



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07192

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Bebauungsplan Nr. 473 „Gewerbequartier östlich der Brandenburger Straße“;**  
**Stadtbezirk: Mitte, Ortsteil: Zentrum-Ost;**  
**Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

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

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

20.09.2023

Zuständigkeit

Vorberatung  
Bestätigung  
1. Lesung  
Anhörung  
2. Lesung  
Beschlussfassung

### Beschlussvorschlag

1. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet wird beschlossen.

### Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Mitte  
Ortsteil: Zentrum-Ost

### Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Erfordernis zur Ordnung der ungeordneten städtebaulichen Strukturen im Gebiet und das damit verbundene Ziel der Schaffung neuer Qualitäten. Ziel dessen ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Gewerbequartiers. Mit dieser Vorlage wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes förmlich eingeleitet.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |                                     |      |  |   |
|--|-------------------------------------|------|--|---|
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | nein |  | wenn ja,                                    |
| Kostengünstigere Alternativen geprüft                              | <input type="checkbox"/>            | nein |  | ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung    |
| Folgen bei Ablehnung   | <input type="checkbox"/>            | nein |  | ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung |
| Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)? | <input type="checkbox"/>            | 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 | <input type="checkbox"/> | 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 | <input type="checkbox"/> | wenn ja  |
| Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> | ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts |
| Umsatzsteuerpflicht der Leistung                          | <input type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> | ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung    |
| Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen            | <input type="checkbox"/> | ja   | <input type="checkbox"/> | nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung  |

|   |                                     |      |                          |                                |
|---|-------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | nein | <input type="checkbox"/> | 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

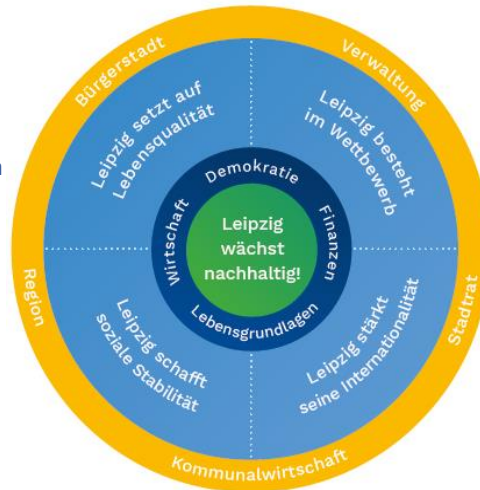
- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

#### Leipzig schafft soziale Stabilität

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

Sonstige Ziele

Trifft nicht zu



#### 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 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

#### Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
  
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

# 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 CO <sub>2</sub> -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> )   |                                     |  |

### 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 werden im weiteren Verfahren erst noch ermittelt.

## 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

Für das vorliegende Plangebiet sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte aus den strategischen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Leipzig relevant:

- *Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze:* Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den Zuwachs von qualifizierten Arbeitsplätzen durch die Entwicklung des Gebietes hin zu einem zukunftsfähigen Gewerbequartier zu

unterstützen. Hierbei sind insbesondere Faktoren wie die Arbeitsplatzdichte und Erreichbarkeit von Relevanz. Das Gebiet weist durch die unmittelbare Nähe zur Leipziger Innenstadt eine ausgezeichnete Erreichbarkeit auf und bietet hierdurch sehr gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze.

- *Balance zwischen Verdichtung und Freiraum:* Ziel ist es, das Wachstum innerhalb des Stadtgebietes aber insbesondere auch in den Quartieren flächensparend zu gestalten, indem z.B. die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen gezielt ermöglicht wird und gleichzeitig das Grün- und Freiraumsystem erhalten und qualifiziert wird. Im Rahmen der geplanten Entwicklung sollen neben der baulichen Verdichtung gleichzeitig auch im Sinne der doppelten Innenentwicklung die Freiraumqualitäten vor Ort verbessert und attraktive Grün- und Freiräume geschaffen werden.
- *Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität:* Ziel ist, die Umweltqualität in Leipzig auf gesamtstädtischer Ebene, aber insbesondere auch auf Quartiersebene zu verbessern, indem Lärmbelastung, Schadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Belastung durch Überwärmung reduziert und gleichzeitig Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umgesetzt werden. Durch Maßnahmen an den geplanten Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung) und der Schaffung attraktiver Freiräume innerhalb des Gebietes soll die Umweltqualität innerhalb des Quartiers maßgeblich verbessert werden.

#### **IV. Sachverhalt**

##### **1. Anlass**

Die Stadt Leipzig beabsichtigt, das primär durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiet östlich der Brandenburger Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hin zu einem zukunftsfähigen Gewerbequartier zuzuführen. Die Flächen im Westen des Plangebietes wurden vormals durch Bahnnutzungen und dazugehörige Gebäude genutzt, wurden jedoch in der Folge an private gewerbliche Nutzer vermietet, da die Flächen für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt wurden. Die im Gebiet vorhandenen bestehenden gewerblichen Nutzung erfordern in Verbindung mit der geplanten Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen in Teilbereichen des Gebietes der planerischen Steuerung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Auch im östlichen und nordöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch Bahnflächen und -gebäude geprägt. Trotz großflächiger Stilllegung der Gleisanlagen und einer nicht mehr bahnbetriebsbezogenen Nutzung wurde das förmliche Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken nur für eine kleine Teilfläche des Plangebietes abgeschlossen. Dies betrifft einen ca. 25 m breiten Streifen entlang der Rosa-Luxemburg-Straße. Für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gleisanlagen wurden in der Vergangenheit zum Teil Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Ein maßgeblicher Teil der Gleisstränge wird jedoch weiterhin genutzt. Eine Gesamtentwicklung des Gebietes ist daher nur möglich, wenn die derzeit zu Bahnzwecken genutzten Flächen von den entsprechenden Betriebszwecken freigestellt werden.

Ferner weist das Gebiet städtebaulich sehr heterogene Strukturen auf, welche architektonisch von geringer Qualität sind. Aufgrund der ungeordneten städtebaulichen Verhältnisse und Strukturen im Gebiet bedarf es daher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Zuge dessen sollen die Bau- und Nutzungsstrukturen angepasst und entsprechende städtebauliche Qualitäten im Quartier im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie definiert werden. Basierend hierauf sollen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll sowie zu Verkehrsflächen im Gebiet entwickelt werden. Ferner sollen umfangreiche Grünflächen innerhalb des Gebietes unter Einbindung des Parkbogen Ost geschaffen und eine fußläufige Durchwegung durch das Gebiet ermöglicht werden.

##### **2. Beschreibung der Maßnahme**

Ausgehend von den bestehenden gewerblichen Nutzungen soll das Gebiet zu einem

zukunftsfähigen und städtebaulich ansprechenden Gewerbequartier entwickelt werden. Der Begriff zukunftsfähig bezieht sich hierbei einerseits auf den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung und die Schaffung nachhaltiger Entwicklungsperspektiven für diese, aber auch die geplante Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzung zur Ergänzung der bestehenden. Zielstellung ist die Ansiedlung und Unterbringung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Die konkrete Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung und ggf. Ausschluss einzelner Gewerbebetriebsarten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Des Weiteren bezieht sich der Begriff zukunftsfähig auf das zukünftige Mobilitätsverhalten im Quartier, welches entsprechend der hohen Lagegunst und Zentralität des Standorts nachhaltige Ansätze verfolgen soll. Dies betrifft die Fragen der Stellplatzzuordnung, der verstärkte Fokus auf die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und weitere hiermit verbundene im weiteren Verfahren zu präzisierende Aspekte.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sind entsprechende Festsetzungen zum Einzelhandel, insbesondere jenem mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Ferner sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet getroffen werden, um insbesondere negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße zu vermeiden.

Im Zuge der geplanten Entwicklung sollen die bestehenden Gewerbenutzungen geordnet, qualifiziert und einer langfristigen Perspektive zugeführt werden, aber auch neue Nutzungen u.a. aus dem Dienstleistungssektor im Gebiet angesiedelt werden. Dabei ist im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ ein angemessenes Verhältnis zwischen baulicher Verdichtung und der Schaffung von Freiraumqualitäten mit stadökologischer und stadtklimatischer Bedeutung herzustellen. Darüber hinaus soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Prüfung von Teilbereichen des Gebiets als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die Behandlung übergeordneter Themenstellungen wie die Anbindung an den sich in Abschnitten in der Umsetzung befindlichen Parkbogen Ost und die Einbeziehung von Teilflächen des Areals in eine Machbarkeitsstudie für eine BUGA.

Mit dem Beschluss dieser Vorlage wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 473 „Gewerbequartier östlich der Brandenburger Straße“ für das in den Anlagen Übersichtskarte und 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. Weitere Verfahrensschritte bis hin zum Satzungsbeschluss schließen sich an den Aufstellungsbeschluss 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

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 Leipziger Amtsblatt.

## **7. Besonderheiten**

Keine

## **8. Folgen bei Nichtbeschluss**

Die ungeordneten städtebaulichen Verhältnisse in dem Gebiet bestehen fort. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes kann ohne Bauleitplanung nicht gewährleistet werden.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Übersichtsplan (öffentlich)
- 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (öffentlich)
- 4 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)