



Stadt Leipzig

Begründung der Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 477

„Wohnquartiere östlich der Zollschuppenstraße“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteile: Plagwitz/Kleinzschocher



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

06.04.2023

1. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

Die Ratsversammlung hat am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 477 „Wohnquartiere östlich der Zollschuppenstraße“ (Vorlage VII-DS-07705) beschlossen.

Der Beschluss wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 15.10.2022 bekannt gemacht.

Damit liegt die rechtliche Voraussetzung zum Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB vor.

2. Anlass und Erfordernis der Veränderungssperre

Der Anlass für die Aufstellung der Satzung über eine Veränderungssperre ist ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren für ein Vorhaben in der Gemarkung Plagwitz auf dem Flurstück 326/11 zzgl. einer Teilfläche des Flurstücks 326/12, das der Erschließung dient. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 477 „Wohnquartiere östlich der Zollschuppenstraße“ und würde bei entsprechender Umsetzung die Durchführung der Planung wesentlich erschweren.

Derzeit liegt der Verwaltung ein im Oktober 2022 gestellter Bauantrag für einen *"Neubau eines Doppelhauses, Errichtung eines Schuppens für Müll- und Fahrräder, Errichtung eines Carports für zwei PKW"* im Hinterhof eines Gebäudes der Klingenstraße vor. Die Entscheidung zu diesem Bau-gesuch wurde nach § 15 BauGB zurückgestellt, längstens bis zum 18.10.2023.



Infolge der möglichen Zulässigkeit (§ 34 BauGB) und Umsetzung von beantragten und weiteren potenziellen Bauvorhaben, insbesondere im Hofbereich, sind innerhalb der bestehenden Nachbarschaften und in Verbindung mit den Planungszielen städtebauliche Fehlentwicklungen zu befürchten, in deren Folge bodenrechtliche Spannungen und quartiersökologische Fehlentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Zuge einer Umsetzung des beantragten und möglichen weiteren Vorhaben im rückwärtigen Bereich würde das Bauleitplanverfahren seinen Zielen entsprechend nicht durchgeführt werden können. Es besteht das Erfordernis, die in Erarbeitung befindliche Bauleitplanung gegen Veränderungen, die ihr potentiell widersprechen, zu sichern.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst somit nicht nur das vom Antragsteller für dessen Bauvorhaben angegebene Flurstück Nr. 326/11. Er umfasst auch die im Plan dargestellte Fläche

innerhalb derer weitere potenzielle Bauvorhaben nach aktuellem Rechtsstand umgesetzt werden könnten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 477 sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

a) Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig

Die Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig, vor allem der strategisch-räumlichen Ziele wie diese im FNP, LP und INSEK dargestellt bzw. beschlossen sind, gilt als übergeordnetes Ziel.

Übergeordnetes Ziel ist zunächst die Umsetzung der strategischen und stadträumlichen Ziele der Stadt Leipzig, wie diese im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) sowie im Flächennutzungsplan beschlossen bzw. im Landschaftsplan dargestellt sind. Die strategischen Ziele sind laut Beschluss des Stadtrats allem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen (Ratsbeschluss VI-DS-04159-NF-01). Insbesondere dient das Planverfahren der Umsetzung und Stärkung des im INSEK formulierten strategischen Ziels „Leipzig setzt auf Lebensqualität“ sowie der Handlungsschwerpunkte „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“, „Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität“ sowie „Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote“.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene städtebauliche und freiräumliche Gesamtlösung im Rahmen einer zukunftsorientierten stadtökologischen und klimagerechten Stadtentwicklung geschaffen werden, um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit Belangen wie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie Berücksichtigung von öffentlich nutzbaren Freiflächenangeboten im Stadtteil zu gewährleisten und mögliche Fehlentwicklungen sowie Konflikte zu vermeiden.

b) Umsetzung der teilträumlichen Ziele des Konzeptionellen Stadtteilplans für den Leipziger Westen (KSP West) 2009

Für große Bereiche der Ortsteile Plagwitz und Kleinzschocher und so auch des Plangebietes wurde als Grundlage einer künftigen Entwicklung auch der KSP West 2009 am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm sind verschiedene Entwicklungsziele auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angegeben.

Diese zielen u.a. in Richtung Entwicklung zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe „Grüne Gleise Plagwitz“ sowie lokalklimatischer Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Entsiegelung der Hofbereiche (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, G5 und I2). Die Planung dient damit der weiter anhaltenden Umsetzung der im KSP erarbeiteten Ziele.

c) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung im Quartier

Auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung sollen im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ (VII-A-06824) sowohl die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene bauliche Entwicklung der Blockränder geschaffen und zugleich der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Freiraums ermöglicht bzw. vorbereitet werden. Nur so können die im Plangebiet vorhandenen Potenziale zweckentsprechend für die Entwicklung eines städtischen Lebens- und Erholungsraumes mit hoher Wohn- und Lebensqualität genutzt werden. Die Sicherung und Entwicklung vorhandener Freiraumstrukturen dienen insbesondere dem Zweck, den Auswirkungen des Klimawandels innerhalb des hochverdichteten Plangebiets als auch darüber hinaus zu begegnen.

d) Entwicklung einer öffentlichen Wegeverbindung auf der ehemaligen Gleistrasse und Einordnung einer öffentlichen Grünfläche auf den künftig von Bebauungen freizuhaltenen Flächen

Ausgehend von dem übergeordneten Planungsziel, die Blockinnenbereiche von einer weiteren Bebauung freizuhalten, wird das im KSP West 2009 verankerte Ziel zu den „Grünen Gleisen“ aufgegriffen. Hier ist ein *Handlungsbedarf bei kleinräumlichen Verbindungen innerhalb des Gebiets durch kurze Straßenverbindungen, Blockdurchquerungen, Umnutzung weiterer Gleistrassen* (Gleisharfen) zu *Grünzügen und Erschließung der angrenzenden Gebiete* bekundet. Diese Zielstellungen wurden bei parallel verlaufenden Gleisharfen bereits umgesetzt (z.B. Stadtteilpark Plagwitz).

Der B-Plan 477 greift die Ziele des KSP West 2009 bezüglich der Gleisharfe auf und setzt diese als Belang von öffentlichem Interesse um. Die Ziele des KSP sollen in Form einer öffentlichen Wegeverbindung ggf. in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche zwischen Gießerstraße und Markranstädter Straße bzw. dem Grünen Bahnhof Plagwitz realisiert werden. Durch die Reaktivierung der Gleisharfe in Verbindung mit daran angeschlossenen Flächen soll ein Ensemble aus Grün-, und Freizeitflächen entstehen. Allgemein wird dadurch die verkehrliche als auch freiräumliche Vernetzung ausgehend von der Quartiersebene im Stadtteil gestärkt. Es bietet sich die Chance in übergeordnete, das Plangebiet tangierende Konzepte wie z.B. das Radwegekonzepte (Hauptnetz Rad) integriert zu werden.

e) Stabilisierung und Erweiterung von Freiraumnutzungen im Ortsteil

Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan darauf hingewirkt werden, dass das Angebot wohnungsnaher, privat wie öffentlich nutzbarer Freiflächen im Ortsteil – ergänzend zu den in den zurückliegenden Jahren realisierten Angeboten auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhof Plagwitz – sukzessiv gesichert bis potentiell erweitert wird.

f) Sicherung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich vor erheblicher Nachverdichtung und Nachversiegelung und Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige, freiräumliche Entwicklungsoptionen

Durch die Sicherung der heute (noch) nicht bebauten und größtenteils unversiegelten Grundstücksflächen und eine Begrenzung der Nachverdichtung und Nachversiegelung im Plangebiet soll negativen stadtökologischen Wirkung vorgebeugt werden, hier bezugnehmend auf die Quartiersebene und den hier möglichen stadtökologischen Beitragsoptionen.

g) Konzentration der Bauvorhaben auf die Blockrandbereiche

Es sollen mögliche bauliche Entwicklungen auf die noch nicht bebauten Grundstücksbereiche der Blockränder gelenkt werden, um die Blockinnenbereich einerseits von Bebauungen freizuhalten und die vorhandenen Grünprägungen zu erhalten und ggf. in diesem Sinne weiter zu entwickeln. Innerhalb der nutzungsseitig heterogenen Quartiersnachbarschaft können im Zuge der Blockrandergänzungen die Blockinnenbereiche vor Immissionen, ausgehend von den angrenzenden Straßen, weiter abgeschirmt werden, was einen Beitrag zur potentiellen Konfliktminimierung innerhalb der Nachbarschaft leisten kann.

h) Beachtung stadtklimatischer Belastungen und Unterstützung des Sofortmaßnahmenprogramms zum Klimanotstand 2020

Es sollen die klimarelevanten Beschlüsse und Zielstellungen in der durchzuführenden Planung berücksichtigt und soweit möglich angemessen umgesetzt werden. Die Planung soll den Grundsätzen des umweltfreundlichen und an den Klimawandel angepassten Städtebaus folgen und konkret zum Sofortmaßnahmenprogramm Klimanotstand 2020 (VI-A-07061-DS-10) beitragen.

Laut **Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig (2019)** weist das Plangebiet eine mäßige Wärmebelastung (Tagsituation) sowie ein erhöhtes Risiko für Tropennächte auf. Für die noch stärker überbauten angrenzenden Bereiche stellt sich die Situation tendenziell noch schlechter dar. Laut Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse ist das Plangebiet ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich, in dem Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär sind, u.a. sollen Blockinnenbereiche von Bebauungen freigehalten werden.

Die mögliche Zulässigkeit und Umsetzung des bislang zurückgestellten sowie weiterer potenzieller Bauvorhaben im Hofbereich könnten unter Umständen die Planungsziele konterkarieren und die bestehenden stadtklimatischen bzw. stadtoökologische Belastungen vor Ort einseitig und mit ggf. unangemessen negativen Folgen dauerhaft verstärken. Würde auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens keine Steuerung im Hinblick auf die bauliche Entwicklung in Verbindung mit den dafür angemessenen Freiflächen erfolgen, könnte die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Neuordnung nicht vorangetrieben werden und die notwendige Schaffung von stadtoökologisch wirksamen Grünräumen auf Basis der derzeit anzuwendenden planungsrechtlichen Grundlage nicht erfolgen.

Die Umsetzung von Bauvorhaben, insbesondere im Hofbereich, würde dazu führen, dass die strategischen Ziele der Stadt Leipzig, die städtebaulichen Ziele der doppelten Innenentwicklung sowie die Ziele des KSP West 2009 an dieser Stelle gleichermaßen nicht ausreichend verfolgt würden.

Eine angemessene Steuerung durch die städtebauliche Planung kann dabei nur gelingen, wenn konkrete Anforderungen formuliert und Maßnahmen in Bezug auf Freiraum und Grünstruktur mit der baulichen Verdichtung ausgewogen verbunden werden. Eine mögliche Verlagerung von Problemen und Nutzungskonflikten in die Nachbarschaft und das weitere Stadtgebiet sind dabei in die Planung einzustellen.

Das angestrebte Vorhaben "*Neubau eines Doppelhauses, Errichtung eines Schuppens für Müll- und Fahrräder, Errichtung eines Carports für zwei PKW*" als auch weitere mögliche Vorhaben im Hofbereich würden vor allem den folgenden Zielen des Aufstellungsbeschlusses widersprechen:

- Insbesondere würden die genannten Vorhaben in Bezug auf deren Lage im klimatisch belasteten, stark verdichteten und versiegelten Innenhofbereich den übergeordneten strategischen Zielen der Stadt Leipzig wie der unter a) genannten „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ sowie dem „Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität“ entgegenstehen.
- Weiterhin würden die Vorhaben den Zielen des B-Plans in Bezug auf das Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“ und weiterer stadtoökologischer wie klimaseitiger Anforderungen nicht entsprechen. Demzufolge wird im Plangebiet eine Konzentration der baulichen Hauptnutzungen auf die Blockränder zugunsten einer Begrenzung der baulichen Entwicklung im Blockinnern und freiräumlichen Entwicklung verfolgt. Auch potenzielle Nebennutzungen im Innenhofbereich die zum aktuellen Stand bauordnungsrechtlich zulässig wären, würden dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung gleichermaßen widersprechen. Der Vollständigkeit halber ist darzulegen, dass sich im Blockinnenbereich auf dem Flurstück 382 ein Wohngebäude befindet, dass unter Denkmalschutz steht und daher Bestandsschutz genießt. Mit Blick auf die potentiell negativen Folgewirkungen soll dieses Wohngebäude jedoch planerisch keine Vorbildwirkung für die Errichtung weiterer Haupt- und Nebennutzungen im Blockinnenbereich darstellen.
- Insbesondere würde mit einer weiteren Bebauung im Innenhofbereich der Zielstellung der Sicherung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Blockinnenbereich vor erheblicher Nachverdichtung und Nachversiegelung und Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige, freiräumliche Entwicklungsoptionen diametral widersprochen werden.
- Planerisch verfolgt wird weiter die Einordnung einer öffentlich nutzbaren Fuß-/Radwegeverbindung auf der ehemaligen Gleistrasse i. V. m. der Anlage von öffentlich nutzbaren grünen Flächen mit Spiel-, Freizeit-, Aufenthaltsangeboten und Erholungsfunktion. Leitgedanke ist der weitere Ausbau des Fuß-Rad-Wegenetzes und der öffentlichen Freiflächenangebote im

Stadtteil. Insbesondere das Grundstück des beantragten Vorhabens stellt innerhalb des Plangebietes eine, wenn nicht die wichtigste Flächenoption für die Umsetzung dieses öffentlichen Belangs dar.

Nach aktuellem Arbeitsstand sieht der B-Plan auf dem Antragsflurstück je nach Variante die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche oder einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche vor. Für den restlichen Innenhofbereich soll je nach Variante eine nicht überbaute Grundstücksfläche oder eine private Grünfläche festgesetzt werden.

- Ebenso ist durch eine potenzielle Bebauung im Innenhofbereich sowohl durch das beantragte als auch durch weitere Vorhaben in Summe eine klimatische Fehlentwicklung zu befürchten, welche die bestehenden stadtklimatischen Belastungen am Standort weiter negativ beeinflussen würden (Stadtklimaanalyse der Stadt Leipzig 2019) und nicht zum Verfolgen der Planungsziele beiträgt.

Bei Umsetzung von Bauvorhaben im Blockinnenbereich ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung ggf. unmöglich gemacht, mindestens aber wesentlich erschwert werden würde. Zur Sicherung der Planung ist deshalb der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB geboten.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im § 1 der Satzung zeichnerisch festgesetzt. Die Veränderungssperre wird für Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes erlassen und umfasst eine Fläche von ca. 9.485 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 326/r, 326/x-z, 326/11+12, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382 der Gemarkung Plagwitz sowie die Flurstücke 429/a-c, 430, 431/a-c, 431 der Gemarkung Kleinzschocher vollständig. Der Geltungsbereich wird nördlich von der Naumburger Straße, östlich von der Klingenstraße, südlich von der Markranstädter Straße und westlich von der Zollschuppenstraße umgrenzt. Die Flurstücke befinden sich alle in privaten Eigentumsverhältnissen.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin