



Stadt Leipzig

Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet

„Gewerbequartier östlich der Brandenburger Straße“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Ost

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

14.10.2022

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Das ca. 19 ha große Gebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Ost, in unmittelbarer Nähe zum Leipziger Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung bilden

- im Norden die Bahnanlagen der Deutschen Bahn (Flurstücksnr. 3661/53 der Gemarkung Leipzig),
- im Osten die Hermann-Liebmann-Straße (Flurstücksnr. 200/3 der Gemarkung Neustadt, 3661/53 der Gemarkung Leipzig),
- im Süden die Rosa-Luxemburg-Straße (Flurstücksnr. 191 der Gemarkung Neustadt),
- im Südosten die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 4, 5, 6, 9, 10, 12, 12/1, 15/1, 16, 17/a, 229, 17d, 17e, 17f, 17 der Gemarkung Neustadt,
- im Südwesten die Mecklenburger Straße (Flurstücksnr. 3973 der Gemarkung Leipzig),
- im Westen die Lagerhofstraße (Flurstücksnr. 3661/8, 3661/6 der Gemarkung Leipzig), sowie
- im Nordwesten die Brandenburger Straße (Flurstücksnr. 4432 der Gemarkung Leipzig)

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 14.10.2022.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebietes sind dem Deckblatt und der Satzung zu entnehmen.

Das Gebiet erhielt seine strukturelle Ausprägung durch die Nutzung als östlich vom Hauptbahnhof gelegener Freiladebahnhof. Hier erfolgten der Umschlag und die Lagerung von Gütern für den Bahnverkehr. Ein großer Teil dieser Güterabfertigungsanlagen, wie z.B. Lagerhallen und Speicher, Werkstätten, Eilgutschuppen und Verwaltungsgebäude sind bis heute erhalten. Südöstlich grenzen an das Gebiet Wohngebäude, westlich gewerblichen Nutzungen und nördlich Gleisanlagen der Deutschen Bahn an.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Trotz großflächiger Stilllegung der Gleisanlagen und einer nicht mehr bahnbetriebsbezogenen Nutzung wurde das förmliche Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken nur für eine kleine Teilfläche des Gebietes bisher abgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich teils in der Hand privater Eigentümer, teils im Besitz des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) und teils im Besitz der Deutschen Bahn AG. Das Plangebiet weist städtebaulich sehr ungeordnete heterogene Strukturen auf, welche dringend einer planerischen Steuerung bedürfen. Aufgrund dessen erfolgt parallel zur vorliegenden Vorkaufsrechtsatzung die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich. Im Zuge dessen sollen die gewerblichen Strukturen qualifiziert werden. Ferner soll das Gebiet als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen (Berufsschule) geprüft und entsprechende umfangreiche attraktive Grün- und Freiräume im Quartier zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen vor Ort geschaffen werden.

Das Erfordernis für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich daraus, dass, um die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen (Schulstandort, Schaffung von Grün- und Freiräumen) in dem Gebiet realisieren zu können, die dafür benötigten, räumlich zusammenhängenden Flächen sich in privatem Eigentum befinden und durch die Stadt erworben werden müssen. Nur mit der Vorkaufsrechtsatzung kann rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Stadt vorrangig erworben werden können. Damit dient die Satzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung

Inhalt der Satzung ist das besondere Vorkaufsrecht auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Mit diesem Vorkaufsrecht steht der Stadt im Geltungsbereich der Satzung ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der §§ 24 ff BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die Stadt in der Lage, die städtebaulichen Maßnahmen, die sie in dem Gebiet in Betracht zieht, umzusetzen. Damit kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin