

Städtebauliches Konzept – Kurzbeschreibung

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet befindet sich in Leipzig-Südwest, im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain, westlich der Bahntrasse und Dieskaustraße zwischen dem Wildentensteig und der Emil-Teich-Straße. Das Plangebiet liegt heute inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und wird von Wohnlagen der Emil-Teich-Siedlung als auch der Kleingartenanlage an der Nimrodstraße begrenzt. Im Jahr 2017 wurde bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das damalige Konzept sah vor allem freistehende Einfamilienhäuser vor. Im Ergebnis dieser ersten Beteiligung erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hin zu einer größeren Nutzungsmischung und geänderten Bautypologie. Ausgehend von den heute im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen wird nun angestrebt, perspektivisch eine Funktionsmitte mit ergänzenden Angeboten für die nähere Umgebung als auch den Ortsteil planerisch zu ermöglichen. Das Konzept des überarbeiteten Vorentwurfs steht zudem im Abgleich mit den derzeit parallel im Ortsteil laufenden Planungen als auch dem Prozess zum Ortsteilentwicklungskonzept.

Wesentliche Inhalte der Planung sind

Das Plangebiet ist in drei Teilflächen gegliedert: **Die Teilfläche 1** befindet sich mit einer Fläche von ca. 1,5 ha nördlich der Emil-Teich-Straße und ist im Eigentum der Stadt Leipzig. Ziel des Bebauungsplans ist es hier, planungsrechtliche Nutzungskonflikte zu regeln und langfristig den Bereich als vielfältiges Nutzungsensemble zu sichern. Planerischer Ansatz ist, die vorhandenen Nutzungen, soweit planungsrechtlich möglich, zu erhalten. Der Vorentwurf stellt für die Fläche verschiedene Nutzungsoptionen dar, von denen ein Teil auf dem Areal ergänzend oder mit einer längerfristigen Perspektive umgesetzt werden könnte. Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden hinsichtlich ihrer konkreten baulichen Rahmenbedingungen auf Grundlage der Ergebnisse zum Vorentwurf qualifiziert werden. Für den Nutzungsmix der Funktionsmitte werden beispielhaft eine Kindertagesstätte, Wohnprojekte für bestimmte Nutzer- und Bedarfsgruppen, eine Platzgestaltung in der Mitte für temporäre Veranstaltungen, Verkaufsflächen für kleinteiligen Einzelhandel oder die Fortführung von gewerblichen Nutzungen sowie Gastronomieangeboten vorgeschlagen. Im Bereich um den als Landmarke wirkenden Schornstein ist die Anordnung eines allgemeinen Spiel- bzw. Begegnungsangebotes vorgesehen.

Für die südwestliche **Teilfläche 2** liegt ein konkreter, städtebaulicher Entwurf eines Projektentwicklers vor. Vorgeschlagen wird für die ca. 1,7 ha große Fläche eine kompakte Wohnbebauung mit ca. 45 Reihenhäusern um eine gemeinsame grüne Mitte und flankierende Grünstreifen. Das Konzept der Wohnbereichsentwicklung beruht auf einer nachbarschaftlichen Anliegergemeinschaft mit geteiltem Wohneigentum. Die Anliegergemeinschaft wird darüber hinaus auch den Betrieb des Blockheizkraftwerks, die Unterhaltung der randseitigen Grünstreifen (Ausgleichsflächen), sowie der privaten Stellplatzflächen und einer Quartierstation leisten. Der Ansatz, als auch die Gebäudetypologie

des Projektentwicklers, berücksichtigt zudem von Beginn an Flächen für alternative Mobilitätsformen, indem standardmäßig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Flächen für Gemeinschaftsmobilität und E-Ladestationen Teil der Flächenentwicklung sind. In Bezug auf die Qualitäten der Grün- und Freiflächen wird für die randseitigen Grünstreifen die Pflanzung vielfältiger Obstgehölze und Unterpflanzungen mit einem hohen Artenpotential vorgeschlagen. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann perspektivisch sowohl durch die Anlieger oder aber durch Dritte wie z. B. Gärtnereien, Vereine, soziale Einrichtungen erfolgen. Im Unterschied dazu soll die innenliegende Grünfläche der aktiven Gemeinschafts- und Freizeitspielnutzung vorbehalten sein. Die **Teilfläche 3** mit ca. 0,8 ha ist im Eigentum einer privaten Erbgemeinschaft. Im Anschluss an die Bestandsgebäude an der Emil-Teich-Straße sollen hier weiterhin freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Verkehrliche Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage in den Einzugsradien der Straßenbahnhaltestellen an der Dieskaustraße als auch der Station am Bahnhof Knauthain aus und ist damit durch den Öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Hinsichtlich der wegseitigen Vernetzung der Flächen westlich der Bahn wird bezogen auf den Vorentwurf jedoch auf die Berücksichtigung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl im Bereich der beschriebenen Funktionsmitte, deren Verlängerung durch die beiden neuen Wohnquartiere führt, hingewiesen. Zudem ist im Plangebiet ein Fuß- und Radweg parallel zur Kleingartenanlage planerisch berücksichtigt, über den auch ein Zugang zur Kleingartenanlage und der dort ansässigen Gartenschenke möglich wird. Die Vernetzung der Entwicklungsfläche ist somit gebietsübergreifend vorausschauend angelegt. Straßenseitig ist das Plangebiet über die Emil-Teich-Straße sowie den Wildentensteig erreichbar. Allerdings sind die vorhandenen Ausbaubreiten dieser Straßen in Verbindung mit dem Fehlen von Fußwegen sowie der Situation im Bereich des Bahnübergangs fachlich als langfristig unzulänglich eingeschätzt. Im Zuge der nachfolgenden Planung wird daher die äußere Erschließung qualifiziert werden.

Bürgerbeteiligung

Die Stadt Leipzig unterrichtet frühzeitig über die Planung. Dabei wird über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert, Pläne werden ausgestellt und erläutert. Alle Interessierten haben in dieser Zeit die Möglichkeit, die Planungsabsichten mit Mitarbeitern der Verwaltung zu diskutieren und sich dazu zu äußern. Am Mittwoch, dem 10.02.2021, um 17.00 Uhr findet die Erläuterung der Planung digital im Internet statt. Der Link zur Veranstaltung ist unter www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell zu finden. Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig oder nutzen Sie das Online-Formular im Internet www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell.

Bebauungsplan Nr. 425
Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Wohnsiedlung Emil-Teich-Straße



Auskünfte erteilt das Sachgebiet Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes:

Neues Rathaus | Stadtplanungsamt | 4. Etage | Zi. 498. Sie sprechen mit Frau Elhattab oder Frau Fallmann.

Telefon: 0341 123-4948 | Fax: 0341 123-4825 | E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de

Postanschrift: Stadt Leipzig | Stadtplanungsamt | 04092 Leipzig

Dienststunden: Mo, Mi 8 – 15 Uhr Di 8 – 18 Uhr Do 8 – 16 Uhr Fr 8 – 12 Uhr

Bei persönlichen Vorsprachen wird um telefonische Voranmeldung gebeten.

Planeinsicht

02.02.2021 bis 22.02.2021 | Neues Rathaus
Stadtplanungsamt | vor den Zimmern 496 – 499

Online- Planerläuterung

Mittwoch, 10.02.2021 | 17 Uhr
Den Link zur Veranstaltung finden Sie unter:
www.leipzig.de/bauleitplanung-aktuell

B-Plan Nr. 425 „Wohnsiedlung Emil-Teich-Straße“ (Vorentwurf)



Legende zum B-Plan Nr. 425

- | | | | | |
|--|-------------------------------------------------------|--|----|-----------------------------------------|
| | Nutzung Dienstleistung | | A | Abfallentsorgungsplätze |
| | Nutzung Gemeinbedarf | | TZ | Technikzentrale (mit BHKW) |
| | Nutzung Spielplatz | | | private Grünfläche |
| | öffentliche Straße | | | Hausgärten |
| | öffentlicher Fuß- und Radweg | | | zu erhaltender Bestandsbaum |
| | Privatstraße / private Verkehrsfläche | | | Bestandsbaum 20 - 50 cm |
| | Stellplätze / Garagen | | | Bestandsbaum 15 - 20 cm |
| | öffentliche Stellplätze | | | Neupflanzung |
| | Fortführung von Wegeverbindungen in die Nachbarschaft | | | geplantes Gebäude |
| | Gemeinschaftsanlage mit Stellplätzen und Funktionen | | | Bestandsgebäude |
| | Nebenanlagen mit Sondernutzungen | | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Fahrradgarage / Funktionsraum | | | Flurstücksnummer |
| | E-Stellplätze | | | vorhandene Flurstücksgrenze |
| | | | | mögliche Parzellierung |

Das Plangebiet ist in drei Teilflächen gegliedert:

