

## Städtebauliches Konzept

Für eine ca. 14 ha große Fläche in Gohlis-Nord besteht die Absicht, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Auf dem Gebiet nördlich der Max-Liebermann-Straße und östlich der Bremer Straße, welches auch das Gelände der Bundesnetzagentur umfasst, sollen neben Wohnbauflächen auch eine weiterführende Schule und eine Kita planungsrechtlich gesichert werden.

### Wesentliche Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist es, den neu zu schaffenden Wohnraum konfliktfrei in den Bestand zu integrieren. Dabei soll wie im Beschluss der Ratsversammlung vom 23.08.2017 festgelegt, 30 % der Geschossfläche an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden (Beschluss-Nr. VI-A-03785).

Grundlage für die Planung bildet das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgewählte städtebauliche Konzept von Hentsch.Mühle.Architekten, das sich durch eine klare Clusterstruktur, gegliedert in Bauflächen – Grünachse – Erschließungsflächen, auszeichnet.

### Bauflächen

Das Quartier wird in unterschiedliche Bereiche gegliedert, deren Bebauungsdichte im West-Ost-Verlauf abnimmt. Insgesamt können damit ca. 400 Wohneinheiten hergestellt werden.

Im Nordwesten des Quartiers an der Bremer Straße wird ein 4-zügiges Gymnasium mit 3-Feld-Sporthalle sowie Sportfrei- und Pausenflächen errichtet. Durch die günstige Lage an der Bremer Straße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Südlich von der Schule reihen sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude an.

Östlich des Grünzuges ist im Norden eine Kindertagesstätte verortet, die vor allem der Versorgung des Bedarfs im Gebiet dienen soll. Im Planverfahren wird geprüft, ob das Kita-Gebäude mit einer weiteren Nutzung im Sinne der Stapelung verknüpft werden kann. Südlich der Einrichtung ist dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen, welcher in Richtung Osten, im Umfeld der Bundesnetzagentur, durch die Bebauung in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern abgelöst wird.

Durch die abgestufte Bebauung von West nach Ost hinsichtlich Bebauungsdichte und Gebäudetypologie entstehen so ablesbare Quartiere für die bereits genannten Wohnformen.

### Grünachse

Östlich des Geschosswohnungsbaus fügt sich eine durchgängige, keilförmige Grünachse an, die die künftigen Wohnquartiere mit dem nördlich angrenzenden, offenen

Landschaftsraum verbinden soll. Neben der Funktion als öffentlich nutzbare Grünfläche sollen Wasserflächen auch der Regenrückhaltung dienen. Im weiteren Planfortgang ist das Grün- und Freiraumkonzept weiter zu qualifizieren.

### Erschließungsflächen

Die Erschließung ins Quartiersinnere wird grundsätzlich von der Max-Liebermann-Straße aus erfolgen. Neben der Bremer Straße wird eine weitere Erschließungsstraße östlich des Lebensmittelmarktes von der Max-Liebermann-Straße nach Norden in die Gebietsmitte und zur Kindertagesstätte führen. Die beiden Hauptachsen werden durch drei verkehrsberuhigte Straßen in Ost-West-Richtung miteinander verbunden. Dies wird durch geeignete Fuß- und Radwegeverbindungen in die umliegenden Stadtquartiere sinnvoll ergänzt. Um ein zukunftsfähiges und flächensparendes Verkehrssystem im Quartier zu entwickeln, wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

### Ermittlung und Berücksichtigung wichtiger umweltrelevanter Belange

Im Rahmen der Planaufstellung sind die Belange der Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Erste Untersuchungen zu umweltrelevanten Belangen konnten im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes bereits durchgeführt werden. Große Bedeutung hat vor allem das Gesamtkonzept zur Ableitung des Niederschlagswassers, da der Boden kaum versickerungsfähig ist und die Kapazitäten des bereits anliegenden Kanalsystems beinahe ausgeschöpft sind. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich ebenfalls gerade in Erarbeitung. Im Planverlauf werden weitere natur- und artenschutzfachliche Erhebungen stattfinden, deren Ergebnisse in angemessener Weise im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Zu erstellen sind außerdem ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, ein Klimagutachten, ein Energiekonzept sowie ein Mobilitätskonzept.

### Bürgerbeteiligung

Die Stadt Leipzig unterrichtet frühzeitig über die Planung. Dabei wird über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert, Pläne werden ausgestellt und erläutert. Alle Interessierten haben in dieser Zeit die Möglichkeit, die Planungsabsichten mit Mitarbeiter/-innen der Verwaltung zu diskutieren und sich dazu zu äußern. Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig, per E-Mail an [stadtplanungsamt@leipzig.de](mailto:stadtplanungsamt@leipzig.de) oder nutzen Sie das Online-Formular im Internet [www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell](http://www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell).



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau



Bebauungsplan Nr. 433 | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

## Stadtquartier östlich Bremer Straße



### Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Elhattab oder Herrn Stirn.  
Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: [stadtplanungsamt@leipzig.de](mailto:stadtplanungsamt@leipzig.de)  
Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

**Dienststunden:** Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di, Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

### Planeinsicht

26.04.2022 bis 24.05.2022

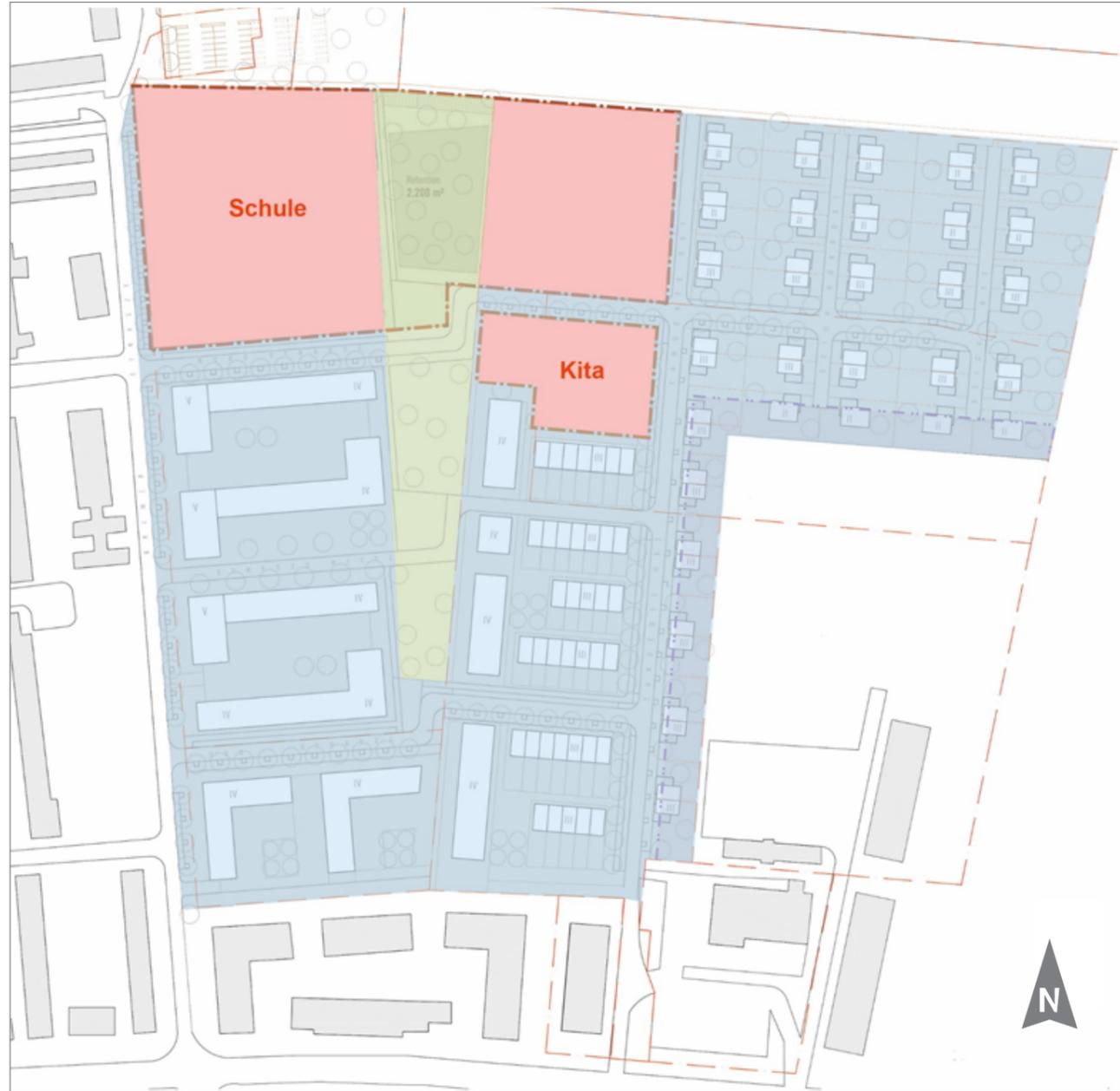
Planerläuterung am 03.05.2022 und 17.05.2022, jeweils 16 – 18 Uhr

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | vor den Zimmern 496 – 499

[www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell](http://www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell)

[www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)

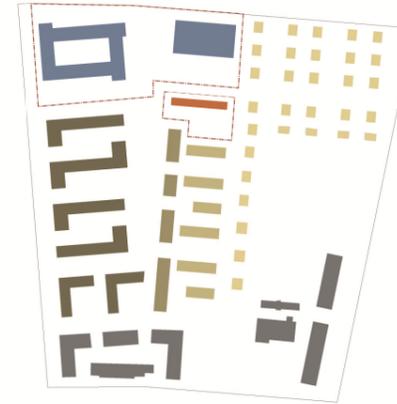
## Vorentwurf zum B-Plan Nr. 433 „Stadtquartier östlich Bremer Straße“



### Legende

- Wohnbaufläche
- Flächen für Gemeinbedarf
- Grünfläche

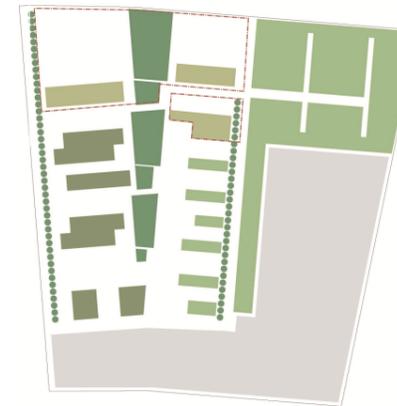
## Clusterstruktur zum städtebaulichen Konzept



### Bebauungsstruktur

Entwicklung charakteristischer Räume mit stadträumlicher Gliederung. Die einzelnen Bereiche unterscheiden sich durch verschiedene Wohnformen mit räumlicher Bezugnahme und durch die verbindenden Freiräume. Die Gemeinschaftsbauten wie Schule, Sporthalle und Kindergarten bilden die Endpunkte der bandförmigen Bebauungsstruktur im Nordwesten des Quartiers. Durch diese Positionierung der Schule ist eine gute Anbindung an die Bremer Straße und die ÖPNV-Haltestellen gewährleistet.

An der Bremer Straße ist Geschosswohnungsbau in Anlehnung an die benachbarte Krochsiedlung geplant. Die Bebauungsdichte und die Art der Wohnnutzung nimmt von West nach Ost ab. Östlich des Grünzuges sollen mehrgeschossige Gebäude als verdichtete Bauformen und individueller Wohnungsbau entstehen.



### Grün- und Freiräume

Für das Gesamtquartier wird ein zentraler Park als keilförmige Grünachse mit Übergang zum umgebenden Landschaftsraum geschaffen. Diese Grünfläche soll öffentlich nutzbar sein. Geplant ist eine Mehrfachnutzung mit Wasserflächen und Regenrückhaltung. Eine eindeutige Zonierung ermöglicht individuelle Freiräume für eine intensive Nutzung.

Über Wegeführung, Platzräume und Torsituationen werden Freiräume den verschiedenen Nutzergruppen ohne Beschilderung zugeordnet. Privat genutzte Grünbereiche sind zu den Straßen und Wegen abgegrenzt. Das ausreichend groß dimensionierte Schulgelände erhält einen „Grünen Kern“ als Fortsetzung zum Park.



### Erschließung

Die primäre Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Max-Liebermann-Straße/Bremer Straße. Das Quartier wird über zwei von Süd nach Nord verlaufende Hauptachsen erschlossen. Diese Erschließungsstraßen werden durch drei verkehrsberuhigte Quartiersstraßen in Ost-West-Richtung verbunden. Die nördliche Quartiersstraße setzt sich im Bereich des individuellen Wohnungsbaus fort. Ein hierarchisches Erschließungssystem gewährleistet eine Verkehrsberuhigung im Quartier. Der motorisierte Verkehr wird reduziert. Die Parkräume sind unmittelbar an den Tangenten angeordnet. Dies führt zur Freihaltung des Quartiersinneren für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen.

Der Schulstandort wurde direkt an der Bremer Straße verortet. Dadurch wird kein zusätzlicher Verkehr im Quartier erzeugt. Die nördliche Querung ist vorrangig der Erschließung der Sporthalle und der Kita vorbehalten.