



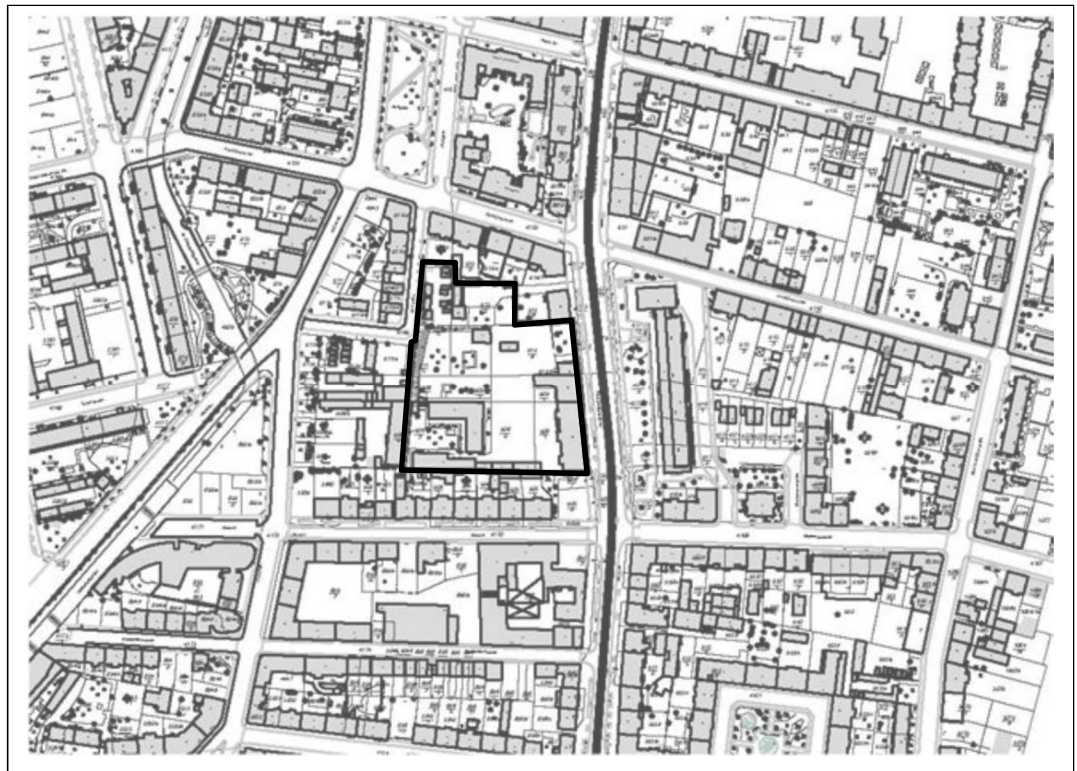
**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 388  
„Quartier am Volkshaus“  
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum - Süd

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

**mellon**

Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur mbH  
Augustusplatz 1-4 | 04109 Leipzig  
mail: [info@mellon-gesellschaft.de](mailto:info@mellon-gesellschaft.de)  
Phone: 034130823620  
web: [www.mellon-gesellschaft.de](http://www.mellon-gesellschaft.de)

21.03.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG .....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes .....	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis .....	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung .....	6
4.	Verfahrensdurchführung .....	9
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	10
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
5.1	Topografie .....	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	10
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	14
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	14
5.5	Denkmalschutz .....	15
5.6	Soziale Infrastruktur.....	15
5.7	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	16
5.8	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	16
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	17
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	17
6.1.1	Raumordnung.....	17
6.1.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) .....	17
6.1.1.2	Regionalplan Westsachsen 2021 .....	18
6.1.2	Flächennutzungsplan .....	18
6.1.3	Landschaftsplan .....	19
6.2	Sonstige Planungen .....	20
6.2.1	Sanierungssatzung „Innere Südvorstadt“ .....	20
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	20
6.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK).....	20
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	21
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	21
6.2.6	Strategische Konzepte zur sozialen Infrastruktur.....	22
6.2.7	Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz .....	22
6.2.8	Stadtklimamodellierung und Starkregenkarte .....	22
6.2.9	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	23
6.2.10	Städtebauliches Gutachterverfahren.....	23
7.	Umweltbericht.....	26
7.1	Natur- und Artenschutz.....	26
7.2	Baugrund und Altlasten .....	28
7.3	Weitere Untersuchungserfordernisse.....	29
8.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	31
9.	Planungsrechtliche Inhalte u. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	33

## A. EINLEITUNG

Das Leipziger Volkshaus befindet sich in attraktiver Lage in der Südvorstadt und hat eine lange Tradition als Gewerkschaftshaus. Zu dem 1905 errichteten Gebäude gehört der rückwärtige Volkshausgarten, der ein erhebliches Neubaupotential aufweist und trotz seiner zentralen Lage im heutigen Zustand untergenutzt ist. Der Standort soll unter Berücksichtigung denkmalhistorischer Belange, des schützenswerten Baumbestandes und der bestehenden Nachbarschaftsbeziehungen zu einem ‚Quartier Neuer Arbeit‘ (siehe Kap. 3 und 8) entwickelt werden. Im Januar 2022 wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren für das Quartier abgeschlossen, welches die zukünftige Entwicklung mit städtebaulichen und freiräumplanerischen Qualitäten sichern soll. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens werden in Fortführung des Bauleitplanverfahrens weiter ausgearbeitet und entsprechend gesichert. Im Übrigen wurde das Verfahren auf der Internetseite der Stadt Leipzig dokumentiert<sup>1</sup> - Auslobungstext, Bewertungen und Empfehlungen stehen interessierten Bürgern hier zur Verfügung.

Die vorliegende städtebauliche Vorhabenplanung stellt die Qualifizierung der Ergebnisse aus dem konkurrierenden Gutachterverfahren hin zur Masterplanung dar und wird als Vorentwurf in das Bauleitplanverfahren eingebracht.

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (i. F. vb B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Süd.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und wird umgrenzt:

- im Norden entlang der Südgärten der in der Paul-Gruner-Straße vorhandenen vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise,
- sowie im Nordwesten von den vier- und fünfgeschossigen Eckgebäuden am Floßplatz 11 und 13,
- im Osten von den denkmalgeschützten und freistehenden Bestandsgebäuden (Volkshaus und Villa) entlang der Karl-Liebknecht-Straße,
- im Süden entlang der Nordgärten der vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise in der Braustraße sowie
- von derzeit unbebauten sowie mit Nebengebäuden bebauten Grundstücksflächen im Südwesten der Braustraße Ecke Dufourstraße sowie Dufourstraße Ecke Audorfstraße und
- im Westen von der Audorfstraße mit der in den 2000er Jahren begonnenen Nachkriegslückenschließung in Form von zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern in geschlossener Bauweise.

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

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

#### Bisherige städtebauliche Planungen und Planungsverlauf

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine heterogene Baustruktur mit vereinzelt Gartengrundstücken geprägt. Diese zentrumsnahe Brache ist teilweise unterkellert, darauf befinden sich

---

<sup>1</sup> <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/staedtebauliche-wettbewerbe-und-preise/extern/gutachterverfahren-volkshausgarten-quartier-neuer-arbeit>; Stand 02.02.2023

betonversiegelte Parkplatzfläche mit Garagen und sonstigen Nebenanlagen sowie große zusammenhängende und nicht versiegelte Grün- und Freiflächen mit hochwertigem zu schützendem Baumbestand.

Seit 1990 gab es immer wieder Ideen zur Überplanung dieses inneren Areals mit der Zielstellung, einen Teil des „ruhigen Paradieses“ zu erhalten. Im Jahr 1996 wurde ein erster Städtebau-Workshop für das Areal durchgeführt, um später mit verbindlicher Bauleitplanung eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers anzustreben. Dieses Ziel wurde aufgrund stark zurückgehender Einwohnerzahlen Leipzigs in den 2000er Jahren nicht weiterverfolgt. Weitere Workshop-Verfahren folgten.

Im Jahr 2010 beantragte die Vermögensverwaltung der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) GmbH aus Berlin die Einleitung eines vb B-Plan zum Bau von locker gruppierten Stadthäusern, Geschosswohnungsbau sowie studentischem Wohnen und Kindergarten mit einem zentralen Platz mit öffentlicher Durchwegung. Die Sanierung des Volkshausgebäudes sollte separat erfolgen und war nicht Bestandteil des Konzeptes. Das dem Einleitungsantrag damals zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde jedoch vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt und es kam u.a. auch aus Gründen der geplanten zu hohen baulichen Dichte bei gleichzeitigem Wegfall des erhaltenswerten Baumbestands nicht zur Einbringung der Vorlage in den Stadtrat.

**Anlass für die Aufstellung dieses vb B-Plan** ist die Absicht des Grundstückseigentümers, die hinter dem Volkshaus bis zur Audorfstraße versiegelten und nicht mehr genutzten Flächen einschließlich der stark begrünten Bereiche wieder einer angemessenen und nachbarschaftsverträglichen Nutzung zu zuführen.

Mit **Schreiben vom 11.06.2020** beantragte der **Vorhabenträger und die Eigentümerin** der Flächen im Plangebiet, die Immobilienverwaltungsgesellschaft **der ver.di mbH**, Schiffbauerdamm 19, 10117 Berlin, die **Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**. Der **Vorhabenträger beschrieb sein Vorhaben** damit, dass der Ort von vergangenen Nutzungen mit einer für das Areal geeigneten städtebaulichen Figur - **Geschossbau** - in die Zukunft überführt werden soll. Die **vorhandene zentrale Gartensituation mit altem Baumbestand soll dabei weitgehend erhalten bleiben** und für die **Öffentlichkeit von der Karl-Liebknecht-Straße bis zur Audorfstraße fußläufig und barrierefrei durchwegbar gemacht werden**. Der Geschossbau mit Einzelhöfen unterschiedlicher Nutzungen soll in kleineren und größeren Einheiten gruppiert werden und einen **halböffentlichen Hofcharakter zur benachbarten Bebauung erhalten**. Dabei ging der Vorhabenträger in seiner Studie für das Vorhabengrundstück zunächst von einer oberirdischen Geschossfläche (GF) mit ca. 22.700 m<sup>2</sup> - ohne Tiefgarage oder sonstige Unterkellerungen - aus.

Grundlage für die Idee seiner **städtebaulichen Studie** bildeten die Errungenschaften der Arbeiterbewegung vor ca. 100 Jahren. Thematisch sollen sich heute insbesondere die damaligen Nutzungen des ehemaligen Gartensaals (**Gastronomie, Veranstaltungen, etc.**) oder des **Kindergartens** der 1960er Jahre, Arbeiten sowie Wohnen zukünftig auch am Standort wiederfinden. Die anstehende Nachverdichtung soll den nachhaltigen Erhalt der Bestandsimmobilie „Volkshaus“ unterstützen. Der Vorhabenträger beabsichtigt mit seiner Idee auch die Dynamik der Karl-Liebknecht-Straße aufzugreifen und in die Idylle des ruhigen rückwärtigen Areals mit einem **urbanen Nutzungsmix** zu überführen. Die geplanten Nutzungen sollen **gewerblich sowie sozial, bildungs- und kulturorientiert** sein. Darauf soll auch mit einer modernen **zukunftsorientierten Wohnform** reagiert werden. Dadurch soll eine zeitgenössische **moderne Arbeitswelt** entstehen, die urbanes, **familienfreundliches Leben** in Zentrumsnähe mit entsprechenden Schul- und Freizeitangeboten, wie auch Möglichkeiten der Aus- und Weiterbildung bietet.

Mit dem Antrag auf Einleitung eines vb B-Plan-Verfahrens stellte der Vorhabenträger seine städtebauliche Studie der Stadtverwaltung vor. Im Ergebnis der Diskussion wurde eingeschätzt, dass die **Ausgangslage mit einer oberirdischen Geschossfläche (GF) von 22.700 m<sup>2</sup> - ohne Unterkellerungen, Tiefgarage - auf einer zu überplanende 1,3 ha große Grundstücksfläche reduziert werden muss**. Zuletzt im **Februar 2021** konnte zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung Verständnis

geschaffen werden, dass im weiteren Planverfahren für das ca. 13.000 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück die oberirdische **GF mit 16.000-18.000 m<sup>2</sup> - ohne Unterkellerungen, Tiefgarage - angesetzt werden soll.** Außerdem wurde befunden, dass aufgrund der Gesamtkomplexität des Vorhabens **vom Vorhabenträger ein Gutachterverfahren** zur Qualifizierung der städtebaulichen Planungsziele und des städtebaulichen Rahmens **durchzuführen ist.**

Wesentliche Grundlage für die Aufgabenstellung war die anzusetzende reduzierte oberirdische GF mit 16.000 -18.000 m<sup>2</sup> - ohne Unterkellerungen, Tiefgarage. Die Aufgabenstellung enthielt weiterhin den noch genauer zu definierenden Nutzungsmix „Neue Arbeit und Wohnen, Kita“ unter Einhaltung der Vorgabe des mindestens **20%igen Wohnanteils und davon 30% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.** Thema war außerdem der Umgang mit der **stadtökologischen Situation** (Mobilität, Verkehr, Erschließung sowie aller umweltrelevanten Belange), mit dem **Baumbestand** (auch Gartendenkmalschutz), der **Umgang mit bestehenden Denkmälern** durch Kubatur und Materialität von Neubauten sowie das Klären von **Sichtbeziehungen**, usw..

**2021/22 führte der Vorhabenträger das konkurrierende städtebauliche Gutachterverfahren „Volkshausgarten Leipzig - Quartier Neuer Arbeit“ mit sieben teilnehmenden Architekturbüros durch. Der Entwurf von dem Büro Meyer-Grohbrügge, Berlin, wurde in der abschließenden Jurysitzung am 24.01.2022 zum Sieger gekürt.** Das ‚Quartier Neuer Arbeit‘ bildet nach diesem Entwurf eine baulich-funktionale Verbindung zwischen dem bestehenden Volkshaus und einer Erweiterung als Neubau(-ten) im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zu den vorgesehenen Nutzungsbausteinen gehören neben Büro- und Besprechungsräumen, Läden und Gastronomie und in Reminiszenz an historische Nutzungen im Volkshaus auch ein Veranstaltungssaal, Bildungsangebote, weiterhin ein Sportstudio, eine Kindertagesstätte mit ca. 45 Plätzen sowie darüber hinaus ein Wohnanteil von mindestens 20 % der entstehenden Geschossfläche. Das konkurrierende Gutachterverfahren wird in Kap. 6.2.9 hinsichtlich seiner Aufgabenstellung und der Ergebnisse vertiefender erläutert und in Kap. 8 wird der weitere Umgang mit dem Siegerentwurf und dessen Empfehlungen beschrieben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, muss auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein vb B-Plan aufgestellt werden. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens dient hierbei als Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das **Planungserfordernis** für die Aufstellung des vb B-Plans begründet sich insbesondere daraus, dass es Aufgabe der Stadt Leipzig ist, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies schließt eine gesicherte Nutzung, Erschließung und Entwicklung vorhandener Anlagen ein, hier z.B. der Umbau und die Sanierung des bestehenden Volkshauses sowie im Bereich der derzeitigen versiegelten Parkplatzflächen die bauliche Erweiterung des Objektes, die Überplanung der Gebäuderuine des ehemaligen Kindergartens und/oder des Garten-Kolonnaden-Saals, die Überplanung bisher baulich kaum entwickelter Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie entlang der Audorfstraße. Bezogen auf das Erfordernis dieses vb B-Plans sind bei der Aufstellung in besonderer Weise die Belange von Kubatur und städtebaulicher Figur, Architektursprache und Denkmalschutz, der Nutzungsmix von Gewerbe, Arbeiten, Bildung, Wohnen und Gemeinbedarf (Kindertagesstätte), Mobilität, Verkehr, Erschließung und Freiraumentwicklung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und stadtklimatische Standortbedingungen sowie den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege gegeneinander abzuwägen.

Insbesondere der an diesem Standort zu prüfende Umgang mit dem weitgehenden Erhalt des schützenswerten Baumbestands und einer dem Kontext angepassten Bebauung unter Einbeziehung umgebender denkmalgeschützter Gebäude, welchen stadtbauhistorisch und historisch ein hoher Stellenwert zukommt, löst dabei einen besonderen Prüfauftrag zur Entwicklung eines angemessenen städtebaulichen Lösungsvorschlags aus. Darüber hinaus soll standortangemessen die bisher nicht erfolgte urbane Flächenentwicklung i.V.m. mit der Nutzungsmischung im Einzugsbereich der

Karl-Liebknecht-Straße planungsrechtlich gesichert und städtebaulich konfliktminimiert gesteuert werden. Der planerisch erforderliche Abstimmungsprozess ist Aufgabe und Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der vb B-Plan hat damit die Funktion der Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Über die Bauleitplanung soll eine städtebauliche Entwicklung verfolgt werden, die die unterschiedlichen Bedürfnisse, bezogen auf den Standort sowie auf wachsende Anforderungen im zentrumsnahen Bereich nach modernen flexiblen Wohn- und Arbeitsformen ermöglicht, in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen steht und konkrete Entwicklungsabsichten in Einklang bringt.

Möglichen Verdrängungsprozessen unterschiedlicher, sich nähernder Nutzungen und Vorhaben, kann nur auf Grundlage eines vb B-Plans vorsorgend und planungsrechtlich regelnd begegnet werden. Dazu ist eine Überplanung des Gebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen notwendig, um das Vorhabenareal in angemessener Weise zur bestehenden Nachbarschaft nachfragegerecht und unter Berücksichtigung eines noch zu entwickelnden realisierbaren städtebaulichen Gesamtkonzeptes entwickeln zu können. Dieser vb B-Plan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

**Planungsziel** ist, die zwischen der Bestandsimmobilie „Volkshaus“ und der Audorfstraße befindlichen rückwärtigen Flächen wieder zu aktivieren und eine urbane Nutzung für diese Flächen zu sichern sowie die davon möglicherweise ausgehenden Konflikte auch gegenüber der umliegenden Bestandsbebauung zu steuern. Damit soll die bereits im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße vorhandene Nutzungsmischung von Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Arbeiten im Plangebiet fortgesetzt werden, wobei die Qualitäten der bestehenden Blockränder zu bewahren und angemessen zu ergänzen sind. Für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Um die zukünftigen Planungsziele konkret definieren zu können, war zunächst ein vom Vorhabenträger durchzuführendes Gutachterverfahren erforderlich.

Mit der Aufstellung des vb B-Plans sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen**

Maßgebliches Ziel dieses vb B-Plans ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Neubebauung des Plangebietes, um damit der angestrebten Qualifizierung des Gebietes entsprechend einen noch zu erstellenden Vorhabenplan zu ermöglichen.

- **Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Es soll ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Plangebiet selbst als auch hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleistet werden. Insbesondere gilt dies für den zu gestaltenden Übergang zwischen stadtbildprägender und denkmalgeschützter Bestandsbebauung und der neu geplanten Nachverdichtung - maßvolle doppelte Innenentwicklung - sowohl straßenbegleitend als auch im Inneren des Plangebietes unter weitgehendem Erhalt des Baum- und Grünbestands.

Dem Vorhabenträger soll dabei unter Berücksichtigung des städtebaulichen-denkmalflegerischen Kontextes und des zukünftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes eine im vorgegebenen Rahmen festgelegte Ausführung und Gestaltung der Gebäude, Freiflächen, Stadtklima sowie Erschließung ermöglicht werden. **Grundlegende Rahmenbedingungen hierfür lieferte das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens.**

- **Präzisierung des Vorhabens von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gewerbe, und Kita**

Im Plangebiet soll die Möglichkeit **neuer nachhaltiger Arbeitsformen** „Neue Arbeit“ insbesondere **im Dienstleistungssektor** geschaffen werden, da sich die heutigen Arbeitsumstände durch die Digitalisierung der Arbeitswelten und der gleichzeitigen Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile verändert haben.

Mehr Selbstbestimmung und Selbstverwirklichung sowie der Wunsch nach einer sinnerfüllenden Arbeit spielen für die Gruppe der heute 18- bis 38-Jährigen (Generation Y und Z [WHY]) eine immer größer werdende Rolle. Dadurch ergeben sich für das Arbeitsumfeld zunehmend Anforderungen an **Flexibilität bzgl. Wohnen, Arbeiten und Mobilität**.

Menschen aus den unterschiedlichsten Bereichen und Disziplinen sollen zukünftig an einem Ort in Kontakt kommen, wodurch auch das soziale Zusammenleben und ein Austausch gefördert werden soll mit neu entstehenden Synergien.

Ein urbaner Begegnungsort für Bildung, Konferenzen und Kommunikation soll der neu geplante Gartensaal werden. An diesem an den früher hier bestehenden Gartensaal anknüpfenden Ort sollen disziplinübergreifend Themen aus Wirtschaft, Bildung, Gesellschaft, Kunst, Kultur und Politik behandelt werden. Dieser im zukünftigen Volkshausgarten neu entstehende sozio-kulturelle Impulsgeber wird ein wesentlicher Baustein im Hinblick auf eine aktive Vernetzung im ‚Quartier am Volkshaus‘ und die Entwicklung eines sozialen Netzwerks darstellen.

Zur **besseren Vereinbarkeit und Verknüpfung von Familie, Gesundheit und Beruf** soll im Plangebiet ein **Kindergarten** mit voraussichtlich 45 Plätzen und einer Freispielfläche mit ca. 490 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Zur Regeneration und Erholung sollen Sportangebote zum ganzheitlichen Training für Körper und Geist angeboten werden können.

Die hierfür aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren definierten Zielstellungen für den vb B-Plan werden weiter fortgeschrieben.

- **Maßvolle, dem Standort angemessene Nachverdichtung und nachhaltige doppelte Innenentwicklung unter weitgehendem Erhalt des schützenswerten Baumbestands und weitere Qualifizierung im Umgang mit Grün und Stadtklima**

Bei der Überplanung des Gebietes ist der weitgehende Erhalt der zentralen Gartensituation und des alten Baumbestands im heute stark durchgrüntem Inneren des Quartiers im weiteren Planungsprozess und durch entsprechend zu treffende Festsetzungen sicherzustellen. Der Erhalt von grundstücksprägendem, vitalem Baumbestand und die Integration in die bauliche Entwicklung des Grundstückes unterstützt die Umsetzung ökologischer Belange im besonderem Maße - Ersatzpflanzungen können die positiven Auswirkungen eines Baumbestands auf die stadtklimatischen- und stadtoökologischen Bedingungen, aber auch die gestalterische Aufwertung des Quartiers, zumindest kurz- und mittelfristig nicht annähernd kompensieren.

Die sich hierfür aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren ergebenden Zielstellungen für den vb B-Plan werden weiter fortgeschrieben.

- **Wohnanteil von mindestens 20% und davon 30% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Da es in den zentrumsnahen Gebieten, hier am Rand der erweiterten Innenstadt gelegen, nur in geringem Umfang preisgünstigen Wohnraum gibt, ist es Zielstellung mit dem vb B-Plan bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und im später abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag sicher zu stellen. Für das Plangebiet ist ein **Wohnanteil von mindestens 20% und davon 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum** vorzusehen.

Aufbauend auf das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens wird die Zielstellung für den vb B-Plan weiter fortgeschrieben.

- **Repräsentative Lösung der Eingangssituation und Adressbildung des Quartiers in der Karl-Liebknecht-Straße mit angepasster Höhenentwicklung der städtebaulichen Figur im Kontext zu Denkmälern**

Um die städtebauliche Figur hinsichtlich Kubatur, Materialität und Sichtbeziehung zu den umgebenden Denkmälern, ohne deren Beeinträchtigung in der weiteren Planung sicher zu stellen, ist die Anfertigung einer denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung mit einer bauhistorischen Analyse des vorhandenen denkmalgeschützten Bestandes erforderlich. Mit dem städtebaulichen Gutachterverfahren wurde auch die Adressbildung des Quartiers am Volkshaus von der Karl-Liebknecht-Straße überprüft.

Die sich hieraus ergebenden Zielstellungen für den vb B-Plan werden weiter fortgeschrieben.

- **Geordnete verkehrliche Erschließung, Mobilität und Umgang mit dem Klimanotstand**

Das Grundstück ist **sehr gut** an den **ÖPNV angebunden** und verfügt am nächstgelegenen Haltepunkt Hohe Straße über enge Taktzeiten von Straßenbahn und Bus (Linien 10,11,16, N9).

Die Entwicklung auf dem Vorhabengrundstück erfordert die vertragliche Einordnung einer Erschließungsanlage bei möglichst **geringer Flächeninanspruchnahme** durch die Anlage selbst und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** (Pkw, Fahrradabstellanlagen, etc.) sowie die An- und Abfahrten von **Anlieferung und Entsorgung** soll über eine von der Karl-Liebknecht-Straße ein- und auszufahrende Tiefgarage erfolgen. Mit dem Vorhaben soll die **Stellplatzanzahl** nach Möglichkeit die Festlegungen notwendig nachzuweisender Stellplätze gemäß der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig **unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Anbindung und mittels geeignetem Mobilitätskonzept** (z.B. Car-Sharing o.ä.) **um mehr als 50% unterschritten werden können**.

Das Plangebiet soll auch eine **fußläufige barrierefreie Querungsmöglichkeit** zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Audorfstraße erhalten, um die Wegevernetzung mit der Umgebung zu verbessern.

Vor dem Hintergrund des **Leipziger Klimanotstandes** und des beschlossenen Ziels der Klimaneutralität (30.10.2019 / Ausrufung Klimanotstand / Beschluss Nr. VI-A-07961, 15.07.2020 / Ausrufung Klimanotstand: Sofortmaßnahmenprogramm / Beschluss Nr. VI-A-07961-DS-10, 13.10.2022 / Energie- und Klimaschutzprogramm (EKSP) 2030 / Beschluss Nr. VII-DS-06102) muss für das Vorhaben ein Energiekonzept (z.B. energetischer Baustandart, Energieversorgungslösung) gekoppelt mit dem Mobilitätskonzept (E-Mobilität) erstellt werden.

Die sich hieraus ergebenden Zielstellungen für den vb B-Plan werden weiter fortgeschrieben.



#### 4. 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.

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. VII-DS-02821, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2021 vom 04.09.2021	21.07.2021
--	------------

Der vb B-Plan wird voraussichtlich von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) abweichen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und neuen Entwicklungsziele für das Plangebiet wird voraussichtlich eine Änderung des FNP notwendig sein.

Das konkrete Änderungserfordernis des FNP wird sich im weiteren vb B-Plan-Verfahren zeigen.

Falls erforderlich, soll die Änderung des FNP im **Parallelverfahren** (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

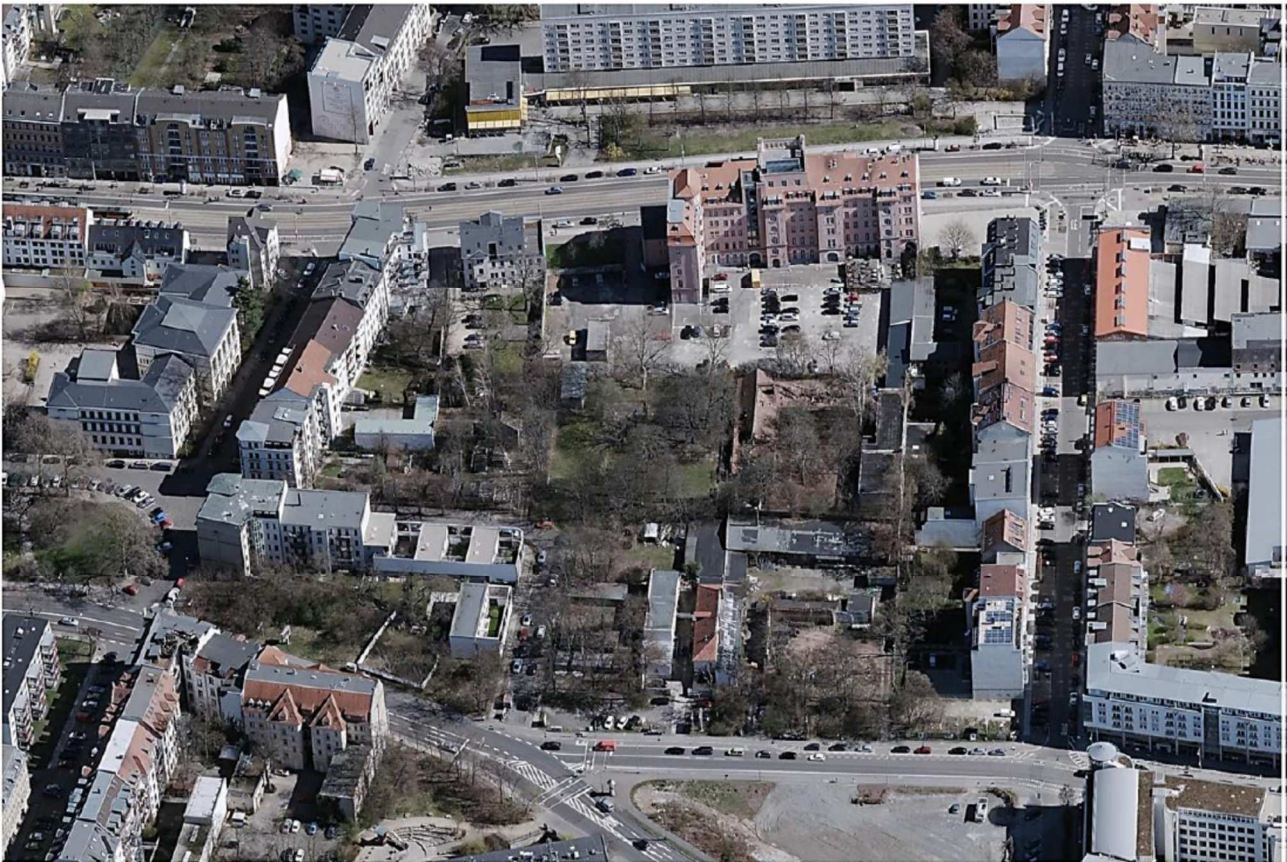
#### **5.1 Topografie**

Der überwiegende Teil der Liegenschaft des Volkshauses (Flurstücke 906/1, 906/2, 906/3, 908/1, 909/1, 909/2, 912/2, 912/4 der Gemarkung Leipzig) bildet ein leicht abfallendes Plateau, das sich zwischen dem Volkshaus und der westlichen Grundstückskante aufspannt. Das Gelände fällt dabei leicht in Richtung Nordwesten von 116,9 NHN an der Hofseite des Volkshauses auf bis 116,5 NHN an der oberen Böschungskante im Bereich Audorfstraße ab.

Der nördliche Grundstücksstreifen mit den bereits im ersten Quartal 2022 abgerissenen Remisengebäude (Fl. 913/2, Gemarkung Leipzig) und Garagenhof an der Audorfstraße (Fl. 911/6, Gemarkung Leipzig) liegen 1,50–3,50 m tiefer als der Hof des südlich angrenzenden Plateaus des Volkshauses. Das Gelände fällt in Richtung Westen von der Gartenmauer der Villa an der Karl-Liebknecht-Straße 26 von etwa NHN 114,7 auf etwa NHN 112,0 an der Audorfstraße ab.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die heterogene städtebauliche Struktur der Bestandsbebauung geht einher mit der heterogenen Gebäudestruktur bestehender denkmalgeschützter Objekte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch das Plangebiet umgebend. Alle denkmalgeschützten Objekte sind Zeugnisse der historischen Stadterweiterung in südlicher Richtung und damit von besonderer stadt- und ortsteilgeschichtlicher Bedeutung.



Luftbildaufnahme des Blockbereiches, Stand 2021; Quelle: Luftbild Stadt Leipzig, GIS

Die im derzeit unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind in privatem Besitz der IVG der ver.di mbH, Berlin. Das Vorhabengrundstück wird sowohl von der Karl-Liebknecht-Straße als auch von der Audorfstraße begrenzt und verfügt über eine

sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in der Karl-Liebknecht-Straße. Aussagen zur bestehenden Erschließungssituation sowie der Ver- und Entsorgung erfolgen im weiteren Planverfahren.

## **Die Bestandsbebauung und Grundstücksnutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:**

### **Karl-Liebknecht-Straße**

In der **Baulücke** auf **Flurstück Nr. 912/4** der Gemarkung Leipzig (Karl-Liebknecht-Straße 28) zwischen der grenzständig errichteten Villa (Karl-Liebknecht-Straße 26) und dem Volkshaus stand um 1920 ein ebenso grenzständiges 2-geschossiges Wohnhaus sowie ein Anbau der Städtischen Bücherhalle (1924). Heute existiert lediglich **rückwärtig** eine aus den **1960/70er Jahre vorhandene Garage/ehemalige Werkstatt und ein weiteres Nebengebäude**. Der **vordere Grundstücksteil** ist heute **bis zur vorhandenen Metallstabgitterzaun-Einfriedung vollflächig versiegelt** und altlastenbehaftet. Der Bereich des Vorhabengrundstücks ist **komplett unterkellert** und wurde im 2. Weltkrieg (1939) als Luftschutzraum umgebaut. Vor dem 2. Weltkrieg wurde das Gelände u.a. von der Automobilbranche als Werkstatt und Verkaufsgelände genutzt.

**Die zurückliegende eingefriedete Gartenfläche ist bis zur Audorfstraße stark durchgrünt. Unter altem Baumbestand** wurde 1947 anlässlich des 150. Geburtstags des Schriftstellers Heinrich Heine eine Granit Stele aufgestellt (Stifter: Arbeiter und Gewerkschafter Erich Schilling). Der dicht bewachsene Garten mit Stele sowie die nicht versiegelten Flächen stehen heute unter Gartendenkmalschutz. In diesem Bereich sind auch **2 kartierte Höhlenbäume** als **gesetzlich geschützte Biotope** erfasst.

Das in der **Karl-Liebknecht-Straße 30-32** heute denkmalgeschützte 5-6-geschossige **Volkshaus** mit dem seitlichen 3-geschossigen Anbau wurde **ca. 1905 in geschlossener Bauweise** mit einem Seitenflügel zum Hof und ursprünglich ohne weitere seitliche Anbauten als monumentaler Natursteinmauerwerkbau im Stil des Historismus errichtet. Insbesondere nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wurde das Volkshaus vereinfachend wiederaufgebaut. Dabei wurde auf die Wiedererrichtung des Turmes verzichtet und in den Obergeschossen (OG) wurde anstelle der ursprünglichen Sandsteinverkleidung ein rötlicher Edelputz verwendet. Im Erdgeschoss (EG) befanden sich nach dem 2. Weltkrieg Läden und Restaurants sowie im 1. / 2. OG Gewerkschaftsbüros, im 3. / 4. OG ein gewerkschaftseigenes Hotel und im Dachgeschoss (DG) waren Wohnräume der Hotelangestellten vorhanden. Aufgrund der Zerstörung im 2. Weltkrieg steht das **Volkshaus gegenwärtig nunmehr freistehend und in offener Bauweise** entlang der Karl-Liebknecht-Straße. Heute befindet sich im Bestandsobjekt im EG **Gastronomie und Gewerbe** und im OG neben Büros und Gewerbe die **Geschäftsstelle von ver.di Leipzig**.

Der in den **Jahren 1948-1954 wiederaufgebaute Gebäudeteil Karl-Liebknecht-Straße 30** wurde im EG zunächst als Kinderhort genutzt. Der westlich anschließende Gartenbereich wurde als Spielfläche für den Kinderhort genutzt.

Später in den **1960er Jahren** wurde auf dem **südwestlichen Grundstücksteil** des Vorhabengrundstücks ein **ingeschossiger Winkelbaukörper als Kindertagesstätte** errichtet und bis in die 1990er Jahre betrieben. Das Gebäude wurde bereits im vierten Quartal 2022 zurückgebaut.

Generell wurden im Laufe der letzten 100 Jahre die rückseitigen Grundstücksbereiche mehrfach überbaut und insbesondere im südwestlichen Grundstücksbereich großzügig **unterkellert**. Dieser Bereich wurde zuletzt als Kohlenkeller genutzt und ist heute teilweise einsturzgefährdet.

Aus der Erbauungszeit des **Tivoli (1841)**, dem damaligen zweigeschossigen Ball- und Konzerthaus - Standort ehemalige KiTa aus den 1960er Jahren - stammt eine **Fußwegeverbindung als Notausgang zum Grundstück Braustraße 17-19**.

Entlang des **südlichen Plangebiets-** und Grundstücksgrenzverlaufs befinden sich auf einer durchgehenden Länge von ca. 45,00 lfm **Garagen** sowie **eingeschossige Lagergebäude**.

In **westlicher Verlängerung der Lagergebäude** befand sich der ebenso grenzständig errichtete Anbau des ehemaligen **Kolonnaden-Gartensaals** mit einer Gebäudelänge von ca. 43,00 lfm, dieser wurde zurückgebaut. Das Geländeniveau dieser grenzständigen Gebäude liegt ca. 3,00 - 4,00 m höher als die rückwärtigen Garten- und Hofbereiche in der Braustraße.

1997 wurde auf **Flurstück Nr. 906a** (Gemarkung Leipzig) unmittelbar hinter dem Volkshausgebäude eine **Parkplatznutzung für 29 Stellplätze mit großzügigen Pflanzstreifen sowie Strauch- und Baumneupflanzungen beantragt und genehmigt**. Der **aktuell** an diesem Standort befindliche Parkplatz ist vollflächig versiegelt und weist heute **um die 100 markierte Stellplätze** auf.

**Heute sind Teile der unterkellerten und versiegelten Hofbereiche einsturzgefährdet** und können nicht genutzt werden. Die vom Einsturz gefährdeten Stellplatzflächen wurden auf das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 912/1 (Gemarkung Leipzig) verlagert.

### **Audorfstraße**

Auf dem in der Audorfstraße derzeit brachliegenden **Flurstück Nr. 911/6** (Gemarkung Leipzig) befand sich bis Januar 2022 auf der ca. 4,00 m tiefer liegenden **Nordhälfte ein Garagenhof**. Die **Südhälfte** von Flurstück Nr. 911/6 liegt topographisch höher und ist mit **Bäumen und Sträuchern bewachsen**.

Das auf **Flurstück Nr. 913/2** (Gemarkung Leipzig) Mitte des **19. Jh. errichtete Wohnhaus** war bis zu seinem Rückbau im ersten Quartal 2022 **über die Zufahrt des Garagenhofs an der Audorfstraße angebunden**. Ursprünglich gehörte das denkmalgeschützte Wohnhaus (Hinterhaus) mit angebauter Remise in Fachwerkbauweise zur Villa in der Karl-Liebknecht-Straße 26 (Flurstück Nr. 913/4, Gemarkung Leipzig). Das Grundstück des bereits rückgebauten Objektes sowie die Südgärten der Grundstücke in der Paul-Grüner-Straße liegen topographisch in einer Senke und damit ca. 4,00 m tiefer als das südlich angrenzende Flurstück Nr. 912/4 (Gemarkung Leipzig).

### **Umgebung**

**Die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung und Grundstücksnutzung stellt sich wie folgt dar:**

#### *Audorfstraße / Floßplatz*

Das in der Audorfstraße 4 vorhandene denkmalgeschützte Gebäude wurde 1876 als viergeschossiges Wohnhaus (Historismus) erbaut.

In den 2000er Jahren, der Zeit der schrumpfenden Stadt, wurden die damals un bebauten Trümmergrundstücke in der Audorfstraße in geschlossener Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern mit Flachdach bebaut und zur Straße mit geschosshohen massiven Einfriedungen geschlossen.

Die beiden entlang der Audorfstraße Ecke Floßplatz vorhandenen viergeschossigen Gebäude (denkmalgeschützt) wurden zeitgleich um 1875 als Torhäuser entlang der damaligen Privatstraße (ehemalige Fürstenstraße) erbaut.

Die beschriebenen Häuser in der Audorfstraße dienen heute maßgeblich dem Wohnen und verfügen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen über kleinere und größere Gärten als Erholungsbereiche.

Die **Flurstücke Nr. 911/r, 911/a und 911/5** (Gemarkung Leipzig) werden teilweise als **Garagenhof** genutzt. Das Gelände in der Audorfstraße liegt topographisch ca. 4,00 m tiefer als das Vorhabengrundstück, außer der Südhälfte des Flurstückes Nr. 911/6 (Gemarkung Leipzig). Die **restlichen Grundstücksflächen** in der Audorfstraße sind **begrünt mit Bäumen und Sträuchern**.

Die **öffentlich-gewidmete Audorfstraße ist eine sehr schmale Anliegerstraße mit einseitigem Parkstreifen** sowie seitlichen Gehwegen und **erhaltenswerten alten Straßenbäumen im Gehwegbereich**. Aufgrund des vorhandenen Querschnitts ist der **Begegnungsverkehr nur eingeschränkt** möglich. Zudem handelt es sich um eine **Sackgasse mit fehlender Wendemöglichkeit**.

### *Paul-Gruner-Straße*

In der Paul-Gruner-Straße 53 wurde 1875 ein viergeschossiges Mietshaus errichtet, welches heute unter Denkmalschutz steht. Ebenso das um 1884 errichtete viergeschossige Objekt mit Tordurchfahrt zu den grenzständigen Seitengebäuden in der Paul-Gruner-Straße 57. Die übrigen Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Auf dem Grundstück Paul-Gruner-Straße 55 wurde in den letzten Jahren ein sechsgeschossiger Neubau mit nahezu vollständiger Tiefgaragenunterbauung errichtet.

Das Eckgebäude Paul-Gruner-Straße 51/ Karl-Liebknecht-Straße 24 wurde als sechsgeschossiger Neubau mit einem Staffelgeschoss und Tiefgarage im Kellergeschoss errichtet. Hier sind die für die Lage typischen gewerblichen **Erdgeschossnutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie** vorhanden. Auch in den Obergeschossen sind teilweise **gewerbliche Nutzungen, Büros, Physiotherapie und Arztpraxen**.

Die in der Paul-Gruner-Straße beschriebenen Objekte weisen eine **geschlossene Bauweise** auf und bilden straßenseitig einen **geschlossenen Blockrand, deren Hofbereiche nach Süden ausgerichtete Gärten aufweisen**. Diese stark begrünten Erholungsbereiche liegen topographisch ca. 4,00 m tiefer als die übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücke. Die Mehrfamilienhäuser sind heute größtenteils mit **Wohnnutzungen** belegt.

### *Karl-Liebknecht-Straße*

In der Karl-Liebknecht-Straße 26 befindet sich ein um ca. 1860 erbautes **villenartiges zweigeschossiges freistehendes Haus**. Der zwischen Villa und Hinterhaus (auf Flurstück Nr. 913/2 - Gemarkung Leipzig - im Plangebiet) hergestellte Garten liegt topographisch um ca. 4,00 m tiefer als die südlich angrenzenden Flächen des Vorhabengrundstücks. Die **Villa** hebt sich durch ihre geringe Geschossigkeit von der Umgebung ab. Diese ist jedoch für die Karl-Liebknecht-Straße, frühere Zeitzer Straße, **typisch und stadtbildprägender Wechsel der Geschossigkeit**. Das heutige **Büro- und Wohngebäude** wurde zuletzt im Jahr 2007 saniert und umgebaut, u.a. mit einer Dachterrasse auf dem südlichen Flachdachbereich.

Das **südliche Eckgrundstück** Karl-Liebknecht-Straße 34/ **Braustraße 31** ist gegenwärtig unbebaut. Die **vollflächig versiegelte Fläche** wird seit einigen Jahren als **ausgewählter teilAuto-Carsharing-Stellplatz der Firma teilAuto** genutzt. Seit Anfang der 1990er Jahre gibt es Ideen zur Blockrandschließung mit einem siebengeschossigen Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses an das Volkshaus und mit einem fünfgeschossigen Anbau an das Mehrfamilienhaus in der Braustraße 29.

### *Braustraße*

Das in der Braustraße 11 um 1904 errichtete viergeschossige Wohnhaus (Jugendstil) ist denkmalgeschützt.

Die in der Braustraße 17-29 bestehenden Mehrfamilienhäuser grenzen mit ihren nördlichen stark durchgrüneten und kaum versiegelten Hinterhöfen an die Südgrenze des Vorhabengrundstücks an. Die Vorderhäuser stehen alle unter Denkmalschutz, ebenso die Hinterhäuser in der Braustraße 17 und 25. Historisch betrachtet, stehen die **rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie einige Vorderhäuser in der Braustraße im ehemaligen Nutzungskontext zum Volkshaus- bzw. damaligen Tivoli-Areal**.

Das dreigeschossige Miets- und **ehemalige Geburtshaus des Politikers Karl-Liebknecht in der Braustraße 15** wurde 1858 errichtet. Nach Kriegszerstörung erfolgte in den Jahren 1950-1953 der Wiederaufbau und die Einrichtung seiner Gedenkstätte.

Im Jahr 1872 wurde auf dem Grundstück **Braustraße 17** für den **Verein für Volkskindergärten** ein viergeschossiges Wohnhaus mit Kindergarten im EG errichtet. 1912 übernahm die **Volkshaus GmbH** das Objekt und **richtete ein Fremdenheim als Herberge ein**. Die Häuser Braustraße 17 und 19 (1877 erbaut) wurden durch Mauerdurchbrüche im Jahr 1928 miteinander verbunden.

In den Jahren 1894 - 1899 folgten weitere Bebauungen auf den Grundstücken Braustraße 21 (fünfgeschossiges Mietshaus mit Tordurchfahrt zum ehemaligen Werkstattgebäude), Braustraße 23 (fünfgeschossiges Mietshaus), Braustraße 25 (viergeschossiges Mietshaus mit Tordurchfahrt zur ehemaligen Tischlerwerkstatt) sowie die beiden viergeschossigen Mietshäuser in der Braustraße 27 und 29, welche zusammen errichtet worden sind.

**Heute** befinden sich in den Mehrfamilienhäusern in der Braustraße 9-29 **einschließlich Hofgebäuden größtenteils Wohnungen**. Lediglich auf den Grundstücken Braustraße 27 und 29 bestehen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Nebengebäude bzw. Garagen. Die beschriebenen Objekte weisen eine geschlossene Bauweise auf und bilden straßenseitig einen **geschlossenen Blockrand, deren Hofbereiche nach Norden ausgerichtete Gärten aufweisen**. Diese stark begrünten Erholungsbereiche liegen topographisch ca. 4,00 m tiefer als die übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücke.

### *Dufourstraße*

Auf dem ehemaligen Trümmer-Eckgrundstück Braustraße / Dufourstraße konnte in den letzten Jahren die Baulücke mit einem fünfgeschossigen Neubau plus einem Staffelgeschoss geschlossen werden.

**Die übrigen rückwärtigen Grundstücksbereiche in der Dufourstraße Ecke Audorfstraße sind stark begrünt und weisen einen großen Baum- und Strauchbestand auf.**

Für die teilweise brachliegenden Grundstücke Dufourstraße 11-19 / Audorfstraße (Flurstücke Nr. 906/b, 906/d, 906/e, 906/4, 908/2, 911/c, 911/k, 911/l, 911/5 der Gemarkung Leipzig) ließ ein Grundstückseigentümer ein städtebauliches Konzept zur Bebauung mit sieben Mehrfamilienwohngebäuden mit Tiefgarage erarbeiten.

## **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Das Plangebiet selbst erfährt derzeit keine Wohnnutzung. Allerdings rainen zu allen Seiten Wohnnutzungen an das Plangebiet an.

## **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Nördlich und westlich des Volkshauses befinden sich vollständig versiegelte Freiflächen, die heute als Parkplatz frequentiert werden. Die Zufahrt erfolgt von der Karl-Liebknecht-Straße über die unbebaute, teilweise begrünte Grundfläche des ehemaligen nördlichen Nachbarhauses. Der rückwärtige Teil des Grundstückes ist weitgehend unversiegelt. Die Flächen sind gegenwärtig nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die westlich des Volkshaus befindlichen Garagen werden vom Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) teilweise als **Lagerflächen** und Garage genutzt, weitere Nutzungen finden hier nicht statt.

Auf den Flurstücken 906/2, 908, 909, 911/6, 912/4 und 913/2 (Gemarkung Leipzig) befindet sich ein prägnanter Altbaumbestand mit einer Ruderalvegetation, die insbesondere an den Grundstücksrändern, im Bereich der Niveausprünge sowie im nördlichen Bereich anschließt. Darüber hinaus besteht ein z.T. durch spontanen Aufwuchs entstandener Gehölz- und Baumbestand.

Gemäß einer im **Winter 2020/2021 durchgeführten Baumkartierung mit Zustandsbewertung<sup>2</sup>** sind etwa 30 der auf der Liegenschaft erfassten Bäume schutzwürdig entsprechend der geltenden „Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig“ (Baumschutzsatzung). In der Mitte des Grundstücks stehen die ältesten Bäume mit Stammumfängen von 1,00 m und mehr. Im Zuge der Bewertung einschließlich Prüfung der Verkehrssicherheit wurde festgestellt, dass sich viele Bäume in einem schlechten Zustand befinden, ihre Verkehrssicherheit jedoch durch baumpflegerische Maßnahmen, vorrangig der Kronenpflege und der Totholzbeseitigung, kurzfristig wiederhergestellt werden kann. Im Bearbeitungsgebiet befinden sich zudem mit einer Ulme und einer Kastanie auch **zwei höhlenreiche Einzelbaume**, die als **Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG** gesetzlich geschützt sind.

## 5.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich, wie in Kap. 5.2 aus stadtteil- und ortsteilgeschichtlicher Bedeutung beschrieben, mehrere **Kulturdenkmale**. Das **bedeutendste Kulturdenkmal ist das Volkshaus**, das aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung als Gewerkschaftshaus sowie als dominanter, das städtebauliche Umfeld prägender, repräsentativer Gesellschaftsbau im Zustand der Nachkriegsüberformung einschließlich seines Seitenflügels zum Hof unter Denkmalschutz steht.

Unter Denkmalschutz steht auch die in Nachbarschaft zum Volkshaus stehende spätklassizistische **Villa Karl-Liebknecht-Straße 26**, die um 1860 errichtet wurde. Der bauzeitlich freistehende vorstädtische Bau besitzt eine Putzfassade mit Sandsteingliederungen und wird durch einen Mittelrisalit geprägt. Später erhielt er auf der linken Seite einen zweiachsigen Anbau, der an die Brandwand des Nachbarhauses anschloss, wodurch die ursprüngliche Freistellung aufgegeben wurde.

Im rückwärtigen Teil des Villengartens – heute zum Volkshausareal gehörig – entstand ein Bedienstetenwohnhaus mit einem aus Fachwerk errichteten Remisengebäude. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz, können aufgrund des sehr schlechten Bauzustands jedoch nicht erhalten werden.

Zahlreiche weitere Baudenkmäler befinden sich in der **näheren Umgebung** des Plangebietes. Zum einen wurde nach 1945 gegenüber dem Volkshaus eine **Platzöffnung mit Grünfläche** angelegt, an der 1963 der heute denkmalgeschützte **siebengeschossige Wohnblock Karl-Liebknecht-Straße 27–33 mit dem ehemaligen Möbelhaus „Modern“** errichtet wurde.

Zum anderen stehen große Teile der prägenden kaiserzeitlichen Mietshäuser in der gesamten Südvorstadt in zeittypischer Blockrandbebauung unter Denkmalschutz, trotz erheblicher Kriegszerstörung im Zweiten Weltkrieg, so auch in der Braustraße, Paul-Gruner-Straße, der Audorfstraße und am Floßplatz.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem die 1947 errichtete **Heinrich-Heine-Stele** - Denkmalschutz.

Der nördliche Bereich der heutigen Liegenschaft und die tangierten Nachbargrundstücke sind von archäologischem Interesse. Bodeneingriffe in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Landesamt für **Archäologie** abzustimmen. Die südlich davon gelegene ursprüngliche Volkshaus-Liegenschaft ist auch im Bereich des Gartens überwiegend unterkellert. In diesem Bereich sind keine bodendenkmalpflegerischen Anforderungen zu erwarten.

## 5.6 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Integrative BBW-Kita "Sonnenwinkel" in der Hohe Straße 21 (ca. 450 m Entfernung) und die „BG17“ in der Bernhard-Göring-Straße 17 (ca. 550 m Entfernung).

---

<sup>2</sup> Quelle: Verkehrssicherheitskontrolle der Bäume des Grundstückes "Volksgarten" in Leipzig, Karl-Liebkecht-Straße 30-32 vom 12.01.2021  
21.03.2023

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in der direkten Nachbarschaft. Weitere sind fußläufig bzw. über den ÖPNV erreichbar:

- Petrischule (Oberschule) in der Paul-Grüner-Straße 50 (~ 150 m);
- Schule am Floßplatz (Grundschule) in der Hohe Straße 45 (~ 150 m);
- Carl-Friedrich-Goerdeler-Oberschule Leipzig in der Paul-Grüner-Straße 59 (~ 200 m);
- Gerda-Taro-Schule (Gymnasium) in der Telemannstraße 9 (~ 450 m);
- GBS - Fachschule für Technik und Wirtschaft (Berufsschule) in der Mahlmannstraße 1-3 (~ 450 m);
- Semper Bildungsakademie gGmbH (Berufsschule) in der Hohe Straße 9-13 (~ 500 m);
- Evangelisches Schulzentrum (Grundschule, Oberschule und Gymnasium) in der Schletterstraße 7 (~ 550 m);

### **5.7 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Karl-Liebknecht-Straße sehr gut an das überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. In kurzer Distanz zum Areal befinden sich die Straßenbahn-Haltestellen Hohe Straße (200 m) und Südplatz (300 m). Zudem ist die Karl-Liebknecht-Straße Teil des Hauptnetzes für den Radverkehr. Die Erschließung des Areals für den motorisierten Individualverkehr ist über die leistungsfähige Karl-Liebknecht-Straße gesichert. Aufgrund des gesonderten Gleiskörpers der Straßenbahn ist nur ein rechts Ein- und Ausfahren möglich.

Darüber hinaus ist die Liegenschaft an ihrer nordwestlichen Grenze (Garagenhof) an die sehr schmale Audorfstraße angebunden. Die Audorfstraße ist als Anliegerstraße für den motorisierten Fahrverkehr eine Sackgasse mit fehlender Wendemöglichkeit, für Fußgänger und Radfahrer ist sie jedoch durchlässig. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt in Richtung Norden zum Floßplatz. Die aktuelle Verkehrsorganisation (u.a. einseitiges Parken) ist nicht auf eine wesentliche Verkehrszunahme durch den motorisierten Verkehr ausgelegt.

### **5.8 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. In den Randzonen der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich zahlreiche Medienträger.



## **6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Raumordnung**

##### **6.1.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)**

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Plan ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet.

Der LEP 2013 enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Der Stadt Leipzig ist im LEP 2013 die Funktion als Oberzentrum zugewiesen (Ziel 1.3.6).

Für das Plangebiet sind die Ziele (Z) des LEP 2013 als verbindliche Vorgaben zu beachten sowie die im LEP 2013 definierten Grundsätze (G) der Raumordnung zu berücksichtigen.

Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und Ziele des LEP 2013 sind für das Gebiet von Bedeutung:

Gemäß dem Grundsatz G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines brachliegenden Areals wird auf einer Fehlstelle im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Wiedernutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbebrachen (...) sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. (...)

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. (...)

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Z 3.8.4 Zur Integration von Menschen mit Behinderung und mobilitätseingeschränkter Personen soll gewährleistet werden, dass sie die öffentlichen Verkehrsräume weitgehend ohne fremde Hilfe erreichen.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Die mit dem vb B-Plan verfolgte Absicht, ein brachgefallenes Gelände zu entwickeln und ein Arbeitsstandort mit zusätzlichem Wohnangebot zu ermöglichen, entspricht den raumordnerischen Erfordernissen und Grundsätzen und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

### **6.1.1.2 Regionalplan Westsachsen 2021**

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021 ist der Plan in Kraft getreten. Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus diesem Plan finden mit dem vb B-Plan Berücksichtigung:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden

Das Plangebiet liegt zudem in einem „Schwerpunktbereich für die Minderung bestehender Gefahrenpotenziale im Hochwasserfall“, in welchen hochwassereponierte Anlagen zurück- oder umgebaut werden sollen. Es handelt sich um einen Grundsatz, welcher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem „Gebiet zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“. Diese Gebiete sind gemäß Z 4.1.4.2 im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden.

Die mit dem vb B-Plan verfolgte Absicht ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der vb B-Plan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

### **6.1.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, enthält für die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vb B-Plans die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der vb B-Plan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann oder ob eine Änderung erforderlich wird. Die Änderung soll dann im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren erfolgen.

### 6.1.3 Landschaftsplan

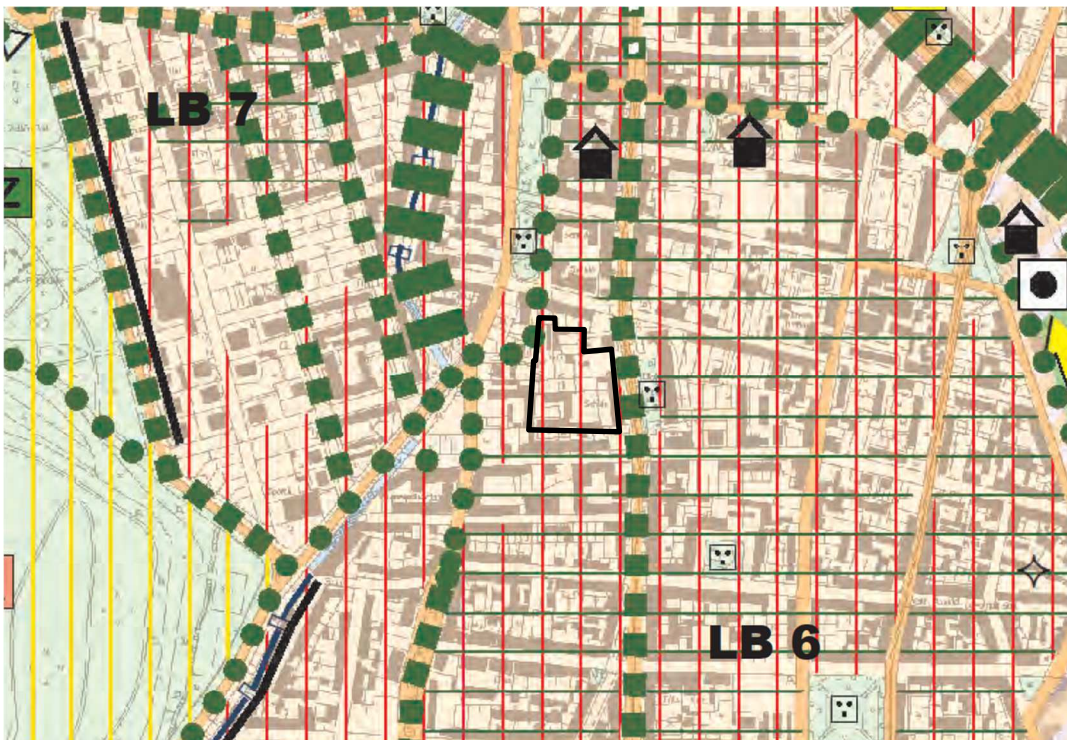
Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den FNP aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Landschaftsplan ist der räumliche Geltungsbereich des vb B-Plans als Baufläche ausgewiesen. Für den vb B-Plan formuliert der Landschaftsplan die folgenden Zielstellungen:

- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten
- Erhalt von Grünverbindungen entlang der Karl-Liebknecht-Straße
- Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils
- Ein Hauptwegesnetz entlang der Audorfstraße

> Leitbild: **LB 6 Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung**.

- Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden, Dächern
- Einbeziehung von Straßenbaumpflanzungen
- Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt



Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Integriertes Entwicklungskonzept (2013)

## 6.2 Sonstige Planungen

### 6.2.1 Sanierungssatzung „Innere Südvorstadt“

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Innerer Süden", Beschluss Nr. 74/94, rechtskräftig seit dem 01.04.1995, erneut beschlossen mit Beschluss Nr. RBV1630/13 vom 19.06.2013, veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 29.06.2013 und seitdem rechtskräftig. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist in den nächsten Jahren geplant.

Die Sanierungssatzung beinhaltet insbesondere folgende Ziele: Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Entsiegelung, Entkernung sowie Dach- und Fassadenbegrünung, maßvolle Neubebauung und Vereinbarkeit mit Wohnnutzung in den Bestandsobjekten und Schaffen von Spielmöglichkeiten.

### 6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF-002) 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 Wohnungsangebotes, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebotes, 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.

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnbauflächen (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan.

Hinsichtlich der Bauleitplanung formuliert der STEP für Wohnbauflächen die Anforderung, Standorte im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV multifunktional und für verschiedene Personengruppen zu entwickeln. Die Schaffung eines Anteils an gewerblichen Nutzungen wird an diesen Standorten grundsätzlich mitgeprüft.

Darüber hinaus werden Bauleitpläne auf der Grundlage folgender Prinzipien entwickelt, um den Anforderungen des Klimawandels und des Klimaschutzes gerecht zu werden: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 m<sup>2</sup> Freiraum/Grünfläche je Einwohner, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der **Stadtrat den Beschluss (VI-A-03785 vom 23.08.2017)**, dass 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 Freistaates Sachsen** (aktuell FRL gebundener Mietwohnraum vom 29. April 2021 (SächsABl. S. 502), die durch die Richtlinie vom 18. Januar 2023 (SächsABl. S. 191) geändert worden ist, enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)) 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 und ist bei der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen.

### 6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne

des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den vb B-Plan sind aus dem Zielbild Leipzig 2030 die strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte „Bezahlbares Wohnen“ sowie „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ relevant.

Der Ortsteil Zentrum - Süd ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie Qualitäten bewahren zugeordnet. In diesen Gebieten nimmt laut INSEK die Verdichtung zu und es sind nur noch wenige Flächenpotenziale vorhanden. Preisgünstigen Wohnraum gibt es nur in geringem Umfang. Die Ortsteile weisen überwiegend bereits jetzt ein Freiraumdefizit und eine starke Überwärmung auf. Strategie für diese Gebiete ist, neben einer Anpassung von Infrastrukturen an die wachsenden Bedarfe, die Bewahrung und Verbesserung der Umwelt- und Freiraumqualitäten. Steuerungsmöglichkeiten und Instrumente im Sinne der Verbesserung der Grünqualitäten im Zentrum - Süd, insbesondere zum Abbau der stadtklimatischen Belastungen (s. Karte des Fachkonzeptes Freiraum und Umwelt), sollen – unter Berücksichtigung eines angemessenen Aufwandes – genutzt werden. Die Abwicklung des wachsenden Verkehrs bedarf intelligenter Lösungen, insbesondere im Hinblick auf Quartiersparken, Multimodalität und Nutzung der Digitalisierung. Mehrfachnutzung und Multifunktionalität von öffentlichen Gebäuden und Freiflächen spielen eine wichtige Rolle.

Weiteres Ziel für das Zentrum Süd ist laut Ortsteilstrategie des INSEK der Erhalt der kulturellen Vielfalt und die Qualifizierung vorhandener Angebote.

#### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Teile des Plangebietes liegen im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Karl-Lieb-knecht-Straße (C-Zentrum), welcher eine weit über den Stadtteil hinausreichende Bedeutung erreicht hat. Aufgrund der bandartigen Struktur des Zentrums, bekommt die Entwicklung durchgängiger Lauflagen ein besonderes Gewicht. Für die unmittelbar an der Karl-Lieb-knecht-Straße gelegenen Bereiche ist daher eine Einzelhandelsnutzung zu berücksichtigen, um eine optimierte Verzahnung der Schwerpunktbereiche des zentralen Versorgungsbereichs um das Gelände der Kunst- und Gewerbe-genossenschaft Feinkost eG und die Hohe Straße zu ermöglichen.

#### **6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der im Jahr 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (RB IV-330/05) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet und wird gegenwärtig als Stadtentwicklungsplan Wirtschaftsflächen fortgeschrieben. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen trifft keine konkreten Aussagen zum Quartier am Volkshaus. Gleichwohl definiert er das strategische Ziel, dass Gemengelagen, die als räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten das Bild der nutzungsgemischten europäischen Stadt verkörpern, erhalten und entwickelt werden sollen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Leipzig 2030 weist im Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit in seiner räumlichen Handlungsstrategie das Areal durch die Nähe zur Innenstadt als Standort für wissensbasierte Ökonomie im Rahmen des Schwerpunktes Wirtschaftsstruktur aus.

Für den vb B-Plan sind aus dem Zielbild Leipzig 2030 die strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte „Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte“ und ggfs. ggfs. „Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft“ relevant.

### **6.2.6 Strategische Konzepte zur sozialen Infrastruktur**

Das langfristige Entwicklungskonzept Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege für die Stadt Leipzig bis 2030 - LEK 2030 (VII-DS-01767) verdeutlicht den insgesamt hohen Versorgungsgrad im Versorgungsraum Süd. Ende 2020 beträgt die Bedarfsdeckung deutlich über 100 %.

Die Bedarfsdeckung steigt bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen mit insgesamt 1.467 zusätzlichen Plätzen weiter an und sinkt bis 2030 geringfügig.

Allerdings besteht im Ortsteil Südvorstadt mit Stand Ende 2020 ein erhebliches Defizit von 1.268 Plätzen, das nur durch das hohe Angebot in den Ortsteilen Zentrum-Südost, Zentrum-Süd und Connewitz ausgeglichen werden kann.

Da einige der geplanten Maßnahmen aus gegenwärtiger Sicht bzgl. der Realisierungsmöglichkeit nicht sicher erscheinen, soll der zentral gelegene Standort am Volkshaus aus bedarfsplanerischer Sicht weiterverfolgt werden.

### **6.2.7 Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz**

Ausgehend von dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.10.2019 gilt für Leipzig der **Klimanotstand** sowie der Beschluss zum „Sofortmaßnahmen-Programm 2020“.

Mit dem Beschluss am 13.10.2022 zum **Energie- und Klimaschutzprogramm (EKSP)** hat sich die Stadt Leipzig das Ziel der **Klimaneutralität bis 2040** gesetzt. Dazu gehört neben der „Klimaneutralität“ auch ein nachhaltiges Flächenmanagement, das Prioritäten setzt und das Ziel der Bundesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches berücksichtigt (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018 und Nationale Biodiversitätsstrategie 2007). Zur Umsetzung sollen in Abwägung mit anderen Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrags und des vb B-Plans vollumfänglich genutzt werden.

Eine wesentliche Grundlage stellt zudem das Fachkonzept „Klimaschutz und technische Infrastruktur“ im INSEK 2030 dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Im Rahmen der Beschlusslage zum Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (VII-DS-06102) sind im weiteren Verfahren insbesondere die Zielsetzungen der kommunalen Wärmeplanung in ggfs. notwendigen Energiekonzepten zu berücksichtigen. Neben den Vorgaben für Anteile erneuerbarer Energien und Gebäudeeffizienzstandards, sind die in der gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes genannten Vorgaben einzuhalten.

### **6.2.8 Stadtklimamodellierung und Starkregenkarte**

Die thermische Situation des Plangebietes sowie auf dem südlich angrenzenden Eckgrundstück Karl-Liebknecht-Straße / Braustraße wird als ungünstig bis sehr ungünstig bewertet.

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich insgesamt um einen intensiven städtischen Überwärmungsbereich, für welchen Maßnahmen zur Verbesserung der Tag- und Nachtsituation prioritär erforderlich sind.

Bei Nachverdichtungsvorhaben ist beispielsweise auf die Baukörperstellung zu achten, Baukörperhöhen sollen möglichst geringgehalten werden. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, um den Hitzestress zu mindern und dementsprechend sind weitere geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation zu suchen. Perspektivisch sollen hierfür auch Hinweise aus dem „Masterplan Grün – Leipzig grün-blau 2030“ entnommen werden.

Hinsichtlich der zunehmenden Starkregenereignisse wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens neben anderen Faktoren auch die Starkregenkarte ausgewertet, als Grundlage für das zu erarbeitende Regenwasserkonzept, mit dem Ziel, Niederschlagswasser vor Ort zu halten.

### 6.2.9 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger B-Plan.

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der in der Karl-Liebnecht-Straße sehr unterschiedlichen baulichen und flächenseitigen Nutzung kann die Entwicklungsfläche darüber hinaus jedoch derzeit keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebiet zugeordnet werden. Es handelt sich derzeit somit um eine sogenannte „**Gemengelage**“ nach § 34 Abs. 1 BauGB, die durch unterschiedliche Nutzungen, von Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Grünfläche mit unterschiedlicher Störwirkung und unterschiedlichen Schutzansprüchen geprägt ist.

Aufgrund der Größe des Neubauvorhabens und den zu erwartenden Auswirkungen auf dessen Umgebung sowie der geplanten Inanspruchnahme bisher baulich kaum entwickelter Bereiche des Grundstücks, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsmischungen untereinander wie Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Störwirkung und unterschiedlichen Schutzansprüchen muss über einen vb B-Plan gesichert werden.

### 6.2.10 Städtebauliches Gutachterverfahren

Zur Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten für das ‚Quartier Neuer Arbeit‘ wurde durch den Vorhabenträger, der IVG der ver.di mbH im Jahr 2021/2022 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung mit sieben teilnehmenden Planungsbüros durchgeführt.

Die mit der Stadt Leipzig inhaltlich abgestimmten Auslobungsunterlagen wurden am 27.09.2021 durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Gutachterbüro veröffentlicht. Eine einberufene Jury hat das gesamte Gutachterverfahren begleitet.

Auf der Grundlage der Auslobung erfolgte für die teilnehmenden Büros eine vierwöchige Bearbeitungszeit, welche mit einem Zwischenkolloquium endete. Zum Zwischenkolloquium gab es für die Teilnehmer Gelegenheit zu ihren ersten Entwurfsansätzen mit der Jury zu diskutieren und Rückfragen an diese zu stellen.

Es folgte eine weitere sechswöchige Bearbeitungszeit mit einer abschließenden Jurysitzung am 24.01.2022.

Die detaillierte Aufgabenstellung kann dem Auslobungstext entnommen werden<sup>3</sup>.

Allgemein sollten die einzureichenden Entwürfe an die lange Tradition gewerkschaftlicher Kulturinstitutionen anknüpfen, um das im Jahr 1905 errichtete Gebäude und den dazugehörigen Volkshausgarten zu einem ‚Quartier Neuer Arbeit‘ weiterzuentwickeln. Ermöglicht werden sollte ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeit, Freizeit und den Belangen der Familie – mit dem Anspruch auf ein innovatives und zeitgemäßes Arbeiten. Dieser Ansatz erlangte vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zusätzliche Aktualität. Das ‚Quartier Neuer Arbeit‘ soll in baulich-funktionaler Verbindung zwischen dem bestehenden Volkshaus und einer Erweiterung in Form von Neubau(-ten) auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen.

---

<sup>3</sup> <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/staedtebauliche-wettbewerbe-und-preise/extern/gutachterverfahren-volkshausgarten-quartier-neuer-arbeit>. Veröffentlichung 27.09.2021; Stand 20.01.2023

Zu den vorgesehenen Nutzungsbausteinen gehörten neben Büro- und Besprechungsräumen, Läden und Gastronomie in Reminiszenz an historische Nutzungen im Volkshaus auch ein Veranstaltungssaal, Bildungsangebote, ein Sportstudio, eine Kindertagesstätte mit ca. 45 Plätzen sowie darüber hinaus ein Wohnanteil von mindestens 20 % der entstehenden Geschossfläche.

Dieses umfangreiche Nutzungs- und Funktionsprogramm sollte städtebaulich und im denkmalpflegerischen Kontext sowie umweltverträglich und architektonisch überzeugend in das innerstädtische Grundstück eingepasst werden.

Dabei sollte im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ ein angemessenes Verhältnis zwischen baulicher Verdichtung und einem Freiraumanteil mit hohen stadtoökologischen, stadtklimatischen sowie außenräumlichen Nutzungsqualitäten ausgelotet werden. Auch der Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes des ehemaligen Volkshausgartens sowie eine funktionierende Erschließung einschließlich Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellten weitere, wesentliche Planungsanforderungen dar.

Im Ergebnis hat das Preisgericht, bestehend aus 10 Jurymitgliedern, den Entwurf des Büros Meyer-Grohbrügge, Berlin zum Sieger dieses städtebaulichen Gutachterverfahrens gekürt.



Straßenperspektive Siegerentwurf



Modellfoto Siegerentwurf

Der Siegerentwurf zeichnete sich aus durch die umlaufende Bebauung in zwei umgreifenden Raumkörpern, welche eine zentrale Freifläche schaffen, den Volkshausgarten, und den Baumbestand zum Großteil erhält. Der Eingang zum Quartier bildet der schmale Anbau am bestehenden „Volkshaus“ und der Quartiersplatz mit lichtem Baumdach in angemessenem Abstand zur historischen Villa – dieser Bereich stellt adressbildend die Schnittstelle zum städtischen Kontext der Karl-Liebknecht-Straße her. Die dargestellten Gebäudehöhen ermöglichen eine sensible Höhenstaffelung dieser raumbildenden städtebaulichen Figur und wahren die Proportionen zur Umgebung.

Der südliche Neubau schließt sechsgeschossig an den Nordgiebel des Volkshauses an.

Der nördliche, dreigeschossige Neubau ist von der Karl-Liebnecht-Straße zurückgesetzt, wodurch die denkmalgeschützte Villa freistehend bleibt.

An der Westseite orientiert sich das Konzept an der historischen Blockbebauung. Dabei fällt der hohe Südflügel über seinen Verlauf zur Audorfstraße von sechs auf vier Geschosse ab und der Nordflügel steigt von drei auf sechs Geschosse zur (tiefer liegenden) Audorfstraße auf. Dort begegnen sich beide Flügel auf gleicher Höhe. Die Dachlandschaften werden mit Dachbegrünungen begehbar ausgelegt.





Visualisierung Laubengangsituation, Büro Meyer-Grohbrügge

Die einzelnen Baukörper der Gebäudekomplexe sind durch Loggien und Laubengänge miteinander verbunden und erlangen so eine durchlässige Wirkung. Für Fußgänger sind die Bereiche zwischen den Gebäuden auf Erdgeschosebene offen und passierbar.

Durch ein Verspringen der Laubenstrukturen an den Gebäudeseiten wird die Bebauung zusätzlich aufgelockert und reagiert auf die unterschiedlichen Belichtungs- und Freiraumsituationen.

Die große Kulisse des Hofes bildet mit dem gewachsenen Baumbestand die öffentliche Mitte des Quartiers, die außenliegenden Grünflächen sind eher für private und halböffentliche Nutzungen vorgesehen. Zwischen den Baukörpern werden öffentliche Durchwegungen gesichert, welche das entstehende Quartier auch zur Audorfstraße öffnen.

Hinsichtlich des selbstgegebenen Anspruches für das ‚Quartier Neuer Arbeit‘ bietet dieser Siegerentwurf anpassungsfähige und qualitätsvolle Raumsituationen sowohl für Kommunikation, aber auch für zurückgezogenes, konzentriertes Arbeiten in jeweils eigens dafür geschaffenen Bereichen.

Die Flächenversiegelung soll auf ein Minimum reduziert werden, außer dem Quartiersplatz und dem Hof wird mittels wassergebundener Decke und Begrünung mit versickerungsfähigen Freiraumoberflächen gearbeitet. Der Baumbestand wird um weitere Bäume ergänzt. Das Dach ist als grünblaues Dach konzipiert und bietet Vertiefungen und topographische Modellierungen für nistende Vögel. Die bodengebundene, vertikale Begrünung der Laubengänge kann aus der Erde wachsen und wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima in den Gebäuden und im Volkshausgarten aus. Mit der neuen Bebauung um den gleichzeitig entstehenden Volkshausgarten sollen ein gutes Mikroklima, Heimat für Insekten und Singvögel, eine höhere Biodiversität sowie Kühleffekte für die Innenräume der Gebäude erreicht werden. Weiterhin sollen für klimatische Kühleffekte und die Reduktion benötigter energetischer Ressourcen Bauteilaktivierung in den Geschossdecken, Feuchtdächer, Geothermie und Photovoltaik in intelligenter Mischung kombiniert werden.

Die Kindertagesstätte, welche im nordwestlichen Gebäude (Nummer 5<sup>4</sup>) verwirklicht werden soll, wird beim Siegerentwurf über die verkehrsarme Audorfstraße erschlossen.

Im südöstlichen Bereich ist eine Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf deckt. Die Ein- und Ausfahrt (rechts rein, rechts raus) erfolgt von der Karl-Liebknecht-Straße.

Im Gutachterverfahren wurden seitens der Jury folgende zusätzlichen Empfehlungen zur weiteren Ausarbeitung des Siegerentwurfes gegeben: Weiterbeauftragung des Siegerbüros, Orientierung an einer oberirdischen Geschossfläche ohne Unterkellerung zwischen 16.000 und 18.000 m<sup>2</sup>, stärkere Adressbildung, Ausarbeitung des Hofes, Vertiefung von Nachhaltigkeitsaspekten, Überarbeitung der Stellplatzbedarfe und den Anforderungen der Feuerwehr.

Zusätzlich zu den Empfehlungen der Jury muss die Bauherrin mit der Umsetzung des Siegerentwurfes Anpassungsentscheidungen treffen.

Die detaillierten Empfehlungen, der weitere Umgang mit diesen und weiteren notwendigen Anpassungen im Siegerentwurf werden in Kap. 8 ausführlich erläutert.

<sup>4</sup> Die Gebäudenummerierung ist dem Vorhabenplan des Vorentwurfes zu entnehmen. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Neubauten von 1 bis 7 durchnummeriert.

## 7. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden

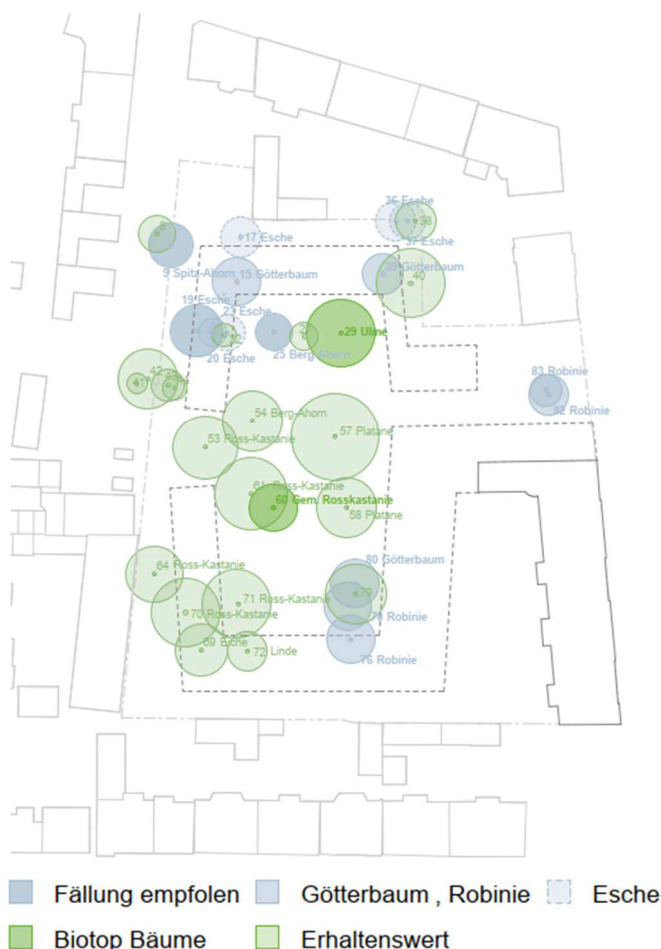
(§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Im weiteren Ablauf wird der Umweltbericht erweitert mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, welche ermittelt und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Abwägung einzustellen. Um die umweltrelevanten Belange für eine qualifizierte Planung berücksichtigen zu können, wurden als Grundlage für den Vorentwurf bereits folgende erforderliche Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt. Nachfolgend werden die erreichten Zwischenergebnisse zusammengefasst dargestellt:

- Natur- und Artenschutz (Bestandsaufnahme der Vegetationsstruktur sowie Lebensräume von Tieren und Pflanzen)
- Boden und Altlasten (Baugrunduntersuchung (Teilflächen), Altlastenuntersuchung)

### 7.1 Natur- und Artenschutz

#### Baumkataster -Bestandsaufnahme:



Baumkataster (Erhebung Büro Canitz, Darstellung Büro Meyer-Grohbrügge)

Es wurde eine Zustandsbewertung<sup>5</sup> inklusive Prüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes für das Objekt „Volksgarten“ in Leipzig, Karl-Liebnecht-Straße 30-32 erstellt. Dazu wurde eine Ersterfassung (16.12.2020) im Sinne eines Baumkatasters einschließlich Zustandsbewertung und Überprüfung der Verkehrssicherheit der vom Vorhabenträger (Auftraggeber) vorgegebenen Bäume durchgeführt. Im Ergebnis der Kontrolle sind für die Bäume neben der Einschätzung deren Verkehrssicherheit auch die notwendigen Maßnahmen zu Erlangung der noch nicht vorhandenen Verkehrssicherheit darzustellen. Weiter wurde vereinbart, bei allen nicht im Rahmen einer Regelkontrolle auf Verkehrssicherheit feststellbaren Mängel am Baum, eine entsprechende weitergehende Untersuchung durchzuführen. Damit wird der erste Teil der Verkehrssicherungspflicht für den Verantwortlichen ausgeführt. Für die abschließende Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht sind die notwendigen Baum- pflegemaßnahmen noch notwendig.

<sup>5</sup> Quelle: Verkehrssicherheitskontrolle der Bäume des Grundstückes "Volksgarten" in Leipzig, Karl-Liebnecht-Straße 30-32 vom 12.01.2021  
21.03.2023

Der Baumbestand der Grundstücke ist teilweise in einem schlechten Zustand. Zusätzlich erscheint es notwendig zu prüfen, wie Bäume auf den Grundstücken bei geplanten Baumaßnahmen so geschützt werden können, dass Ihre Vitalität nach der Baumaßnahme nicht erheblich eingeschränkt ist. Bei Bäumen mit schon schlechter Vitalität und starker Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen sollte eine Prüfung auf Fällung und Ersatzpflanzung erfolgen. Es ist Ziel, den Baumbestand soweit möglich zu erhalten und im Zuge der baulichen Entwicklung zu vitalisieren.

*Inhalt:*

Mit dem vb B-Plan sind die zu erhaltenen Bäume zu sichern.

## **Kartierung Artenschutz**

*Bestandsaufnahme:*

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens (inkl. Abriss von Bestandsgebäuden) wurde eine Vogelkartierung, eine ökologische Gebäudekontrolle sowie die Kontrolle der Bäume auf Höhlen durchgeführt<sup>6</sup>.

*Vögel:*

Im Projektgebiet konnten 14 Vogelarten, davon 11 Brutvögel mit insgesamt 18 Revieren festgestellt werden. Die drei häufigsten Brutvögel waren Amsel, Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Daneben wurden drei Vogelarten als Nahrungsgäste registriert, welche in den umliegenden Bereichen ihre Nester hatten. Kleiber und Gartenrotschwanz konnten an nur jeweils einem Termin festgestellt werden. Haussperlinge wurden bei jeder der vier Begehungen mit bis zu 14 Individuen beobachtet, die aber als Nahrungsgast gewertet wurden. Jedoch zeigt die rege Nutzung der Anlage zur Nahrungssuche deren Bedeutung für eine erfolgreiche Brut.

Es handelte sich dabei überwiegend um weitverbreitete und häufige Arten, welche für den vorgefundenen Lebensraum typisch sind. Lediglich zwei Arten (Gartenrotschwanz und Haussperling – beides Nahrungsgäste) sind in der Rote Liste Sachsens in der Vorwarnliste aufgeführt.

Die Kontrolle der Gebäude erbrachte nur wenig Funde, was maßgeblich durch den fortschreitenden Verfall erklärt werden konnte. Eindringende Feuchtigkeit, Licht, Zugluft sowie die Anwesenheit von potenziellen Prädatoren (Marder, Waschbär) verhindern an vielen Stellen eine Nutzung der Gebäude durch Vögel und Fledermäuse. Dennoch wurden verschiedene Potenziale identifiziert, welche eine erneute Kontrolle der Gebäude vor Abriss erforderlich machen.

Gebäudebrüter wurden nur in geringer Anzahl nachgewiesen. In den 10 untersuchten Gebäuden haben nur fünf Gebäude ein Potential für Gebäudebrüter.

*Fledermäuse:*

Das Potenzial für Fledermäusevorkommen wurde zusätzlich noch in Sommer und Winter unterteilt, da die Voraussetzungen für eine Besiedelung in den zwei Jahreszeiten teilweise weit auseinander liegen. Ähnlich zu den Vögeln konnten keine Funde in den Bestandsgebäuden nachgewiesen werden. Hier eignen sich vier Gebäude potenziell als Bruthabitat zu dienen.

*Höhlenbäume:*

Trotz des zum Teil alten Baumbestandes konnten lediglich zwei Höhlenbäume gefunden werden. Laut Baumkataster handelt es sich hierbei um die Bäume #29 (Ulme) und #60 (Kastanie) - siehe „Baumkataster“ oben, dunkelgrüne „Biotop-Bäume“ -.

Die Ergebnisse der Gebäude- und Baumkontrollen ließen sich auch anhand der Brutvogelkartierung bestätigen. Würde insgesamt ein höheres Potenzial für Höhlen- und Gebäudebrüter bestehen, hätte sich dies in den Anzahlen der Brutvögel wiederfinden müssen.

---

<sup>6</sup> Quelle: Brutvogelkartierung, ökologische Gebäudeprüfung und Höhlenbaumkontrolle im Volksgarten, Leipzig vom Januar 2021

Aus der artenschutzrechtlichen Begutachtung und der Umsetzung der Planung können kompensationspflichtige Eingriffe entstehen. Dazu wird aktuell ein Artenschutzfachbeitrag für die betroffenen Arten erarbeitet, welcher mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig abgestimmt wird. Artenschutzbelange sind der Abwägung nicht zugänglich. Die sich hieraus ergebenden Zielstellungen für den vb B-Plan werden weiter fortgeschrieben.

#### *Inhalt:*

Mit dem vb B-Plan-Verfahren wird für Vögel und Fledermäuse in allen Fällen, in denen Potenziale vorhanden sind, eine erneute Prüfung vor dem Abriss empfohlen oder die geplanten Arbeiten sind in die Wintermonate zu legen. Die Bäume #29 (Ulme) und #60 (Kastanie) sind als Biotope gem. § 21 BNatschG zu erhalten und zu sichern.

## **7.2 Baugrund und Altlasten**

### *Bestandsaufnahme:*

Im Ergebnis des **Baugrundgutachtens**<sup>7</sup> liegen im zu untersuchenden Grundstück bis zu 3,20 m mächtige Auffüllungen. Darunter folgen bis zu 6,85 m mächtige Geschiebelehme / - mergel mit lokal bis zu 0,85 m mächtigen eingelagerten Schmelzwassersanden, gefolgt von lokal auftretenden geringmächtigen Bändertonen, sowie bis zu 11,80 m mächtigen Kiessanden und Feinsanden und den unterlagernden grüngrauen Schluffen.

Es wurde eine **Altlastenuntersuchung**<sup>8</sup> erstellt. Untersuchung von Verdachtsflächen erfolgte nach Bundesbodenschutzverordnung für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser gemäß Altlastenkunde mittels Kleinrammbohrungen.

<b>Verdachtsflächen</b>	<b>ALFV</b>	<b>Flurstück</b>	<b>SALKA-Nr.</b>
Garagenhof und Waschplatz	I	911/6	65032631
ehemalige Privattankstelle	II	931/2	65032631
ehemalige Kfz-Pflege mit: - Waschgarage - Busgarage - Garagen/Remise	III VI V	912/4	65032735

Übersicht zu untersuchende Altlastenverdachtsflächen

Hinweise auf Handhabungs- oder Tropfverluste von Vergaserkraftstoffen, Diesel oder von Ölen konnten mit den durchgeführten Untersuchungen für die in Rede stehenden Altlastenverdachtsflächen nicht erhalten werden. Ebenso konnten keine Hinweise auf eine Nutzung als Tankstelle erhalten werden.

Lokal eng begrenzt wurden in den oberen Bodenschichten schwach erhöhte Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen.

Der auf Grund der Nutzung der Verdachtsflächen in der Vergangenheit bestehende Altlastenverdacht konnte mit den durchgeführten Untersuchungen zur Verunreinigung des Bodens nicht bestätigt werden. Gefahren für Schutzgüter Boden und Grundwasser sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu besorgen.

Das im Anstrom auf den Standort zufließende Grundwasser ist mit dem Wasserschadstoff Tetrachlorethen (Per) verunreinigt. Die Grundwasserverunreinigung wird nicht durch Einträge am Standort verursacht. Die Ursache für die festgestellte Grundwasserverunreinigung liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes.

<sup>7</sup> Baugrundgutachten vom 07.07.2022, CDM Smith (Projekt-Nr.: 271051 Bericht-Nr.: 01)

<sup>8</sup> Quelle: Altlastenuntersuchung, Verdachtsflächen vom 05.07.2022 CDM Smith (Projekt-Nr.: 254566 Bericht-Nr.: 01)

*Inhalt:*

Mit den Untersuchungen wurde bestätigt, dass mit dem vb B-Plan-Verfahren keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

### **7.3 Weitere Untersuchungserfordernisse**

#### **Schallschutz**

*Bestandsaufnahme:*

Aufgrund **unterschiedlich geplanter Nutzungen im Plangebiet selbst sowie der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen**, ist im weiteren Planverfahren die **Darstellung der künftigen Emissionsschwerpunkte** wie Außengastronomie, Veranstaltungsräume, Hauptzugänge, Hauptzufahrten, sonstige Aufenthaltsbereiche im Freien, Raucher- und Wartebereiche, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Anlieferbereiche, Lüftungs- und Klimatechnik erforderlich.

Die **Immissionsbelastung an der geplanten Kindertagesstätte und deren Freiflächen** ist festzustellen, um die daraus resultierenden Anforderungen im Plangebiet und in der Umgebung sicherstellen zu können.

Weiterhin ist aufgrund der Nähe zu den umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Karl-Liebknecht-Straße, Dufourstraße/ Wundstraße) sowie dem Schienenverkehr - Straßenbahnen in der Karl-Lieb-knecht-Straße - das Plangebiet dem Verkehrslärm sowie Erschütterungen durch die Straßenbahn ausgesetzt. Durch die abschirmende Wirkung der umgebenden Blockrandbebauung wird der Verkehrslärm jedoch im Innenbereich weitgehend reduziert, so dass der Standort in Bezug auf den Verkehrslärm dennoch als wenig lärmexponiert eingeschätzt werden kann.

*Inhalt:*

Diese benannten Themen sind durch eine schalltechnische Untersuchung sowie ggfs. durch eine Erschütterungsprognose zu betrachten und zu bewerten. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen für den vb B-Plan werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser**

*Bestandsaufnahme:*

Nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ soll das Wasser weitgehend nicht mehr abgeleitet, sondern zur Kühlung der Städte eingesetzt werden. Das Ziel der Schwammstadt ist, das Niederschlagswasser dort zwischen zu speichern, wo es fällt. Ein Großteil kann vor Ort versickert werden, was wiederum den Abfluss stark reduziert. Anstelle des Ausbaus weiterer technischer Infrastrukturen, sollen die Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Damit und mit der Realisierung von Gründächern können abflusslose Flächen die Kühlung der Stadt verbessern. Für die Reduzierung von Speicherräumen für Niederschlagswasser von vollversiegelten Flächen ist die Entsiegelung oder Abkopplung dieser Flächen die Vorzugslösung. Durch den Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen im Bestand und die direkte Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen kann der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert werden.

*Inhalt:*

Aufgrund der geplanten Verdichtung wird im Laufe des Verfahrens neben einem Regenwasserkonzept auch ein Vegetations- und Oberflächenwasserkonzept erstellt, mit dem Ziel das Niederschlagswasser vor Ort zu belassen und den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten.

#### **Klimagerechte Stadt- und Standortentwicklung**

*Bestandsaufnahme:*

Die vorhandene Grünfläche soll weitgehend erhalten bleiben und qualitativ hochwertig verbessert werden, um die **lokalklimatische Situation zu verbessern**.

Die Vegetation hilft das Quartier vor lokaler Überhitzung zu schützen und gibt dem städtischen Lebensraum eine hohe Wohn-/Arbeits- und Lebensqualität und um damit die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Für den Standort geeignete und wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen zur günstigen Beeinflussung der thermischen Situation sollen ergriffen und in der Planung berücksichtigt werden. Hierzu zählen auch **Dach- und Fassadenbegrünung**, möglichst **mit Blau-Grünen Dächern**, ggfs. **Öffnung der Baustruktur zur Schaffung einer wirksamen Durchlüftung und zum thermischem Ausgleich**, **Regenwasserbewirtschaftung**, **Entsiegelungsmaßnahmen**, usw.

*Inhalt:*

Für die Vegetation im Inneren des Quartiers soll ein Konzept erstellt werden, dass auf die komplizierte Situation eingeht und die Ansprüche (Licht, Luftaustausch, Temperatur und Hitzestress, Beherrschung der Oberflächenwassersituation) im Zusammenhang betrachtet und komplexe Lösungen erarbeitet (**Vegetations- und Oberflächenwasserkonzept**).

Der **Umweltbericht** wird im weiteren Verfahren entsprechend fortgeschrieben.

## 8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Ausgehend von der Bestandsimmobilie Volkshaus - seit 1906 als Gewerkschaftshaus der Leipziger Arbeiterschaft mit Büro- und Verwaltungsräumen und größeren Versammlungsstätten, Gastronomie, Beherbergungsmöglichkeiten und einem Turnsaal - beabsichtigt der Vorhabenträger das Plangebiet zu einem urbanen Gebiet als ‚Quartier Neuer Arbeit‘ mit Wohnen und einer Kindertagesstätte zu entwickeln.

Der Vorhabenträger verfolgt mit seiner Studie die Absicht, die Historie des Standorts als Ausgangspunkt für ein Fortschreiben des Themas „Arbeit“ in die Zukunft zu sehen und dabei neue Tendenzen in der Arbeitswelt insbesondere mit Blick auf den Dienstleistungssektor aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Im Zeitalter der voranschreitenden Digitalisierung und dem Wunsch nach mehr räumlicher und zeitlicher Flexibilität sowie einem zunehmenden Anspruch auf Autonomie und Selbstbestimmung für die Arbeits- aber auch Freizeit ergeben sich neue Anforderungen an den Arbeitsplatz und das Arbeitsumfeld. Die Arbeitsstätte selbst behält trotz einer gesteigerten Mobilität (Arbeiten von zu Hause, Arbeiten unterwegs) ihre Bedeutung bei als Treffpunkt und Ort der direkten Kommunikation sowie Vernetzung der Arbeitenden. Zusätzlich gewinnen zentral gelegene Bürokonzepte an Attraktivität, die ergänzend diverse Dienstleistungen auch für private Bedürfnisse abdecken (bspw. Textilreinigungs-Services, Paketdienstleister, Einzelhandel etc.). Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf Gebäude und Räume, in denen Arbeit stattfinden soll. Das Streben nach einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Arbeit, Freizeit, Erholung und Familie setzt sich immer mehr durch und soll durch arbeitsnahe Wohn- und Versorgungsangebote („Stadt der kurzen Wege“), familienfreundliche Infrastrukturen und soziokulturelle Angebote im städtischen Nahbereich verstärkt möglich gemacht werden. Diese Bestrebungen nach sogenannten „Multispaces“ sollen in der weiteren Planung im Hinblick auf Architektur, Städtebau und Freiraum eine optimierte Umsetzung finden. Dieser zukunftsorientierte Entwicklungsansatz erlangt vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Coronapandemie auf die Arbeitswelt zusätzliche Aktualität.

Das ‚Quartier Neuer Arbeit‘ soll in baulich-funktionaler Verbindung mit dem bestehenden Volkshaus im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen.

Der konkretisierte Siegerentwurf (siehe Vorentwurf-Vorhabenplan) erfolgt unter Beibehaltung des im städtebaulichen Gutachterverfahren (siehe Kap. 6.2.9) ermittelten, verträglichen ‚Fussabdruckes‘ der Neubebauung mit unveränderten Gebäudetiefen und dadurch auch ohne Abstriche hinsichtlich des Erhalts des Baumbestands.

**Die detaillierten Empfehlungen von der Jury zum Siegerentwurf und der Umgang mit diesen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:**

Empfehlungen der Jury zum Siegerentwurf	Umgang mit der Empfehlung
Die Jury empfahl der Ausloberin den mit dem 1. Rang versehenen Entwurf unter Berücksichtigung der Hinweise und der nachfolgenden Empfehlungen mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes ist dabei maßgeblich davon abhängig, dass der gewürdigte städtebauliche Ansatz in der weiteren Planung auch in eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität überführt wird. Es wurde empfohlen, sich auf ein geeignetes Verfahren der Qualitätssicherung zu verständigen. Die dem Entwurf innewohnende „Leichtigkeit“ der Baukörper muss zwingend erhalten bleiben.	Das Büro Meyer-Grohbrügge wurde für die weitere Bearbeitung beauftragt.  Der vb B-Plan, der in Zusammenarbeit mit dem Gewinnerbüro erarbeitet wird, legt das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens zu Grunde, wodurch die Qualitätssicherung erfolgt. Durch das Planungsinstrument eines vb B-Plan werden insbesondere architektonische Details mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem noch zu erstellenden Durchführungsvertrag gesichert.

Das Verfahren hat gezeigt, dass sich eine verträgliche Entwicklung des Standortes an der unteren Grenze der in der Auslobung aufgezeigten Spanne von 16.000 bis 18.000 m <sup>2</sup> oberirdischen (ohne Unterkellerungen) Geschossfläche orientieren muss.	Der Siegerentwurf befand sich unterhalb der in der Auslobung aufgezeigten Verträglichkeitsspanne für die Bebauung – es erfolgt eine <b>Erhöhung der den Gewerbehof ausbildenden Gebäudezeile</b> (entspricht den Gebäuden mit den Nummern 1, 2 und 3 <sup>9</sup> ) <b>um jeweils ein Geschoß.</b>
Die Adressbildung zu den einzelnen Nutzungen muss überprüft und gestärkt werden.	Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.
Der Hof auf der Tiefgarage am Volkshaus muss atmosphärisch und funktional geschärft werden.	Wird im weiteren Verfahren im Rahmen einer Freiflächenplanung und der Konzeption des Gartensaals konkretisiert.
Wichtige Nachhaltigkeitsaspekte wie das Regenwassermanagement, die Hitzeresilienz oder die Erzeugung erneuerbarer Energie durch Photovoltaik müssen in der weiteren Planung stärkere Beachtung finden.	Im weiteren Verfahren wird ein Regenwasserkonzept und darauf aufbauend ein Vegetations- und Oberflächenwasserkonzept und ein Energiekonzept erstellt. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden im vb B-Plan gesichert.
Das gilt auch für die funktionalen Anforderungen an die Anlieferung und Entsorgung in Verbindung mit der Organisation der Tiefgarage, den Nachweis der Fahrradstellplätze in der gewünschten Anzahl und Qualität sowie die Anforderungen der Feuerwehr.	Im weiteren Verfahren wird ein Mobilitätskonzept sowie ein Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Feuerwehr erstellt, die Ergebnisse werden im vb B-Plan gesichert.

**Neben den Anpassungen hinsichtlich der Jury-Empfehlungen musste die Bauherrin mit der Fortschreibung der Vorhabenplanung Anpassungsentscheidungen treffen, welche im Folgenden erläutert werden. Diese Anpassungen sind im Vorentwurf-Vorhabenplan enthalten.**

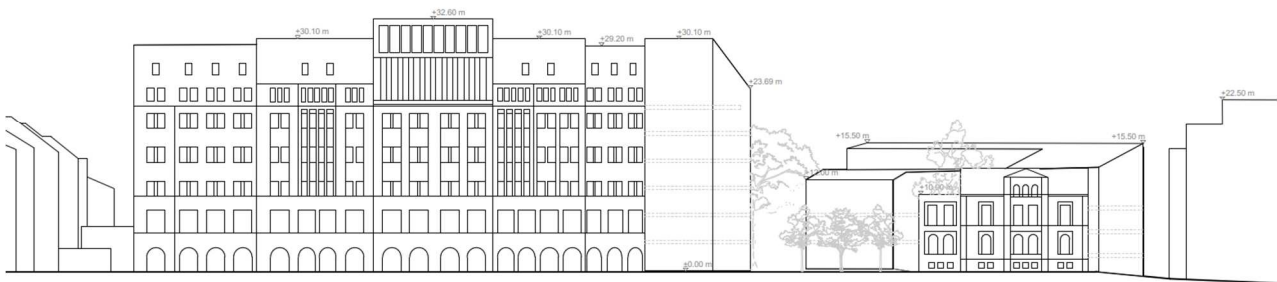
Zur erforderlichen Erhöhung der ökonomischen Tragfähigkeit des Gesamtprojekts – der Siegerentwurf befand sich unterhalb der in der Auslobung aufgezeigten Verträglichkeitsspanne für die Bebauung – erfolgt eine Erhöhung der den Gewerbehof ausbildenden Gebäudezeile (entspricht den Gebäuden mit den Nummern 1, 2 und 3<sup>10</sup>) um jeweils ein Geschoß.

Im Zusammenhang mit dem einer kontinuierlichen Neigung folgenden Höhenkonzept der rahmennden Raumfigur vermittelt das vom urbanen bis zu 7-geschossigen Gebäude Nummer 1 im Boulevardmaßstab der Karl-Liebknecht-Straße bis hin zur dreigeschossigen Gründerzeitvilla und dem Gebäude Nummer 7.

**Die im Quartier Volksgarten gebildete Torsituation zur Audorfstraße, wie auch die nördliche Hälfte des rahmenden Gebäudekörpers behalten ihre Höhen und Geschossigkeiten aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren.**

<sup>9</sup> Die Gebäudenummerierung ist dem Vorhabenplan des Vorentwurfes zu entnehmen. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Neubauten von 1 bis 7 durchnummeriert.





Ansicht von der Karl-Liebknecht-Straße, Stand 21.12.2022; Quelle: Büro Meyer-Grohbrügge

Die Geschossigkeit an der Karl-Liebknecht-Straße und die Ausbildung des obersten Geschosses bzw. der Fassade wird **im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde konkretisiert**. Die Ansicht veranschaulicht die aktuelle Diskussionsgrundlage.

Durch die Erhöhung einzelner Gebäude wurde die **oberirdische Geschossfläche (ohne Unterkellerung)** im Vergleich zum Ergebnis des Gutachterverfahrens erhöht - der Siegerentwurf hatte eine oberirdische Geschossfläche von **15.590 m<sup>2</sup>**. Dabei wird auch weiterhin die als verträgliche **Spanne von 16.000 bis 18.000 m<sup>2</sup>** oberirdische Geschossfläche im unteren Bereich eingehalten. **Der überarbeitete Siegerentwurf erreicht eine oberirdische Geschossfläche (ohne Unterkellerung) von ca. 16.600 m<sup>2</sup>**.

Die Erschließung der Tiefgarage über zwei getrennte Zu- und Abfahrten in Gebäude Nummer 1<sup>11</sup> und im Süden des Bestandsgebäudes wird nach Möglichkeit beibehalten, um in Gebäude Nummer 1 eine publikumsbezogene Nutzung – idealerweise im Zusammenhang mit der vorgesehenen Mobilitätsstation - zum hier neu formulierten Quartiersplatz zu integrieren. Alternativ wird eine zusammengefasste Zu- und Ausfahrtssituation für die Tiefgarage (mit zwei getrennten Fahrbahnen für Zu- und Ausfahrt) in Gebäude Nummer 1 geprüft.

## 9. Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das vorliegende Vorhaben beinhaltet die Unterbringung eines Kindergartens, Wohnraum, Gewerbe, Bildungsräumlichkeiten, Schank- und Speisewirtschaften, kleinteilige Handelsflächen und Anlagen für kulturelle sowie soziale Zwecke im Plangebiet.

Wesentliche **Inhalte der Planung** sollen sein:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (voraussichtlich als **Urbanes Gebiet (MU)**), zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen;
- Festsetzungen von privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Qualitäten, welche in Teilen durch die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen;
- Festsetzungen zur inneren und äußeren verkehrlichen Erschließung sowie der medienseitigen Erschließung des Plangebietes;
- Einbindung der Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungs- und Grünstruktur i. V. m. Festsetzungen zur Regelung eines ressourcenschonenden Flächenverbrauchs;

<sup>11</sup> Die Gebäudenummerierung ist dem Vorhabenplan des Vorentwurfes zu entnehmen. Zur besseren Verständlichkeit wurden die Neubauten von 1 bis 7 durchnummeriert.

- Grünordnerische Festsetzungen i. V. m. den Eingriffen in die bestehenden Freiflächen und Ausgleich bzw. Ersatz der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer Verträglichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch

Inwieweit darüber hinaus Festsetzungen auf Ebene des vb B-Plans erforderlich sind, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären. Die Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen des Klimawandels am Standort und des Anpassungsbedarfs, die Ermöglichung der Umsetzung von Vorgaben aus dem Energiefachrecht, Möglichkeiten einer energieeffizienten Planung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort sowie die Rahmenbedingungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot und eine nachhaltige Verkehrsabwicklung sind für die anstehende Erarbeitung des vb B-Plan-Entwurfs vorgesehen.

Folgende wesentliche **Auswirkungen** der Planung sind zu erwarten:

- Entwicklung und Reaktivierung von bisher brachliegenden Baulandflächen  
In Folge der Aufstellung des vb B-Planes ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Standortes einhergehend mit einer Nachverdichtung zu einer Arbeitsplatz- und Wohnraumangebotsverbesserung und der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen führt und insgesamt zu einer stadträumlichen Aufwertung beiträgt.
- hinzukommender motorisierter Individualverkehr  
Der hinzukommende motorisierte Individualverkehr soll anteilig gering ausfallen, da ausgleichend attraktive Angebote mit alternativen Mobilitätsformen, wie z.B. Car-Sharing-Angebote etc. gesichert werden. Es wird daher auch nicht davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen bzgl. Verkehrsströme in den Spitzenstunden zu Arbeitsbeginn bzw. Arbeitsende zu erwarten sind, da das Plangebiet an einem sehr gut erschlossenen ÖPNV-Netz angebunden ist und außerdem aufgrund des beabsichtigten Nutzungsmixes „Wohnen, Arbeiten, Kita, Bildung“ am Standort miteinander verbunden sein soll.
- Entwicklung und Sicherung von Grün- und Freiräumen  
Für das Vorhaben sind vorhandene und notwendig werdende Grün- und Freiräume für die Allgemeinheit sowohl für bürgerschaftliche als auch private Nutzungen zu entwickeln und zu sichern.
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft  
Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Ausgleich wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens dargestellt.

**Negative Auswirkungen** auf die Versorgungssituation oder die Sozialstruktur der näheren Umgebung und des Stadtbezirkes Zentrum-Süd sind mit der Umsetzung des vb B-Plans **nicht zu erwarten**.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin