

**Fortgeschriebener Teilplan Wohnungsbau mit neuer Schwerpunktsetzung**

Leipzig wächst wieder. Die Bevölkerungszahl Leipzigs hat sich in den vergangenen 10 Jahren um 27.000 Einwohner erhöht. Der Wohnungsmarkt stabilisiert sich, der Wohnungsleerstand geht deutlich zurück. Von dieser Entwicklung haben vor allem die innerstädtischen Altbaugebiete profitiert, und vielerorts wird von der „Reurbanisierung“ Leipzigs gesprochen.

Die veränderten Entwicklungsbedingungen sind für uns Ausgangspunkt, um die Strategien zur Leipziger Wohnbauflächenentwicklung neu und noch nachhaltiger zu formulieren. Innerstädtisches Wohnen erfreut sich auch im Eigentum immer größerer Beliebtheit. Zum Beispiel haben wir mit dem Leipziger Selbstnutzermodell vielen Familien ermöglicht, innerstädtische Brachen für ihr eigenes Wohnprojekt zu nutzen. Die dabei entstandenen Stadthäuser haben Modellcharakter auch über Leipzig hinaus. Durch kurze Wege zu Arbeit, Einkaufen, Schule und Freizeit werden Autoverkehr verringert und neue Mobilitätsformen unterstützt. Diesen Ansatz zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung wollen wir mit dem Teilplan Wohnungsbau auch zukünftig weiterverfolgen und darüber hinaus neue Schwerpunkte setzen, beispielsweise bei energetisch optimierten Bauformen.

Noch immer verfügt Leipzig über ein großes Flächenpotenzial auf der „Grünen Wiese“, das in den 1990er Jahren planerisch für eine Bebauung vorbereitet wurde. Zukünftig soll jedoch vermieden werden, dass durch den Einwohnerzuwachs und den Wunsch von Familien nach einem eigenen Haus Natur und Landwirtschaft immer neue Flächen entzogen werden. Im Ergebnis der hier vorliegenden Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau sollen deshalb zukünftig Wohnbauflächenreserven für rund 2.300 Wohneinheiten aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Der Neubau von Eigenheimen soll sich im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf bereits erschlossene bzw. geplante Standorte sowie auf die Wiedernutzung von Stadumbaustandorten konzentrieren. Auch in Zukunft wird es in Leipzig für die unterschiedlichen Wohn- und Eigentumswünsche ein attraktives Angebot geben.



*Martin zur Nedden*

Martin zur Nedden  
 Stadtbaurat,  
 Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau



**Wie ordnet sich der Teilplan Wohnungsbau ein?**

Der Teilplan Wohnungsbau zählt neben dem Teilplan Stadterneuerung und dem Teilplan Großsiedlungen zu den Elementen des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, der im Jahr 2000 erstmals beschlossen und danach schrittweise fortgeschrieben wurde. Als Teil der strategischen Stadtentwicklungsplanung in Leipzig widmet er sich zentral der Frage: Wie viele neue Wohnbauflächen sind nach Lage, Umfang und Nachfrage in den nächsten Jahren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorzuhalten? Im April 2011 wurde die Neufassung des Teilplans Wohnungsbau von der Leipziger Ratsversammlung beschlossen (Ratsbeschluss V-771/2011).

Der Teilplan Wohnungsbau dient der Verwaltung als Leitlinie und den Akteuren am Wohnungs- und Immobilienmarkt als Orientierung und Handlungsempfehlung für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen.



**LEIPZIG**  
**2020**  
 Integriertes  
 Stadtentwicklungs-  
 konzept (SEK)

**Veränderte Rahmenbedingungen und Trends machten die Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau notwendig**

Die Nachfrage nach Eigenheimen blieb weit hinter den im Jahr 2000 formulierten Erwartungen zurück. Die heutigen Prognosen zur künftigen Eigentumsbildung besagen, dass sich die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen auf einem niedrigen Niveau stabilisieren wird. Zudem wird ein Teil der Nachfrage nach Eigenheimen zunehmend auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt im Siedlungsbestand gedeckt werden. Gleichzeitig wurde mit den Stadthäusern erfolgreich ein neues, innerstädtisches Marktsegment etabliert.

Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“ und dem „Wohnungspolitischen Konzept“ wurde 2009 die strategische Ausrichtung der künftigen Leipziger Stadtentwicklung neu bestimmt. Durch den fortgeschriebenen Teilplan erfolgt nun eine Konkretisierung im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung vor allem in der „Inneren Stadt“ (Kernbereich).

Der Ausweis neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird mit Hilfe des Teilplans Wohnungsbau begründet.

Mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bis 2020 bestimmte die Bundesregierung das Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren (von derzeit etwa 100 Hektar pro Tag bis auf 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020). Die Strategie fand Eingang in die Regionalplanung und wurde zudem im Baugesetzbuch zur Förderung der Innenentwicklung verankert. Der Teilplan Wohnungsbau ist ein Beitrag zur Umsetzung des „30-Hektar-Ziels“.

Diese Entwicklungen eröffneten die Möglichkeit, aber auch die Notwendigkeit angesichts des demographischen Wandels und veränderter Nachfrage, wachsender Anforderungen aus Umweltschutz und Klimawandel sowie angespannter Haushaltsfinanzen zur Unterhaltung und Ausbau der Infrastruktur bislang unbebaute, aber im Flächennutzungsplan vorgehaltene Standorte für den Wohnungsbau neu zu bestimmen. Wichtig dabei ist, ein ausreichendes Angebot auf verschiedenen Preisebenen vorzuhalten, um möglichst vielen Haushalten eine Eigentumsbildung in Leipzig zu ermöglichen.

**Wie wurde vorgegangen?**

Wohnbauflächenangebot – Erfassung und Bewertung  
 Die geprüften Flächen umfassen ein Potenzial für ca. 13.000 Eigenheime ab 0,3 Hektar, das zusätzlich durch viele kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten ergänzt wird.

- Vier Flächentypen für den Wohnungsbau werden unterschieden:
- Nachverdichtung gewachsener Siedlungslagen (1),
  - Arrondierung von neuen, bereits erschlossenen Einfamilienhausgebieten (Auffüllgebiete) (2),
  - Stadtbau zur Um- und Nachnutzung von Bauflächen (3) sowie
  - Stadterweiterung durch Neuinanspruchnahme von Acker- und Grünland (4).

Vier ähnlich große Planungsräume wurden gebildet, die eine schnelle Orientierung und nachfragegerechte Entwicklung ermöglichen: „Innere Stadt“, Nord, Süd – Ost und West.

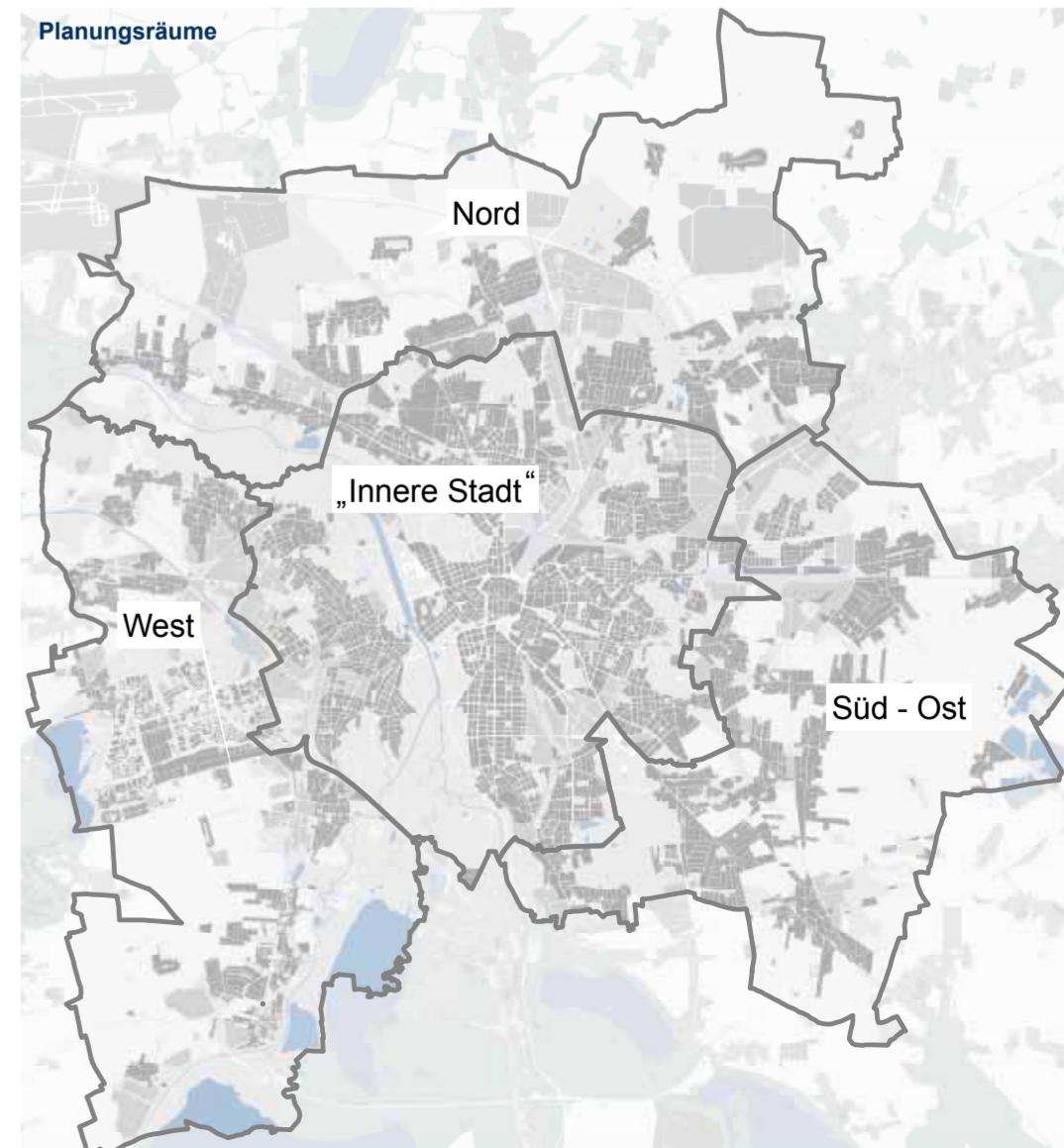
- Die Stadt Leipzig verfolgt mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik fünf Ziele:
- Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort zu profilieren,
  - die innerstädtische Eigentumsbildung zu stärken,
  - Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber der Außenentwicklung zu forcieren,
  - dagegen die Folgekosten der sozialen und technischen Infrastruktur zu reduzieren sowie
  - eine umwelt-, klimagerechte und energieeffiziente sowie der Gesundheit dienende Stadtentwicklung umzusetzen.

Die Ziele wurden nach folgenden fachlichen Kriterien erarbeitet: Versorgungsqualität, Lage zum öffentlichen schienenengebundenen Nahverkehr, Folgekosten der Infrastruktur, städtebauliche Einbindung in den Siedlungskörper und Umweltkonflikte. Sie ermöglichen, die Eignung der untersuchten Flächen für das Wohnen transparent zu machen.

Rechtliche Situation und Nachfrage  
 Um Aussagen zu Umsetzungschancen und Hemmnissen bei den Handlungsempfehlungen für die Flächenpotenziale treffen zu können, wurden zudem die rechtlichen Bindungen geprüft. Gleichzeitig wurde das ermittelte Flächenpotenzial der Nachfrage in den Planungsräumen ge-

genübergestellt: Je nach demographischer und wirtschaftlicher Entwicklung ist in den kommenden Jahren mit dem Bau von 450 bis 650 Eigenheimen pro Jahr zu rechnen. Darüber hinaus ist im Rahmen von Umnutzungen bebauter Flächen oder durch Rückbau von Wohngebäuden mittel- bis langfristig auch mit weiteren Wohnungsbaueingängen zu rechnen.

Eine Gegenüberstellung von gut geeigneten Standorten mit Flächenangeboten für ca. 7.200 Wohneinheiten und der prognostizierter Bautätigkeit von 4.500 bis 6.500 Eigenheimen in den nächsten 10 Jahren zeigt, dass in Leipzig sowohl ein ausreichendes als auch ein vielfältiges und attraktives Angebot an integrierten, gut erschlossenen bzw. zu erschließenden Standorten zur Verfügung steht. Zusätzlich kann auf nicht im Teilplan Wohnungsbau erfassten Einzelgrundstücken oder Baulücken (ca. 15 bis 20 Prozent der Neubautätigkeiten) gebaut werden.



**Kontakt**

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt,  
 Stadtentwicklungsplanung  
 Telefon | 0341 123-4933  
 Internet | www.leipzig.de/stadtentwicklung/

Unter der oben genannten Internetadresse finden Sie die vollständige Fassung des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Fortschreibung 2010 und vier Raumpässe „Innere Stadt“, Nord, Süd – Ost und West, die den Zielplan konkretisieren, Aussagen zu den einzelnen Standorten, ihren Lagebedingungen enthalten sowie konkrete Planungsziele nennen.

Beiträge zur Stadtentwicklung, Heft 51  
 „Stadthäuser in Leipzig“,  
 Herausgeber Stadt Leipzig,  
 Stadtplanungsamt, 2011

**weiterführende Kontakte**

**Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt**  
 Arbeitsgruppe Marketing  
 Telefon | 0341 123-3356  
 Internet | Städtische Grundstücke:  
 www.leipzig.de/immobilien/

**Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG)**  
 Salomonstraße 21 | 04103 Leipzig  
 Telefon | 0341 992-7750/60  
 Internet | www.lesg.de

**Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**  
 Vertrieb/Produktmarketing  
 Prager Straße 21 | 04103 Leipzig  
 Telefon | 0341 992-2299  
 Internet | www.lwbimmobilien.de

**Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmH**  
 Jacobstraße 10 | 04105 Leipzig  
 Telefon | 0341 225-40944  
 Internet | www.selbstnutzer.de



## Der Zielplan – Handlungsempfehlungen

Im Ergebnis der Abwägung von Eignungsbewertung, Berücksichtigung planungsrechtlicher Gegebenheiten und Nachfrage entstand der Zielplan mit sechs Zielkategorien zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung. Sie beschreiben die Strategien der Umsetzung für die einzelnen Wohnbauflächen:

Für **Wohnbauflächen mit Entwicklungspriorität** gilt es, bestehendes Baurecht zu nutzen und ggf. ältere Bebauungspläne zu ändern, um die wohnungspolitische Zielstellung, Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke für den Eigenheimbau, umsetzen zu können, begonnene Baugebiete aus Gründen der besseren Auslastung der Infrastruktur und aus ortsgestalterischer Sicht abzuschließen und neue Planungen vorrangig für Stadtumbaustandorte zu beginnen.

Von den **Wohnbauflächen ohne Entwicklungspriorität** werden 32 Standorte für 2.300 Wohneinheiten künftig im Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt, weitere Standorte als langfristige Flächenreserve vorgehalten, die nur bei starker Nachfrage in Anspruch genommen wird und Standorte mit ungünstigen Standortvoraussetzungen, die bereits über Planungsrecht verfügen, im Rahmen der Möglichkeiten in Art und Maß der Nutzung angepasst.

Im Teilplan Wohnungsbau sind die unter sozialen, stadtökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten geeigneten Flächen für den individuellen Wohnungsbau in der gesamten Stadt identifiziert worden, um insbesondere in der „Inneren Stadt“ ein vielfältiges und attraktives Angebot an integrierten, gut erschlossenen neuen Wohnbaustandorten zu schaffen.

### EXKURS GESCHOSSWOHNUNGSBAU

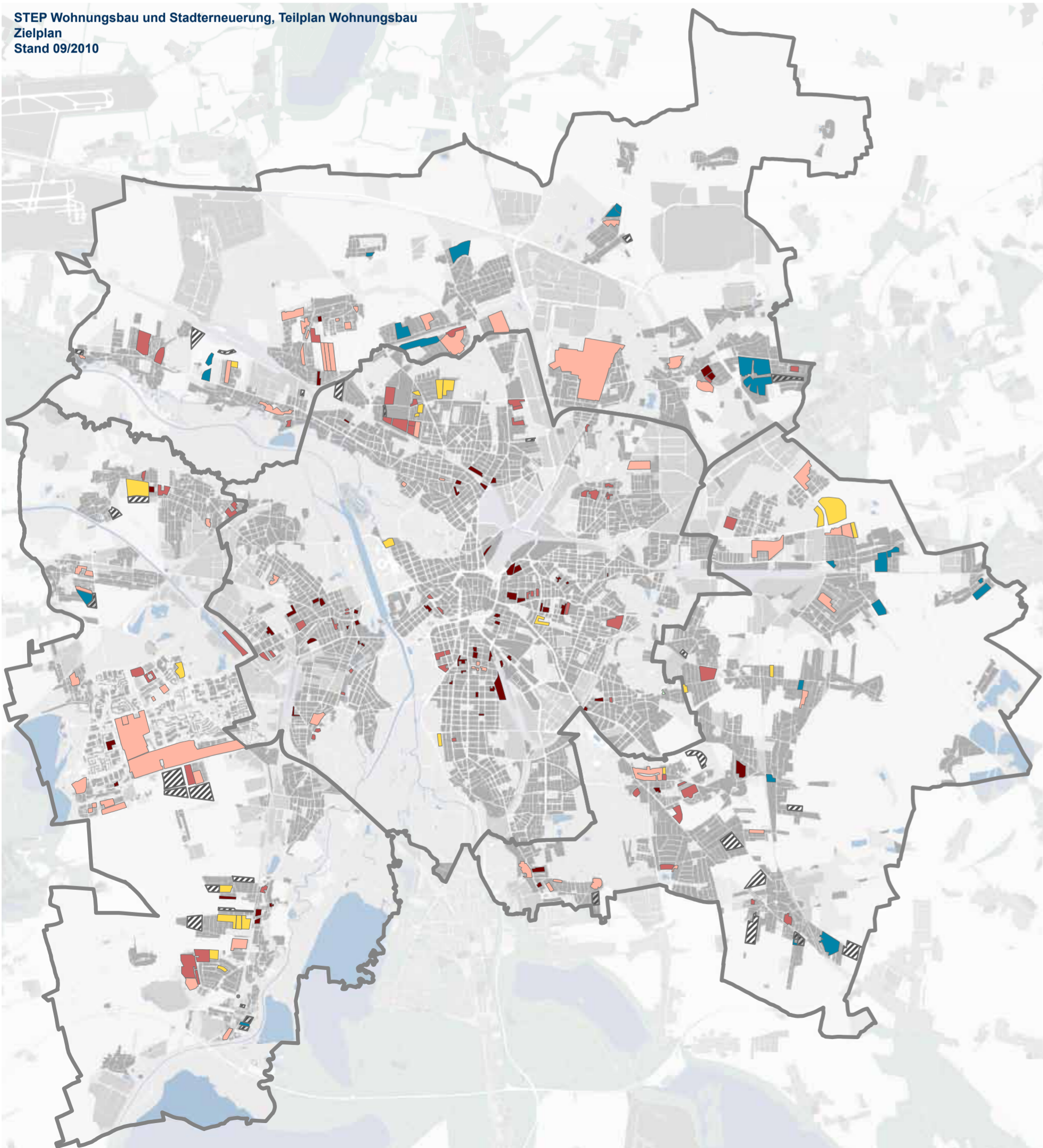
Der Teilplan Wohnungsbau konzentriert sich auf das selbstgenutzte Wohneigentum, das vor allem den individuellen Wohnungsbau umfasst. Daneben existiert der Geschosswohnungsneubau (Mehrfamilienhäuser), der

- in Leipzig überwiegend als Anlageobjekt realisiert wird und
- als Mietwohnungen am Leipziger Wohnungsmarkt in Konkurrenz zum Mietwohnungsbestand tritt, der in Leipzig noch ca. 35.000 leerstehende Wohnungen (11 %) umfasst.

Es gibt eine Reihe von Anzeichen zur Wiederbelebung der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Dies soll dazu genutzt werden, um

- den vorhandenen Wohnungsbestand durch besondere Angebote zu ergänzen,
- Stadtreparatur in Innenstadtkartieren zu unterstützen und
- nachgefragte Segmente, wie z. B. barrierefreien Wohnraum, zu stärken.

Vor diesem Hintergrund wird mit dem Teilplan Wohnungsbau das Ziel formuliert, Geschosswohnungsneubau planerisch auf die „Innere Stadt“ und dort auf Bereiche mit städtebaulich hohen Standortanforderungen zu begrenzen.



## Wie unterstützt die Stadt die Umsetzung?

- Die Stadt Leipzig beobachtet und unterstützt die Entwicklung im Eigenheimbau. Dabei stehen sechs Handlungsschwerpunkte im Mittelpunkt:
- Der Zielplan bildet die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und verbindlicher Bauleitplan). Für neue Wohnbauflächenangebote gilt, dass Baurecht mittels Bebauungsplänen nur geschaffen wird, wenn sie entsprechend der Bewertungsmethodik mindestens als „günstig“ eingeschätzt wurden.
  - Bei der Flächenaktivierung und Standortentwicklung werden neue Wohnprojekte, insbesondere im Planungsraum „Innere Stadt“, gezielt unterstützt. Dabei wird darauf geachtet, den Bedarf an Kindertagesstätten und Schulen zu berücksichtigen.
  - Klimaschutz und Energieeffizienz werden fundiert über Bebauungspläne umgesetzt und in städtebaulichen Verträgen fixiert.
  - Neben dem Bauträger-Kooperationsmodell wird die Unterstützung von Bauherrengemeinschaften/Baugruppen fortgesetzt. Sie wird vorrangig auf die Schwerpunkträume der Stadterneuerung und des Stadtumbaus im Leipziger Osten und Westen sowie in Schönefeld konzentriert.
  - Im Rahmen der finanziellen Förderung verfolgt die Stadt Leipzig ihre Strategien zur Unterstützung von Bauherren weiter.
  - Der Teilplan Wohnungsbau wird in die laufende Wohnungsmarkt- und Raumbeobachtung integriert, dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau werden alle zwei Jahre wesentliche Entwicklungstendenzen berichtet.

Die Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau soll bei Planungsabsichten für Investoren und Eigentümer transparent, kalkulierbar und handlungssicher vollzogen werden. Bei veränderten Angebots- oder Nachfragebedingungen ist er vor einer Inanspruchnahme von Reservestandorten fortzuschreiben.



## Impressum

Herausgeber	Stadt Leipzig Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Redaktion	Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Wolfgang Kunz, Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl, Irena Krause
in Kooperation mit	Büro für urbane Projekte Leipzig mit stadt : plan : dialog, Dr. Bertram Schiffers
Fotos, Abbildungen	alle Fotos Stadtplanungsamt, Rückseite: Stadthaus oben links und unten rechts von Martin Klindtworth, Leipzig
Luftbilder	Henry Pfeifer/Profiluftbild
Kartengrundlage	Übersichtskarte DSK 5 Stand 8/2008, © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Bearbeitung: Stadtplanungsamt und Büro für urbane Projekte, Datengrundlagen: Stand 30.06.2010, Julia Reichstein, Leipzig
Grafik/Layout	DS Druck-Strom GmbH
Druck	500
Auflage	500
Redaktionsschluss	August 2011