



Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07695-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“, 2. Änderung;
Stadtbezirk: Mitte, Ortsteil: Zentrum;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

FA Stadtentwicklung und Bau
SBB Mitte
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

18.01.2023

Zuständigkeit

Vorberatung
Anhörung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Planverfahrens mit dem Eigentümer der Höfe am Brühl die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Brühls gemäß vorliegenden Entwurf über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Der Vertrag soll spätestens zum Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes vorliegen. Zudem ist eine weitergehende Öffnung von Läden zum Brühl als Ziel zu verfolgen.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteil: Zentrum

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen stabilen Fortbestand des Einkaufszentrums insbesondere durch die Flexibilisierung der für die einzelnen Sortimente festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und eine moderate Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsraumfläche innerhalb der **bestehenden** Gebäudekubaturen geschaffen werden.

Mit dieser Vorlage wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ förmlich eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung		nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

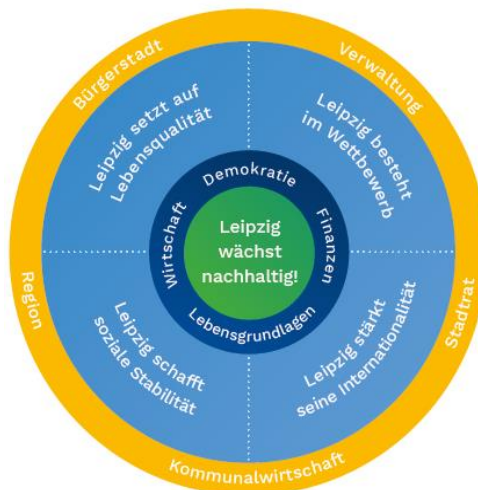
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> ja (<i>Prüfschema endet hier.</i>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<i>Begründung s. Abwägungsprozess</i>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<i>Prüfschema endet hier.</i>)	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Erläuterungen zur Klimawirkung:

Klimawirkungen können nur durch die Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich nach Abschluss des Verfahrens ergibt, entstehen.

Abschätzbare Klimawirkungen werden im weiteren Verfahren erst noch ermittelt.

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Im Rahmen des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen mit der Folge inhaltlicher Zielkonflikte aufgetreten.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

Das Vorhaben liegt im INSEK-Schwerpunkt Erweiterte Innenstadt. Ziel hierfür ist, die vorhandenen Qualitäten weiter zu stärken und die Leipziger Innenstadt als

Dienstleistungszentrum von europäischem Rang, als Magnet in Stadt und Region sowie für den Städtetourismus weiterzuentwickeln. Ein wichtiger Handlungsansatz ist die Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt. Hierzu wird mit dem Bebauungsplan ein Beitrag geleistet, indem das Abschöpfen des vorhandenen Flächenpotentials planungsrechtlich abgesichert wird. Mit dem Bebauungsplan wird somit die Umsetzung des strategischen Ziels „Leipzig besteht im Wettbewerb“ unterstützt. Die Leipziger City (inkl. Hauptbahnhof und Wilhelm-Leuschner-Platz) bildet innerhalb der Zentrenhierarchie Leipzigs, gemäß STEP Zentren, Fortschreibung 2016, das A-Zentrum der Stadt mit regionalem Einzugsbereich und überregionaler Ausstrahlung.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Der Betreiber des Einkaufszentrums strebt bereits seit 2016 verschiedene Umstrukturierungs-, Flexibilierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an dem zweiflügeligen Gebäudekomplex an. Dabei sollen insbesondere auch die im Gebäudebestand vorhandenen, noch unvermieteten Flächen, die nicht für Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen oder geeignet sind, für den Einzelhandel aktiviert werden.

Ein stabiles und dem weiter zunehmenden Onlinehandel entgegenhandelndes und resilientes Einkaufszentrum dient der Stabilisierung der gesamten Innenstadt. Es bedarf ständiger Anstrengungen sowie der notwendigen Flexibilität, um auf die derzeitigen und zukünftigen Herausforderungen und sich ändernde (Flächen)-Anforderungen der Mieter angemessen und schnell reagieren zu können. Nur so kann die Attraktivität und positive Entwicklung der Leipziger Innenstadt mit den Höfen am Brühl als funktionierender und gut integrierter Bestandteil gewährleistet werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Mit dem Beschluss dieser Vorlage wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ für das in der Anlage Übersichtsplan kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet.

3. Realisierungs-/Zeithorizont

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, den Beschluss im Leipziger Amtsblatt bekannt machen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Planverfahren, das als Vollverfahren mit frühzeitigen Beteiligungen sowie Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Die weiteren Verfahrensschritte bis hin zum Satzungsbeschluss schließen sich an den Aufstellungsbeschluss an.

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Der Aufstellungsbeschluss wird im Leipziger Amtsblatt bekannt gemacht.

Im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens wird die Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (vgl. § 3 BauGB) beteiligt. Die Bekanntmachungen dazu erfolgen im

7. Besonderheiten

Keine

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nicht eingeleitet. Damit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftssträchtige, bestandssichere und resiliente Entwicklung des Einkaufszentrums nicht geschaffen werden. Darüber hinaus wird die geplante Umgestaltung des Brühls zu Erhöhung der Aufenthaltsqualität mittels Baumstellungen (Pflanztröge kombiniert mit Sitzmöglichkeiten) erheblich erschwert und verzögert.

Anlage/n

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (öffentlich)
- 2 Übersichtsplan (öffentlich)
- 3 Begründung zum B-Plan (öffentlich)