

## **ANHANG**

### **3.1. Planungs- und Entwicklungsvereinbarung**

**Städtebaulicher Vertrag  
(Planungs- und Entwicklungsvereinbarung)**

zwischen der

Stadt Leipzig  
Martin-Luther-Ring 4/6  
04109 Leipzig,  
vertreten durch den Oberbürgermeister

vertreten durch die Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau,  
Frau Dorothee Dubrau

- nachfolgend Stadt genannt -

und der

CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG  
Haferkornstraße 7  
04129 Leipzig  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Prokuristen,  
Herrn Ulf Graichen

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

zur Entwicklung des Quartiers

Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße

## **Vorbemerkungen**

Die Stadt Leipzig erlebt derzeit eine Phase der besonders dynamischen Stadtentwicklung. Bis 2030 wird eine Zunahme der Einwohnerzahl auf ca. 720.000 Personen prognostiziert.

Die Stadt Leipzig verfolgt unter anderem die Strategie, die städtebaulichen Flächenbedarfe durch Nutzung bzw. Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen zu decken (Innenentwicklung). Die Entwicklung des zentrumnahen Geländes des ehemaligen Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße erfüllt diese Kriterien.

Das Gebiet des ehemaligen Freiladebahnhofs ist heute teilweise geprägt von gewerblichen Nutzungen, die vor allem im Randbereich der öffentlichen Straßen angesiedelt sind. Der innen liegende Teil des Geländes liegt weitgehend brach. Die Vertragspartner sind sich einig, dass das Gebiet zu einem zukunftsfähigen, gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden soll. Hierzu sind umfassende städtebauliche Planungen und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer größerer Teile des ehemaligen Freiladebahnhofs. Er hat glaubhaft und nachprüfbar versichert, in Kaufverhandlungen mit weiteren Grundstückseigentümern des Areals zu stehen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gesamtareals durchführen zu können.

Mit diesem Vertrag sollen die Planungsziele bestimmt und die Prozessgestaltung für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers geregelt werden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gebietsentwicklung im Sinne einer kooperativen Baulandentwicklung zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger erfolgen soll. Hierdurch kann auf die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Sinne von §§ 165 ff BauGB verzichtet werden.

## **§ 1 Gegenstand der Planungs- und Entwicklungsvereinbarung**

Die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung regelt den Ablauf des Planungsprozesses zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger sowie die Organisation und den Ablauf der Beteiligung und Mitwirkung der interessierten Öffentlichkeit, benennt die angestrebten Planungsziele, formuliert Grundsätze zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und regelt die Kostenträgerschaft des Projektes.

## **§ 2 Vertragsgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Vertragsgebiet ist in Anlage 1 gekennzeichnet. Es besteht aus 3 Teilbereichen. Teilbereich A umfasst die Neuordnungsfächen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie -als Teilflächen A1 gekennzeichnet - drei weitere Grundstücke, die der Vorhabenträger zu erwerben beabsichtigt. Teilbereich B umfasst die Neuordnungsfächen, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Teilbereich C umfasst Flächen im Eigentum Dritter, die in einem städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit den Neuordnungsfächen stehen. Sollte der Vorhabenträger Flächen aus den vorgenannten Teilbereichen A1, B und C zu einem späteren Zeitpunkt erwerben, sind diese in die städtebauliche Entwicklung einzubringen. In diesem Falle gelten die Regelungen dieses Vertrages auch für diese erworbenen Flächen in vollem Umfang.

### **§ 3 Grundlagen des Vertrages**

(1) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ergibt sich aus Anlage 2.

Der Stadtrat hat in gleicher Sitzung die Stadtverwaltung beauftragt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 416 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne von §§ 165 ff. BauGB einzuleiten. Mit einer Protokollnotiz wurde die Stadtverwaltung beauftragt, durch Abschluss einer vertraglichen Regelung im Sinne einer kooperativen Baulandentwicklung eine förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches zu vermeiden.

(2) Die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin von Neuordnungsflächen des Vertragsgebietes (Teilbereich B gemäß Anlage 1) hat mit Schreiben vom 29.09.2016 ihr Einvernehmen erklärt, dass diese Flächen neu geordnet werden sollen. Sie hat darauf hingewiesen, dass bestimmte Vorgaben bei der Planung einzuhalten sind (Anlage 3).

### **§ 4 Derzeitiges Planungsrecht**

(1) Das Vertragsgebiet wird im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Teil wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Vertragsgebietes ist darüber hinaus mit der Kennzeichnung als Bahnfläche mit Entwicklungspotenzial versehen um deutlich zu machen, dass noch keine endgültige Nutzungszuweisung planerisch vorgenommen worden ist.

(2) Der Landschaftsplan formuliert folgende Entwicklungsziele: Entwicklung, Sanierung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität durch Schaffung von begrünten Innenhöfen, Dächern und Fassaden, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumbepflanzungen, Herstellung wohnungsnaher Grünflächen und Verknüpfung dieser mit Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

(3) Die noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehenden Grundstücke (Teilbereich B gemäß Anlage 1) sowie kleinere Teilflächen in den Teilbereichen A und A1 unterliegen dem Rechtskreis des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Diese Flächen unterliegen gemäß § 38 BauGB derzeit nicht der Planungshoheit der Stadt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten im Zuge City Tunnel Leipzig - Einbindung Nord - soll über eine bahninterne Machbarkeitsprüfung die Voraussetzung für eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG geschaffen werden (Anlage 3). Die übrigen Flächen im Vertragsgebiet sind inzwischen gemäß § 23 AEG vom Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

(4) Ein Bebauungsplan existiert nicht. Ein unterschiedlich breiter Streifen in den Teilbereichen A und A1 gemäß Anlage 1 entlang der Roscherstraße, der Eutritzscher Straße, der Delitzscher Straße und der Theresienstraße liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dieser Bereich entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die übrigen Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

(5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für die Teilbereiche A, A1 und B des Vertragsgebietes grundsätzlich ein Planerfordernis besteht. Vor diesem Hintergrund wird der Vorhabenträger kein Verfahren nach der Sächsischen Bauordnung betreiben, mit welchem die Errichtung von Hochbauten oder anderen baulichen Anlagen bezweckt wird, solange nicht qualifiziertes

Baurecht im Sinne von § 30 bzw. § 33 Abs. 1 BauGB für den entsprechenden Teilbereich besteht. Im Einzelfall kann für die Ansiedlung von Zwischennutzungen hiervon abgewichen werden. Der Vorhabenträger wird hierzu die Zustimmung der Stadt vorher einholen.

## **§ 5 Planungsziele**

(1) Die nachfolgenden Planungsziele gelten für die Teilbereiche A, A1 und B gemäß Anlage 1. Hierbei wird ein Erwerb der derzeit noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke (A1) durch den Vorhabenträger unterstellt.

(2) Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte:

Angestrebt wird eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, aus Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen, aus öffentlichen und privaten Freiräumen sowie aus mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen. Entsprechend der innerstädtischen Lage des Vertragsgebietes wird für die Baugebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bis 2,5 angestrebt. Die Vertragsparteien sind sich jedoch einig, dass aufgrund des zu erhaltenden Denkmalbestandes in den entsprechenden Baugebieten oder anderen derzeit nicht erkennbaren Aspekten diese in einzelnen Baugebieten ggf. nicht umgesetzt werden kann.

(3) Soziale Infrastruktur:

Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung ist die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Hierzu sollen eine vier- bis fünfzügige Grundschule, ca. 330 Kindertagesstättenplätze und eine fünfzügige weiterführende Schule (Gymnasium oder Oberschule) errichtet werden.

(4) Einzelhandel:

Angestrebt wird die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Die verträgliche Gesamtverkaufsfläche ist gutachterlich zu ermitteln. Da das Vertragsgebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sind großflächige Betriebe mit Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht möglich.

(5) Freiflächen:

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung sind neben der baulichen Entwicklung auch die öffentlichen und privaten Freiflächen benutzerorientiert und mit hoher stadtoökologischer Wertigkeit zu gestalten. Die wohnungsnahen, uneingeschränkt nutzbaren Grünflächen sollen eine Mindestfläche von 6 qm je Einwohner, die öffentlichen siedlungsnahen Freiräume eine Mindestfläche von 7 qm je Einwohner umfassen.

(6) Flächenbezogene Kennziffern der städtebaulichen Neuordnung:

Die vorläufigen Kennziffern der städtebaulichen Neuordnung sind in Anlage 4 zusammengestellt. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass es sich bei den Kennziffern der Anlage 4 um eine Zielperspektive aus heutiger Sicht handelt, die sich im weiteren Verfahren verändern kann. Die in Anlage 4 ermittelte Gesamtbruttogeschossfläche Wohnen und Gewerbe soll jedoch in den Teilbereichen A, A1 und B des Vertragsgebietes mindestens erreicht werden. Für die Gemeinbedarfseinrichtungen werden kompakte und flächensparende Bauweisen angestrebt.

(7) Wohnen:

Die Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik – formuliert im wohnungspolitischen Konzept – sollen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere bezüglich des Ziels, ausreichend differenzierte Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen (z. B. Familien, Senioren) zu schaffen. Angestrebt wird ein Mietwohnungsanteil von mindestens 70 % der zu Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossfläche. Im Sinne eines kosten- und flächensparenden Bauens sollen die Wohnungen überwiegend über kompakte Wohnungsgrundrisse verfügen. Detailliertere Festlegungen (beispielsweise zu Wohnungsgrößen oder Anteilen an behindertengerechten Wohnungen nach

DIN 18040) im Sinne einer nachfragegerechten Entwicklung werden im weiteren Verfahren getroffen.

(8) Gewerbe:

Die zu errichtenden vollständig oder teilweise gewerblich genutzten Gebäude sollen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geeignet sein. Folgendes Nutzungsspektrum wird angestrebt: Dienstleistungen, Forschungsinstitute, Gastronomie, Einzelhandel nach Maßgabe der Regelungen in Absatz 4 sowie gebietsverträgliche Handwerks- und verarbeitende Gewerbenutzungen. Der Vorhabenträger strebt betrieblich angemessene Umsetzungslösungen für die heute im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe an. Er wird die Stadt regelmäßig über die diesbezüglichen Verhandlungen informieren.

(9) Stadtökologie:

Die städtebauliche Entwicklung des Vertragsgebietes erfolgt unter den Aspekten umweltfreundlich, energieeffizient und angepasst an den Klimawandel. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Planungen ergeben sich aus Anlage 5.

(10) Mobilität:

Aufgrund seiner besonderen Lagegunst und der sehr guten ÖPNV-Anbindung wird eine Gesamtentwicklung als autoarmes Quartier unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen umweltgerechter Mobilitätsformen angestrebt (Anlage 6).

(11) Baukultur:

Um baukulturellen Belangen angemessen Rechnung zu tragen, sollen auf städtebaulich relevanten Flächen Realisierungswettbewerbe nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt werden oder Mehrfachbeauftragungen erfolgen. Die genaue Festlegung der städtebaulich relevanten Flächen erfolgt im Masterplan (Anlage 7).

(12) Weitere Planungsziele:

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich weitere Planungsziele im Planungsablauf, z. B. aus der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben können.

## **§ 6 Planungsablauf / Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit / Zeitplan**

(1) Die städtebauliche Planung soll zuerst in einem mehrstufigen informellen Verfahren unter umfassender Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit erfolgen. Die einzelnen Stufen der informellen Planung sowie der Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit sind in Anlage 7 dargestellt. Die förmliche Bebauungsplanung soll nach Abschluss des informellen Verfahrens weiter geführt werden.

(2) Der Teilbereich C (Anlage 1) soll in dem Umfang städtebaulich und funktional in den Planungsprozess eingebunden werden, der für die städtebauliche Neuordnung der Teilbereiche A, A1 und B (Anlage 1) erforderlich ist.

(3) Die Vertragsparteien streben für den Planungsablauf den in Anlage 7 beschriebenen Zeitplan an.

## **§ 7 Kooperative Baulandentwicklung / Erklärungen des Vorhabenträgers**

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gebietsentwicklung im Sinne einer kooperativen

Baulandentwicklung erfolgen soll.

(2) Da städtische Haushaltsmittel für Planungen und sonstige Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, wird der Vorhabenträger alle erforderlichen Planungs- und Verfahrenskosten tragen. Hierzu zählen unter anderem die Kosten für informelle Planungen (z. B. Städtebauwerkstatt, Masterplanung) und formelle Planungen (z. B. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplanung) einschließlich der fachbezogenen Gutachten sowie die Aufwendungen für die Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit. Die jeweiligen Beauftragungen erfolgen durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt. Abweichende Regelungen im Einzelfall sind möglich.

(3) Der Vorhabenträger wird die Kosten der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, der Herstellung der äußeren und inneren Erschließung und der Herstellung der öffentlichen Grünflächen tragen. Einzelheiten der Erschließungsmaßnahmen werden in einer noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, daß in dieser Vereinbarung auch eine Regelung zur kosten- und lastenfreien Übertragung der vorgenannten Erschließungsflächen an die Stadt Leipzig vorgesehen ist.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für 30 % der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen verwendet wird, Fördermittel im Sinne der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) mit den daraus resultierenden Rechtsfolgen in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung ist, dass entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen. Eine Übertragung der Verpflichtung auf Dritte ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

(5) Durch die Errichtung von Wohnungen werden in erheblicher Größenordnung zusätzliche Kindertagesstätten- und Grundschulplätze zur Bedarfsdeckung benötigt. Da die entsprechenden Kapazitäten im Versorgungsraum nicht zur Verfügung stehen, wird der Vorhabenträger entsprechend § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB die Kosten der Errichtung tragen. Hierzu zählen auch die Grundstückskosten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob an Stelle einer Zahlung des Vorhabenträgers eine Errichtung der entsprechenden Gebäude ganz oder teilweise möglich ist. Die vorläufigen durch das Gesamtvorhaben verursachten Bedarfe sind in Anlage 8 ermittelt.

(6) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das für die Errichtung der weiterführenden Schule notwendige Grundstück mit einer Größe von ca. 19.000 qm sowie sonstige zur Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule) benötigten Grundstücke bei Erforderlichkeit an die Stadt zum Verkehrswert zu veräußern. Absatz 5 ist zu beachten. Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen. Die Kaufverträge sollen zeitgleich zur Beschlussfassung der Masterplanung (Anlage 7) durch die Ratsversammlung abgeschlossen werden.

(7) Die Ausgestaltung der vorstehenden Vereinbarungen zur kooperativen Baulandentwicklung erfolgt durch weitere städtebauliche Verträge und Grundstückskaufverträge. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehenden Vereinbarungen und Erklärungen des Vorhabenträgers nicht abschließend sind. Änderungen oder Ergänzungen im weiteren Verfahren sind möglich.

## **§ 8 Erklärung der Stadt**

Die Stadt wird für die Laufzeit des Vertrages für das Vertragsgebiet keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinn von §§ 165 ff BauGB vorbereiten und durchführen.

## **§ 9 Zusammenarbeit**

- (1) Die Vertragsparteien erklären, dass sie zur Durchführung dieser Vereinbarung vertrauensvoll zusammen arbeiten wollen. Sie werden sich rechtzeitig darüber in Kenntnis setzen, sobald sich Störungen bei der Durchführung abzeichnen. Sie erklären ihre Bereitschaft, zielorientiert an der Lösung eventuell auftretender Probleme mitzuwirken. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass entsprechend der Bedeutung und Komplexität des Vorhabens eine zügige Bearbeitung der einzelnen Aufgaben durch die jeweils zuständige Partei erfolgen wird.
- (2) Der Vorhabenträger benennt als verantwortlichen Ansprechpartner den einzelvertretungsberechtigten Prokuristen Herrn Ulf Graichen sowie in dessen Vertretung Herrn Andre Jaschke. Die Stadt benennt als verantwortlichen Ansprechpartner Herrn Thorsten Rupp, Sachgebietsleiter Städtebauliche Projektentwicklung im Stadtplanungsamt.
- (3) Die Vertragsparteien werden sich zu planungsbezogenen Presseerklärungen abstimmen.

## **§ 10 Planungshoheit / keine planerische Vorwegbindung**

- (1) Aus dieser Vereinbarung kann kein Anspruch auf Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens, auf Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder auf bestimmte Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergeleitet werden.
- (2) Die Stadt weist den Vorhabenträger darauf hin, dass Bebauungspläne der sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Abwägung gegeneinander und untereinander unterliegen.
- (3) Eine Entschädigungspflicht oder Kostenübernahme der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers im Falle der Nichtdurchführung der Planung oder im Falle der Änderung oder Ergänzung der vereinbarten Planungsziele durch die Stadt besteht nicht. Dies gilt ausdrücklich auch für Aufwendungen aus diesem Vertrag. Eine anteilige Entschädigungspflicht oder Kostenübernahme der Stadt besteht auch dann nicht, wenn der Vorhabenträger die heute nicht in seinem Eigentum stehenden Grundstücke der Teilbereiche A1 und B nicht erwirbt.

## **§ 11 Veräußerung von Flächen / Rechtsnachfolger**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt vorgesehene Flächenverkäufe mit einer Frist von 6 Wochen vor notarieller Beurkundung schriftlich anzuzeigen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Änderungen der Gesellschaftsverhältnisse der CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG der Stadt innerhalb einer Frist von 6 Wochen vor notarieller Beurkundung schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen an eventuelle weitere Rechtsnachfolgern weiter zu geben. Seine Verpflichtungen gegenüber der Stadt erlöschen erst, wenn die Stadt die Übernahme der noch nicht erledigten Verpflichtungen durch den Rechtsnachfolger dem Vorhabenträger schriftlich bestätigt hat. Diese Bestätigung erfolgt innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Übernahme durch den Rechtsnachfolger.



## **§ 12 Kündigung der Planungs- und Entwicklungsvereinbarung**

(1) Diese Planungs- und Entwicklungsvereinbarung kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Aufgabe der Planungsabsicht durch den Vorhabenträger oder die wesentliche Überschreitung des Zeitplanes (Anlage 7) aus vom Vorhabenträger oder der Stadt zu vertretenden Gründen wichtige Kündigungsgründe sind. Weitere wichtige Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

## **§ 13 Anlagenverzeichnis**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 416
- Anlage 3: Schreiben der Deutschen Bahn AG vom 29.9.2016
- Anlage 4: Vorläufige flächenbezogenen Kennziffern der städtebaulichen Neuordnung
- Anlage 5: Stadtökologische Anforderungen
- Anlage 6: Anforderungen nachhaltige Mobilität
- Anlage 7: Planungsablauf und Beteiligungskonzept
- Anlage 8: Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen.

## **§ 14 Salvatorische Klausel**

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder sich als undurchführbar erweisen oder sollte diese Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, so soll die Vereinbarung ansonsten wirksam bleiben

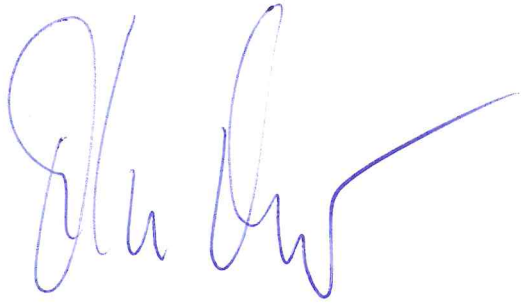
(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Lückenausfüllung dasjenige zu vereinbaren, was sie gewollt hätten, wenn sie die Nichtigkeit, die Undurchführbarkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten.

## **§ 15 Schlussbestimmungen**

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen sowie Voraussetzung und Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind. Sollte sich im weiteren Verfahren bei Konkretisierung der vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen eine Verletzung des Angemessenheitsgrundsatzes herausstellen, werden sich die Vertragsparteien über eine Anpassung der zu erbringenden Leistungen verständigen.

Leipzig, den

26.04.2017

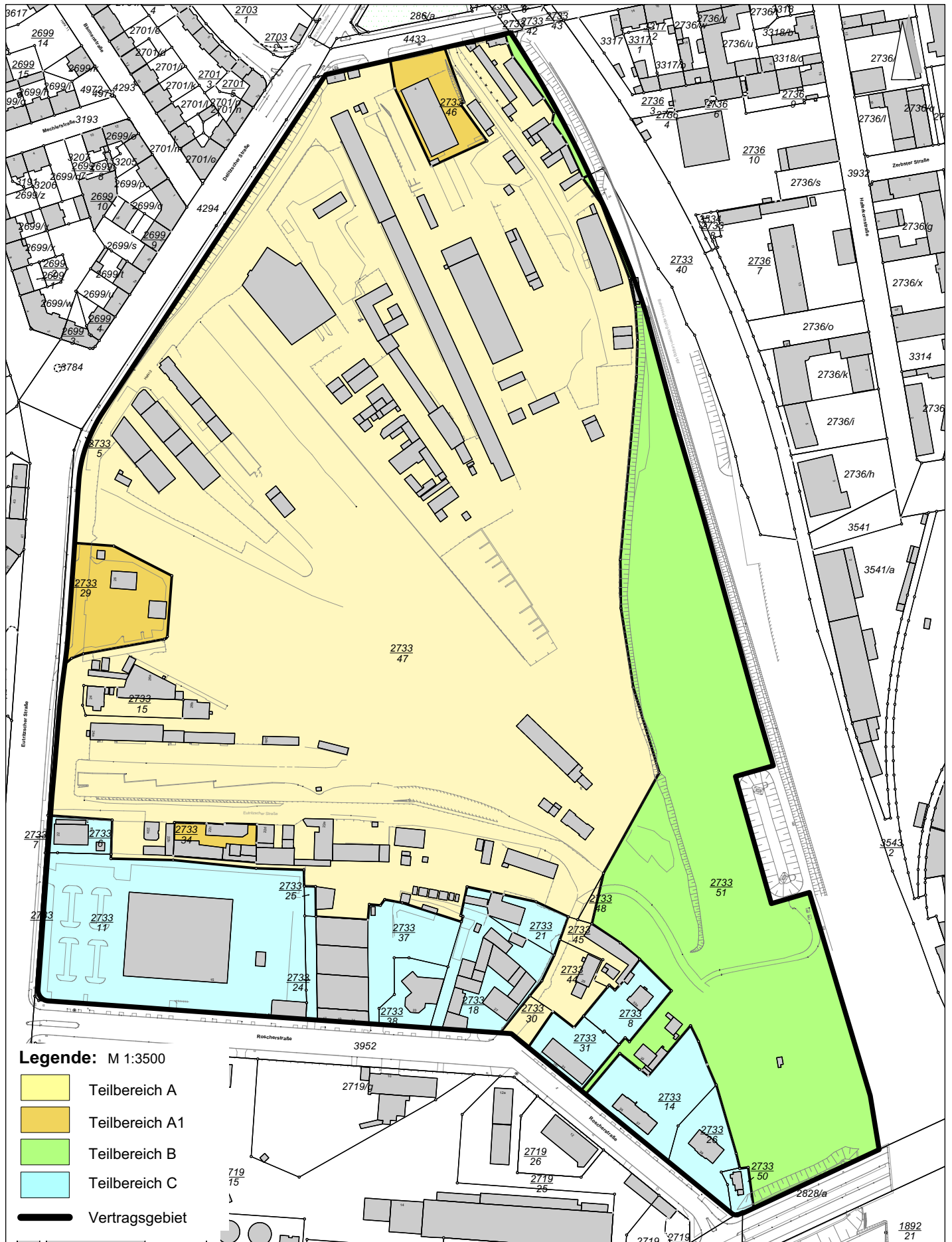
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Leipzig, den

26.04.2017

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

# Vertragsgebiet



Datengrundlage: ALKIS Staatsbetrieb für Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen vom 02.2016, M 1: 3500

# Räumlicher Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 416



Datengrundlage: ALKIS Staatsbetrieb für Geobasisinformationen  
und Vermessung Sachsen vom 02.2016, M 1: 4000

Anlage 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Brandenburger Straße 3a, 04103  
Leipzig

Enersyngy GmbH

Nikolaistraße 33-37

04109 Leipzig

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Niederlassung Leipzig  
Brandenburger Straße 3a  
04103 Leipzig  
www.deutschebahn.com

Isabel Siebert  
Tel.: 0341 \ 968 8651  
Fax.: 0341 \ 968 8591  
e-Mail:  
Isabel.Siebert@deutschebahn.com  
Zeichen: FS.R-SO-L(A) IS  
Az: TÖB-LPZ-16-11224

29.09.2016

**Voranfrage zur Erarbeitung des B-Plans Nr. 416 (gelegen zwischen der Berliner Straße, der Eutritzscher/Delitzscher und der Theresienstraße) über DB Flurstück zu A+E Maßnahmen und Flächeninanspruchnahme**

Ihr Zeichen: ohne  
Ihr Schreiben vom: 08.07. und 02.08.2016

Sehr geehrter Herr Jaschke,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Aussage zum geplanten Vorhaben und im Nachgang unserer durchgeführten Besprechungen am 23.06. und 19.09.2016.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB mit einbezogen. Betroffen von der o.g. Planung ist das Bahnflurstück 2733/51, Gemarkung Leipzig der DB Netz AG.

Bei den Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Die Flächen mit aktiven Bahnanlagen sind aus dem Geltungsbereich des geplanten B-Plans herauszunehmen.

Die DB ist mit der vorbereitenden Planung über Bereiche die nach derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr aktiv für den Bahnbetrieb benötigt werden, einverstanden.

Die kommunale Überplanung der Bahnanlage ist erst nach einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA zulässig. Die Machbarkeitsprüfung für den Bereich nicht mehr benötigter Bahnflächen, als zwingende Voraussetzung für den Verkauf und die Prüfung ob die Fläche freistellungsfähig ist, muss erst noch durchgeführt werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nur eine ungefähre Linie angegeben werden (siehe beigefügter Plan).

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Dr.-Ing. Volker Kefer,  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

**Unser Anspruch:**



Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter

Anlage 3

Zur Info: Die Machbarkeitsprüfung kann bahnintern erst durchgeführt werden, wenn die Fläche nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt wird. Derzeit wird ein Teilbereich an der Berliner Straße noch als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt.

Zwingend sind folgende Vorgaben dazu einzuhalten:

- Bei der Planung zum o.g. B-Plan ist der Geltungsbereich so zu verändern, dass die Fläche mit aktiven Bahnanlagen (Gleise, Oberleitungsmaste, Böschung etc.) aus dem Geltungsbereich entfernt wird.
- Zugang zu dem bestehenden Regenwasserbecken der DB und der Bahnanlagen muss gewährleistet sein
- Beachtung und Berücksichtigung der A+E Maßnahmen (Information dazu wurde übergeben)
- Verlegung des Radweges auf die westl. Seite des Regenwasserbeckens
- Vorhandene Kabel und Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen

Die DB ist zwingend in die weitere Planung einzubeziehen.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 2733/26 des Bundeseisenbahnvermögens (BEV). Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Wir behalten uns vor, zu der o. g. Planung, unabhängig von unserer vorstehenden Aussage Änderungen, Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Mit freundlichen Grüßen

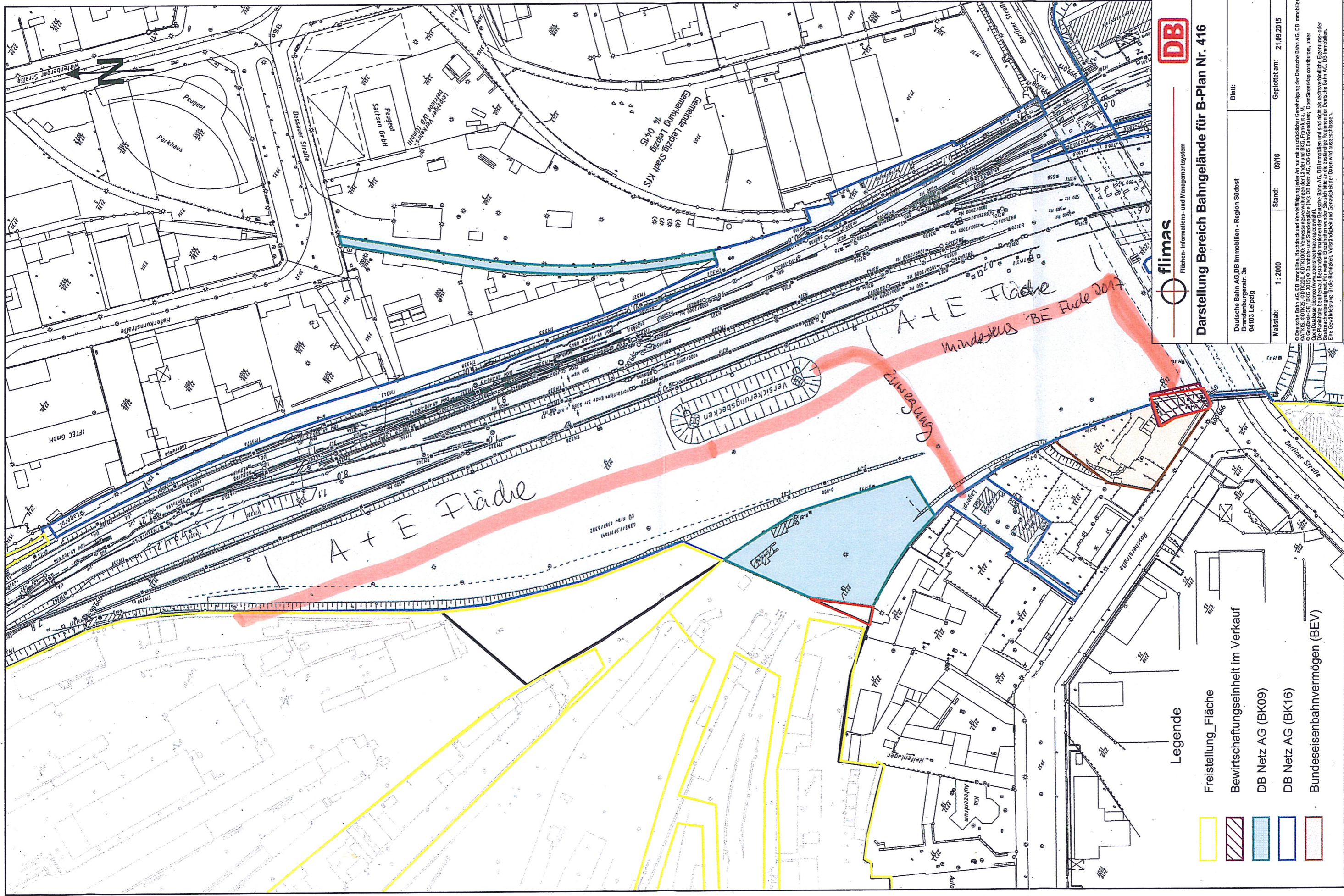
Deutsche Bahn AG

i.V.

Menge  
Leiterin Eigentumsmanagement

i. A.

Siebert  
Eigentumsmanagement



filmas  
Flächen- Informations- und Managementsystem

Darstellung Bereich Bahngelände für B-Plan Nr. 416

Deutsche Bahn AG/DB Immobilien - Region Südost  
Brandenburgerstr. 3a  
04103 Leipzig

Blatt:  
Maßstab: 1 : 2000  
Stand: 09/16  
Geplottet am: 21.09.2015

© Deutsche Bahn AG/DB Immobilien. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art von urheberrechtlich geschützter Darstellung der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, © ATUS, © DTG, © DTG 1000, © DTG 1000, Vermessungswesen der Länder und BKG Frankfurt a. M., © GeoBasis-DE/IBG 2015, © BahnInfo- und Streckenplan (M) DB Netz AG, DB-GIS BahnGeoData, OpenStreetMap contributors, unter OpenStreetMap License (www.openstreetmap.org/copyright). Die Bahn AG, DB Immobilien und sind nicht als rechtswirksame Eigentümer- oder Besitzrechte zu verstehen. Für weitere Einzelheiten wenden Sie sich bitte an die zuständige Region der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten wird ausgeschlossen.

Legende

- Freistellung\_Fläche
- Bewirtschaftungseinheit im Verkauf
- DB Netz AG (BK09)
- DB Netz AG (BK16)
- Bundeseisenbahnvermögen (BEV)

## Vorläufige flächenbezogenen Kennziffern der städtebaulichen Neuordnung

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| <b>I. Vertragsgebiet, Gesamtfläche</b> |  | <b>292.798 qm</b> |
| davon                                  |  |                   |
| • Teilbereiche A und A1                |  | 198.301 qm        |
| • Teilbereich B                        |  | 50.132 qm         |
| • Teilbereich C                        |  | 44.365 qm         |

|  |             |                   |
|--|-------------|-------------------|
| <b>II. Engerer Bereich der städtebaulichen Neuordnung (Teilbereiche A, A1 und B)</b> | (gerundet)  |                   |
| <b>Teilflächen A, A1 und B</b>   | <b>ca.</b>  | <b>248.500 qm</b> |
| davon  |             |                   |
| • <b>Verkehrsflächen</b>   |             | <b>53.000 qm</b>  |
| • Innere Erschliessungsstrassen  | <b>20%</b>  | 49.700 qm         |
| • Nord-Süd-Radweg  |             | 3.300 qm          |
| • <b>Grün- und Freiflächen *</b>   |             | <b>40.000 qm</b>  |
| • siedlungsnah und öffentlich  |             |                   |
| • <b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>  |             | <b>31.000 qm</b>  |
| • weiterführende Schule  |             | 19.000 qm         |
| • Grundschule  |             | 12.000 qm         |
| • <b>Gewerbe- und Wohnbauflächen**</b>   |             | <b>124.500 qm</b> |
| • Geschoßflächenzahl (GFZ, durchschnittlich)   | <b>2,25</b> |                   |
| • <b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b>  |             | 280.000 qm        |
| • <b>angestrebte Nutzungsmischung (in BGF)</b>                                       |             |                   |
| Wohnen   | <b>70%</b>  | 196.000 qm        |
| Gewerbe  | <b>30%</b>  | 84.000 qm         |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>III. Überschlägige Ermittlung von Wohneinheiten und Einwohnern</b> |                        |
| Bruttogeschossfläche (BGF) - Wohnen                                   | 196.000 qm             |
| Wohnfläche (75% der BGF)  | <b>0,75</b> 147.000 qm |
| Wohneinheiten (durchschnittl. WF 75 qm pro WE)                        | <b>75</b> 1.960 WE     |
| Einwohner (WE x 1,7)  | <b>1,7</b> 3.332 EW    |

\* die angegebene Fläche soll im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren überprüft werden

\*\* In den Gewerbe- und Wohnbauflächen sind die Kitastandorte als unterlagerte Kita im EG bzw. als Nachnutzung eines Bestandsgebäudes integriert.



# Stadtökologische Anforderungen

## I. Betrachtungsebene Grün im Quartier - Planungsanforderungen

1. Nord-Süd-Grünverbindung entlang der Bahnstrecke mit hoher Aufenthaltsqualität und ablesbarer öffentlicher Grünstruktur. Die nutzbare Mindestfläche für siedlungsnahes öffentliches Grün beträgt 7 qm je zu erwartendem Einwohner.
2. Begrenzung der Gesamtversiegelung (§ 19 (2) und (4) BauNVO auf maximal 70 % (GRZ I und II 0,7) auf Baugrundstücksflächen mit überwiegender Wohnnutzung.
3. Intensive Begrünung der unversiegelten Baugrundstücksflächen (mit Baum- und Strauchpflanzungen).
4. Bei Anlage von Tiefgaragen Mindestüberdeckung von 60 cm.
5. Vollständige Begrünung aller fensterlosen Fassaden.
6. Vollständige Dachbegrünung auf Flachdächern (außerhalb der Technikgewerke); hiervon mindestens 50 % intensiv begrünt.
7. Mindestens einreihige Baumpflanzungen in allen öffentlichen und privaten Straßen.
8. Bei Gebäudestellung und -ausrichtung sind die Ergebnisse des stadtklimatischen Gutachtens zu berücksichtigen.

## II. Betrachtungsebene Regenwasser - Planungsanforderungen

1. Trennung von Regenwasser und Abwasser
2. Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes
3. Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet auf der Grundlage eines klimawandelangepassten Regenwassermanagements
4. Nutzung von Retentionsdächern, Grün-Blauen Dächern, natürlich gestalteten Regenrückhaltebecken als offene Wasserflächen, Wasserparkplätzen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser bei Starkniederschlägen im Interesse bioklimatisch vorteilhafter Standortbedingungen.

## III. Betrachtungsebene Energie – Planungsanforderungen

1. Erarbeitung eines quartiersbezogenen Energiekonzeptes.
2. Energiemix unter Verwendung erneuerbarer Energien.

## IV. Umsetzung

1. Erarbeitung eines umfassenden stadtökologischen Quartierskonzeptes im Rahmen der Masterplanung.

# **Anforderungen nachhaltige Mobilität**

## **I. Betrachtungsebene Fußgänger - Planungsanforderungen**

1. Direkte Anbindung der Wohnbereiche an vorhandene und geplante Straßenbahnhaltstellen mit einer max. Wegelänge von 500 m.
2. Nord-Süd-Wegeverbindung parallel zur Bahnstrecke.

## **II. Betrachtungsebene Radverkehr - Planungsanforderungen**

1. Direkte Führung der übergeordneten Hauptradwegeverbindung zwischen Berliner Straße (Anschluß an die zukünftige Querung und funktionale Anbindung an die Berliner Strasse erforderlich) und Theresienstraße.
2. Erhöhung Stellplatzschlüssel für Abstellanlagen gegenüber Richtzahlentabelle VwVSächsBO um 100 %.
3. Benutzerfreundliche und gesicherte Anordnung der Abstellanlagen auf den Bauflächen.

## **III. Betrachtungsebene ruhender Verkehr - Planungsanforderungen**

1. Angestrebter Stellplatzschlüssel Wohnen: 0,7 Stellplätze je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche; 0,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 60 qm Wohnfläche.
2. Angestrebter Stellplatzschlüssel gewerbliche Nutzungen: 1 Stellplatz je 80 qm Nutzfläche.
3. Anordnung der gem. Landesbauordnung notwendigen, nicht öffentlichen Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen oder mehrgeschossigen Quartiersgaragen.

## **IV. Betrachtungsebene Car-Sharing - Planungsanforderungen**

1. Dezentrale Anordnung von 3 bis 4 Ausleihstationen im Quartier.
2. Förderung multimodaler Mobilität durch Errichtung mindestens einer Mobilitätsstation an einer Straßenbahnhaltstelle.

## **V. Betrachtungsebene E-Mobilität – Planungsanforderungen**

1. Umfassende Förderung der E-Mobilität durch Bereitstellung der Ladeinfrastruktur in den Parkieranlagen und im öffentlichen Verkehrsraum.

## **VI. Umsetzung**

1. Erarbeitung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Masterplanung.

# Planungsablauf und Beteiligungskonzept

## I. Stufen des Planungs- und Beteiligungsprozesses

- ◆ Städtebauwerkstatt mit integrierter informeller Öffentlichkeitsbeteiligung
- ◆ Masterplanung mit integrierter informeller Öffentlichkeitsbeteiligung
- ◆ Bauleitplanung (FNP-Änderung/Bebauungsplanung) mit formeller Öffentlichkeitsbeteiligung

## II. Städtebauwerkstatt mit integrierter Öffentlichkeitsbeteiligung

Die mehrphasige Städtebauwerkstatt besteht aus einem kooperativ-diskursiven Teil in der ersten Phase und einer individuellen Bearbeitungsphase im zweiten Teil.

An der Städtebauwerkstatt werden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams (Architektur / Landschaftsarchitektur) teilnehmen. Die Auswahl der Teams erfolgt einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien. Die Werkstatt wird begleitet durch Sachverständige unterschiedlicher Fachrichtungen. Die Beurteilung und Bewertung der Arbeiten erfolgt durch eine Jury; auch diese wird einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien ausgewählt.

Parallel dazu wird ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren umgesetzt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung richtet sich zunächst über eine Informationsveranstaltung („Bürgerforum“) an die breite Öffentlichkeit, um dann, ausgehend von einem stadtteilbezogenen Format („Nachbarschaftsforum“ mit überwiegend lokalen Multiplikatoren), zu einer kleinteiligeren Begleitung der Werkstattformate (z. B. Beteiligung an Jursitzungen durch „Quartiersexperten“) zu gelangen.

Das „Bürgerforum“ stellt mit einer breiten Zielgruppe den Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung dar. Im Vorfeld erfolgt die persönliche Ansprache der Akteure aus dem angrenzenden Gebiet (Bürger- und Kulturvereine, soziale Einrichtungen, Kita, Schule, Kirchen etc.).

Die Veranstaltung dient zunächst dem Kennenlernen des Plangebietes (Ortsbegehung) und informiert im Plenum die interessierte Öffentlichkeit über die Grundzüge und Rahmenbedingungen der zukünftigen Stadtteilentwicklung:

- ◆ Verdeutlichung der Größenordnung und strukturellen Bedeutung des Gesamtvorhabens für die Leipziger Stadtentwicklung
- ◆ Information über die Ziele und Inhalte der Planung
- ◆ Darstellung von Chancen und Bindungen des Standortes.

In einem interaktivem Part werden zudem die Themen vorgestellt, die aus fachplanerischer Sicht und vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen, Bindungen und Begrenzungen vertieft im nachfolgenden Nachbarschaftsforum diskutiert werden sollen. Über die Bedeutung dieser Themen soll mittels Votingeräten von den Teilnehmern abgestimmt werden. Darüber hinaus soll es diesen möglich sein ggf. weitere wichtige Themen zu benennen.

Die Ergebnisse der Veranstaltung werden im Nachgang aufbereitet, dokumentiert und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt (z.B. Homepage, E-Mail-Verteiler, Newsletter). Auf dieser Basis wird auch das Nachbarschaftsforum inhaltlich fein justiert.

Das „Nachbarschaftsforum“ ist als nicht-öffentliche Veranstaltung vorgesehen, zu dem ein eingeschränkter Personenkreis von ca. 50 Teilnehmern, ausgewählt aus dem Bürgerforum, schriftlich eingeladen wird. Vorrangig sollen Akteure aus dem angrenzenden Gebiet, zusätzlich Interessensvertreter und Träger öffentlicher Belange diesen Teilnehmerkreis stellen. Es dient der Erörterung von standortrelevanten Fragestellungen (wie z.B. zur Ausstattung des Gebietes, der Vernetzung des neuen Quartiers mit Nachbargebieten und der Gestaltung des öffentlichen Raumes). Die Ergebnisse des Nachbarschaftsforums fließen als wichtige Aspekte (Arbeits- oder Prüfaufträge, Anregungen und Empfehlungen) in die Aufgabenstellung der Städtebauwerkstatt ein.

Aus der lokalen Bürgerschaft sollen zudem drei „Quartiersexperten“ ausgewählt werden, welche die Städtebauwerkstatt kontinuierlich begleiten und als Multiplikatoren die Rückkopplung in die Bürgerschaft ermöglichen.

Die folgende Auftaktveranstaltung des Werkstattverfahrens dient vorrangig der Diskussion der Aufgabenstellung sowie dem Kennenlernen des Standortes und der Beteiligten untereinander. Sie ist nicht-öffentlich, die vorab informierten „Quartiers-Experten“ sind zur Teilnahme eingeladen.

Die Zwischenpräsentation im Werkstattverfahren mit ersten Ergebnissen ist ebenfalls beschränkt öffentlich, die Teilnehmenden des Nachbarschaftsforums (und damit auch die Quartiersexperten als Sachverständige im Preisgericht) sind zur Teilnahme eingeladen.

Die Abschlusspräsentation richtet sich wiederum an den Kreis der lokalen Akteure (Nachbarschaftsforum) und stellt als Schlusspunkt der Städtebauwerkstatt einen wichtigen Meilenstein im Gesamtverfahren dar. Im Vordergrund steht die Präsentation und Diskussion der vorgelegten und durch die Wettbewerbsbegleitung vorgeprüften Arbeiten.

Anschließend tagt am zweiten Tag nicht-öffentlich das Preisgericht. Die drei benannten Quartiersexperten fungieren als Sprecher/in und Berichtersteller/in aus dem öffentlichen Teil und übermitteln Hinweise und Empfehlungen an das Preisgericht.

Nach Abschluss der Werkstatt mit einem favorisierten Entwurf sollen bei der 2. Sitzung des Bürgerforums die Ergebnisse des Werkstattverfahrens einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Es soll parallel zu einer Ausstellung über den dann bekannten Stand zum weiteren Vorgehen (Masterplan) und zu den vorgesehenen weiteren Beteiligungsmöglichkeiten informiert werden.

### **III. Masterplanung**

Die von der Jury mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeit soll unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury in einer Masterplanung detailliert werden. In diesen Prozess soll auch das Nachbarschaftsforum eingebunden werden. Über die Ergebnisse der Masterplanung ist ein Stadtratsbeschluss vorgesehen.

### **IV. Bauleitplanung**

Nach Abschluss der Masterplanung soll das förmliche Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 416 weitergeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Mit den Ergebnissen der Masterplanung soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

### **V. Zeitplanung**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Städtebauwerkstatt            | 2. und 3. Quartal 2017 |
| Masterplanung                 | ab 4. Quartal 2017     |
| Stadtratsbeschluss Masterplan | 2. Quartal 2018        |
| Weiterführung Bauleitplanung  | ab 2. Quartal 2018     |

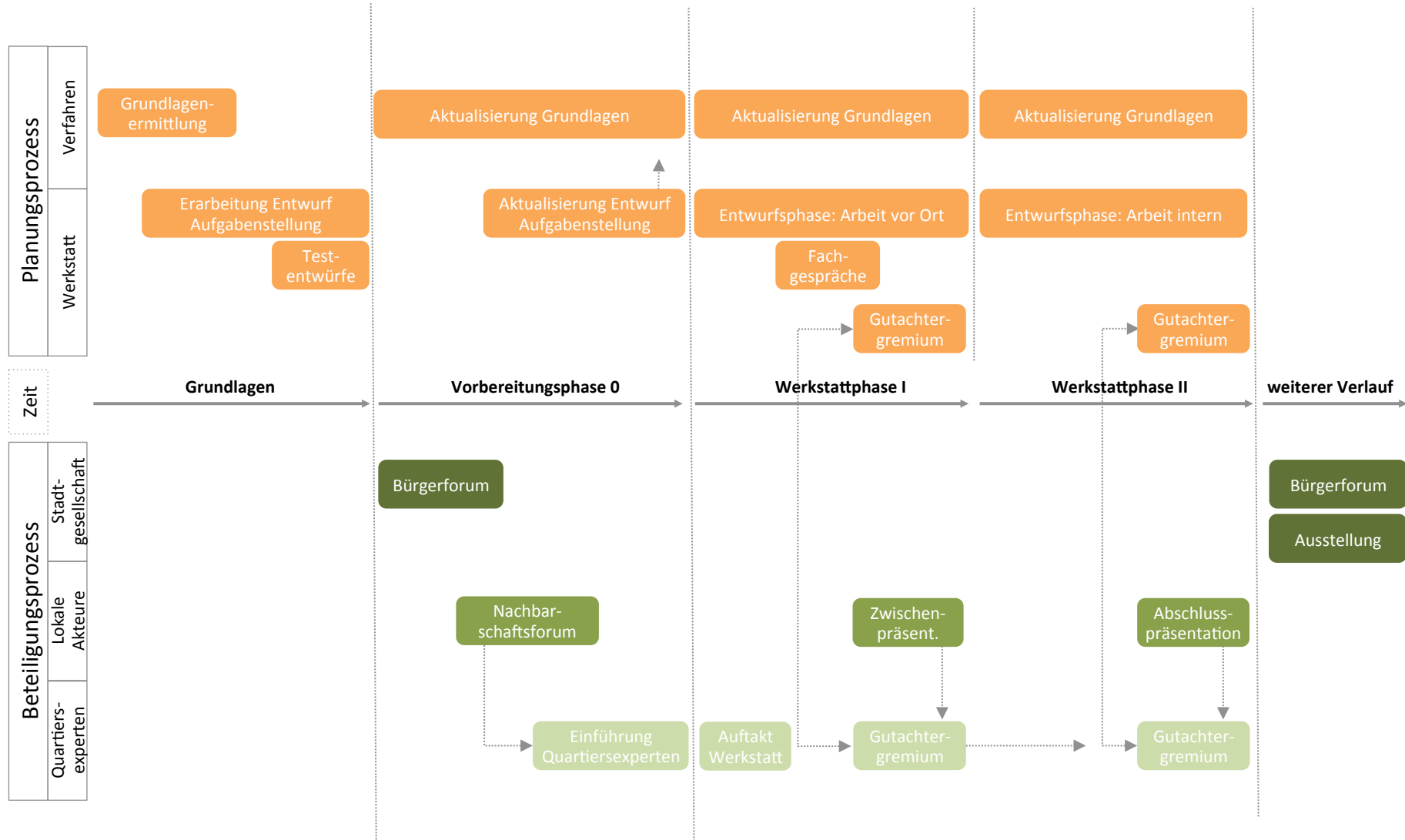
### **VII. Anhänge**

- ◆ Ablaufplan Werkstatt
- ◆ Prozessbeschreibung Bürgerbeteiligung

**Städtebauwerkstatt mit integrierter informeller Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Ablaufplanung**

| Schritt | Phase  | Zeitschiene | Meilenstein  | Teilnehmer<br>Anzahl | Teilnehmerkreis  | Veranstaltungsort                  | Beteiligung/Ziele   | Rückkopplung in die<br>Öffentlichkeit                             |
|---------|--------|-------------|--|----------------------|--|------------------------------------|---|---|
| 1       | Start  | Tag 1       | Öffentliche Einladung Bürgerforum  |                      |  |                                    | Projektinformation  | Ständige Information in der Infobox vor Ort und im Internetportal |
| 2       | 0      | +4 Wo       | Bürgerforum  | ca. 250              | öffentliche Veranstaltung  | noch offen                         | Information und Auswahl für Nachbarschaftsforum (50)  |   |
| 3       |        | +4 Wo       | Nachbarschaftsforum  | 50                   | geschlossene Veranstaltung                                       | TV-Club                            | standortrelevante Fragestellungen erörtern; Auswahl der Quartiersexperten (3)                 | Newsletter  |
| 4       |        | +3 Wo       | Gespräch Quartiersexperten   | 3                    | geschlossene Veranstaltung                                       | TV-Club                            | Vorbereitung Werkstatt  | Newsletter  |
| 5       | 1      | +3 Tage     | Auftaktveranstaltung Werkstatt (Rückfragen-Kolloquium)   | 3                    | geschlossene Veranstaltung                                       | noch offen                         | Klärung offener Fragen  | Newsletter  |
| 6       |        | +1 Tag      | Kooperative Arbeitsphase vor Ort mit Inforundgang  | 50                   | geschlossene Veranstaltung - Inforundgang und Besuch bei Büros   | TV-Club, Werkstätten               | Teilnahme an Fachgesprächen und „über die Schulter schauen“                                   | Newsletter  |
| 7       |        |             | Fachgespräche  | 3                    | geschlossene Veranstaltung                                       | TV-Club, Werkstätten               | Information   | Newsletter  |
| 8       |        | +3 Tage     | Zwischenpräsentation (Abschlussveranstaltung der Phase 1; Präsentation Arbeiten) mit interner Vorbereitung und Vereinbarung einer gemeinsamen Position | 50                   | geschlossene Veranstaltung                                       | noch offen<br>TV-Club, Werkstätten | Überprüfung der Umsetzung der standortrelevanten Fragestellungen<br>Diskussion der Ergebnisse | Newsletter  |
| 9       |        | +1 Tag      | Sitzung Gutachtergremium; Abschluss Phase 1  | 3                    | geschlossene Veranstaltung                                       | noch offen                         | Sachverständigenbeteiligung   | Newsletter  |
| 10      | 2      | +1 Tag      | Übergang in die Phase 2  |                      |  |                                    |   |   |
| 11      |        | +6 Wo       | Vorprüfung   |                      | geschlossene Veranstaltung                                       |                                    |   |   |
| 12      |        | +2 Wo       | Abschlussveranstaltung der Phase 2; Präsentation Abschlussarbeiten mit interner Vorbereitung und Vereinbarung einer gemeinsamen Position               | 50                   | geschlossene Veranstaltung                                       | noch offen                         | Diskussion der Ergebnisse   |   |
| 13      |        | +1 Tag      | Sitzung Gutachtergremium Phase 2   | 3                    | geschlossene Veranstaltung                                       | noch offen                         | Sachverständigenbeteiligung   | Newsletter  |
| 14      |        | +1 Wo       | Bürgerforum mit Kommentierung Quartiersexperten  | ca. 250              | öffentliche Veranstaltung  | noch offen                         |   |   |
|         |        | +1 Tag      | Abschluss des Werkstattverfahrens  |                      | schriftliche Auswertung  |                                    |   |   |
| 13      | Finale | +1 Wo       | Ausstellung der Werkstatteergebnisse   |                      | öffentliche Ausstellung, Aufstellungseröffnung mit Veranstaltung | noch offen                         | Information über Projektergebnisse  | Newsletter  |

# Städtebauwerkstatt mit integrierter informeller Öffentlichkeitsbeteiligung Ablaufschema



## Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen

Hier: Vorläufige Ermittlung der ausschließlich durch das Vorhaben verursachten Bedarfe an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen.

### Grundlage der Berechnung:

Durch das Gesamtvorhaben wird ein neues Wohngebiet mit ca. 3.332 Einwohnern entstehen.

### Kita-Bedarf durch Entwicklung im Plangebiet

Berechnung des Bedarfs auf Basis der Leipziger Kennwerte:  
Je 1000 Einwohner 10 Einwohner pro Altersjahrgang

| Kinder im                                      | Altersjahrgänge                                 | Anzahl Kinder | Versorgungsquote | Vorhabenverursachter Bedarf für 3.332 EW |
|--|---|---------------|------------------|--|
| Krippenalter                                   | 3 Altersjahrgänge (0 bis < 3-Jährige)           | 100           | 85%              | 85                                       |
| Kindergartenalter                              | 3 Altersjahrgänge (> 3-Jährige bis < 6-Jährige) | 100           | 93%              | 93                                       |
| <b>Summe Bedarf Kinderkrippe, Kindergarten</b> |   |               |                  | <b>178</b>                               |

### Grundschul-Bedarf durch Entwicklung im Plangebiet

| Kinder im          | Altersjahrgänge                  | Anzahl Kinder | Versorgungsquote | Vorhabenverursachter Bedarf für 3.332 EW |
|--------------------|----------------------------------|---------------|------------------|--|
| <b>Grundschule</b> | 4 Jahrgänge (6- bis <10-Jährige) | 133           | 100%             | <b>133</b>                               |