



**Stadt Leipzig**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357.2**

### **„Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ (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 Möckern<sup>1</sup>, mittelbar südlich der Max-Liebermann-Straße und westlich der Olbrichtstraße.

Es wird umgrenzt

- im Osten von der Olbrichtstraße
- im Süden und Westen von dem brachgefallenen ehemaligen Kasernenareal „Werk Motor“
- im Norden von einer derzeit ungenutzten ehemaligen Kasernenfläche, zugehörig zuvor der General-Olbricht-Kaserne, deren übrige Flächen sich ansonsten nördlich der Max-Liebermann-Straße befinden.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße - Teil Nord“ 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 unmittelbar westlich an die Olbrichtstraße, beidseitig in Verlängerung des Viertelweges gelegenen 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

---

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

der Olbrichtstraße im Bereich ehemalige „Russische Feldpost“ und ehemalige Theodor-Körner-Kaserne durch Realisierung der Wohngebiete „Kaisergärten“ und „Siebengrün“ bereits vollzogen hat, 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 Areal der „Heeresbäckerei“ wird nun eine Umnutzung und Ergänzung des brachgefallenen Gebäudebestandes überwiegend zu Wohnzwecken angestrebt. Dabei handelt es sich ebenso wie das südlich angrenzende Areal des „Werk Motor“ 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 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 der „Heeresbäckerei“ 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 gepüft. Die Gebäude sind jedoch auf Grund ihres Baualters vielmehr aber aufgrund ihrer speziellen Ausrichtung auf die Lagerung und Verarbeitung von Getreide und weiteren für die Brotproduktion relevanten Produkten, der damit verbundenen Architektur sowie der Denkmaleigenschaften für heutige Anforderungen an gewerblich genutzte nicht geeignet.

Die geplante Wohnnutzung bereichert das für eine wachsende Stadt erforderliche Wohnungsangebot und steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen der Stadt Leipzig, zum Beispiel 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. 410 Wohneinheiten 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 aus-

gegangen werden, das solche Einrichtungen im Gesamtgebiet zukünftig grundsätzlich über die bereits vorhandenen Einrichtungen hinaus erforderlich sein werden.

Dabei umfasst der betrachtete Suchraum auch das brach gefallene 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 der „Heeresbäckerei“ zielt darauf ab, ein Wohngebiet zu entwickeln, das stark durchgrünt, verkehrsberuhigt und energetisch optimal ausgerichtet ist.

### *Städtebau*

Das Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei soll als lebenswertes Quartier unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Freianlagen revitalisiert und entwickelt werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleiben erhalten, werden saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut. Der Gebäudebestand wird durch Neubauten ergänzt, die ebenfalls für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Insgesamt sind ca. 410 Wohneinheiten geplant.

Das im Süden angrenzende Gelände „Werk Motor“ wird ebenfalls revitalisiert. Auch hier wird der denkmalgeschützte Bestand saniert und durch Neubauten ergänzt. Dabei entstehen weitere ca. 260 Wohneinheiten.

Der Gebäudebestand und dessen Ergänzungen ordnen sich im östlichen Bereich um einen großzügigen Freiraum, der als Quartiersmitte dient. Dieser Bereich stellt die Verlängerung des östlich der Olbrichtstraße noch vorhandenen Viertelsweges dar. Dieser Straßenzug bleibt somit städtebaulich durchaus erlebbar, wird aber heutigen Anforderungen entsprechend zukünftig weniger als reine verkehrliche Erschließungsanlage genutzt, sondern als Quartiersmittelpunkt mit Treffpunktcharakter und hoher Aufenthaltsqualität.

Der westliche Bereich wird durch die beiden ehemaligen Speichergebäude bestimmt. Mit dem Bestand ist das Gelände durch eine hohe Dichte vorgeprägt. Daher werden für die Neubauten auch entsprechende Typologien (Geschosswohnungsbau) verwendet. Diese ergänzen den Bestand im notwendigen Maße und komplettieren somit einen Stadtbaustein. Den vorhandenen vier Bestandsbauten werden fünf Neubauten gegenübergestellt, welche die für das Gebiet charakteristischen Baufluchten aufnehmen und damit die Quartiersmitte nördlich abgrenzen. Diese wird im Westen durch das nördliche Speichergebäude räumlich gefasst. Dem südlichen Speichergebäude werden zwei

Neubauten gegenüber gestellt. Diese orientieren sich in ihren Maßen an den Neubauten des Nachbargeländes „Werk Motor“.

### *Erschließung*

Das Areal wird stadträumlich durch die oben schon beschriebene Quartiersmitte definiert. Diese soll weitestgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Das Areal wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Olbrichtstraße erschlossen. Eine öffentliche Straße wird um die Neubauten im Norden und weiter nach Süden geführt. Dort soll sie zukünftig im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 357.1 fortgeführt werden. Dadurch werden beide Gebiete verkehrstechnisch über eine Ringerschließung verbunden. Um die Vorhaben unabhängig voneinander entwickeln zu können, ist im Bebauungsplangebiet temporär ein Wendehammer vorgesehen. Im weiteren Planverfahren wird darüber hinaus zu prüfen sein, ob und wo auch Anbindungsmöglichkeiten an die westlich angrenzenden ehemaligen Kasernenareale für Kfz-Verkehre, mindestens jedoch für Fußgänger und Radfahren möglich und sinnvoll sind.

Die an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegenen vom Eingang kommend ersten drei historischen Gebäude sowie die am Westrand des Geltungsbereiches gelegenen beiden Speichergebäude werden von privaten Verkehrsflächen erschlossen und können zum einen von den zukünftigen Anwohnern und zum anderen von Rettungsfahrzeugen genutzt werden. Es ist geplant, dass Rettungsfahrzeuge an dieser Stelle nach dem Einsatz wieder auf die öffentliche Straße zurückstoßen. Eine Befahrung durch die Stadtreinigung hingegen ist an den Stichstraßen nicht vorgesehen.

Die öffentlichen Straßen werden einseitig von Fußwegen begleitet. Die privaten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt. Neben den begleitenden Fußwegen werden weitere Fußwegeverbindungen auch in angrenzende Quartiere geschaffen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Gebiet zwei Tiefgaragen vorgesehen. Diese befinden sich unterhalb der Quartiersmitte und unterhalb der zwei Neubauten im Süden des Plangebietes. In den Tiefgaragen werden ca. 370 Stellplätze untergebracht. Zudem sind weitere ca. 50 Stellplätze oberirdisch vorgesehen.

### *Grünordnung, Umweltbelange und Klimaschutz*

Das Gelände der Heeresbäckerei wird künftig als Wohnanlage mit guter Durchgrünung in Erscheinung treten. Die Zahl der Bäume nimmt von Süden in Richtung Norden deutlich zu. Ein dichter Bestand mit der Anmutung eines Wäldchens bildet einen dichten Saum zu der nördlich angrenzenden Bebauung. Hier finden sich auch schattige Spiel- und Sitzbereiche.

In Richtung Süden werden die Flächen von Werk Motor mit Wegen und Pflanzbändern angeschlossen.

Das Areal erhält in der Mittelachse, nördlich der Backsteingebäude eine starke grüne Mitte mit vielfältigen Aufenthalts- und Spielangeboten. Die Flächen strahlen bis in die angrenzenden hausnahen Wohnbereiche hinein. Eine leichte Geländemodellierung ist ein gestalterisches Element, das gleichzeitig ausreichend Wurzelraum für Bäume auf der Tiefgarage schafft.

Wege und Plätze mit öffentlichem Charakter reihen sich in dieser Achse als eine Abfolge von Aktionsräumen aneinander. Dazu gehören Sandkästen, Gerätespielplätze, Basketballplatz, Fußballwiese und Grillplatz.

Das Thema der Bäckerei und des Rohstoffes Getreide wird in Form von feldartigen hohen Grasbeständen in Erinnerung gehalten.

Die hausnahen Bereiche haben einen ruhigeren, grünen Charakter. Die Eingangsbereiche zu den Häusern werden jeweils mit Stauden-, und Gräserpflanzungen markiert. In der Gesamterscheinung sollen die Hausgärten als großzügige Freiräume wahrgenommen werden. Aus diesem Grunde sind hier zur Abgrenzung privater Bereiche kniehohe Pflanzungen aus flachwachsenden Sträuchern und Stauden vorgesehen.

Fahrradständer und Müllplätze werden hausnah angeordnet. Letztere werden mit Hecken dicht umgrünt. Aufenthaltsbereiche werden durch Pflanzungen von angrenzenden oberirdischen Pkw-Stellplätzen abgeschirmt. Stellplätze und Fahrwege werden von Bäumen begleitet.

Es wird im weiteren Verfahren mit einem Lärmgutachten geprüft, ob aufgrund der wenige hundert Meter nördlich verlaufenden Max-Liebermann-Straße (B 6) oder auch durch die geplante angrenzende Erstaufnahmeeinrichtung ein passiver Lärmschutz erforderlich ist. Vertiefende Aussagen lassen sich wahrscheinlich aber erst im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplanes machen.

Darüber hinaus lässt die Wiedernutzung langjährig leerstehender, verfallener Gebäude sowie die der Natur überlassenen Außenbereiche der ehemaligen Heeresbäckerei 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 geben worden. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen der Gutachten in der nächsten Phase der Planung berücksichtigt.

Auch wenn ein Großteil der Gebäude mit Rohstoffen für die Lebensmittelproduktion genutzt wurde, ist nicht auszuschließen, dass es punktuell, besonders in den Freibereichen 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, ggf. erforderliche Dekontaminierungsmaßnahmen werden vor einer Neubebauung umgesetzt.

### **Auswirkungen der Planung**

Die wesentlichen Inhalte der Planung, die insbesondere durch zeichnerische und textliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplan Nr. 357.2 umgesetzt werden sollen, sind:

Mit der Planung wird die Rechtssicherheit für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf dem Gelände der ehemaligen „Heeresbäckerei“ 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. Gleichmaßen 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