



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-06442

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Bebauungsplan Nr. 433 „Stadtquartier östlich Bremer Straße“;**  
**Stadtbezirk: Nord, Ortsteil: Gohlis-Nord;**  
**Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung  
Dienstberatung des Oberbürgermeisters  
SBB Nord  
FA Stadtentwicklung und Bau  
DB OBM - Vorabstimmung

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Vorberatung  
Beschlussfassung  
Information zur  
Kenntnis  
Information zur  
Kenntnis  
Vorberatung

### Beschluss des Oberbürgermeisters vom 15.03.2022:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie seine Begründung werden gebilligt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

### Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Nord  
Ortsteil: Gohlis-Nord

### Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln

Sonstiges:

In Gohlis-Nord soll ein lebendiges Stadtquartier entstehen. Damit wird dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachgekommen und ein Schulstandort gesichert. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung aus verschiedenen Wohnformen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiräumen und bedarfsgerechtem Einzelhandel.

Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit herbeigeführt werden.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<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

<b>Im Haushalt wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input type="checkbox"/>	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>		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				

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

<b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b>	<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

#### 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			
<b>Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)</b>			
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 ( <u>Prüfschema endet hier.</u> )	
<b>Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)</b>			
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein ( <u>Begründung s. Abwägungsprozess</u> )	<input type="checkbox"/> nicht berührt ( <u>Prüfschema endet hier.</u> )	
<b>Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u></b>			
<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, die sich aus der Umsetzung ergeben können, sind derzeit nicht erkennbar. Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, Auswirkungen der Planung zu ermitteln und Informationen bei den Trägern öffentlicher Belange, Vereinen, Naturschutzverbänden und der Öffentlichkeit einzuholen. Diese dienen als Grundlage für die Abwägungsentscheidung. Dies schließt insbesondere umwelt- und damit auch klimarelevante Sachverhalte ein. Die in den Beteiligungen gewonnenen Sachverhalte werden im weiteren Verfahren vertiefend betrachtet und bewertet. Weitere Informationen dazu werden mit der Vorlage „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ vorgelegt.

## Sachverhalt

### Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Hier geht es um die Darstellung des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses. Dieser hat stattgefunden. Es sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen mit der Folge inhaltlicher Zielkonflikte aufgetreten.

### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

### **III. Strategische Ziele**

Die strategischen Ziele werden umgesetzt, indem

- Planungsrecht für den Wohnungsbau und im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum getroffen werden,
- Ein Standort für eine Schule und eine Kita gesichert werden und
- Grün- und Freiflächen geschaffen werden sowie vertragliche Vereinbarungen zur Ausgestaltung, u.a. im Hinblick auf das Regenwassermanagement getroffen werden.

### **IV. Sachverhalt**

#### **1. Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf einer Konversionsfläche in Gohlis-Nord. Auf Grundlage des im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung gefundenen städtebaulichen Konzeptes sollen vorrangig Grundstücke für eine weiterführende Schule und eine Kita gesichert und Wohnbauflächen aktiviert werden.

Im betroffenem Planungsraum Nord besteht nach dem aktuellen Schulentwicklungsplan ein Bedarf an überwiegend gymnasialen Schulplätzen, sodass zusätzliche Kapazitäten bereitzustellen sind. Der Schulstandort soll direkt an der Bremer Straße verortet werden. Die geplante weiterführende Schule ist erforderlich, um den prognostizierten Bedarf an Schulplätzen zu sichern und über den Ortsteil Gohlis-Nord hinaus die nördlichen Stadtbezirke zu versorgen.

Die unterschiedlichen Wohnungsbauvorhaben werden von privaten Vorhabenträgern entwickelt. Dabei soll der gemischte Wohnungsbau mit Mietwohnungen und Eigenheimen der aktuellen Nachfrage nach individuellen und bezahlbaren Wohn- und Eigentumsformen in Leipzig Rechnung tragen. Entsprechend des Stadtratsbeschlusses sind bezogen auf die entstehenden Geschosswohnungsbauten 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsneubau vorzusehen.

Für die geplante Entwicklung sind nachhaltige, zukunftsfähige und innovative Lösungen gefragt.

Die Planung muss - im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung - auch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bereitstellen. Diese Maßnahmen sind durch geeignete Konzepte zu ermitteln und im Bebauungsplan festzuschreiben.

#### **2. Beschreibung der Maßnahme**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und lebendiges Stadtquartier in Gohlis-Nord geschaffen werden.

Neben dem Wohnen sind gleichermaßen soziale Einrichtungen wie eine weiterführende Schule und eine Kita geplant. Zudem sollen abwechslungsreiche Grün- und Freiräume entwickelt und eine bedarfsgerechte Versorgung gewährleistet werden.

Zur Entwicklung des „Stadtquartiers östlich Bremer Straße“ hat die Stadtverwaltung in Kooperation mit den Grundstückseigentümern ein Gutachterverfahren zur Findung einer städtebaulichen Lösung ausgelobt. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan ausgezeichnet, welches bereits mit dem Aufstellungsbeschluss als Planungsziel beschlossen wurde.

Einvernehmlich wurde einem Konzept der Vorzug gegeben, das sich durch eine klare Clusterstruktur auszeichnet: Grünachse – Bauflächen - Erschließungsflächen.

Eine besondere Charakteristik des städtebaulichen Konzeptes ist eine durchgängige keilförmige Grünachse, die die zukünftigen Wohnquartiere mit dem Landschaftsraum verbindet. Diese Grünfläche soll öffentlich nutzbar sein. Geplant ist eine Mehrfachnutzung mit Wasserflächen, die auch der Regenrückhaltung dienen soll. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde bereits ein Konzept erarbeitet, welches der weiteren Planung zu Grunde liegt.

Insgesamt könnten in dem neuen Stadtquartier ca. 400 Wohneinheiten entstehen.

Entsprechend des Konzeptes ist eine Abstufung der Bebauungsdichte und der Art der Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau, Eigenheimbebauung) von West nach Ost geplant.

Im Bereich der Bremer Straße sollen in Bezug zur angrenzenden Krochsiedlung ein vier- bis fünfgeschossiger Wohnungsbau entstehen. Im östlichen Plangebiet sind nach derzeitigem Konzept mehrgeschossige Gebäude als verdichtete Bauform (z.B. Reihenhäuser) bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

Im Nordwesten des Plangebietes, direkt angrenzend an die Bremer Straße, ist eine Fläche für eine weiterführende Schule vorgesehen. Dieser Standort ist hauptsächlich durch seine besondere Lagegunst charakterisiert und zudem aus verkehrlicher Sicht zu favorisieren. Eine Weiterentwicklung ist abhängig von den im Bebauungsplan zu prüfenden Belangen auch entlang der Bremer Straße in Richtung Süden denkbar.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über zwei – von Süd nach Nord verlaufende – Hauptachsen mit Anbindung über die Max-Liebermann-Straße. Die westliche Erschließungsstraße ist die bestehende Bremer Straße. In der Gebietsmitte ist eine weitere Erschließungsstraße geplant. Diese Erschließungsstraßen werden durch drei verkehrsberuhigte Quartiersstraßen in Ost-West-Richtung verbunden. Die nördliche Quartiersstraße setzt sich im Bereich des individuellen Wohnungsbaus fort.

Die geplante Entwicklung entspricht den übergeordneten Planungen sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig.

Mit dieser Vorlage wird für den in der Anlage beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf und seine Begründung die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) herbeigeführt.

### **3. Realisierungs-/Zeithorizont**

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Bestätigung dieser Vorlage in der Dienstberatung des OBM und Information im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (siehe „Bürgerbeteiligung“) und zeitgleich der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchführen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen folgen die Beteiligungen zum Entwurf. Daran schließt sich der Satzungsbeschluss an.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden.

### **5. Auswirkungen auf den Stellenplan**

Keine

### **6. Bürgerbeteiligung**

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der nach dem BauGB erforderlichen Unterlagen. Die Bekanntmachung dazu erfolgt im Leipziger Amtsblatt.

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Bürgervereine zu den nach dem BauGB erforderlichen Unterlagen.

### **7. Besonderheiten**

Für das Gebiet „Stadtquartier östlich Bremer Straße“ hat der Stadtrat am 20.05.2020

- eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (VII-DS-00975) und
- die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (VII-DS-00973) zur Prüfung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Diese Beschlüsse wurden am 6. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 bekannt gemacht. Auf dieser Grundlage wurde für das „Stadtquartier östlich Bremer Straße“ im III. Quartal 2020 die vorbereitende Untersuchung gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beauftragt. Die Ergebnisse der

vorbereitenden Untersuchungen werden dem Stadtrat in einer separaten Vorlage übermittelt.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes und zur Absicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat am 23.06.2021 die Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

## **8. Folgen bei Nichtbeschluss**

Das Bebauungsplanverfahren wird nicht weitergeführt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung können somit nicht geschaffen werden.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Vorentwurf (öffentlich)
- 3 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)