



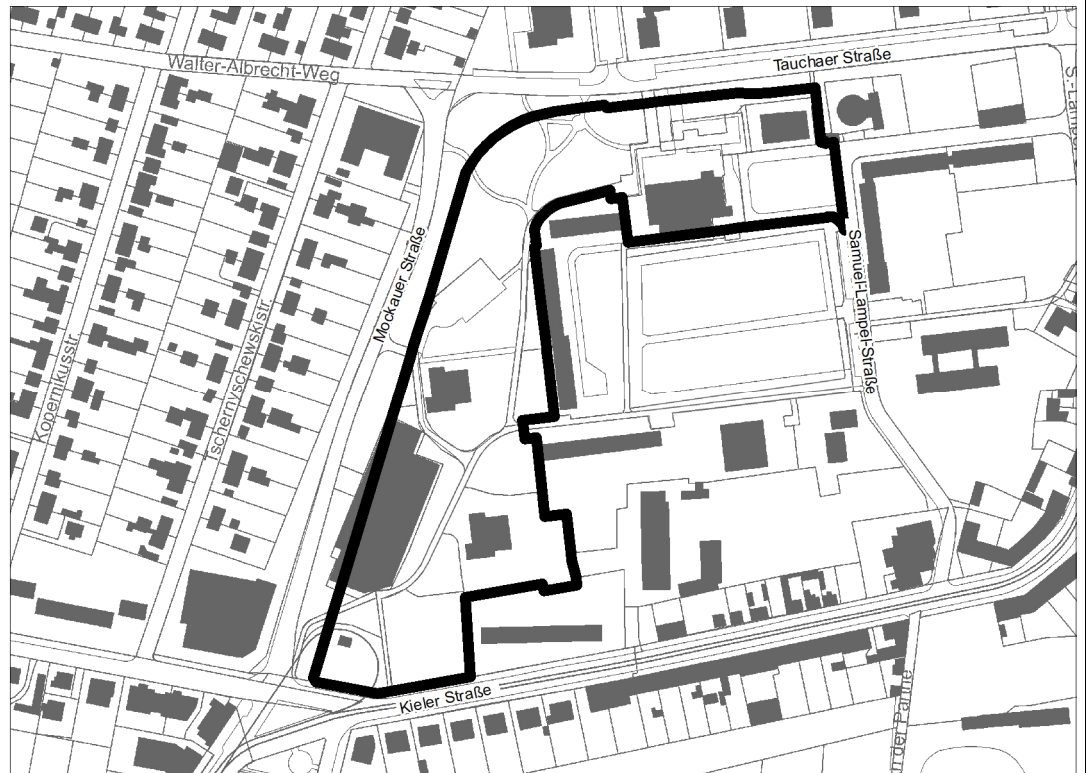
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 476
„Quartier Mockauer Straße, Tauchaer
Straße“
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Mockau-Nord

— Grenze des
räumlichen
Geltungs-
bereichs



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

27.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
2.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
3.	Planungsanlass und -erfordernis	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
6.	Verfahrensdurchführung	8
7.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	8
8.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	10
9.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
10.	Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung	12
11.	Umweltbelange.....	13

1. Vorbemerkung

Die Stadt Leipzig ist von einem kontinuierlichen Einwohnerwachstum geprägt. Dabei vollzieht sich die Einwohnerentwicklung räumlich differenziert. Lag das prozentuale Einwohnerwachstum im Ortsteil Mockau-Nord bis 2019 kontinuierlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wächst die Einwohnerzahl in Mockau-Nord seit 2020 überdurchschnittlich. Im Jahr 2022 wuchs dort die Einwohnerzahl mit einem Plus von 6,3 % deutlich stärker als in Leipzig insgesamt (2,4 %). Dieser Trend setzte sich fort und so lag das prozentuale Einwohnerwachstum im Jahre 2023 in Mockau-Nord mit 1,7 % weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,6 %.

Der Stadtteil Mockau ist in der Zukunftsstrategie zur Entwicklung Leipzigs (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 – INSEK) als Schwerpunktgebiet der integrierten Stadtteilentwicklung definiert. Das Gebiet weist im Hinblick auf soziale und städtebauliche Aspekte einen hohen Handlungsbedarf auf. Gleichzeitig verfügt der Stadtteil über große Entwicklungspotenziale.

Die Entwicklungsabsichten der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft und des Leipzig Mockau Centers, die geplante Verlegung der Straßenbahnstrecke in die Mockauer Straße, Tauchaer Straße und die Errichtung einer Oberschule bildeten die konkreten Anlässe, sich städtebaulich vertieft mit dem Gebiet zu beschäftigen. Das Stadtplanungsamt hat dazu gemeinsam mit einem Planungsbüro und unter Einbeziehung der maßgeblichen Akteure das „Städtebauliche Konzept Stadtquartier Leipzig-Mockau“ erarbeitet. Parallel wurde federführend durch das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung auf der Grundlage der städtischen Entwicklungsziele (INSEK) und in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept das Stadtteilentwicklungskonzept Mockau 2030+ erstellt und im Februar 2022 vom Stadtrat beschlossen. Es dient als Orientierungshilfe für die Langzeitentwicklung des Stadtteils und als Basis des fachübergreifenden Handelns.

Das „Städtebauliche Konzept Stadtquartier Leipzig-Mockau“ stellt eine ambitionierte und robuste planerische Grundlage für alle weiteren Vorhaben dar. Neben aktuellen Themen werden auch längerfristige Aufgaben und Visionen der Stadtentwicklung aufgezeigt.

Zur Umsetzung des Planungsgedankens mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll für den Bereich östlich der Mockauer Straße dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordost und hier im Stadtteil Mockau-Nord. Es erstreckt sich über einen Teilbereich des Stadtquartiers zwischen Kieler, Mockauer und Tauchaer Straße. Der gewählte Geltungsbereich begründet sich wie folgt:

In den Jahren 2019/2021 wurde speziell für das Stadtquartier zwischen Kieler, Mockauer und Tauchaer Straße eine städtebauliche Studie erarbeitet, die für das heterogen geprägte Gebiet Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Impulsgeber für eine städtebauliche Betrachtung war zunächst die Planung zur Verlegung der Straßenbahnstrecke von der Kieler Straße in die Mockauer und Tauchaer Straße.

Mit dieser Neubaustrecke ist ein Eingriff in die bestehende Parkpalette östlich der Mockauer Straße und in die öffentliche Grünfläche verbunden. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, die neue ÖPNV-Anbindung für eine gezielte städtebauliche Entwicklung zu nutzen. So werden nicht nur die Bestandsgebiete besser an das Straßenbahnnetz angebunden, auch neue Nutzungen können davon profitieren. Es ist u.a. vorgesehen, die Flächen der nicht mehr benötigten Gleisschleife an der Kieler Straße, der Parkpalette, der unbebauten Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus, aber auch den Bereich an der Mockauer Straße, Tauchaer Straße mit der öffentlichen Grünfläche, dem Einzelhandel und den Dienstleistungseinrichtungen städtebaulich neu zu ordnen.

Für diese konkreten Entwicklungsziele soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich auf den Bereich östlich der „neuen Mockauer Straße“ und südöstlich der Tauchaer Straße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha und wird umgrenzt

- im Norden durch die Grenze der geplanten Straßenfläche der Tauchaer Straße entsprechend Vorplanung,
- im Osten durch den Gehweg am Dienstleistungsgebäude (Flurstück 1390 der Gemarkung Mockau), dem südlich angrenzenden Parkplatz (Flurstück 1349/3 der Gemarkung Mockau) und die Grundstücksgrenzen der durch die Punkthochhäuser genutzten Grundstücke (Flurstücke 1332, 1355, 1356, 1366, 1367, 1369, 1386 der Gemarkung Mockau),
- im Süden durch die Kieler Straße und
- im Westen durch die Grenze der geplanten Straßenfläche der Mockauer Straße entsprechend Vorplanung.

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



Abbildung 1 Luftbild, Quelle: Stadt Leipzig

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mockau:

1331 Teilfläche (Tf), 1332 Tf, 1333, 1334 Tf, 1335 Tf, 1336 Tf, 1337, 1338 Tf, 1339 Tf, 1340 Tf, 1341 Tf, 1342/3 Tf, 1342/4, 1343/1, 1343/2, 1344, 1349/3, 1349/4, 1350, 1355, 1356, 1366, 1367, 1368, 1369, 1386, 1390 Tf, 96/14 Tf.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst die Entwicklungsabsichten der Stadt Leipzig zur Errichtung einer Oberschule und des Leipzig Mockau Centers zum Abriss des Parkdecks zugunsten einer Nutzungsgemischten Neubebauung. Diese Vorhaben lösen den Bedarf der planungsrechtlichen Steuerung aus.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den westlichen Teilbereich des Stadtquartiers städtebaulich zu qualifizieren und durch Bebauung zu ergänzen. Als Grundlage dient das in den Jahren 2019/2021 durch das Stadtplanungsamt federführend verantwortete „Städtebauliche Konzept Stadtquartier Leipzig-Mockau“. Es beinhaltet eine Planung zur Lage und Dichte der künftigen Bebauung, Vorschläge für Nutzungen und die Qualifizierung der Grün- und Freiräume. Weitere Themen sind die Erschließung, die Anbindung der neuen Straßenbahnlinie an das Quartier, verbunden mit der inneren Vernetzung der Wege und Wohnstraßen. Zudem sind die Anforderungen an die Freiraumfunktionen, die Klimaanpassung und den Klimaschutz sowie die Verbesserungen des Wohnumfeldes mit Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Leipzig eine Planung, die im Sinne der Doppelten Innenentwicklung eine standortspezifisch angemessene städtebauliche Dichte mit integrierten Grünflächen kombiniert.

Das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert daraus, dass derzeit die beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Über die Bauleitplanung wird eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse des Standortes sowie die konkreten Entwicklungsabsichten miteinander in Einklang bringen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind Veränderungen von Grundstücksverhältnissen erforderlich, ggf. müssen Grundstücke getauscht bzw. Baugebiete neu aufgeteilt werden. Um die Neuordnung von Grundstücken zweckmäßig für eine neue Nutzung zu gestalten, wird geprüft, ob parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Bodenordnungsverfahren zur Anwendung kommt.

4. Städtebauliches Konzept

Entwicklung des Stadtquartiers Mockau Nord (Gesamtbetrachtung)

Für eine Entwicklung von Mockau-Nord wurde das Gesamtquartier zwischen Kieler, Mockauer und Tauchaer Straße konzeptionell und der Bereich an der Mockauer Post vertiefend betrachtet.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, das Stadtquartier Mockau zu einem lebendigen, multifunktionalen, sozial gemischten und grünen Stadtteil mit kurzen Wegen und stadtverträglicher Mobilität weiterzuentwickeln.

Das übergeordnete strategische Konzept definiert fünf Teilräume für das Quartier. Mit dem Ziel, einen funktionsgemischten, lebenswerten Stadtteil zu schaffen, sollen die bestehenden Teilräume gestärkt und funktional, städtebaulich ergänzt werden (siehe Abbildung 2).

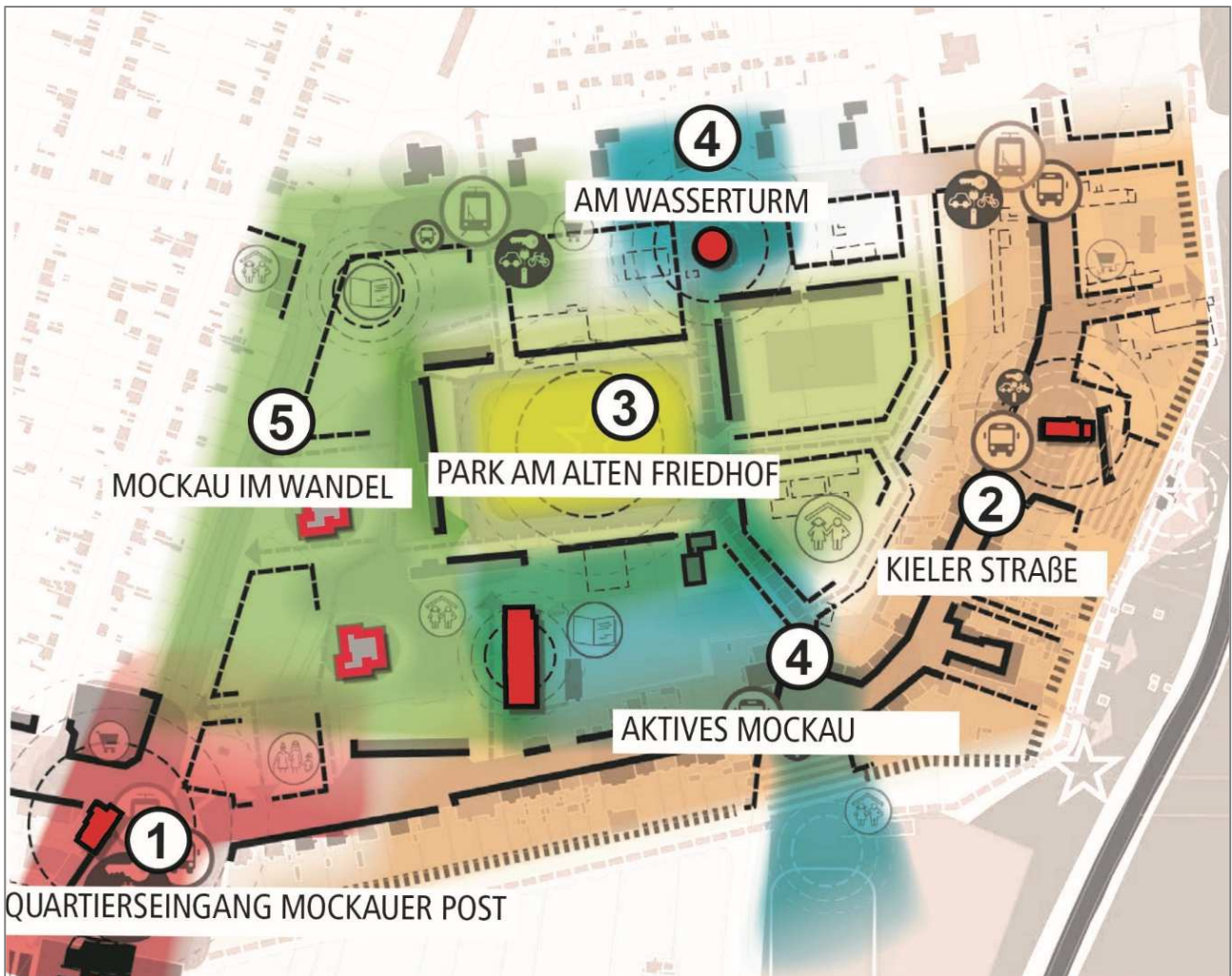


Abbildung 2 Städtebauliches Konzept 2021, Strukturplan

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahre 2021 richtet das Augenmerk auf die besonderen Potentiale des Stadtquartiers und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Folgendes ist geplant:

- Mit dem Streckenneubau der Straßenbahn soll die Verkehrsanbindung verbessert werden. Gleichzeitig besteht die Chance zur Gesamtentwicklung des Quartiers. Es werden nicht nur neue Haltestellen errichtet, sondern es besteht der Anspruch, diese und die angrenzenden Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Anbindungen in die Nachbarschaften herzustellen. Zudem ist im Quartier ein eigenes Fußwegenetz und eine bessere Anbindung an den Landschaftsraum der Parthe geplant.
- Zur Gestaltung eines möglichst autoarmen Quartiers soll ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Mobilitätsarten räumlich kompakt angeboten werden. Geplant sind Mobility Hubs, die Parkmöglichkeiten mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten kombinieren. Diese Angebote sollen direkt an den Knotenpunkten (z.B. Platz an der Mockauer Post) und den Quartiersgaragen verortet werden, um den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug attraktiv zu machen.
- Der Platz an der Mockauer Post mit dem denkmalgeschützten Senkgarten ist Quartierseingang und „neue Mitte“ Mockaus zugleich. Auf bzw. an diesem Platz lassen sich Mobilitätsangebote, Versorgungseinrichtungen und Verweilmöglichkeiten ideal vereinen.
- Im Nordwesten des Quartiers soll auf dem stadteigenen Grundstück die dringend benötigte weiterführende Schule realisiert werden.

- Diese Nutzungsänderung bedingt einen Eingriff in die öffentliche Grünfläche. Eine öffentliche Parkanlage soll den Bewohner/-innen von Mockau auf dem ehemaligen Friedhof zur Verfügung gestellt und mit den angrenzenden Bereichen vernetzt werden.
- Die Kieler Straße soll in ihrer kleinteiligen, historisch gewachsenen Mischung erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei wird eine behutsame Ergänzung der bestehenden Bauten wie der Stephanuskirche und des ehemaligen Ritterguts angestrebt.
- Die bestehenden und geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen miteinander verknüpft werden. Ausgehend vom Kletterturm Mockau (ehemaliger Wasserturm) zieht sich ein „aktives Band“ quer durch das Quartier bis zu den Sport- und Freizeitanlagen an der Parthe, vorbei an den Sportflächen der zukünftigen Oberschule, den Spielflächen im Park und den Sportanlagen des Brockhaus-Gymnasiums.
- Sowohl im Bereich der Mockauer Straße als auch im Quartiersinneren ist unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude eine bauliche Verdichtung mit der Bildung neuer Nachbarschaften geplant. Für die geplante Entwicklung ist die neue Straßenbahnlinie die Impulsgeberin: für die neue Oberschule Mockau samt Sportanlagen, für einen Mix aus Wohnen und Arbeiten, für einen bedarfsgerechten Einzelhandel und auch für quartiersbezogene Freiräume und verschiedene Mobilitätsangebote.



Abbildung 3 Städtebauliches Konzept 2021, Leitbild

Entwicklung im Bebauungsplangebiet

Der Bebauungsplan wird für den westlichen Teilbereich des Stadtquartiers – das Quartier östlich der Mockauer Straße und südwestlich der Tauchaer Straße – aufgestellt.

Die Planung beinhaltet konkret die Entwicklung einer weiterführenden Schule im Nordwesten des Plangebietes, den Erhalt und die Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung und strebt eine Nutzungsmischung mit gewerblichen Einheiten, Einzelhandel zur Nahversorgung und spezifischen Mobilitätsangeboten an.

Die Freiraumgestaltung, die Anbindung an den ÖPNV und die Neuordnung von Wegeverbindungen sind im Kontext mit der Gesamtentwicklung des Stadtquartiers zu betrachten.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient das erarbeitete „Städtebauliche Konzept Stadtquartier Leipzig-Mockau“. Für diesen Teil des Stadtquartiers folgt daraus, dass

- entsprechend dem städtebaulichen Leitbild ein vielschichtiges Quartier mit einem neuen Gesicht entstehen soll – „Mockau im Wandel“.
- die Neubaustrecke der Straßenbahn für diese Entwicklung der neue Impulsgeber ist.
- eine Fläche für die Errichtung einer Oberschule bereitgestellt werden soll.
- Maßnahmen für eine flächensparende Verkehrsorganisation und eine verträgliche Integration des KfZ-Verkehrs mit verschiedenen Mobilitätsalternativen aufgezeigt werden.
- auch eine Neuordnung und Gestaltung entsprechend der geplanten Nutzungen und Bedürfnisse der vorhandenen Freifläche vorgesehen ist.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sollen im Bebauungsplan weiter konkretisiert werden:

- Es soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen mit einer Verdichtung der Bestandsbebauung und einer Erweiterung auf den nördlichen und südlichen Flächen.
- Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Oberschule und für neue Wohngebäude geschaffen werden. Vorgesehen sind hier Angebote für unterschiedliche Wohnformen inklusive eines Anteils an gefördertem Wohnraum.
- Für die Oberschule ist bereits eine Flächenstudie erarbeitet worden. Im Sinne einer optimalen Flächennutzung soll auf dem Grundstück des F.-A.-Brockhaus-Gymnasiums eine Mehrfachsporthalle für beide Schulen errichtet werden. Die Machbarkeit wird aktuell geprüft.
- Die Planung soll dazu beitragen, dass Verkaufseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Nähe der Wohngebäude liegen und damit zu Fuß erreicht werden können. Es soll untersucht werden, ob zusätzliche Flächen im Plangebiet (besonders in den Erdgeschossen) dafür angeboten werden.
- Für den Bebauungsplan und das nähere Umfeld soll ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Mit dem Schulbau und dem Neubau der Straßenbahn wird ein großer Teil der Grünfläche an der Mockauer Straße verloren gehen. Dafür soll u.a. außerhalb des Bebauungsplangebietes, auf dem ehemaligen Mockauer Friedhof, ein neuer Park entstehen. Gleichzeitig sollen im Plangebiet die verbleibenden Grünflächen aufgewertet und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Auch die Sport- und Schulhoffreiflächen der Oberschule könnten außerhalb der Schulzeiten öffentlich genutzt werden. Wichtig für die Entwicklung ist außerdem, dass ein dichtes Wegenetz entsteht, das Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die jeweiligen Haltestellen mit den Wohngebäuden verbindet.
- Parkende Autos sollen überwiegend in Quartiersgaragen untergebracht werden. Hier können auch weitere Mobilitätsangebote entstehen.

- Die Planung soll den Grundsätzen des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus folgen. Besondere Bedeutung wird dabei der Förderung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und erneuerbaren Energieversorgung beigemessen.
- Das Vorhaben soll gemäß den gültigen Standards den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Regelungen entsprechen. Demgemäß sollen im weiteren Verfahren die Betroffenheiten recherchiert und im Bebauungsplan in angemessener Weise berücksichtigt werden.
- Für die Umsetzung der städtebaulichen Planung ist zu prüfen, ob ein Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken sinnvoll ist.

Die Planung dient dem allgemeinen Zweck, Mockau-Nord zu einem attraktiven Stadtquartier zu entwickeln. Mit der Entwicklung des Teilbereiches soll im Besonderen der Quartiersauftakt an der Mockauer, Kieler Straße baulich gefasst und attraktiv gestaltet werden, die Errichtung der Oberschule und die Nutzungsänderung des Grundstücks der Parkpalette baulich vorbereitet werden.

Zusammenfassend ist Ziel und Zweck der Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Flächen und Nutzungen im verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsinteressen, wie auch Bau- und Freiraumstrukturen bauplanungsrechtlich zu klären und unter Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente einer Lösung zuzuführen.

6. Verfahrensdurchführung

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

Als erster Verfahrensschritt wurde am 20.09.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss VII-DS-08223), der am 26.09.2023 im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2023 bekannt gemacht wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

Auch wird weiterhin geprüft, ob ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-79 BauGB durchgeführt wird. Es ist absehbar, dass die geplanten Vorhaben durch die ungünstigen Grundstücksformen behindert werden. Um bebaubare Grundstücke zu bilden, könnte ein Umlegungsverfahren das geeignete Instrument sein.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Eigentum

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig, der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft, der Leipziger Verkehrsbetriebe und auch im privaten Eigentum.

Städtebauliche und freiräumliche Situation im Plangebiet

Das Stadtquartier Mockau-Nord

Das Stadtquartier – zwischen Kieler, Mockauer und Tauchaer Straße gelegen – ist Eingang und Ortsmitte zugleich. Den südlichen Auftakt in das Quartier bildet das Gebäude der ehemaligen Mockauer Post gemeinsam mit dem gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Platz – dem historischen Senkgarten.

Durch den Verlauf der einstigen Dorfstraße (der heutigen Kieler Straße) ist die alte Ortslage noch erkennbar; erhalten sind die Kirche, einzelne Relikte des Rittergutes und ein Dreiseithof. Die Kieler Straße wird gesäumt von einer gründerzeitlichen Bebauung, vorwiegend aus Wohnhäusern.

Im Inneren des Quartiers zeigt sich der Städtebau der 1970er Jahre durch eine offene Bebauungsstruktur, eine Blockbebauung mit Verzicht auf Wohnhöfe. Die 16-geschossigen Punkthochhäuser parallel zur Mockauer Straße setzen hier die städtebaulichen Akzente. Im Rahmen des Stadtumbaues wurde das südliche Hochhaus abgerissen.

Aus der Zeit um 1900 sind das heutige Brockhaus-Gymnasium und der Wasserturm erhalten. Auch der Friedhof, nahezu in Quartiersmitte gelegen, ist dieser Zeit zuzuordnen. Bei diesem Gartendenkmal handelt es sich um eine aufgelassene Friedhofsanlage. Sie besitzt einen dichten Baumbestand, war jahrelang ungenutzt und ist derzeit stark verwildert. Neben dem Friedhof gibt es weitere Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten. Dazu zählen der Grünzug an der Mockauer Straße, der Platz an der Mockauer Post und der Landschaftsraum entlang der Parthe.

Zur Versorgung des Gebietes entstand Anfang der 1990er Jahre das Leipzig Mockau Center nördlich der Mockauer Post, welches auch heute als kommerzielles Zentrum dient.

Das Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flächen östlich der Mockauer Straße und südlich der Tauchaer Straße. Das Gebiet ist vorwiegend durch Wohnnutzung (Punkthochhäuser) und großflächige Grünanlagen geprägt. Im Nordosten befindet sich ein Einzelhandelsmarkt und ein Ärztehaus. Zudem gibt es Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr. Das Parkdeck und die oberirdischen Stellplatzanlagen sichern die Stellplätze für den Einzelhandel und die Dienstleistungseinrichtungen, aber auch für die Anwohner und die Öffentlichkeit. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Gleisschleife der Straßenbahn.

Wohnbebauung

In den 1970er Jahren entstanden im Stadtquartier fünf- bis sechsgeschossige Wohngebäude und 16-geschossige Punkthochhäuser, die durch weitläufig durchgrünte Freiflächen verbunden sind. Die Gebäude zeichnen sich durch einen sehr geringen Leerstand aus.

Soziale Infrastruktur

Im Stadtquartier gibt es an der Samuel-Lampel-Straße eine Kindertagesstätte mit ca. 230 Plätzen. Diese soll mittelfristig saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Im Plangebiet selbst besteht darüber hinaus derzeit kein Bedarf für eine weitere Einrichtung.

Im Süden des Stadtquartiers, an die Kieler Straße anliegend, befindet sich das Friedrich-Arnold-Brockhaus-Gymnasium. Das historische Gebäude wurde durch Ergänzungsbauten erweitert und in den Stadtraum integriert. Es ist fester Bestandteil der Schullandschaft Leipzigs.

Technische Infrastruktur, verkehrliche Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Anbindung an das S-Bahn-Netz ist über den Haltepunkt Leipzig-Mockau gegeben. Die Straßenbahnlinie 9 Connowitz-Thekla führt durch die Kieler Straße und erschließt das Gebiet durch die Haltestellen Mockau Post, Samuel-Lampel-Straße. Ergänzt wird das Angebot durch die Buslinie 70 Markkleeberg West-Mockau-West über die Kieler Straße und die Buslinie 80 Plagwitz-Thekla über die Mockauer Straße/Tauchaer Straße.

Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet sind flächendeckend Gehwege mit unterschiedlichem Ausbaugrad vorhanden. Radwege existieren nicht.

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtquartier und somit auch das Plangebiet wird über die anliegende Kieler Straße, die Mockauer Straße und die Tauchaer Straße erschlossen. Einzelne Stichstraßen binden die Wohngebäude, den Einzelhandel bzw. das Parkdeck an.

Technische Infrastruktur, medienseitige Erschließung

Das Stadtquartier ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Leipzig angeschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Trink- und Abwassernetz der Stadt Leipzig ist ebenfalls gegeben. Mit Blick auf die Niederschlagsentwässerung sind die freien Kapazitäten für die Ableitung ins städtische Netz begrenzt.

8. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zu Grunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan unterstützt mit seinen Planungszielen insbesondere die folgenden strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte: *„Bezahlbares Wohnen“*, *„Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“* und *„Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“*. Die genannten Ziele geben vor, dass

- ein vielfältiges, bezahlbares und wirtschaftlich tragfähiges Angebot an Wohnraum angestrebt wird.
- ein bedarfsgerechtes Angebot an Schulen und ggf. Kindertagesstätten bereitgestellt wird.
- das Wachstum flächensparend zu gestalten ist und die Grün- und Freiraumqualitäten zu erhalten sind. Auch die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiräumen soll gezielt ermöglicht werden. Bei notwendigen Eingriffen sind die Verluste durch neue Qualitäten und eine verbesserte Vernetzung und Erreichbarkeit auszugleichen.

Laut Stadtentwicklungsstrategie bildet der Ortsteil Mockau-Nord ein Schwerpunktgebiet der integrierten Stadtteilentwicklung. Diese Gebiete weisen einen hohen sozioökonomischen Handlungsbedarf auf. Dieser Bedarf resultiert sowohl aus Defiziten, als auch aus Potentialen in wirtschaftlichen, freiraumbezogenen, städtebaulich-räumlichen sowie soziokulturellen Handlungsfeldern auf. Der Ortsteil Mockau-Nord ist der Raumkategorie „Wachstum vorausschauend planen“ zugeordnet. In diesen Gebieten sind die Prinzipien einer integrierten Quartiersentwicklung, d.h. die durch die Neubebauung entstehenden Bedarfe für die soziale Infrastruktur, den Freiraum, die technischen und verkehrlichen Infrastrukturen, den ÖPNV, die Nahversorgung sowie die ökologischen Auswirkungen, besonders zu beachten.

Im Wohnungspolitischen Konzept von 2015 werden die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und die Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung benannt. Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, priorisiert. Der Standort entspricht diesen Anforderungen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt fasste der Stadtrat im Jahre 2017 den Beschluss, bei Neubauvorhaben im Rahmen von Bebauungsplanverfahren durch städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass „30% der für Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als geförderter, mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau zu errichten“ sind. Diese Bindung gilt für Bebauungspläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit für mindestens 5.000 m² Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau begründet wird und ist bei der vorliegenden Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Der 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (VII-DS-00871) formuliert eine Strategie für eine nachhaltige Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau im Flächennutzungsplan. Für die städtebauliche Planung besteht 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 sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen folgende Prinzipien gelten, um den Anforderungen des Klimawandels und des Klimaschutzes gerecht zu werden: Verminderung der Beeinträchtigung von Luftleitbahnen, Schaffung von 13 m² Freiraum/Grünfläche je Einwohner, solaroptimierte Gebäudeausrichtung, Gewährleistung des Regenwasserrückhaltes und Erstellung/Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten.

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

In Bezug auf die soziale Infrastruktur wird im Schulentwicklungsplan 2019 verdeutlicht, dass die vorhandenen Kapazitäten im Versorgungsraum Nord für den prognostizierten Bedarf nicht ausreichen. Für das Stadtgebiet wird der dringende Bedarf für eine Oberschule gesehen. Daraufhin wurde der am 27.06.2019 gefasste Beschluss zum Schulentwicklungsplan (VI-DS-06070-NF-01) mit einem Zusatz versehen, der die Neugründung einer „mindestens zweizügigen Oberschule“ in Mockau festschreibt.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren formuliert für das Zentrum Mockauer Straße die Zielstellung einer Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion für die Bewohnerschaft der umgebenden Bereiche. Im Sinne der Vielfalt des Angebotes sollen mögliche Nahversorgungseinrichtungen mit weiteren Komplementärnutzungen kombiniert werden (wie bspw. Arztpraxen, Büros, Dienstleistungen). Der STEP Zentren sieht im Zuge der Neutrassierung der Straßenbahn-Anbindung über die Mockauer Straße die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung im Umfeld des Zentrums in deren Ergebnis der Zentrumsumgriff neu gefasst werden kann.

Der Landschaftsplan enthält neben den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen. Das Plangebiet entspricht dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild 8 Freiräume der städtischen Großsiedlungsgebiete.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Die geplanten Nutzungen lassen sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickeln. Damit ist dieser Bebauungsplan nicht aus der Darstellung des FNP entwickelt; der FNP muss im Rahmen eines Änderungsverfahrens (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) an die Ziele des Bebauungsplanes angepasst werden.

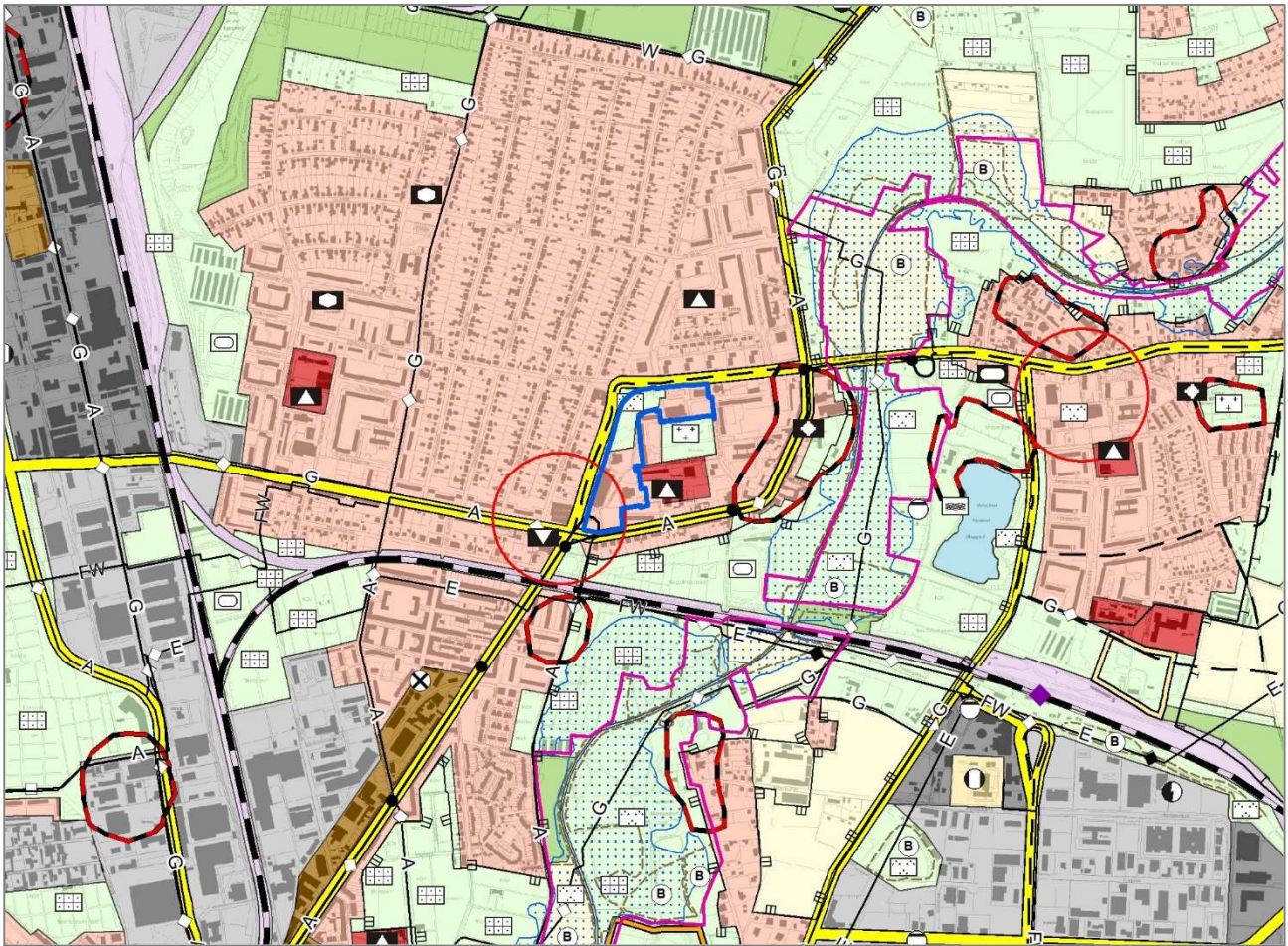


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
Quelle: Stadt Leipzig

9. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind planungsrechtlich sowohl dem Innen- als auch dem Außenbereich zuzuordnen. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach §§ 34 und 35 BauGB.

10. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Inhalte

Im Bebauungsplan sollen vorrangig Flächen für den Gemeinbedarf, für Wohnen, für Grün- und Freibereiche mit unterschiedlichen Ansprüchen, als auch für gewerbliche Einheiten und für die notwendigen Erschließungsanlagen festgesetzt werden. Weitere Planinhalte sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln. Auch die Berücksichtigung der umwelt- und klimarelevanten Belange wird ein wesentlicher Regelungsgehalt des Bebauungsplanes sein.

Auswirkungen

Die geplante Nachnutzung und Verdichtung der Flächen im Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den städtischen Wohnungsmarkt und auf die Schullandschaft Leipzigs.

Die städtebauliche Neuordnung und Verdichtung des Quartiers unterstützt die doppelte Innenentwicklung.

Gleichzeitig ist auch das verträgliche Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen planerisch zu bewältigen. So sind bspw. zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarnschutzes, des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vorbeugung von Immissionskonflikten Beschränkungen im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Mit der geplanten Flächeninanspruchnahme für eine Oberschule wird in die bestehende öffentliche Grünfläche eingegriffen. Dieser Verlust an öffentlichem Grün kann ggf. nicht vollständig im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

Dementsprechend hat die Entwicklung des Gebietes auch eine städtebauliche Neuordnung der Freiflächen einschließlich der Vernetzung von Grün- und Wegeverbindungen in die benachbarten Gebiete zur Folge.

Das Plangebiet wird an die neue Straßenbahnlinie, die über die angrenzende Mockauer Straße und Tauchaer Straße verläuft, angebunden. Es ist konzeptionell zu prüfen, wie das Ziel einer nachhaltigen und effizienten Mobilität umgesetzt werden kann und welche Auswirkungen daraus erwachsen.

Weiterhin dient das Bebauungsplanverfahren dazu, die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch Fachplanungen und Gutachten zu ermitteln und geeignete Regelungen zu treffen. Die zu schaffende Blau-Grüne Infrastruktur soll einen Beitrag gegen die Überwärmung und den Hitzestress in verdichteten Quartieren leisten.

Es soll der Beschluss der Ratsversammlung zur anteiligen Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Zur Umsetzung ist eine vertragliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern erforderlich.

11. Umweltbelange

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht zusammenfasst. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Abwägung einzustellen.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin