



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07502

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:  
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 397.1 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof -  
Stadtquartier Lößniger Straße“;  
Stadtbezirke: Mitte und Süd, Ortsteile: Zentrum-Süd, Zentrum-Südost  
und Südvorstadt;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau	22.08.2023	1. Lesung
FA Umwelt, Klima und Ordnung	29.08.2023	1. Lesung
SBB Mitte	24.08.2023	Anhörung
FA Stadtentwicklung und Bau	05.09.2023	2. Lesung
FA Umwelt, Klima und Ordnung	12.09.2023	2. Lesung
SBB Süd	13.09.2023	Anhörung
Ratsversammlung	20.09.2023	Beschlussfassung

## Beschlussvorschlag

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie seine Begründung werden gebilligt.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Beschlusses im Sitzungssaal des Stadtrates ausgehängte Plan.

## Räumlicher Bezug

Stadtbezirke: Mitte und Süd

Ortsteile: Zentrum-Süd, Zentrum-Südost und Südvorstadt

## Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften     Stadtratsbeschluss     Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Mit dem Planverfahren soll die städtebauliche Entwicklung des brachliegenden Areals des Bayerischen Bahnhofs zwischen Kurt-Eisner-Straße und Haltepunkt „Leipzig Bayerischer Bahnhof“ zu einem neuen Stadtquartier für Wohnen und Gewerbe, einer KiTa und einem Stadtteilpark vorbereitet werden.

Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der öffentlichen Auslegung 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

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

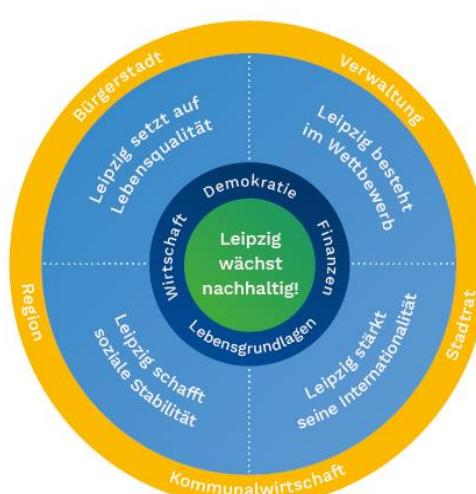
**Hintergrund zum Beschlussvorschlag:  
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?**

### 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-



#### 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,

**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  
 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)                                  | <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 type="checkbox"/> Aussage nicht möglich  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein   |
| Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) | <input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein   |
| Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>                             | <input checked="" type="checkbox"/> ja, da Beschlusspremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer | <input type="checkbox"/> nein          |                                 |
| Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung   | <input 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.

Klimawirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden ermittelt. Weitere Informationen können dem Kapitel Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Zur Berücksichtigung der zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 7.31 - 7.39 und 7.4.

## **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 Plan unterstützt mehrere INSEK-Ziele, aber vor allem folgende Handlungsschwerpunkte aus dem Zielbild Leipzig 2030:

- „Bezahlbares Wohnen“, indem im Bebauungsplan Festsetzungen und im städtebaulichen Vertrag Bindungen getroffen werden, die die Umsetzung der 30 %-Quote von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau sicherstellen.
- „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“, indem u.a. durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im östlichen Plangebiet die Bereiche parallel zur S-Bahn-Trasse von Bebauung freigehalten werden. Hierdurch wird die vorhandene Ventilationsbahn gesichert und die Grünflächenversorgung in den angrenzenden Stadtquartieren verbessert.
- „Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote“, indem mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für eine Kita geschaffen wird.

#### **IV. Sachverhalt**

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

Anlass der Planung ist es, das Plangebiet, das nach der Nutzungsaufgabe durch die DB AG (abgesehen von der vorhandenen Bebauung im westlichen Bereich des Plangebiets) überwiegend ungenutzt ist, wieder einer geregelten Nutzung zuzuführen sowie das Gelände zu öffnen, um dessen Wirkung als raumprägende Barriere aufzulösen. Für diese Entwicklung fand im Jahr 2011 ein Städtebaulicher Wettbewerb statt, auf dessen Grundlage ein dynamischer Masterplan entwickelt wurde. Dieser gliedert das Plangebiet in verschiedene Teilbereiche und definiert die geplanten zukünftigen Nutzungen. Der dynamische Masterplan sieht vor, nördlich der Kurt-Eisner-Straße das nutzungsgemischte Stadtquartier Lößniger Straße zu entwickeln und die Flächen entlang der Bahntrasse zu einem Park zu qualifizieren.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass die beabsichtigten Nutzungen nach der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation nicht oder jedenfalls nicht auf der gesamten Fläche zulässig sind und die beabsichtigten städtebaulichen Detailregelungen in ihrer Gesamtheit nur über bauleitplanerische Steuerung realisierbar sind.

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

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine auf die Umgebung abgestimmte Wiedernutzbarmachung der Flächen im Plangebiet zu schaffen. Die

bislang überwiegend brachliegenden und öffentlich nicht zugänglichen Flächen sollen in verschiedener Art und Weise entwickelt werden: Im Süden des Plangebietes soll ein kompaktes Stadtquartier mit unterschiedlichen städtischen Nutzungen entstehen, während die Flächen entlang der Bahntrasse des City-Tunnels zu einem Stadtteilpark entwickelt werden sollen.

Grundlage des Plans ist der Siegerentwurf des freiraumplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs für den „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ der Büros Wessendorf/Loidl, Berlin aus dem Jahr 2011. Dieser Entwurf wird in Form eines „dynamischen Masterplans“ fortgeschrieben und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Ferner werden die Ergebnisse der Bürgerforen zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof mitberücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- a) Verringerung der Barrierewirkung des ehemaligen Bahngeländes südöstlich der Leipziger Innenstadt und bessere Vernetzung der bereits bebauten Gebiete,
- b) Freihaltung der Bereiche entlang der Bahntrasse des City-Tunnels von Bebauung zum Erhalt der vorhandenen Ventilationsbahn zum Luftaustausch für die anschließenden Quartiere und die Innenstadt,
- c) Entwicklung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu einem vielfältig nutzbaren Stadtpark, wobei die vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen vom Bau des City-Tunnels in die Parkgestaltung integriert und weitere fachplanungsrechtliche Bindungen beachtet werden,
- d) Entwicklung eines Stadtquartiers im Süden des Plangebietes, in dem Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale Einrichtungen kleinräumig gemischt werden,
- e) Steuerung des Einzelhandels unter Zulassung eines Betriebs der Nahversorgung und weiterer Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 400 m<sup>2</sup> (Convenience Store),
- f) Steuerung der Dichte und der überbaubaren Flächen im neuen Stadtquartier, sodass sich dieses an die westlich vorhandene Bebauungsstruktur anfügt, zum Stadtpark hin durch klare Raumkanten abschließt und durch Hochpunkte akzentuiert wird,
- g) Bewältigen der Lärmimmissionen, sodass die vorgesehenen Wohnangebote in dieser von Verkehr belasteten Lage ohne Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit vertretbar sind,
- h) Anpassung an den Klimawandel, in dem das neue Stadtquartier möglichst robust gegen die Folgen der Klimakrise, insbesondere der Gefahren, die sich aus Starkregenereignissen und Hitzeperioden ergeben, entwickelt wird,
- i) Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen als Voraussetzung für die angestrebte Dichte und zur Verringerung der Dominanz von Automobilen im öffentlichen Raum im Sinne eines autoarmen Quartiers,
- j) Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte.

Mit dem Beschluss dieser Vorlage wird der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung herbeigeführt.

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

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, die Beteiligungen der Öffentlichkeit (siehe Bürgerbeteiligung) und zeitgleich der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchführen.

Sofern im Ergebnis der Beteiligung keine Änderungen oder Ergänzungen an den Planunterlagen erforderlich sind, schließt sich dann der Satzungsbeschluss an.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

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

wird derzeit über einen Nutzungsvertrag der künftigen Flächen des Stadtteilparks verhandelt aus dem sich laufende Folgekosten ergeben können. Im Zusammenhang mit dem kommenden Satzungsbeschluss wird der Städtebauliche Vertrag verhandelt der detailliert die gegenseitigen Kosten, Pflichten und die Rahmenbedingungen für die Überführung der künftig öffentlichen Flächen in städtischen Besitz regelt. Da es dafür noch weiterer detaillierter Planungen und Verhandlungen mit dem Vorhabenträger bedarf, kann die Höhe der finanziellen Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden.

## 5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

## 6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Im bisherigen Bauleitplan-Verfahren ist bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt. In deren Rahmen sind Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und seiner Begründung berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 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

Keine

## 8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das Verfahren in der vorliegenden Form wird nicht fortgesetzt. Damit kann kein Baurecht für die Errichtung benötigter Wohnungen, insbesondere mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die Realisierung einer Kindertagesstätte sowie weiterer ergänzender Nutzungen geschaffen werden.

Anlage/n

- 1      Übersichtskarte (öffentlich)
- 2      Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung (öffentlich)
- 3      Bebauungsplan Teil A: Planzeichenerklärung (öffentlich)
- 4      Bebauungsplan Teil A: Nebenzeichnung 1 (öffentlich)
- 5      Bebauungsplan Teil A: Nebenzeichnung 2 (öffentlich)
- 6      Bebauungsplan Teil A: Nebenzeichnung 3 (öffentlich)
- 7      Bebauungsplan Teil B: Text (öffentlich)
- 8      Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)