



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09929

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“
Stadtbezirk: Südost, Ortsteil: Reudnitz-Thonberg
Durchführung der öffentlichen Auslegung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

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

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Vorberatung
Beschlussfassung
Information zur
Kenntnis
Information zur
Kenntnis

Beschluss des Oberbürgermeisters vom 28.05.2024:

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

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges: Bauleitplan-Verfahren

Anlass des Planverfahrens sind aktuelle Entwicklungsabsichten verschiedener investierender Unternehmen im Plangebiet. Angestrebt wird die Steuerung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der doppelten Innenentwicklung und die Stabilisierung stadtoökologischer Faktoren am Standort.

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

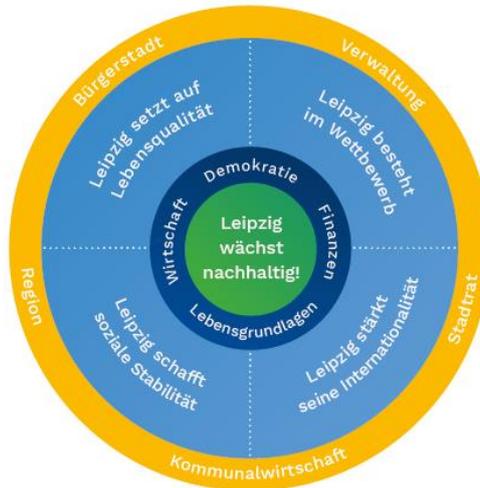
Leipzig schafft soziale Stabilität

- 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) keine / Aussage nicht möglich erneuerbar fossil
- Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch Aussage nicht möglich ja nein
- Speichert CO₂-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) Aussage nicht möglich ja nein
- Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) Aussage nicht möglich ja nein
- Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer nein
- Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung ja (Prüfschema endet hier.)

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:

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 und verwirklicht so das Staatsziel Umweltschutz. Wesentliche Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, nur geringfügige flächenhafte Ausdehnungen bzw. dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben 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. Ausgehend von der Anlage öffentlicher Grünflächen und privater begrünter Innenhöfe, sind dies z.B. Regelungen zu Baum- und Strauchpflanzungen, zur Regenwasser-versickerung, zur Dach- und Fassadenbegrünung etc..

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 Bebauungsplan folgt grundsätzlich den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Leipzig 2030“ und den Grundsätzen des umweltfreundlichen und an den Klimawandel angepassten Städtebaus sowie dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung. Konkret werden mit der Realisierung der Planung folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte unterstützt:

- **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum:** Ziel ist, das Wachstum 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.

Das strategische Ziel wird umgesetzt, indem in integrierter, gut erschlossener Lage eine temporär begrünte Baufläche und überwiegend un- bzw. untergenutzte, stark versiegelte Brachflächen reaktiviert und städtebaulich neu geordnet werden. Gleichzeitig werden qualitätsvolle Freiräume mit entwickelt und gesichert.

- **Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität:** Ziel ist, die Umweltqualität in Leipzig zu verbessern, indem Lärmbelastung, Schadstoffimmissionen sowie gesundheitliche Belastung durch Überwärmung reduziert und gleichzeitig Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umgesetzt werden.

Das strategische Ziel wird umgesetzt, indem die städtebaulich-freiräumliche Qualifizierung in diesem stadtoökologisch belasteten Raum, Potentiale für eine klimagerechte, wassersensible und energieeffiziente, nachhaltige Standortentwicklung unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anlegt.

Mit der konkreten Überplanung des Gebietes soll eine Balance zwischen der besseren Ausnutzung vorhandener Flächenreserven, eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und langfristig nachhaltige Stabilisierung stadtoökologischer Faktoren erzielt werden. Die Reaktivierung des gut erschlossenen Plangebietes begünstigt die Schaffung von innenstadtnahen Flächen für Wohnen sowie Gewerbe-flächen. Eine Verschlechterung der Umgebungsqualität für die bestehende Anwohnerschaft als auch die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen soll minimiert werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 468 sind aktuelle Entwicklungsabsichten verschiedener investierender Unternehmen im Plangebiet. Insbesondere liegen für das Eckgrundstück Gerichtsweg/Täubchenweg konkrete Bebauungsabsichten vor. Ausdruck dessen sind früher gestellte Anträge (Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides sowie ein Bauantrag), die auf Grundlage einer Veränderungssperre zurückgestellt und zwischenzeitlich versagt wurden. Ein Satzungsbeschluss wird bis zum 2. Quartal 2025 angestrebt und durch die Veränderungssperre auf den entsprechenden Flächen vorgegeben.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Leipzig, dem damit verbundenen Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Baugrundverknappung, als auch dem Ziel, eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden grundsätzlich Bebauungen auf Brach- und Rückbauflächen im gut erschlossenen Innenbereich angestrebt. Mit Blick auf eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sind im Zuge der Nachverdichtungsbestrebungen zugleich Belange des öffentlichen Freiraums für Aufenthalts- und Erholungszwecke oder auch die Belange der Klimaanpassung mitzudenken.

Die „temporäre Grünfläche“ im Eckbereich Gerichtsweg/Täubchenweg, die im Gestaltungsrahmen von geförderten Sanierungs- bzw. Stadumbaumaßnahmen nach dem Rückbau nutzungs- und fördermittelgebunden zwischenbegrünt wurde, steht einer Wiedernutzung für Bebauung grundsätzlich zur Verfügung. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes Leipzig-Reudnitz im Jahr 2021 sowie ausgelaufener Bindefristen für die in Anspruch genommenen Fördermittel, ist somit die stadt-räumliche Entwicklung planungsrechtlich zu prüfen bzw. unter den oben genannten Zielen neu zu ordnen. Ebenso erfordern die von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen gekennzeichneten, untergenutzten und stark versiegelten Flächen östlich der Perthesstraße eine nachhaltige Steuerung im Sinne der Sicherung einer städtebaulichen und freiräumlichen Ordnung.

2. Beschreibung der Maßnahme

Mit Bezug auf die Ziele des Aufstellungsbeschlusses ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Steuerung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Stabilisierung stadtökologisch und freiräumlich wirksamer Maßnahmen am Standort erforderlich.

Der hier vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf ist aus den Varianten des Vorentwurfs, unter Kenntnisnahme der seitdem eingegangenen Hinweise und Äußerungen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Eigentümer/-innen, weiterentwickelt worden. Um die strategischen Ziele der Stadt Leipzig entsprechend der standortspezifischen Belange umsetzen zu können, werden nun konkrete Anforderungen (ggf. stadtstrukturtypenbezogen) formuliert und Maßnahmen in Bezug auf Freiraum und Grünstruktur mit der baulichen Verdichtung ausgewogen verbunden. Unter dem Leitbild der Doppelten Innenentwicklung wurden die städtebauliche Figur sowie die Quantität und Qualität von Grünstrukturen, aber auch Verkehrsräumen bestimmt.

Wesentliche Planinhalte des Entwurfs sind:

- die flächensparende Qualifizierung effizient ausgenutzter Bauflächen in Form von Blockstrukturen, welche eine erhöhte, aber städtebauliche noch verträgliche Dichte zugunsten von Freiflächen aufweisen;
- das Einfügen von Grünstrukturen in das künftige, funktionale Nutzungskonzept am Standort (z.B. durch einen stadtökologisch und klimawirksamen öffentlichen Grünriegel sowie private Innenhofflächen; Entwicklung konzeptioneller Ansätze für Potentiale im Straßenraum);
- Vorgaben zur Erschließung (z. B. Sicherung unterschiedlicher Verkehrsflächen für die Öffentlichkeit, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten in bestimmten Bereichen).

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen wurde in Bezug auf das Verfahren und die Planinhalte auf einen sogenannten einfachen Bebauungsplan abgestellt.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Belange des Artenschutzes ermittelt, soweit erforderlich in den Festsetzungen berücksichtigt und somit die Voraussetzungen für die abschließende Lösung auf Umsetzungs- und Genehmigungsebene vorbereitet.

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) herbeigeführt.

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.

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 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

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

Im Zuge des Satzungsbeschlusses bzw. der Umsetzung des Planes sind finanzielle Auswirkungen für die Stadt zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Finanzielle Auswirkungen können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Mit der ursprünglichen Absicht auf die Durchführung eines vollen Verfahrens inklusive frühzeitiger Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde diese bereits durchgeführt, bevor die Verfahrensschritte ab dem Entwurf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigeren Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind aus der Öffentlichkeit sieben sowie zusätzlich eine schriftliche Stellungnahme von einem Verein eingegangen. In den eingegangenen Stellungnahmen sowie durch die Äußerungen während der Informationsveranstaltung entstand ein heterogenes Stimmungsbild zu allen drei Varianten des Vorentwurfs. Mehrfach positiv gewürdigt wurde, dass in jeder Variante die Themen: Klima- und Umweltschutz, die Verbesserung der Lebensqualität und die Schaffung von Begegnungsorten eingestellt wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und seiner Begründung berücksichtigt.

Hervorzuheben ist: Die seitens der Öffentlichkeit mehrheitlich aufgetretene Äußerung, dass innerhalb des Plangebiets viele Frei- und Grünflächen entstehen sollten, wird versucht durch das Umsortieren von Baumasse in die Höhe zu begegnen. Die zukünftige Bebauung wird durch Regelungen zur städtebaulichen Gebäudesetzung und Gebäudekubatur sowie Dachgestaltung in die städtebauliche Gestalt der Umgebung eingepasst.

Neben Festsetzungen zu begrünten Innenhöfen für die freiräumliche Nutzung im privaten Bereich, werden zudem Teile der privaten Grundstücksflächen über den Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen für Begegnung und Erholung mit hohem Grünanteil und einem Ausstattungsschwerpunkt auf Artenvielfalt und Biodiversität geplant. Die Grünflächen können zur Stabilisierung der thermischen Belastungen beitragen sowie ihren Beitrag zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet leisten.

Ergänzend dazu werden zudem öffentliche Verkehrsflächen, die derzeit noch auf Privatgrund liegen, soweit planungsrechtlich gesichert, wie es die dauerhafte, angemessene Sicherung der Erschließung im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes erfordert. Dazu gehört die flächenseitige Sicherung der hergestellten Fußverkehrsverbindung zwischen Frommannstraße und Gerichtsweg, die notwendige Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Perthesstraße sowie die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Aufstellflächen des Fußverkehrs im Kreuzungsbereich Gerichtsweg/Täubchenweg.

Im Ergebnis wurde ein neuer Stadtbaustein entwickelt, in dem die Sicherung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Gegenüber zum zulässigen Bauvolumen so erfolgte, dass

sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen ausgewogen in die Planung einstellt wurden.

Näheres siehe Kap. 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Als Protokollnotiz zum Aufstellungsbeschluss ist festgehalten: „Die zu schaffenden Freiflächen sind möglichst als öffentlich zugängliche Freiflächen zu planen.“

Im Vorentwurf wurden öffentliche Freiflächen als urbane Stadträume in Varianten untersucht. Um unterschiedliche Angebote und Qualitäten an Freiflächen für die Nachbarschaft vorzulegen, sind öffentliche wie private Freiflächen nun Bestandteil des Bebauungsplans.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TöB kann nicht erfolgen. In der Folge besteht nicht mehr die Möglichkeit, dass das Planverfahren rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre 07/2025 abgeschlossen wird. Im Ergebnis könnten Bauvorhaben zur Genehmigung beantragt werden, die eine höhere bauliche Dichte zum Ziel haben und keine öffentlichen Grünflächen beinhalten.

Die Sicherung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen könnte nicht im derzeit geplanten Ausmaß erfolgen. Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses sowie die strategischen Ziele der doppelten Innenentwicklung, des INSEK, der öffentlichen Grünraumversorgung sowie der stadtklimatischen Stabilisierung, können am Standort nicht erreicht werden.

Anlage/n

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