünräumen hergestellt und eine Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt sichergestellt werden. Außerdem wird für Arten/Biotope im Plangebiet die „Entwicklung/Anreicherung von Lebensräumen“ gefordert.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) als Entwicklungsgebiet "Bremer Straße" dargestellt. Dem Gebiet kommt somit eine besondere Rolle im gesamtstädtischen Wachstumsprozess zu. Im Entwicklungsgebiet sollen insbesondere folgende strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte des INSEK unterstützt werden:

- Schaffung eines bezahlbaren und vielfältigen Wohnungsangebotes, u.a. durch die Bereitstellung von 30 % sozial gefördertem Wohnungsbau (Strategisches Ziel Soziale Stabilität, Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“),
- Bessere Ausnutzung von vorhandenen Flächenreserven und vorhandenen Infrastrukturen, um das Wachstum flächensparend zu gestalten (Strategisches Ziel Lebensqualität, Handlungsschwerpunkt „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“),
- Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes an Schulen (Strategisches Ziel Soziale Stabilität, Handlungsschwerpunkt „Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“).

Darüber hinaus sind für Entwicklungsgebiete weitere Anforderungen formuliert. Relevant sind:

- Die neuen Stadtquartiere sollen in einer dem Standort angemessenen Dichte und Mischung entwickelt werden. Dabei werden die Grundsätze einer umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Entwicklung zu Grunde gelegt (u.a. Regenwassermanagement) und innovative, technologieoffene Ver- und Entsorgungslösungen verfolgt.
- Die zu schaffenden Infrastrukturen und Angebote, die über den gebietsinduzierten Bedarf hinausgehen können, sind für den Stadtteil mitzudenken. Dabei wird im Sinne einer flächensparenden Entwicklung die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen favorisiert.
- Die öffentlichen Räume sollen inklusiv, bedarfsgerecht und für alle zugänglich gestaltet werden. Angestrebt werden mindestens 13 m<sup>2</sup> öffentliche und private Grünfläche je Einwohner, die stadökologisch hochwertig aber auch vielfältig nutzbar gestaltet werden.
- Eine autoarme Quartiersentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an Luftreinhaltung, Schutz vor Lärm, umweltgerechte Mobilitätsformen und Multimodalität wird verfolgt (INSEK S. B-10).

Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Steuerung des Einzelhandels und wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) zuletzt fortgeschrieben. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB definiert es zentrale Versorgungsbereiche, welche als Vorranggebiete für strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen fungieren und hinterlegt diese mit entsprechenden Entwicklungszielstellungen.

Das Plangebiet liegt im Kerneinzugsbereich des D-Zentrums Gohlis-Nord (500-Meter-Radius). Um eine tragfähige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen im benachbarten D-Zentrum zu ermöglichen und stadtentwicklungsplanerischen Fehlentwicklungen proaktiv zu begegnen, wurde in der Vergangenheit für Teile des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 328 aufgestellt, um weitere Einzelhandelsansiedlungen entlang der Max-Liebermann-Straße gezielt auszuschließen. Mit der aktuellen Planung des Stadtquartiers gilt es, sich erneut vertiefend mit den Zielstellungen der Einzelhandelssteuerung an diesem perspektivisch städtebaulich integrierten Standort auseinanderzusetzen. In diesem Zusammenhang sind die durch die Wohnungsbauaktivitäten zukünftig vergrößerten endogenen Nachfragepotenziale ebenso in die Betrachtung einzustellen, wie die inzwischen deutlich verbesserte Nachfragesituation am D-Zentrum Gohlis-Nord (zusätzliche Mantelbevölkerung durch die Wohnquartiere in den ehemaligen Kasernenstandorten). Diesbezüglich sind auch gezielt Ansätze einer flächeneffizienten, gestapelten Bauweise zu berücksichtigen.

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 Maßnah-

men 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.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat am 23.08.2017 den Beschluss zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus, indem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge sichergestellt wird, dass 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaats Sachsen errichtet werden. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird. Diese Bindung gilt für diesen Standort.

Wie in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans 2019 erläutert, überschreitet der Bedarf an gymnasialen Schulplätzen im betroffenen Planungsraum Nord, Nordwest, Nordost, Zentrum-Nord, die vorhandenen Kapazitäten bis mindestens 2030/31. Zwar werden durch das geplante Gymnasium an der Messe-Allee im Ortsteil Wiederitzsch Kapazitäten geschaffen, doch ist der Schulstandort an der Bremer Straße auch erforderlich, um zusätzliche Kapazitäten bereitzustellen.

## **9. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328 "Max-Liebermann-Straße/Bremer Straße - Nutzungsarten" befinden sich im Innenbereich, Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dagegen liegen alle Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 328 im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 35 BauGB.

## **10. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung**

### Inhalte

Im Bebauungsplan sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept Flächen für Wohnen, für den Gemeinbedarf, für Grün- und Freibereiche, für Sportanlagen, für Versorgungseinrichtungen und für notwendige Erschließungsanlagen festgesetzt werden. Dabei werden Bestandsgebäude und mögliche Erweiterungen berücksichtigt.

### Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche geht mit einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes einher. Die Wiedernutzbarmachung der Konversionsfläche zu einem modernen Stadtquartier stellt eine angemessene Nachnutzung dar, unterstützt die Innenentwicklung und hat positive Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Im Bebauungsplan ist konzeptionell zu prüfen, wie das Ziel einer nachhaltigen und effizienten Mobilität umgesetzt werden kann und welche Auswirkungen daraus erwachsen.

Gleichzeitig ist auch das verträgliche Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten planerisch zu bewältigen. So sind bspw. zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes, des städtebaulichen Erscheinungsbildes und ggf. zur Vorbeugung von Immissionskonflikten Beschränkungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden neue, gegebenenfalls öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen. Es wird die Aufgabe der weiteren Planung sein, diese quartiersbezogenen

Freiflächen mit den bestehenden Grün- und Wegeverbindungen der benachbarten Gebiete zu vernetzen.

Weiterhin sind im Bebauungsplan die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch Fachplanungen und Gutachten, soweit diese noch nicht vorliegen, zu ermitteln und geeignete Regelungen zu treffen. Die zu schaffende blau-grüne Infrastruktur soll einen Beitrag gegen die Überwärmung und Hitzestress in verdichteten Quartieren leisten und zur lokalen Rückhaltung des Niederschlagswassers beitragen.

Der Beschluss der Ratsversammlung zur anteiligen Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau soll umgesetzt werden. Zur Sicherung dieser Maßnahme ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und den Eigentümern abzuschließen.

## **11. Umweltbelange**

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Im weiteren Verfahren wird daher ein Umweltbericht verfasst, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Abwägung einzustellen.

Zur Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes und zur Berücksichtigung umweltrelevanter Belange wurden bereits erste Untersuchungen durchgeführt.

### Niederschlagsentwässerung

Als wichtige Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren und die Entwicklung des Gebietes war die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zwingend notwendig. Angesichts kaum versickerungsfähiger Bodenverhältnisse und beinahe ausgeschöpfter Kapazitäten im anliegenden Kanalsystem wurde die Studie „Bremer Straße/Max-Liebermann-Straße, Leipzig, Niederschlagswasserkonzept, Vermessung und Bodenuntersuchung“ 2018 gemeinsam von den Leipziger Wasserwerken – Leipziger Gruppe und der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben.

Gemäß dem Sächsischen Wassergesetz (vom 12.07.2013) gilt der Grundsatz, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu belassen. Für den Umgang des verbleibenden Anteils sind durch die jeweiligen Bauherren Vorschläge zu erarbeiten, Nachweise zu erbringen und mit den zuständigen Institutionen abzustimmen. Durch die nur in geringem Umfang vorhandenen Reserven im bestehenden Abwassernetz wurden grundlegende Untersuchungen zu den abwassertechnischen Realisierungsmöglichkeiten sowie den notwendigen Aufwendungen für die technische Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Für das Plangebiet wurde mit dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept entwickelt, welches unter Berücksichtigung der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, der örtlichen Gegebenheiten, der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der Entwicklungsabsichten die Möglichkeit einer abschnittsweisen Entwicklung in Varianten darstellt.

Hier galt es zu beachten, dass das Kanalnetz nur noch sehr geringe Aufnahmekapazitäten für Schmutz- und Regenwasser aufweist. In den Kanal der Max-Liebermann-Straße können nur noch 20 l/s eingeleitet werden.

Durch die Einbeziehung der vorhandenen Vorfluter in das Entwässerungskonzept wurde das Betrachtungsgebiet über das Plangebiet hinaus erweitert. Es wurden Varianten mit Vor- und Nachteilen benannt und nach finanziellem Aufwand und den zu erwartenden Folgekosten verglichen. Darauf aufbauend wurde eine begründete Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Im gewichteten Ergebnis soll eine Variante zum Tragen kommen, bei der das Regenwasser über ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System versickert bzw. über Zisternen im Bereich des Grünzuges zurückgehalten und verzögert in die Nördliche Rietzschke - im Norden des Untersuchungsgebietes - abgeleitet wird.

#### Weiteres Verfahren

Im weiteren Planungsprozess wird ein Grünordnungsplan erstellt. Hier sollen Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Umweltbelange im Plangebiet aufgezeigt und zu einem Gesamtkonzept zusammengefasst werden. Die Inhalte des Grünordnungsplanes werden soweit notwendig als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und in der Begründung erläutert.

Des Weiteren wird unter Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen geprüft. Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell erstellt und der ggf. resultierende Kompensationsbedarf aus den Eingriffen ermittelt.

Mit der nachfolgenden Qualifizierung zum Bebauungsplanentwurf erfolgt dann eine vertiefende fachplanerische Befassung mit konkreten Maßnahmen, u.a. zu Klimaschutz und Klimaanpassung, der Einordnung alternativer Energiegewinnungsmöglichkeiten durch ein Energiekonzept und eines Mobilitätskonzeptes.

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin

Anhang

**Anhang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328  
„Nördlich Max-Liebermann-Straße/östlich Bremer Straße-Nutzungsarten“**

