



Stadt Leipzig

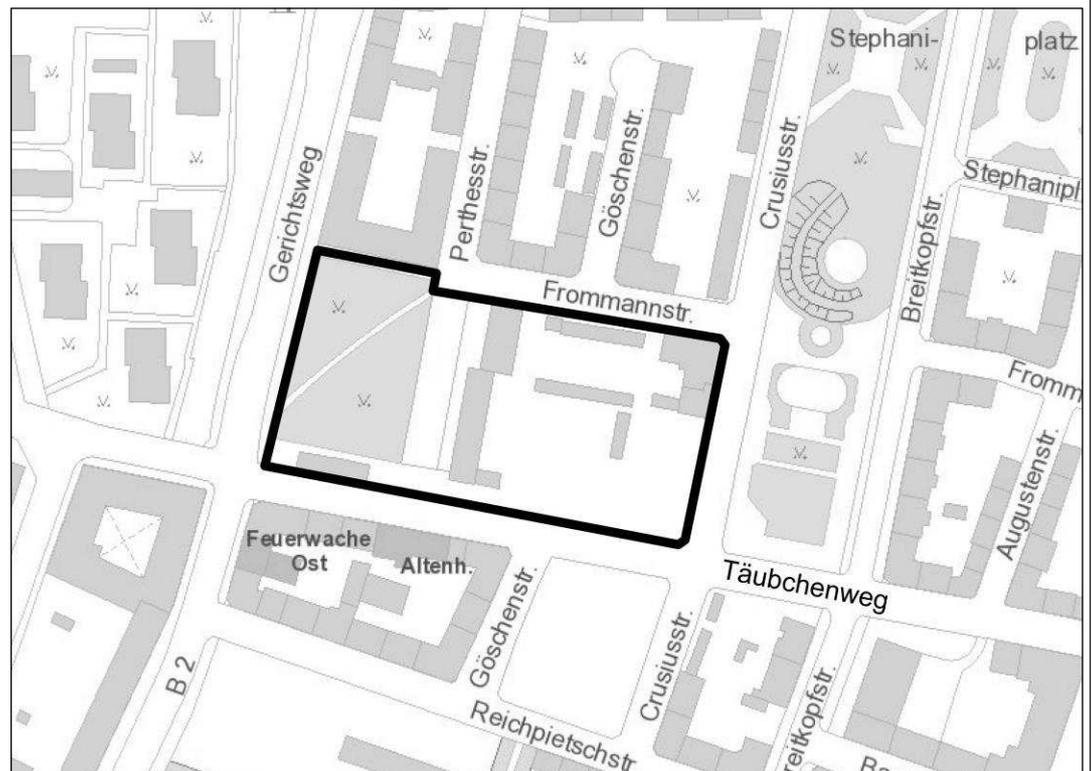
Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet

„Gerichtsweg/Täubchenweg“

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

02.02.2023

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Das ca. 2,1 ha große Gebiet der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht befindet sich im Stadtbezirk Südost und dort am westlichen Rand des Ortsteiles Reudnitz-Thonberg. Es ist in seinem Umfang deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ (Aufstellungsbeschluss VII-DS-06173). Das Gebiet wird im Westen durch die Hauptverkehrsstraße Gerichtsweg (Bundesstraße B2) sowie im Süden durch die stadtteilübergreifende Ost-West-Verbindung Täubchenweg begrenzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung verläuft

- im Norden auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 279/2, 883/1, 883/3, 884/4, 276/a, 884/2, 882/2, 885/2, 274/y, 735 sowie das Flurstück 883/2 querend,
- im Osten auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 735, 753, 752 und 751,
- im Süden auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 751, 274/e, 274/x, 882/2, 276/a, 883/3, 883/1, 883/2, 279/2 und 279/1 sowie
- im Westen auf der westlichen Grenze des Flurstücks 279/2 bis zum Ausgangspunkt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Reudnitz.

Der Geltungsbereich umfasst von West nach Ost die Flurstücke 279/1, 279/2, 883/1, 883/2 teilweise, 883/3, 883/4, 276/a, 884/2, 882/2, 885/2, 274/y, 274/x, 735, 753, 752, 751, 274/e der Gemarkung Reudnitz.

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 10.01.2023.

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

Das Satzungsgebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Reudnitz-Thonberg und wird im Westen durch die Hauptverkehrsstraße Gerichtsweg (Bundesstraße B2) sowie im Süden durch die stadtteilübergreifende Ost-West-Verbindung Täubchenweg begrenzt. Das Gebiet befindet sich zum Teil auf einem ehemaligen Druckereigelände und ist durch Überreste aus gründerzeitlicher Wohnbebauung, Gewerbebrachflächen (ehemalige Lagerstätten), eine Geschoßwohnungsbauzeile aus jüngerer Zeit und temporäre Begrünung in Folge der Stadterneuerung geprägt.

Im nördlichen Umfeld befinden sich zwischen Perthesstraße und Crusiusstraße weitgehend geschlossene fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Blöcke. Östlich der Crusiusstraße schließen sich die öffentlichen Grünflächen des Stephaniplatzes, ein Schmuck- und Spielplatz zwischen Täubchenweg und Dresdner Straße, an. Im Süden, jenseits des Täubchenwegs, sind Wohngebäude, ein Altenpflegeheim sowie Büro- und Gewerbegebäude in 5-7-geschossiger geschlossener Blockrandbebauung vorhanden. In den Erdgeschosszonen sind vereinzelt kleine Ladengeschäfte zu finden. Noch weiter südlich befindet sich der Lene-Voigt-Park als Stadtteilpark. Die Umgebung des Plangebietes westlich des Gerichtsweges ist durch ein Wohngebiet mit 6-geschossigen Plattenbauten und einem 8-geschossigen Hotel in offener Bauweise geprägt. Der mehrspurige Gerichtsweg hat aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung sowie schlechter Möglichkeiten zur Querung eine Barriere-Wirkung im Hinblick auf die Verknüpfung des Plangebietes mit den westlich gelegenen Teilen der Stadt.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Der Leipziger Stadtrat hat am 20.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 468 „Gerichtsweg/Täubchenweg“ beschlossen. Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung soll bezogen auf das Plangebiet die Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig sowie sonstige Planungsziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 468 unterstützen und die von der Gemeinde in

Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schon während der Durchführung des B-Planverfahrens absichern. Eine „*Balance zwischen Verdichtung und Freiraum*“ soll hergestellt werden, indem in integrierter, gut erschlossener Lage eine temporär begrünte Baufläche und überwiegend un- bzw. untergenutzte, stark versiegelte Brachflächen städtebaulich wie freiräumlich neu geordnet werden. Das strategische Ziel „*Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität*“ soll umgesetzt werden, indem die bauliche Qualifizierung in diesem stadtökologisch belasteten Raum flächensparend gestaltet und zugleich Grün- und Freiraumqualitäten an einem in Teilen stark versiegelten Standort entwickelt bzw. gesichert werden.

Ziel des sich in Aufstellung befindlichen B-Plans ist die Entwicklung eines neuen Stadtbausteins unter Berücksichtigung der strategischen Ziele der Stadt Leipzig und dem Leitbild der Doppelten Innenentwicklung. Die Umsetzung dessen soll durch den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht insofern unterstützt werden, als dass zum Wohl der Allgemeinheit eine Sicherung ggf. notwendiger Flächenbedarfe an öffentlich nutzbaren Stadträumen (Verkehrs-, Platz-, Grün- und Freiräume) erfolgen kann.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ist in Verbindung mit der Entwicklung der städtebaulichen Strukturen zu klären, ob und in welchem Umfang auch öffentliche Freiflächen entstehen sollen. Parallel sollen im Zuge des Planverfahrens die Anlagen der verkehrs- und stadtechnischen Erschließung des Quartiers hinsichtlich in ihrer Funktion geprüft und im Zuge der städtebaulichen Entwicklung ggf. neu geordnet und im Hinblick auf einen zusätzlichen Flächenbedarf planungsrechtlich gesichert werden.

Im Zuge der Planung wird der gesamte Bereich deutlicher in den Fokus der Öffentlichkeit rücken. Es ist daher nicht auszuschließen, dass daraufhin Grundstücke verkauft werden. Gleichzeitig ist nur bei ausreichender Flächensicherung gewährleistet, dass die im Aufstellungsbeschluss formulierten und im Prozess der Bauleitplanung qualifiziert Planungsziele nachfolgend auch tatsächlich umgesetzt werden können.

Nur mit einer Vorkaufsrechtssatzung kann rechtlich abgesichert werden, dass die für die Umsetzung von Vorhaben zum Wohl der Allgemeinheit notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Stadt vorrangig erworben werden können. Damit dient die Satzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und leistet ihren Beitrag zur Daseinsvorsorge. Daraus ergibt sich das Erfordernis für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

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