Stadt Leipzig

Dienstberatung des Oberbürgermeisters

# Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07526

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Betreff:
**Bebauungsplan Nr. 443 „Gemeinbedarfsfläche Döbelner Straße“;**
**Stadtbezirk: Südost, Ortsteil: Stötteritz;**
**Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

| Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium | Voraussichtlicher Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|---|---|
| DB OBM - Vorabstimmung | | Vorberatung |
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | | Beschlussfassung |
| SBB Südost | | Information zur Kenntnis |
| FA Stadtentwicklung und Bau | | Information zur Kenntnis |

## Beschluss des Oberbürgermeisters:

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

## Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Stötteritz

## Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

☐ Rechtliche Vorschriften ☐ Stadtratsbeschluss ☐ Verwaltungshandeln

☒ Sonstiges:
Mit diesem Verfahrensschritt soll die städtebauliche Entwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche vorbereitet werden. Hauptziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines Schulstandortes (Grundschule) und die Realisierung von Geschoßwohnungsbau mit einem Anteil an Sozialwohnungen. Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit herbeigeführt werden.

# Finanzielle Auswirkungen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Finanzielle Auswirkungen** | X | 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 |

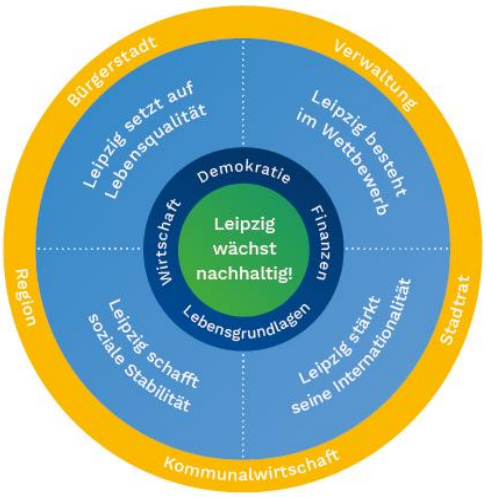
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Auswirkungen auf den Stellenplan** | X | nein | | wenn ja, nachfolgend angegeben |
| Beantragte Stellenerweiterung: | Vorgesehener Stellenabbau: | | | |

# Ziele
# Hintergrund zum Beschlussvorschlag:
# Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

## 2030 – Leipzig wächst nachhaltig!
Ziele und Handlungsschwerpunkte

**Leipzig setzt auf Lebensqualität**

- [x] 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 Freiraum-angebote




**Leipzig besteht im Wettbewerb**

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

**Leipzig schafft soziale Stabilität**

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

**Wirkung auf Akteure**

- [ ] Bürgerstadt
- [ ] Region
- [ ] Stadtrat
- [ ] 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) | [x] keine / Aussage nicht möglich | [ ] erneuerbar | [ ] fossil |
| Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch | [x] Aussage nicht möglich | [ ] ja | [ ] nein |
| Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) | [x] Aussage nicht möglich | [ ] ja | [ ] nein |
| Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) | [x] Aussage nicht möglich | [ ] ja | [ ] nein |
| Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz | [ ] ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer | | [ ] nein |
| Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung | [x] ja *(Prüfschema endet hier.)* | | |
| **Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse** (s. leipzig.de) | | | |
| [ ] ja | [ ] nein *(Begründung s. Abwägungsprozess)* | [ ] nicht berührt *(Prüfschema endet hier.)* | |
| **Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz** | | | |
| [ ] Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____ | | | |
| [ ] liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____ | | | |
| [ ] 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

Der Bebauungsplan folgt grundsätzlich den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Leipzig 2030“. Konkret werden mit der Realisierung der Planung folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte unterstützt:

- Das strategische Ziel **„Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“** wird umgesetzt, indem ein Schulstandort inklusive der dazugehörigen Freiflächen planungsrechtlich gesichert wird und damit das Angebot entsprechend der Schulnetzplanung bedarfsgerecht erweitert wird.

- Das strategische Ziel **„Bezahlbares Wohnen“** wird umgesetzt, indem durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass mindestens 30% der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden.

- **„Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“**, indem eine infrastrukturell gut erschlossene ehemals bebaute Brache wieder nutzbar gemacht wird und gleichzeitig die Freiraumqualitäten weiterentwickelt werden.

## IV. Sachverhalt

# 1. Anlass

Anlass ist der für den Stadtbezirk Südost prognostizierte Schulbedarf. Laut Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig - Fortschreibung 2019 ist trotz der Erweiterung der Fritz-Baumgarten-Schule auf 5 Züge sowie der 31. Schule auf 4 Züge im südlichen Gebiet des Stadtbezirkes der Neubau einer zusätzlichen dreizügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle notwendig.
Um dieses Defizit zu beheben, wurde eine vergleichende Standorterhebung durchgeführt. Als Kriterien waren dabei neben der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Grundschulstandorte die notwendige Mindestflächengröße, die potentielle Flächenverfügbarkeit im Einzugsgebiet i.V.m. der für Grundschüler notwendigen fußläufigen Erreichbarkeit der Schule. Ergebnis der Standorterhebung war, dass im Stadtteil Stötteritz innerhalb der integrierten Lagen keine im Zuschnitt und in der erforderlichen Größe geeignete Fläche für die Errichtung einer Grundschule zur Verfügung steht. Innerhalb der bestehenden FNP-Kulisse erfüllt nur die der Planung zugrundeliegende Fläche annähernd die Anforderungen, so dass diese mit dem Auftrag der Sicherung der Daseinsvorsorge planungsrechtlich gesichert werden muss.
Während im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zunächst neben der Sicherung eines Grund-schulstandortes auch ein Oberschulstandort oder eine Kita optional genannt sind, wurden im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs diese Optionen geprüft und mit Bezug auf parallel entwickelte Objekte beiseitegelegt. Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs war daher der flexible Flächennachweis einer 4-zügigen Grundschule mit Hort und 2-Feld-Sporthalle einschließlich Pausen- und Sportfreiflächen. Die für Gemeinbedarfszwecke nicht benötigten Flächen sollen vor dem Hintergrund der dynamisch wachsenden Nachfrage im Geschosswohnungsbau und mindestens 30 Prozent davon für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumversorgung in Leipzig sowie der Freiflächensicherung zugeordnet werden.

# 2. Beschreibung der Maßnahme

Auf der ehemaligen Gewerbefläche, zwischen den S-Bahnhöfen Stötteritz und Anger-Crottendorf, sind ein neuer Schulstandort, eine private Entwicklung Wohnen und eine freizeitgenutzte Grünfläche geplant. Mit Bezug auf die Eigentumsverhältnisse und die städtischen Pflichtaufgaben der Daseinsvorsorge erfolgt die Planung und Flächenentwicklung in Kooperation zwischen einem privaten Vorhabenträger und der Stadt Leipzig.
Die Stadt beabsichtigt den Bau einer Grundschule mit Sporthalle und Sportfreiflächen sowie

die Sicherung einer Grünfläche für Zwecke der Erholung und Freizeit. Der Planbegünstigte beabsichtigt ein Wohnungsbauvorhaben zu realisieren. 30 Prozent der entstehenden ca. 80 vor allem großen Wohnungen sollen als gebundener Mietwohnraum gebaut werden.

Die Bestandsaufnahme ergänzend wurden im Ablauf besondere Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt und in die Planung integriert, u.a. zur Bewertung des natur- und artenschutzfachlichen Zustands, Boden- und Immissionsschutzgutachten sowie eine Regenwasserkonzeption.

Wesentliche Planinhalte des Vorentwurfs sind insbesondere:
- Qualifizierung der Schulflächen,
- baulich-räumliche Vertiefung der Wohnblockstrukturen und deren Erschließung.
- Konzeptionelle Einbindung des „Freihaltebereichs“ als Grünfläche in das freiräumliche und vor allem in das zukünftige funktionale Nutzungskonzept am Standort (neue Synergieoptionen Schulstandort, Stadtteil),

Die vertiefte Erarbeitung konkreter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe sowie zur Kompensation artenschutzrechtlicher Verstöße nach dem Naturschutzrecht erfolgt im Zuge der nachfolgenden Qualifizierung zum B-Plan-Entwurf. Auf Ebene des Vorentwurfs wurden jedoch bereits für diese Maßnahmen notwendige Flächenreserven berücksichtigt.

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 in Verbindung mit einer öffentlichen Veranstaltung. Die Bekanntmachung dazu erfolgt im Leipziger Amtsblatt. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Bürgervereine zu den nach dem BauGB erforderlichen Unterlagen.

## 7. Besonderheiten

Zur Sicherung des Zugriffs auf die derzeit privaten Flächen des Schulstandortes wird seitens der Stadt Leipzig ein Flächentausch mit für innerstädtischen Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücken an anderer Stelle im Stadtgebiet mit dem Planbegünstigten und

Eigentümer der Entwicklungsflächen verfolgt.
Die Bauleitplanung wird in Kostenteilung mit dem privaten Eigentümer aller Flächen im Plangebiet durchgeführt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt darüber hinaus als Vorhabenträger die bauliche Entwicklung und Realisierung des Geschoßwohnungsbaus im Plangebiet. Regelungen zur Schaffung von mindestens 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sollen Vertragsinhalte des Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung entsprechend dem Beschluss der Ratsversammlung „Sozialen Wohnungsbau unterstützen“ (VI-A-03785) werden.

## 8. Folgen bei Nichtbeschluss

Die Beteiligung der Öffentlichkeit kann nicht erfolgen; das Verfahren zur Aufstellung des Planes in der vorliegenden Form wird nicht fortgesetzt.

Baurecht für die Realisierung der Schule und den Bau dringend benötigter Wohnungen kann nicht geschaffen werden. Andererseits würde die bestehende Brachfläche mit dem erhaltenswerten Gehölz- und Waldbestand bleiben und einer weiteren Sukzession unterliegen.

Anlage/n

1 Übersichtskarte (öffentlich)
2 Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung, Planzeichenerklärung (öffentlich)
3 Gestaltungsplan (öffentlich)
4 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)