



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07229

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 318 „Gut Kleinzschocher“, 1. Änderung
Stadtbezirk: Südwest, Ortsteil: Kleinzschocher
Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Beschluss des Oberbürgermeisters vom 05.12.2023:

- Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung sowie seine Begründung werden gebilligt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Kleinzschocher

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Beauftragt durch den Stadtrat (VI-A-06990-NF-02) wurde in Kooperation mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein Dialogverfahren zur städtebaulichen Projektentwicklung durchgeführt. Zur Umsetzung ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange herbeigeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<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

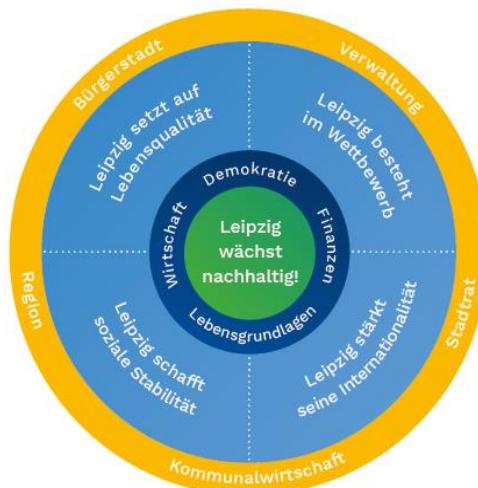
Hintergrund zum Beschlussvorschlag: Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

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- und Freiraum-angebote



Leipzig schafft soziale Stabilität

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

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

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 stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kulturs- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

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. Baumplantzungen)	<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 (<i>Prüfschema endet hier.</i>)		

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:

Der Vorentwurf und der Bebauungsplan selber entfalten keine Klimawirkung. Die potentiellen Klimawirkungen im Zuge der nachfolgenden Umsetzung sind Gegenstand des weiteren Planverfahrens.

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Hier geht es um die Darstellung des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses. Dieser hat stattgefunden. Grundsätzliche Zielkonflikte, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, bestehen im Hinblick auf die angestrebte bauliche Entwicklung in einem Teilbereich des Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ (LSG).

Die bereits 2010 erteilte Erlaubnis für eine bauliche Entwicklung innerhalb des LSG ist als „Null-Variante“ der Maßstab für die zur Diskussion gestellten städtebaulichen Varianten. Über den Umfang der baulichen Eingriffe wird im weiteren Verfahren entschieden.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

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. Überdies investiert die LWB als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Leipzig vor Ort in kooperative sowie betreute Wohnformen.

Das strategische Ziel „**Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote**“ wird umgesetzt, indem eine Kita inklusive der dazugehörigen Freiflächen planungsrechtlich gesichert und damit das Angebot im Ortsteil bedarfsgerecht erweitert wird.

„**Balance zwischen Verdichtung und Freiraum**“, indem eine infrastrukturell gut erschlossene Fläche für Geschosswohnungsbau nutzbar gemacht wird und gleichzeitig die Freiraumqualitäten weiterentwickelt werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist der Wunsch der Leipziger Wohnungsgesellschaft mbH (LWB) im Plangebiet einen zeitgemäßen und bedarfsgerechten Geschosswohnungsbau mit kooperativen Wohnformen sowie eine Kindertagesstätte zu errichten. Die im Eigentum der LWB befindlichen Flächen am „Bauernwinkel“ und am „Miekeweg“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 318 „Gut Kleinzschocher“ der Stadt Leipzig, rechtskräftig seit dem 06.02.2010. Dieser B-Plan enthält Entwicklungsziele, die in dieser Form von der LWB nicht mehr verfolgt werden und die an die aktuellen Erfordernisse und Eigentümerziele angepasst werden sollen.

Insbesondere die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte bauliche Dichte und die damit verbundene städtebauliche Disposition entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen einer wachsenden Stadt und einhergehender wohnungspolitischer Ansprüche der Stadt Leipzig. Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2019 (Beschluss Nr. VI-A-06990-NF-02) wurde Ende 2019/2020 ein besonderes Beteiligungs- und Entwicklungsformat als sogenanntes Dialogverfahren unter Mitwirkung von Bürgerschaft, politischen Vertreter/-innen, der LWB sowie der Verwaltung durchgeführt. Gemeinsam entwickelt wurde eine städtebauliche und freiräumliche Gesamtkonzeption für das Plangebiet. Diese bildet die Grundlage für die angestrebte Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Mit dem vorgenannten Beschluss des Stadtrates wurde die Verwaltung mit der Durchführung des Dialogverfahrens und dem Verfolgen der nachfolgend notwendigen Schritte zur Umsetzung des Projektes beauftragt.

2. Beschreibung der Maßnahme

Das im Dialogverfahren „Gut Kleinzschocher“ entwickelte Projektergebnis sieht südlich der Taborkirche die Entwicklung von zwei Wohnhöfen mit dazwischenliegenden öffentlichen Grünbereichen als Zugang zum Volkspark Kleinzschocher vor. Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel ein Quartier mit zwei Teilbereichen zu entwickeln, welches durch die Vernetzung von Einzelfunktionen und Nutzungsüberlagerungen als lokaler Lebensraum für verschiedene Lebensmodelle und -phasen zur Verfügung stehen soll. Neben der Berücksichtigung denkmalgeschützter Bebauung, der Beachtung gemeinschaftlicher und nachbarschaftlicher Themen, der Integration einer Kita wird auch das Thema des sozial geförderten Wohnraums anteilig in das Konzept eingestellt.

Das aufbauend auf dem Dialogverfahren qualifizierte Ergebnis wird als Vorentwurf mit zwei Varianten in das erforderliche B-Plan-Änderungsverfahren eingebracht.

Mit dieser Vorlage wird für den in der Anlage beigefügten Vorentwurf und seine Begründung die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 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 Beteiligung 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

Keine

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. 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

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

Baurecht für den Bau benötigter Wohnungen und die Realisierung der Kindertagesstätte kann nicht geschaffen werden.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Übersichtsplan (öffentlich)
- 3 Vorentwurf, Variante 01 und 02 (öffentlich)
- 4 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)