



Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 357.1**

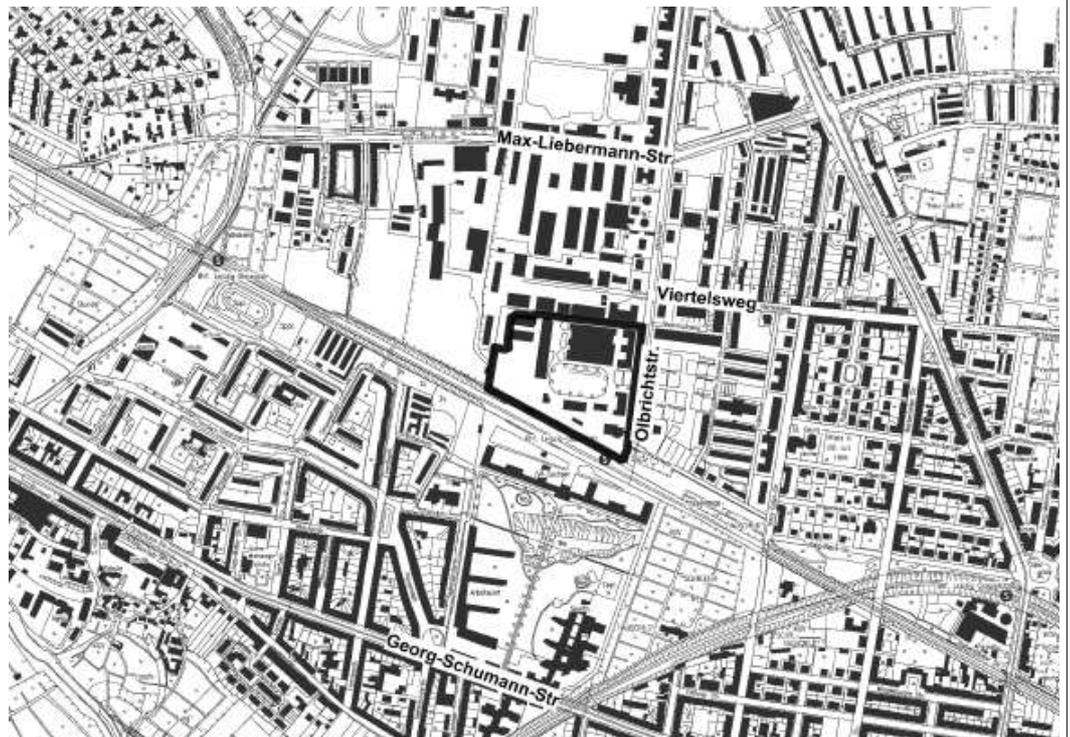
**„Westlich der Olbrichtstraße - Teil Süd“
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

21.07.2015

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern¹, mittelbar südlich der Max-Liebermann-Straße und westlich der Olbrichtstraße.

Es wird umgrenzt

- im Osten von der Olbrichtstraße
- im Süden von der S-Bahn-Linie Leipzig-Halle
- im Westen von dem brachgefallenen ehemaligen Kasernenareal „Werk Motor“
- im Norden von dem brachgefallenen ehemaligen Kasernenareal „Heeresbäckerei“

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße - Teil Süd“ ist räumlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 357 „Energiepark Leipzig-Möckern“, den die Ratsversammlung in ihrer Sitzung vom 28.10.2009 gefasst hat. Er umfasst die südöstlichen Teilflächen dieses Planes.

Ausgangslage

Im Norden der Stadt Leipzig, in den Ortsteilen Gohlis und Möckern konzentrieren sich eine Reihe von ehemaligen Kasernen, die vor über 100 Jahren als eine der größten Militäranlagen des damaligen Deutschland errichtet wurden. Nach dem Abzug der Sowjetarmee zu Beginn der 1990er Jahre blieb der größte Teil der Areale und der Gebäude ungenutzt und war dem Verfall preisgegeben.

Auf Grund der in dieser Zeit im gesamten Stadtgebiet bestehenden Probleme und anderer Potentiale bestand zunächst kein Bedarf an diesen Flächen. Aus diesem Grund waren sie seinerzeit im Flächennutzungsplan als „Flächen mit ungeklärter Nutzung“ dargestellt. Auch nach der Privatisierung durch den Bund änderte sich am ungenutzten Zustand der Brachflächen zunächst nichts.

Erst nach Verknappung von Wohnbauflächen in den vergangenen ca. 5 Jahren gerieten diese Flächen wieder in den Fokus und private Investoren strebten seitdem die Entwicklung der Areale an. Im Zuge des steten Einwohnerzuwachses wurden überwiegend Wohnnutzungen geplant. Dies ist an dieser Stelle durch die Lagegunst in Gohlis-Nord in Randlage zu Möckern, die Nähe zu qualifizierten Arbeitsplätzen im Nordraum Leipzigs, die durch die S-Bahn (10 min. durch Citytunnel ins Stadtzentrum) deutlich verbesserte ÖPNV-Anbindung, gute Möglichkeiten der Naherholung (nördliche Rietzschke, Elster-Luppe-Aue), mit Bezug auf das Gesamtareal gute Nahversorgung und nicht zuletzt durch viele erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude städtebaulich sinnvoll. Auf Grund der integrierten Lage des Standortes, der guten Wohnlage in Gohlis-Nord sowie östlich angrenzender, bereits zu Wohnzwecken umgenutzter ehemaliger Kasernenareale weist das Gebiet eine gute Grundeignung zur Entwicklung weiterer Wohngebiete auf.

So wurden sukzessive Teilbereiche dieser ehemaligen militärisch genutzten Flächen in einzelnen selbstständigen Abschnitten entwickelt. Während sich diese städtebauliche Revitalisierung östlich der Olbrichtstraße im Bereich ehemalige „Russische Feldpost“ und ehemalige Theodor-Körner-Kaserne durch Realisierung der Wohngebiete „Kaisergärten“ und „Siebengrün“ bereits vollzogen hat,

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

setzt sich diese Entwicklung nun auch in westlich und nördlich gelegenen Bereichen fort. Aktuell wird mit der Umsetzung eines Vorhabens im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 343 „Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne“ (ehemaliges „Feldlazarett“ nördlich der Max-Liebermann-Straße) begonnen. Darüber hinaus gibt es durch den Freistaat Planungen im Bereich Max-Liebermann-Straße Ecke Olbrichtstraße zur Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber.

Das Projekt

Auch im ehemaligen Kasernenareal „Werk Motor“ wird nun eine Umnutzung und Ergänzung des brachgefallenen Gebäudebestandes überwiegend zu Wohnzwecken angestrebt. Dabei handelt es sich ebenso wie das nördlich angrenzende Areal der ehemaligen „Heeresbäckerei“ mit gleicher Umnutzungsabsicht um einen Teilbereich des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 357 „EnergiePark Leipzig-Möckern“. Beide Teilbereiche werden jedoch, auch wegen unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse, als jeweils eigenständige Planungen betrieben, städtebaulich jedoch gemeinsam betrachtet.

Wie oben dargestellt, bietet der Standort an der Schnittstelle zwischen Gohlis-Nord und Möckern sehr gute Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen. Der Grundstückseigentümer des Areals ehemaliges „Werk Motor“ möchte nun das brachgefallene Areal reaktivieren, noch vorhandene Baudenkmale vor dem endgültigen Verfall retten und einen Wohnstandort entwickeln.

Es wurde auch eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich geprüft. Die Gebäude sind jedoch auf Grund ihres Baualters und der damit verbundenen Architektur, ihrer inneren Struktur sowie der Denkmaleigenschaften für heutige Anforderungen an gewerblich genutzte Immobilien nicht geeignet. Die geplante (Wohn-)Nutzung bereichert das für eine wachsende Stadt erforderliche Wohnungsangebot und steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen der Stadt Leipzig, z.B. mit dem seit dem 16. Mai 2015 wirksamen Flächennutzungsplan.

Aufgrund der Größenordnung dieser städtebaulichen Planungsaufgabe ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Wohngebiet mit ca. 250 Wohneinheiten (WE) sowie zur Regelung der dafür notwendigen Erschließung zwingend ein B-Plan aufzustellen.

Nur mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden, die Integration des Wohngebietes in den städtischen Raum auch unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen gewährleistet sowie rechtssicher Baurecht geschaffen werden (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung).

In Anbetracht dessen, dass als Konsequenz der oben beschriebenen Entwicklungen sowie der nun geplanten Aktivierung von weiteren Wohnbaupotenzialen im Bereich „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ insgesamt bis zu 1.500 neue Wohnungen entstehen können, wurde zwangsläufig eine Prüfung durchgeführt, ob Flächen zur Deckung des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Kita und Schule - sowie der Nahversorgung zukünftiger Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs im Sinne der planerischen Vorsorge notwendig sind. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass solche Einrichtungen im Gesamtgebiet zukünftig grundsätzlich über die bereits vorhandenen Einrichtungen hinaus erforderlich sein werden.

Dabei umfasst der betrachtete Suchraum auch das brachgefallene Areal westlich der ehemaligen Kasernenareale „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“. Der Bereich ehemaliges Kasernenareal „Werk

Motor“ - Westteil erweist sich dabei auf Grund seiner stadträumlichen Lage, also neben der unmittelbaren Nachbarschaft zu den neu geplanten Wohnbauflächen auch die Nähe und gute Erreichbarkeit zu bzw. von bestehenden Wohnquartieren wie beispielsweise der Bereich Möckern südlich der S-Bahn-Strecke oder der Sternsiedlung Nord, als Vorzugsstandort.

Im Gegensatz zu den Bereichen „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“, wo die erforderliche Berücksichtigung der städtebaulichen Konfiguration sowie des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei einem KITA-Bau hinderlich, bei einem Grundschulbau sogar problematisch wäre, stellt sich diese Fläche, weil weitgehend unbebaut, als gut geeignet sowie mit hinreichender Nutzungsflexibilität dar. Da sowohl der Bau einer KITA, angesichts dessen, dass an der Hans-Oster-Straße gerade eine neue derartige Einrichtung errichtet worden ist, als auch der Schulstandort erst mittelfristig erforderlich sind, ist der Standort auch hinsichtlich des erforderlichen Zeithorizontes bzgl. der Flächenaktivierung durchaus geeignet.

Die Konzeption

Die Planung des „Werk Motor“ zielt darauf ab, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass stark durchgrünt, verkehrsberuhigt und energetisch optimal ausgerichtet ist.

Städtebau

Oberste Planungsprämisse bei der Reaktivierung für das ehemalige Kasernengelände „Werk Motor“ ist der Erhalt der historischen Baustruktur. Dabei soll die städtebauliche Figur durch den Erhalt der historischen Bausubstanz und deren denkmalgerechte Sanierung, den Wiederaufbau der nur noch in Ansätzen vorhandenen historischen Gebäude sowie die bauliche Ergänzung dieser Strukturen durch Neubauten als Geschosswohnungsbauten wiederhergestellt werden. Wie im folgenden dargestellt, kann damit ein Wohngebiet mit einem Wohnungsmix entwickelt werden, dass dem aktuellen städtischen Bedarf entspricht. Im Einzelnen sind insbesondere folgende Baumaßnahmen geplant, bzw., da bereits schon derzeit planungsrechtlich zulässig, bereits in Umsetzung:

Straßenbegleitende Bebauung entlang der Olbrichtstraße

Das nördlich an den Eingangsbereich anschließende *ehemalige Mannschaftsgebäude*, wird dreigeschossig zu ca. 45 Wohneinheiten umgebaut. Das südlich des Eingangs gelegene dreigeschossige *ehemalige Stabsgebäude* wird über 23 Wohneinheiten verfügen. Das *ehemalige Offizierscasino* in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs wird zu einem zweigeschossigen Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und einem Büro saniert.

Zentraler Bereich

Der innere Bereich des Gebietes wird durch den ehemaligen historischen Reitplatz gebildet. Dieser soll in seiner räumlichen Struktur wieder hergestellt, aufgewertet und erlebbar gemacht werden, um zukünftig nicht nur als „grüne Mitte“ des neuen Wohnquartiers zu dienen, sondern auch als sozialer Mittelpunkt mit entsprechenden Aufenthalts- und Spielfunktionen.

Südlich davon befindet sich die zu Reihenhäuser umgebaute zweigeschossige *ehemalige Reithalle* mit insgesamt fünf Wohneinheiten, die flankiert wird durch dreigeschossige Neubauten. Im westlichen dieser Neubauten ist die Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes und von nicht-störendem Gewerbe geplant. Beim östlichen Gebäude – mit 12 Wohneinheiten - wird geprüft, ob es nicht an behindertengerechten bzw. rollstuhlgerechten Zielsetzungen ausgerichtet werden kann.

Nördlich des Reitplatzes befinden sich gegenwärtig noch sechs Kopfbauten der *ehemaligen Stallanlagen*, die in ihrer Gesamtheit auf Grund eines Brandes nicht mehr vorhanden sind. Jeweils zwei

dieser Kopfbauten sollen mit ergänzenden Neubauten - in Ost-West-Richtung verlaufend - verbunden werden, so dass eine zweigeschossige, familiengerechte Reihenhausbebauung entstehen wird.

Westlich der neuen Mitte wird zunächst ein nur noch in den Außenwänden bestehendes in Nord-Süd-ausgerichtetes *ehemaliges Mannschaftsgebäude* dreigeschossig ausgebaut. Auch hier wird im weiteren Prozess geprüft, ob es nicht an behindertengerechte bzw. rollstuhlgerechte Zielsetzungen ausgerichtet werden kann. Parallel daneben werden als Neubauten drei fünfgeschossige Wohngebäude mit jeweils 18 Wohneinheiten errichtet. Das am südwestlichen Gebietsrand befindliche zweigeschossige Gebäude soll zukünftig in zwei Geschossen 12 Wohneinheiten Platz bieten.

Verkehr

Bei der Planung des Verkehrssystems stand in erster Linie der weitgehende Erhalt der historischen Straßenführung auf dem Areal in sparsamer Art und Weise im Vordergrund. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung einer städtebaulichen Betonung und Aufwertung des Zuganges zur S-Bahn.

Die verkehrliche Grundstruktur wird dabei über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert, die in wenigen Teilabschnitten durch eine sparsame private Erschließung ergänzt wird. Die private Erschließung über Privatstraßen und -wege dient dabei der Anbindung von Wohngruppen.

Aufgrund der bekannten Entwicklungsabsichten westlich und nördlich des Geltungsbereiches wird das Verkehrskonzept mit temporären Wendeanlagen so ausgelegt, dass eine Koppelung an die angrenzenden Bereiche möglich sein wird und eine Ringerschließung ermöglicht wird. Diese Anbindung gilt insbesondere auch für die Schaffung von Gehwegen zwischen den einzelnen Quartieren. Ziel ist es aber auch, dass trotz dieser Straßenanbindung gebietsfremder Verkehr aus dem Gebiet herausgehalten werden muss.

Beim ruhenden Verkehr wurde darauf geachtet, dass nur in wenigen Bereichen oberirdisch entlang der Straßen auf sogenannten Gästestellplätzen geparkt werden kann. Mit dem Bau von insgesamt zwei Tiefgaragen ist es gelungen, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz unterirdisch angeboten werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Eingangsbereich Car-Sharing-Plätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder eine Fahrradverleihstation zu errichten.

Grünordnung, Umweltbelange und Klimaschutz

Da überwiegend bestehende Gebäudestrukturen genutzt oder wieder aufgebaut werden und nur an wenigen Stellen eine Neubebauung erfolgt, kann es mit der Planung erreicht werden, einen Großteil des Baumbestandes und der Grünstrukturen zu erhalten oder durch entsprechende, z.B. gartendenkmalpflegerische Vorgaben entsprechend zu erneuern. Darüber hinaus können die vorhandenen Strukturen im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen auf den angrenzenden Arealen ausgebaut und miteinander vernetzt werden.

Vor allem entlang der S-Bahn-Trasse ist beabsichtigt, den vorhandenen „grünen Puffer“ durch Erweiterungen in hoher landschaftsgestalterischen Qualität auszubauen. Dazu sollen ggf. auch naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden, so dass auch ein Ausgleich vor Ort erfolgen kann.

In diesem Abschnitt wird mit großer Wahrscheinlichkeit wegen der Schallemissionen durch die angrenzende S-Bahn-Trasse die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen notwendig werden. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat dazu schon die Empfehlung der Errichtung einer vier Meter hohen Lärmschutzeinrichtung (Wall-/Wand-Kombination) gegeben. Es wird gegenwärtig geprüft,

wie dieser aktive Lärmschutz landschaftsgestalterisch in den südlich gelegenen grünen Puffer integriert werden kann. Vertiefende Aussagen lassen sich wahrscheinlich aber erst im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplanes machen.

Die Wiedernutzung langjährig leerstehender, verfallener Gebäude sowie die der Natur überlassene Außenbereiche der ehemaligen Kaserne lassen das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten vermuten. Um sicherzustellen, dass die Entwicklung des Areals vorangetrieben werden kann, ohne dass gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen wird, sind entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen der Gutachten in der nächsten Phase der Planung berücksichtigt.

Infolge der (technischen) Vornutzung von Bereichen innerhalb der ehemaligen Kaserne wird davon ausgegangen, dass es punktuell auch zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Um diese zu verorten und den Gefährdungsgrad festzustellen, wurden auch Altlastengutachten beauftragt. Die entsprechenden Ergebnisse finden ebenfalls im nächsten Planungsschritt Berücksichtigung, entsprechend erforderliche Dekontaminierungsmaßnahmen werden vor einer Neubebauung umgesetzt.

Als Alleinstellungsmerkmal dieser Konversion eines Kasernengeländes ist die geplante Entwicklung eines eigenständigen Energieversorgungssystems zu nennen. Auf der Grundlage der vorliegenden Planungen wurde ein Energiekonzept ausgearbeitet, das zeigt, wie durch Nutzung von Abwärme und regenerativer Energie sowie den Bau von Blockheizkraftwerken ein Wohngebiet entstehen kann, das annähernd autark von herkömmlichen Energiequellen funktionieren kann. Zusätzlich sollen den zukünftigen Nutzern auch Energieeinsparpotenziale im denkmalgeschützten Gebäudebestand aufgezeigt werden.

Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Inhalte der Planung, die insbesondere durch zeichnerische und textliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplan Nr. 357.1 umgesetzt werden sollen, sind:

Mit der Planung wird die Rechtssicherheit für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf einem Teil des ehemaligen Kasernengeländes „Werk Motor“ hergestellt. Die vorgesehene Entwicklung entspricht den Zielen der „wachsenden Stadt“ Leipzig. Der beabsichtigte Wohnungsmix ermöglicht die Ansiedlung von älteren Menschen sowie den Zuzug von jungen Familien mit Kindern. Gleichermaßen wird sichergestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden und somit ein lebenswertes Wohnumfeld geschaffen wird.

Die Planung, Entwicklung und Realisierung des Projektes erfolgt durch den privaten Eigentümer. Entstehende Kosten zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens inklusive aller ggf. erforderlicher Fachgutachten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Zum späteren Umgang mit den neu geplanten Erschließungsanlagen ist außerdem ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

Städtische Grundstücke sind nicht betroffen.

Im Ergebnis der Realisierung der Planung sind öffentliche Flächen - nach derzeitigem Stand lediglich Straßenverkehrsflächen - kostenfrei an die Stadt Leipzig zu übergeben. Hierfür fallen später Pflege- und Wartungskosten an, die jedoch z.Z. noch nicht beziffert werden können.

Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 1756/09) vom 28.10.2009 wurde im Leipziger Amtsblatt vom 07.11.2009 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren, also mit allen Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie mit einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes