



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08845

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Bebauungsplan Nr. 410 „Lützner Straße/Karl-Heine-Kanal“;**  
**Stadtbezirk: Alt-West, Ortsteil: Neulindenau;**  
**Durchführung der öffentlichen Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

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

Voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Vorberatung  
Beschlussfassung  
Information zur  
Kenntnis  
Information zur  
Kenntnis

### Beschluss des Oberbürgermeisters vom 12.12.2023:

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

### Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Alt-West  
Ortsteil: Neulindenau

### Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

<input type="checkbox"/>	Rechtliche Vorschriften	<input type="checkbox"/>	Stadtratsbeschluss	<input type="checkbox"/>	Verwaltungshandeln
--------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	--------------------

Sonstiges: Bauleitplan-Verfahren

Anlass ist die Neuordnung des Geländes der ehemaligen Jute-Spinnerei/-Weberei, eines Garagenhofes und Gesundheitssportzentrums am Karl-Heine-Kanal. Das Plangebiet liegt im B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“, konnte sich in diesem Rechtsrahmen jedoch nicht entwickeln. Das Gebiet soll nun, unter Beachtung der Denkmalsubstanz, als Wohnquartier mit mischgenutzten Randbereichen und öffentlichen Wegen entwickelt 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

<b>Im Haushalt wirksam</b>	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		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>		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

<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 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
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

#### Wirkung auf 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						
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 erheblicher Relevanz	<input type="checkbox"/>	ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer			<input type="checkbox"/>	nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja ( <i>Prüfschema endet hier.</i> )				
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)						
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein ( <i>Begründung s. Abwägungsprozess</i> )	<input type="checkbox"/>	nicht berührt ( <i>Prüfschema endet hier.</i> )	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
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)					
<input type="checkbox"/>						

## Erläuterungen zur Klimawirkung:

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommt zur Anwendung. Dieses zielt auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile ab. Wesentliche Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Umstand, dass eine zulässige Grundfläche nach BauGB nicht überschritten wird. Der Gesetzgeber geht grundsätzlich also insofern von einer gewissen „Bagatellgrenze“ aus. Klimawirkungen mit erheblicher Relevanz durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind daher nicht zu erwarten. Insoweit ergeben sich folgerichtig keine Klimaauswirkungen mit erheblicher Relevanz, die näher zu untersuchen wären.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die insbesondere auch klimarelevante Wirkungen erzielen. Dies sind v.a. Regelungen zur Reduzierung versiegelter Flächen und die Erhöhung des Vegetationsbestands durch Festsetzungen u.a. zur Anlage und Qualität von Anpflanzflächen, zu Baumpflanzungen, zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Regenwasserversickerung.

Zur Berücksichtigung der zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.2, 7.1.3, 9.5..

## 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

- Flächenreserven/Konversionsflächen innerhalb der vorhandenen Stadtstrukturen für Wohnen und Bedarfe verträglicher anderer Nutzungsarten mobilisiert und damit das Wachstum flächensparend und in einer qualitätsvollen Innen- vor Außenentwicklung gestaltet wird (Ziel: Balance zwischen Verdichtung und Freiraum).
- denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten, reaktiviert und wieder einer Nutzung zugeführt wird (Ziel: Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur)
- indem im begleitenden städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Errichtung von belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnungsbau vereinbart werden (Ziel: Bezahlbares Wohnen).

Das Vorhaben liegt im Ortsteil Neulindenau und damit in keinem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet des INSEK. Neulindenau ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Wachstum vorausschauend planen“ zugeordnet.

#### **IV. Sachverhalt**

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

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Eigentümers des Geländes der ehemaligen "Leipziger Jute-Spinnerei & -Weberei", zuletzt "VEB Texafol" (Teilbereich 1) die denkmalgeschützte, aber stark vom Verfall betroffene Bausubstanz und das brachliegende Grundstück zu sichern, zu reaktivieren und wieder einer Nutzung zuzuführen.

Das denkmalgeschützte Areal liegt seit Beginn der 1990er Jahre brach und konnte auf Grundlage des bestehenden Baurechts bislang nicht saniert und wirtschaftlich nachgenutzt werden. Der Erhalt der zunehmend desolaten und vom Verfall gezeichneten denkmalgeschützten, ehemaligen Produktionsgebäude stellt heute einen dringenden Handlungsbedarf dar und geht einher mit der Beseitigung eingetretener städtebaulicher Missstände.

Mit der geplanten Sanierung, Umnutzung und baulichen Ergänzung der denkmalgeschützten Anlagen einher geht eine geänderte Erschließungssituation, die Anordnung von Stellplatzflächen und Wohnflächen etc. Die Entwicklungsabsichten haben Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche und müssen im Gebietszusammenhang gelöst werden. So sind die Flächen zwischen Lützner Straße, Wiprechtstraße und Karl-Heine-Kanal (Teilbereich 2 und 3) in den B-Plan einbezogen worden. Eine städtebaulich geordnete Struktur für die zu überplanenden Flächen ist derzeit nicht vorhanden.

Das Plangebiet soll zu großen Teilen als neues Wohnquartier mit mischgenutzten Randbereichen sowie neuen öffentlichen auch barrierefreien Wegeverbindungen entwickelt werden. Innerhalb des bestehenden Planungsrechtes (B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“), welches für den westlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet und für den östlichen Teil ein eingeschränktes Mischgebiet ausweist, sind die Entwicklungsabsichten für die drei Teilbereiche, aber insbesondere die Wohnentwicklung im Bereich der ehem. Jutespinnerei (Teilbereich 1) nicht umsetzbar.

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

Ziel und Leitbild des B-Plans ist die städtebauliche Entwicklung des im Stadtteil Neulindenau gelegenen Quartiers am Karl-Heine-Kanal. Berücksichtigung finden soll ein vielseitiges

Wohnraumangebot, der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz in Verbindung mit ergänzenden Neubauten, eine angepasste Erschließungslösung unter Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Umsetzung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen.

In Teilbereich 1 liegt das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt und der Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles. Dieses soll größtenteils erhalten und durch mehrgeschossige Neubauten ergänzt werden. Die Nebengebäude sowie die ehemalige Außenwand der Stahlfachwerkhalle sollen so weit wie möglich erhalten, saniert und teilweise durch neu zu errichtende Staffelgeschosse ergänzt werden.

Die heute vorhandene Bausubstanz ist geprägt durch das dreischiffige Hallenbauwerk mit seinen markanten Stahlfachwerkträgern im Mittelschiff. Die Stahlfachwerkhalle wird bis auf 2 Binder (4 Fensterachsen) hinter der Straßenfassade der Lützner Straße abgebrochen.

Unterhalb dieser beräumten Fläche soll die Tiefgarage entstehen. Oberhalb der Tiefgarage und begrenzt durch die erhaltenden denkmalgeschützten Außenmauern und Bauwerke entsteht ein Innenhof und zwei 4-geschossige Neubauten. Fünf Achsen des historischen Hallentragwerks werden erhalten und überspannen als Spalier den künftigen Innenhof zwischen den beiden Neubauten. Die beiden zum Kanal hin gelegenen denkmalgeschützten Bestandsgebäude sollen ebenfalls saniert und umgenutzt werden.

Mit der Wiedernutzung der Gebäudesubstanz und der einhergehenden Ergänzung durch Neubauten ist eine Aufwertung des Geländes verbunden. Hier werden ca. 120 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung, auch familiengerechte und barrierefreie Wohnungen, entstehen. Ca. 2/3 der Wohneinheiten sollen innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und ca. 1/3 im Neubau realisiert werden. An der Lützner Straße sollen zudem mehrere Gewerbeeinheiten auf einer Fläche von insgesamt ca. 700 m<sup>2</sup> im Bereich der Mischgebietsflächen entstehen.

Die im Teilbereich 2, nördlich des denkmalgeschützten Gleisfingers der ehem. Plagwitz-Lindenauer-Industriebahn, gelegenen Flächen an der Lützner Straße und der Wiprechtstraße mit dem Garagenhof werden städtebaulich neu geordnet. Hier soll entlang der Lützner Straße die Mischgebietsnutzung mit ca. 3-5 Gewerbeeinheiten mit einer Größe ab jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> und überlagernden Wohneinheiten gesichert werden. Die anschließenden Bereiche des Garagenhofes sollen ebenfalls als Wohnquartier entwickelt werden. Hier sollen mind. 120 neue Wohneinheiten, mit überwiegend belegungsgebundenen Wohnraum und entsprechenden Wohnfreiflächen entstehen.

Auf den südöstlichen Flächen des Plangebietes (Teilbereich 3) befindet sich ein Gesundheitszentrum mit Ruderclub. Dieses wird durch die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung in seinem Bestand für die Zukunft gesichert. Durch den Wegfall der im B-Plan Nr. 022.2 festgesetzten Erschließungsanlage in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendeanlage kann die Zukunftsfähigkeit des Standortes und eine flexible Ausnutzung der Flächen gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt bisher und auch zukünftig für den gewerblichen Verkehr von Nordwesten über die angrenzende, in West-Ost-Richtung verlaufende Lützner Straße. Die verkehrliche Erschließung der Wohnnutzungen wird für Teilbereich 1 und 2 über die Wiprechtstraße und für Teilbereich 1 fortfolgend über eine private Straßenverkehrsfläche südlich des Gleisfingers erfolgen.

Ein öffentlicher, barrierefreier Zugang von der Lützner Straße und der Wiprechtstraße über den neu zu schaffenden öffentlichen Fuß-/Radweg im Bereich des Gleisfingers hin zum öffentlichen Fuß-/Radweg des Karl-Heine-Kanals wird entlang der südöstlichen und fortfolgend der südwestlichen Grenze des Teilbereiches 1 angeordnet und planungsrechtlich gesichert. Der sich südlich anschließende öffentliche Fuß-/Radweg entlang des Karl-Heine-Kanals stellt eine sehr gute Anbindung zu anderen Stadtteilen dar. Aufgrund der Bestandssituation kann die Erschließung und Entwicklung der einzelnen Teilbereiche unabhängig voneinander erfolgen.

Der ruhende Verkehr soll für die Wohngebiete komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen im Teilbereich 1 werden angrenzend an die Lützner Straße oberirdisch angeordnet. Die gute Erreichbarkeit und das Vorhalten ausreichender Fahrradstellplätze vorrangig in den Tiefgaragenbereichen ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

Durch die Neuordnung des Quartieres wird der Versiegelungsgrad der Flächen verringert

und die Durchgrünung und Anlage qualitativ hochwertiger Freiflächen gefördert.

Mit dieser Vorlage wird für den in der Anlage beigefügten Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung die Freigabe für die Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) her-beigeführt.

### 3. Realisierungs-/Zeithorizont

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt wird, ist nach den bei der Stadt geltenden Verfahrensregelungen für diesen Verfahrensschritt kein Beschluss der Ratsversammlung vorgesehen. Näheres zum Verfahren siehe Kap. 4 der Begründung zum Bebauungsplan.

Die weitere Vorgehensweise ist daher 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 Beteiligungen der Öffentlichkeit (siehe „Bürgerbeteiligung“) und zeitgleich der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchführen.

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

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Keine

### 5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

### 6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Im Rahmen der Unterrichtungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind insbesondere folgende Sachverhalte vorgetragen worden:

Ein Bürger wies auf die Bestandnutzung auf den Flurstücken 594/11 und 594/4 der Gemarkung Lindenau und deren Erhalt hin. Im weiteren Verfahren wird die Bestandnutzung im Sinne des Eigentümers im Bebauungsplan gesichert. Eine Nutzungsänderung auf den benannten Flurstücken wird nicht verfolgt, die Bestandnutzung gilt es zu sichern.

### 7. Besonderheiten

Keine

### 8. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss kann die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf nicht durchgeführt und das Planverfahren nicht fortgeführt werden. Der B-Plan Nr. 022.2 „Am Kanal“ behält auch für den Bereich dieses Plangebietes weiterhin seine vollumfängliche Gültigkeit. Durch seinen Fortbestand wird insbesondere der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und die Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache erheblich erschwert. Die gewerbliche Entwicklung des Areals würde weiterhin Priorität haben und die Realisierung von Wohnnutzungen wäre auf der bestehenden Grundlage nur in sehr geringem Umfang möglich.

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 B: Text (öffentlich)
- 7 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)