



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08179

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 392 "Wilhelm-Leuschner-Platz"; Stadtbezirk: Mitte,
Ortsteil: Zentrum-Süd; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Umwelt, Klima und Ordnung		1. Lesung
FA Umwelt, Klima und Ordnung		2. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		2. Lesung
SBB Mitte		Anhörung
Ratsversammlung	05.07.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen werden mit dem Ergebnis geprüft, sie in der Art und Weise zu berücksichtigen, wie es in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem beiliegenden Abwägungsvorschlag angegeben ist.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird als Satzung 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

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteil: Zentrum-Süd

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das bisher ungeordnete und weitgehend ungenutzte Areal zu einem lebendigen nutzungsgemischtem Stadtquartier zu entwickeln. Mit dieser Vorlage soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<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

Im Haushalt wirksam	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

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	<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

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

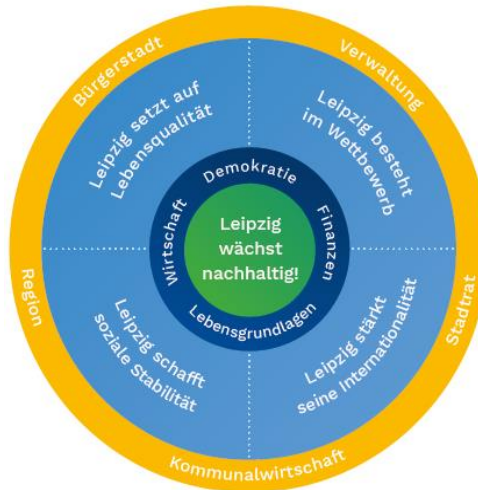
- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

Leipzig 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 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 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 type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)
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)		

Klimawirkungen können nur durch die Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich nach Abschluss des Verfahrens ergibt, entstehen. Zu den Klimawirkungen aus der Umsetzung siehe die Angaben in der Vorlage VII-DS-00208-NS-02 zum vorhergehenden Verfahrensschritt. Weitere Informationen können darüber hinaus dem Kapitel Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Dieses enthält keine gegenüber dem vorhergehenden Verfahrensschritt inhaltlich geänderten Aussagen.

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. Bezüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches siehe den Abwägungsvorschlag.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

Handlungsschwerpunkte des **Zielbildes** (INSEK, S. A-11,-15,-17)

Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung: Das B-Plangebiet eignet

sich zur Ansiedlung von universitären und außeruniversitären Forschungs- und Lehrinrichtungen. Neben dem Matthäi-Kirchhof existieren keine derart innerstädtisch und zentral gelegenen Baugrundstücke, um zentralörtliche Nutzungen anzusiedeln.

Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur: Sämtlichen Bauvorhaben inklusive die Herstellung der Freifläche sollen durch Architekturwettbewerbe bzw. durch einen Freiflächenwettbewerb qualifiziert werden.

Bezahlbares Wohnen: Auch in dieser zentralen Lage soll das Wohnen möglich sein und somit dem europäischen Leitbild der urban nutzungsstrukturell gemischten Innenstadt gerecht werden. Wohnungen in dieser zentralen Lage tragen zur Vielfalt des Wohnungsangebotes bei. 30% der gesamten Wohnflächen im Plangebiet sollen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehen werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Aufgrund der Stadtratsbeschlüsse von 2008 zur Erhaltung des denkmalgeschützten Bowlingtreffs und zur Wiedererrichtung einer Markthalle wurde das Planungsverfahren begonnen und zuletzt durch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Jahr 2021 als Entwurf bestätigt.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass die geplanten Bauvorhaben und städtebaulichen Detailregelungen in ihrer Gesamtheit nicht über die Anwendung des § 34 BauGB zu steuern sind. Dazu zählen die beabsichtigte Realisierung der Bauflächen im östlichen Bereich gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Konzept und das Freihalten des westlichen Bereiches als öffentliche Platzfläche sowie die dauerhafte Neuordnung der Bau- und Nutzungsstrukturen.

2. Beschreibung der Maßnahme

Die wesentlichen geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes sind:

- die Schaffung von Baurecht für die Wiederbebauung im Osten des Plangebietes und die Sicherung einer großen Freifläche im westlichen Teil des Plangebiets,
- die Steuerung der baulichen Nutzung als kerngebietstypische Nutzungen, ergänzt durch eine Markthalle und einen Mindestwohnanteil, sowie des Maßes der baulichen Nutzungen,
- die Integration des Baudenkmals ehemaliger „Bowlingtreff“,
- die Steuerung des Einzelhandels unter Zulassung eines Bildungs- und Markthallencampus,
- die Bewältigung der Lärmimmissionen,
- die Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und zum Wasserrückhalt, hauptsächlich in den Baugebieten und in den Straßenräumen (im Übrigen aber keine abschließenden Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen auf der öffentlichen Freifläche, da deren Gestaltung erst im Rahmen eines noch durchzuführenden Wettbewerbes entschieden werden soll),
- die Festlegungen für einen neuen Straßenraum (Planstraße) und
- die Regelungen zu Kfz-Stellplätzen.

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.

4. Finanzielle Auswirkungen

Aus dem Beschluss dieser Vorlage sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten.

Im Zuge der Umsetzung des Planes sind finanzielle Auswirkungen für die Stadt wie folgt zu

erwarten bzw. nicht auszuschließen:

Grunderwerbskosten für:

Erschließungsanlagen, hier für nicht oder nicht vollständig in städtischem Eigentum befindliche Flächen, die als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Freifläche“ festgesetzt sind. Die Entscheidung über den Erwerb und die Finanzierung erfolgt mit separater Beschlussvorlage. Umfang und Zeitpunkt der Kosten sind derzeit noch nicht absehbar.

Realisierungskosten für:

- a) Erschließungsanlagen (einschl. Begrünung) innerhalb der im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ und der als „Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Freifläche“ festgesetzten Flächen. Die Entscheidung über die Umsetzung und Finanzierung erfolgt mit separater Beschlussvorlage. Die erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Bau sollen in der folgenden Haushaltsperiode ab 2025/26 ermittelt und eingestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand wird die tatsächliche Erschließung voraussichtlich erst ab den Jahren 2025/2026 erforderlich sein.
- b) Grünflächen innerhalb der im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Fläche. Hinsichtlich Entscheidung und Finanzierung gelten die Aussagen zu a) entsprechend.

Folgekosten (für die Unterhaltung nach der Realisierung) für:

- a) Erschließungsanlagen (einschl. Begrünung): 30.000 €/Jahr
- b) Grünfläche: Umfang und Zeitpunkt der Kosten sind derzeit noch nicht absehbar.

Einnahmen (in Folge der Umsetzung des Planes) aus:

- a) Verkauf von Baugrundstücken in den Kerngebieten sowie im Sondergebiet
- b) Gewerbesteuer und anderen Steuern nach Ansiedlung von Unternehmen und anderen Institutionen

Umfang und Zeitpunkt der Einnahmen sind derzeit noch nicht absehbar.

Die Entscheidung über die Umsetzung und Finanzierung erfolgt mit separater Vorlage.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Laufe des Verfahrens nach den Anforderungen des BauGB. Während der Beteiligung gingen 30 Äußerungen ein. In den Stellungnahmen wurde vor allem Folgendes vorgetragen:

Kritik: Die Dimensionierung des Platzes ist nicht ausreichend begründet; befürwortet wird eine Verkleinerung des Platzes; ein größerer Anteil des Platzes soll be- bzw überbaut werden; die Erdgeschosszonen sollen stärker reglementiert werden; ebenerdige Stellplätze für Carsharing sollen hergestellt werden.

Einwände: Zu hoher Versiegelungsgrad und damit negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung; unzureichende Vermeidungsmaßnahmen; Umweltschaden durch Fällung von Bäumen.

Forderung: Verkleinerung der überbaubaren Flächen soll vorgenommen sowie höheres Bauen ermöglicht werden, damit weniger Flächen bebaut werden und letztlich der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Bemängelung: Das Vorgehen der Stadt hinsichtlich der Verwertung der Flächen wird nur unzureichend beschrieben.

Kritik: Durch die Bebauung des Platzes wird eine Überwärmung/Überhitzung befürchtet.

Einwand: Verlust der Artenvielfalt; dem Vorliegen des öffentlichen Interesses im Sinne von § 67 BnatschG wird widersprochen. Die beabsichtigte Nutzung wird kritisch gesehen,

alternative Nutzung als "Park der biologischen Vielfalt" nach den Vorschlägen von BUND und NABU wird befürwortet.

Kritik: Baumfällungen sollen vermieden werden, Vorschläge einer alternativen Bebauung und Nutzung des Plangebietes unter Beibehaltung der Gehölzstrukturen am Bowlingzentrum.
Bemängelung: Die Aussagen des Landschaftsplans werden nur unzureichend berücksichtigt.

Es wurden Änderungen des Planinhaltes nach den Beteiligungen zum Entwurf vorgenommen. Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf in Teilen zu ändern. Für die Teil-Baugebiete MK1, MK 5, MK 6 und SO „Überbaute Markthalle“ wurde die maximal zulässige Größe der Geschosflächen ergänzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung in die Planurkunde (Planschablone). Weiterhin wurden die Festsetzungen 1.1.4 und 1.3.5 jeweils um den Satz *„In Gebäuden, in denen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche unterschritten wird, verringert sich der nach Satz 1 für Wohnungen zu verwendende Anteil der Geschossfläche entsprechend.“* ergänzt.

Näheres zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe den beigefügten Abwägungsvorschlag sowie in den Kapiteln 4 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan.

7. Besonderheiten

Vom einem Naturschutzverband wurde die Unterschutzstellung von Bäumen als Naturdenkmal beantragt. Dazu wurde durch das Amt für Umweltschutz ein Schutzwürdigkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten hat ergeben, dass die Kriterien für die Unterschutzstellung nicht erfüllt sind.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wird nicht fortgesetzt. Die Schaffung von Baurecht für die öffentlichen Einrichtungen: Markthalle mit Musik- und Volkshochschule, das Forum Recht und die Juristenfakultät sowie für das Wohnen wird gestoppt.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 3 Namens- und Adressenliste zum Abwägungsvorschlag - Aus Datenschutzgründen nicht zur Veröffentlichung freigegeben! – (nichtöffentlich)
- 4 Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung, Planzeichenerklärung (öffentlich)
- 5 Bebauungsplan Teil B: Text (öffentlich)
- 6 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)