



**Stadt Leipzig**

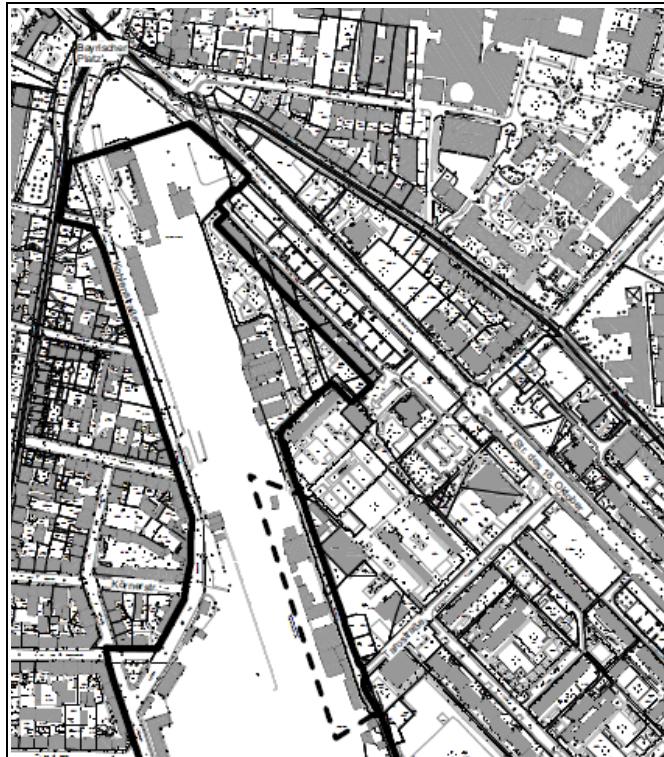
## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 397.1**

### **„Stadtraum Bayerischer Bahnhof – Teilbereich Dössner Weg Nord“ (Aufstellungsbeschluss)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum Süd-Ost

[---] Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

01.04.2016

## **1. Planungsstand zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“**

Der Stadtrat hat am 18.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 397 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beschreibung und der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches und die Ziele der Planung sind dem Ratsbeschluss RBV 1202/12 zu entnehmen.

Die städtebaulichen Planungen wurden auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes des Erstplazierten aus dem Jahr 2011 weiter geführt. Es wurde unter anderem eine Rahmenvereinbarung zur Gesamtentwicklung des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof mit den Eigentümern ausverhandelt. Der Stadtrat hat dem Abschluss der Rahmenvereinbarung am 16.07.2014 zugestimmt (RBV 2159/14). Mit diesem Stadtratsbeschluss wurden Voraussetzungen für die Unterzeichnung und somit für die Wirksamkeit der Rahmenvereinbarung formuliert. Diese Voraussetzungen sind derzeit noch nicht erfüllt.

## **2. Städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplanbereich 397.1 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof – Teilbereich Dösner Weg Nord“**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum Süd-Ost. Es wird begrenzt durch den Dösner Weg im Osten, den Geh- und Radweg zwischen der Kohlenstraße und dem Dösner Weg im Norden, dem Bahntrog im Westen und den südlichen Grenzen der Flurstücke 3835/59 und 3835/58. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte und dem Übersichtsplan zu ersehen.

Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Der Wettbewerbsentwurf des Erstplazierten sieht unterschiedlich angeordnete Baukörper in offener Bauweise vor. Darauf aufbauend sind inzwischen unterschiedliche städtebauliche Überlegungen zur Bebauungstypologie, zur Ausrichtung der Gebäude und zur Höhenentwicklung durchgeführt worden. Städtebaulich vorstellbar sind sowohl eine niedriggeschossige Bebauung in Form von Stadthäusern als auch eine Geschosswohnbebauung mit höherer Geschosszahl. Neben städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten sind auch die zu erwartende Schallimmissionsbelastung aus dem westlich angrenzenden Bahntrog sowie die Bewältigung der unterschiedlichen Erschließungserfordernisse entscheidungserheblich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt heute und auch zukünftig über den Dösner Weg. Der Dösner Weg ist als Ortsstraße ohne Widmungsbeschränkung klassifiziert. Von der Verkehrsbedeutung her handelt es sich um eine Anliegerstraße. Die Straße besteht aus mehreren Flurstücken in städtischem Eigentum und gliedert sich in drei Abschnitte mit einer Gesamtlänge von ca. 730 m. Davon liegen ca. 140 m, auf Teilen der Flurstücke 4682 und 4666, im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses. Die Straße besteht auf der Westseite aus einem Seitenstreifen bzw. ca. einem 1,30 m breiten Gehweg. Die Breite der Fahrbahn differiert zwischen 4,90 m und 6,50 m. Auf der Ostseite grenzt ein Rand- bzw. Seitenstreifen in uneinheitlicher Breite an. Die Gesamtbreite beträgt ca. 8,50 bis 9,00 m. Die Fahrbahn ist teilweise mit Hochborden von den Nebenflächen abgegrenzt. Die Straße verfügt über keine Entwässerung. Auf der Ostseite befindet sich eine Beleuchtungsanlage. Die Straße ist als Sackgasse für Radfahrer frei ausgewiesen.

Je nach Bauungstypologie und Nutzungsdichte im Plangebiet wird ein Ausbau der Verkehrsanlagen zur Sicherstellung der geordneten Erschließung zwingend erforderlich werden. Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Nebenanlagen (Gehwege und öffentliche Parkplätze). Eine Querschnittserweiterung des Dösner Weges ist vor allem in westliche Richtung möglich und im Zusammenhang mit der dort geplanten Wohnbebauung städtebaulich zu lösen.

Für den zukünftig erforderlichen Straßenquerschnitt sind neben den Erschließungserfordernissen des Plangebietes auch die Erfordernisse aus der Gesamtentwicklung des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof insbesondere für den Fuß- und Radfahrerverkehr bestimend.

### **3. Planungsziele „Teilbereich Dösner Weg Nord“**

Die mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. RBV-1202/12 vom 18.04.2012 beschlossenen Planungsziele für den Bebauungsplan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ bleiben unverändert bestehen. Diese Planungsziele werden für den Teilbereich Dösner Weg Nord wie folgt präzisiert und ergänzt:

- Klärung der Erschließungserfordernisse in Bezug auf die Dimensionierung des Dösner Weges im Hinblick auf die Funktion der Straße im Gesamtgefüge des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof und zur Erschließung der angrenzenden Baugebiete.
- Festlegung der zukünftigen Bebauungstypologie (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise).
- Festsetzung von Baugebieten (Art der baulichen Nutzung) und Verkehrsflächen .
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auf einer Teilfläche südlich der Tarostraße
- Bestimmung der Lage, der Höhe und der Ausrichtung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Schallimmissionen durch den Eisenbahnverkehr und der Beschränkungen durch die Rückverankerung des Bahntroges.
- Anordnung von Grün- und Freiflächen.
- Ordnung des gebietsbezogenen ruhenden Verkehrs.

### **4. Verfahren**

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, 03.04.2016

gez.  
Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes