



Stadt Leipzig

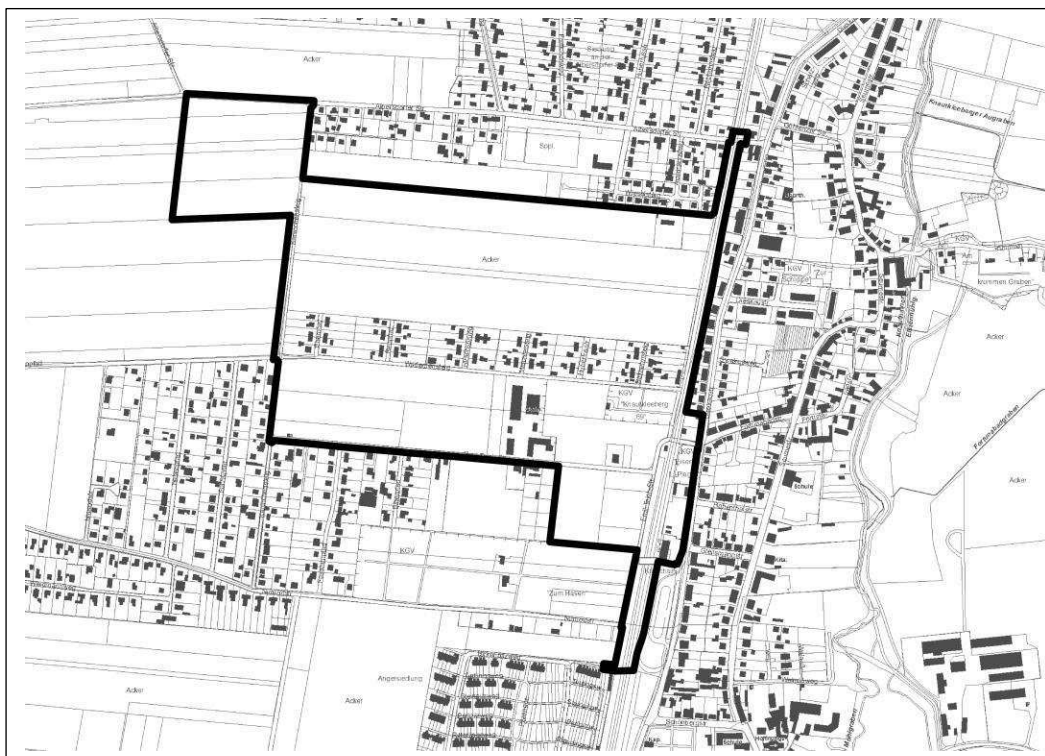
Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet

„Neue Emil-Teich-Siedlung“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

18.04.2023

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Der Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung entspricht demjenigen des Bebauungsplans Nr. 478 „Neue Emil-Teich-Siedlung“. Das ca. 44,5 ha große Gebiet der Satzung befindet sich im Stadtbezirk Südwest und dort im Ortsteil Knautkleeberg - Knauthain.

Es ist westlich der Dieskaustraße im nordwestlichen Teil des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain zwischen der Albersdorfer Straße im Norden und dem Birkenpilzweg im Süden gelegen. Im Westen schließen sich an die Siedlungsflächen weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung verläuft

- im Norden von Bahnanlagen bzw. dem Bahnübergang, der Straßenverkehrsfläche der Albersdorfer Straße sowie angrenzender Landwirtschaftsflächen
- im Osten den Anlagen der Bahn sowie der Straßenverkehrsfläche der Dieskaustraße,
- im Süden von der Straßenverkehrsfläche „Birkenpilzweg“, von der Kleingartenanlage „Zum Hasen“ sowie der Straßenverkehrsfläche der Emil-Teich-Straße
- im Westen von Eigenheimen entlang des Kaninchensteigs und von Landwirtschaftsflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 86, 99/3, 99/e, 114, 115, 116/1, 116/4, 116/6, 116/7, 116/b, 117/3, 117/5, 117/6, 117/12, 117/15, 117/16, 117/17, 117/18, 117/19, 117/20, 117/21, tw. 118/3, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 119/b, 119/c, 119/d, 119/e, 119/g, 119/h, 119/i, 119/k, 119/l, 119/m, 119/n, 119/o, 119/p, 119/q, 119/r, 119/s, 119/t, 119/u, 119/v, 119/w, 119/x, 119/y, 119/z, tw. 121, tw. 124, 127, tw. 128, tw. 131, 132/d, 132/e, 132/f, 132/g, 132/h, 133/37, tw. 134, tw. 138, tw. 141, tw. 144, 350, 350/a, 351, tw. 351/a, tw. 352/a, 372/2, 372/5, 372/6, 372/7, 372/11, 372/12, 372/13, 372/15, 372/16, 372/17, 372/a, 436/1, 436/2, 437 - 463, 465 - 467, 532 - 538, tw. 545/3, tw. 546, 609 - 613, 641, 642, 643/1, 643/2, 644 - 649, 651, 653, 672 der Gemarkung Knautkleeberg sowie die tw. 401/a, tw. 406/4, tw. 1160/6, 1282, 1284 der Gemarkung Knauthain.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebietes sind dem Deckblatt und der Satzung zu entnehmen. Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand 2022.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Der Anlass für die Aufstellung der Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht ist die vorsorgende, den Planungsprozess des B-Plans Nr. 478 begleitende Sicherung von Flächen für die kommunale Daseinsvorsorge, den Gemeinbedarf und darüber hinaus gehende Bedarfe, wie zum Beispiel notwendige Flächen für Verkehrs-, Versorgungs- und weiterer Infrastrukturanlagen oder Grün- und Freiflächen.

Mit dem Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht sollen die Planungsziele des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 478 „Neue Emil-Teich-Siedlung“ prozessbegleitend gesichert werden.

Im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes (OEK) Südwest wurde der allgemeine Infrastrukturbedarf für den Ortsteil erkannt und Zielstellungen und Maßnahmen für die unterschiedlichen Standorte ermittelt, für deren flächenkonkrete Umsetzung die Flächensicherung über den Bebauungsplan verfolgt wird. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Sicherung von Flächen für die Daseinsvorsorge, der Bedarfe für Erschließungs- und Infrastrukturanlagen sowie um die Sicherung von Grün- und Freiflächen für die Öffentlichkeit sowie auch von Flächen unter Aspekten des Lärmschutzes zur Minimierung evtl. Nutzungskonflikte.

Mit Bezug auf die Kitabedarfsplanung ist der Bedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie nach Stadtratsbeschluss VI-P-04367-DS-02-DS-01 die Notwendigkeit eines zusätzlichen Sportflä-

chenangebotes bereits vorgegeben. Welcher Nutzungsmix im Spektrum des Gemeinbedarfs schlussendlich im Gebiet realisiert werden soll und kann, ist im Bauleitplanverfahren Nr. 478 „Neue Emil-Teich-Siedlung“ zu klären.

Das Satzungsgebiet ist durch Heterogenität in der Eigentümerstruktur bestimmt. Erkennbar ist, dass im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung eine Neuordnung der Flurstücke und teilweise Abtretung an die Stadt entsprechend den zukünftigen Nutzungen erforderlich wird. Um im Rahmen des Planungsdialogs mit allen Eigentümern die kommunalen Interessen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs einbringen zu können, stellt das Vorkaufsrecht ein wichtiges Instrument dar. Nur bei ausreichender Flächensicherung ist gewährleistet, dass die Stadt die Zielvorstellungen, wie sie im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 478 „Neue Emil-Teich-Straße“ genannt sind und im Planungsprozess qualifiziert werden, auch tatsächlich und bereits prozessbegleitend umsetzen kann.

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. Nur bei ausreichender Flächensicherung ist gewährleistet, dass die Zielvorstellungen, wie sie in der Bauleitplanung ausgearbeitet werden, auch tatsächlich umgesetzt werden können.

Nur mit der Satzung 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 und leistet ihren Beitrag zur Daseinsvorsorge. Darin liegt 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