



Stadt Leipzig

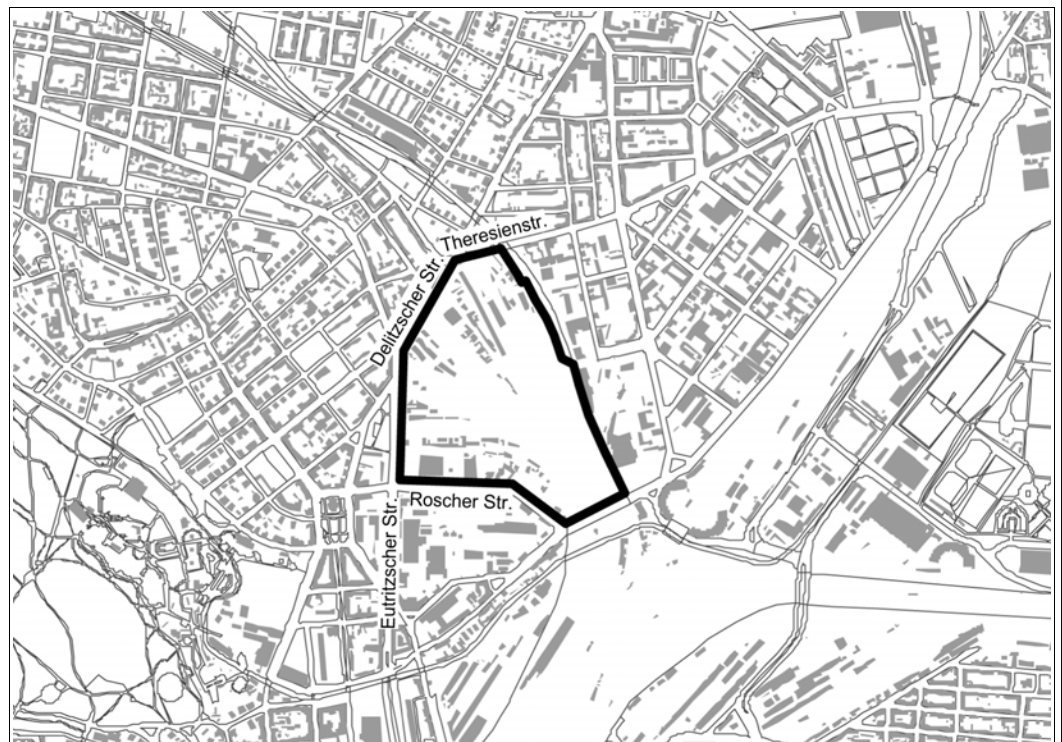
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 416

„Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/ Delitzscher Straße“ (Aufstellungsbeschluss)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Nord

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

02.02.2016

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum–Nord. Es umfasst eine Fläche von ca. 35 ha und wird umgrenzt

- im Norden von der Theresienstraße,
- im Osten von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn,
- im Süden von der Roscherstraße und der Berliner Straße sowie
- im Westen durch die Eutritzscher Straße und die Delitzscher Straße.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Ausgangslage

Das Gebiet des ehemaligen Freiladebahnhofes West (Magdeburg-Thüringer Bahnhof) ist heute teilweise geprägt von gewerblichen Nutzungen, die vor allem im Randbereich der öffentlichen Straßen (Eutritzscher Straße, Delitzscher Straße, Roscherstraße) angesiedelt sind. Der innen liegende Teil des Geländes liegt weitgehend brach.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich sowohl im nicht beplanten Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Neben den bereits vorhandenen gewerblichen Betrieben sind ausreichend Reserveflächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden. Daher wird die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Plangebiet wird eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünfläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist darüber hinaus mit der Kennzeichnung als Bahnfläche mit Entwicklungspotential versehen, um deutlich zu machen, dass noch keine abschließende Nutzungszuweisung vorgenommen wurde. Das Plankonzept des Flächennutzungsplanes muss deshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben werden.

Das Gebiet des ehemaligen Freiladebahnhofes wird für Bahnbetriebszwecke nicht mehr benötigt. Bisher ist aber noch nicht das gesamte Plangebiet über das förmliche Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken freigegeben worden (siehe Anlage). Erst mit Ende eines Freistellungsverfahrens durch das Eisenbahnbundesamt erhält die Kommune ihre Planungshoheit zurück. Zu welchem Zeitpunkt dies eintreten wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

In den planerischen Entwicklungsplänen und -konzepten der Stadt Leipzig wurden für das Plangebiet bisher nur wenige Aussagen getroffen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig (InSEK) grenzt die Magistrale Georg-Schuhmann-Straße (Handlungsschwerpunkt) an das Planungsgebiet an. Der Schulentwicklungsplan benennt für den nördlichen Planungsraum der Stadt, möglichst zentrumsnah, einen Bedarf sowohl für eine Oberschule als auch für ein Gymnasium. Gemäß Landschaftsplan sind bei der baulichen Entwicklung landschaftsplanerische Vorgaben zu berücksichtigen und für den Radverkehr soll entlang der Bahnlinie ein Fahrradverbindung ergänzt werden.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen und die Erstellung einer städtebauliche Gesamtplanung für dieses ca. 35 ha große Areal. Die Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig ist seit dem Jahr 2000 positiv. Seitdem wächst die Stadt, und zwar stärker als noch vor wenigen Jahren erwartet wurde. War die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, liegt mittlerweile auch

die Geburtenrate wieder über der Sterberate. Die derzeit in Aktualisierung befindliche Bevölkerungsvorausschätzung geht weiterhin von einem anhaltenden Wachstumskurs aus. Gegenwärtig liegt die Einwohnerzahl Leipzigs bei ca. 567.000, so dass die Zahl von 600.000 innerhalb der nächsten Jahre erreicht werden dürfte. Vor diesem Hintergrund müssen insbesondere große innerstädtische Brachflächen sowie untergenutzte Bereiche im Hinblick auf ihre Nutzungszuweisung für die -wachsende Stadt- überprüft und planerisch vorbereitet werden.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass für das Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes noch keine abschließende Nutzungszuweisung vorgenommen wurde. Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, lebendigen und urban gemischten Stadtquartiers geschaffen werden. Im Planungsprozess soll untersucht werden, ob in diesem Stadtbereich neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen angesiedelt werden können. Gegebenenfalls ist die Schaffung zusätzlicher und über das bisherige Maß hinausgehender Baumöglichkeiten erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch zu untersuchen, ob in bestimmten Bereichen Bestandsnutzungen ggf. verlagert werden können, wenn hierdurch eine effektive Nutzungszoneierung und Nutzungsgliederung möglich wird.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den derzeit ungeordneten Stadtraum östlich der Eutritzscher bzw. Delitzscher Straße aufzuwerten und die Vernetzung des nördlichen Zentrums mit den Stadträumen des Leipziger Nordens zu verbessern. Die große ehemalige Bahnfläche des ehemaligen Freiladebahnhofes hat dabei eine wichtige Bedeutung. Im FNP wurde noch keine abschließende Nutzungszuweisung vorgenommen. Denn zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des FNP waren die Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer derart großen Fläche noch unscharf. Mittlerweile sind die städtischen Wachstumsanforderungen deutlich erkennbar und eine Betrachtung der Flächenpotentiale des ehemaligen Freiladebahnhofes erforderlich. Sofern notwendig, wird der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Die Stadt Leipzig verfolgt die erfolgreiche Strategie, die städtebaulichen Flächenbedarfe durch Nutzung bzw. Wiedernutzbarmachung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken („Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“). Die Entwicklung des zentrumsnahen Geländes des ehemaligen Freiladebahnhofes erfüllt die Kriterien einer Innenentwicklung.
- Durch die Umnutzung von einer rein gewerblichen und ehemals bahnbetriebsgebundenen Nutzung hin zu einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur soll ein urban gemischtes, mit entsprechender sozialer Infrastruktur ausgestattetes, neues Stadtquartier entstehen. Dabei ist zu überprüfen, ob Gebietsteile für eine rein gewerbliche Nutzung weiterhin zur Verfügung stehen sollen.
- Um den Schulbedarf aus der Schulentwicklungsplanung zu decken, soll mit der Überplanung des Gebietes mindestens ein Standort für eine weiterführende Schule gesichert werden. Ob Bedarf an weiterer sozialer Infrastruktur (bspw. Kita oder Grundschule) besteht, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anhand der zu erwartenden Einwohnerzahl im Gebiet geprüft.
- Mit der Schaffung von Wohnbauflächen soll Leipzig als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiterentwickelt werden. Die Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik - formuliert im wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo) – sind dabei zu berücksichtigen.

igen. Dazu gehören die Anstrengungen aller Akteure, den kommenden erhöhten Wohnungsbedarf adäquat zu decken und ausreichend differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen (z.B. Familien, Senioren etc.) zu schaffen. Für Quartiersneuplanungen wird der Grundsatz einer sozialen und nutzungsstrukturellen Mischung formuliert.

- Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Ob und in welchem Umfang Einzelhandel zur Sicherung der Nahversorgung im Plangebiet ermöglicht werden soll, wird in Abhängigkeit des neuen Wohnumfangs überprüft.
- Unter Berücksichtigung der zukünftig noch notwendigen Bahnflächen ist die verkehrliche Erschließung zu prüfen und die Erarbeitung eines gebietsbezogenen Erschließungskonzeptes vorzunehmen. Die Anforderungen zur Anbindung des Schulstandortes -vor allem mit dem öffentlichen Personennahverkehr- und die verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen -ohne Beeinträchtigung des Wohnens- sind in das Erschließungskonzept einzubeziehen. Ebenso sind die Ziele des Radverkehrsentwicklungsplanes zur Ergänzung einer innergemeindlichen Haupttrassenverbindung in Richtung Gohlis zu beachten.
- Zur Entwicklung einer großzügigen Freiraumausstattung mit Mitteln der Freiflächengestaltung wie straßenraumbildenden Baumpflanzungen, grünen Plätzen und der prinzipiellen Erhöhung des Baumanteils ist ein grünorderisches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Inhalt dieses Konzeptes muss auch die Anbindung des Quartiers an die weiträumigen Grünverbindungen, verbunden mit der Entwicklung von prägnanten Identifikationsmerkmalen sein.
- Die Entwicklung des Konzeptes für den Bebauungsplan erfolgt unter den Aspekten: energiesparend, umweltfreundlich und angepasst an den Klimawandel. Die für die Stadt Leipzig festgeschriebenen Umweltqualitätsziele sind dabei maßgeblich.
- Ein neues und gemischt genutztes Quartier mit entsprechender Größe muss im städtischen Gefüge eine eigenständige stadtgestalterische Adresse entwickeln. Diesbezüglich ist die Erarbeitung von Leitlinien für die Quartiersgestaltung sowie der Anforderungen an den Städtebau notwendig.
- Mehrere ehemalige Bahnbetriebsgebäude sind Einzeldenkmale und unterliegen den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. An ihrer Erhaltung, denkmalgerechten Sanierung und sinnvollen Nutzung besteht ein öffentliches Interesse.
- In unmittelbarer Nachbarschaft am Standort Eutritzscher Straße 14 befindet sich das Heizkraftwerk Nord der Stadtwerke Leipzig. Das Kraftwerk unterliegt den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Ob und inwieweit dadurch Auswirkungen auf die Bauleitplanung zu erwarten sind, muss überprüft werden.

4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Aufbauend auf einem noch zu erarbeitendem städtebaulichen Konzept sollen Festsetzungen

- zu Art, Maß und Höhe der baulichen Nutzung,
- zu Lage und Umfang von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten),
- zur verkehrlichen Erschließung,
- zu örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung von Baukörpern und Werbeanlagen),
- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,

- zur Sicherung der Umweltqualitätsziele,
- zu Art und Umfang von Grün- und Freiräumen sowie
- zur Ermöglichung von denkmalgerechten Nutzungen in Abstimmung mit einer denkmalgerechten Freiflächenplanung

getroffen werden. Weitere erforderliche Planinhalte sind im Rahmen des Planverfahrens zu ermitteln.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung ist zu erwarten, dass das nördliche Zentrum strukturell ergänzt und neue Raumkanten entstehen werden. Das Plangebiet wird städtebaulich, verkehrlich und sozialräumlich neu gegliedert.

5. Verfahren, weiteres Vorgehen

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

Leipzig, den 04.02.2016

in Vertretung Stefan Heinig

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Übersicht entwidmete Bahnflächen