



Stadt Leipzig

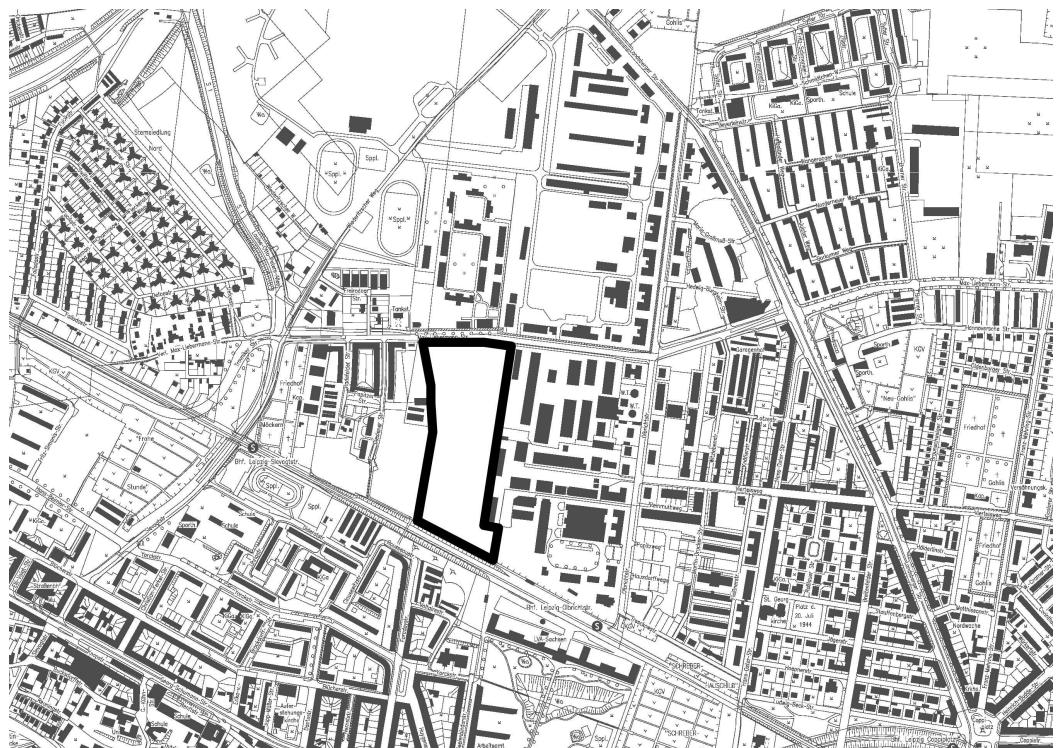
Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet

„Südlich der Max-Liebermann-Straße, Flurstück 563/9“

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

18.12.2015

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Das ca. 6,7 ha große Gebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Ortsteil Möckern.

Es ist nördlich der Bahntrasse der Bahnverbindung Leipzig-Halle und südlich der Max-Liebermann-Straße im Abschnitt zwischen der Olbrichtstraße im Osten und der Glesiener Straße im Westen gelegen.

Der räumliche Geltungsbereiches der Satzung umfasst das komplette Flurstück 563/9 der Gemarkung Möckern, die Grenze des Geltungsbereiches ist somit identisch mit den Außengrenzen des Flurstückes.

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom Februar 2015.

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

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Max-Liebermann-Straße, hier auch Bundesstraße B6, mit gegenüberliegend auf der Nordseite angrenzender, teilweise noch in Realisierung befindlicher Wohnnutzung bzw. einem Kasernenbereich (General-Olbricht-Kaserne). Im Osten grenzen von Norden nach Süden die geplante Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende sowie die in Entwicklung zu Wohnsiedlungen stehende ehemalige „Heeresbäckerei“ und das ehemals ebenso militärisch genutzte Gelände „Werk Motor“ an. Im Süden des Geltungsbereiches grenzt die S-Bahn-Strecke Leipzig - Halle an und im Westen ungenutzte Flächen bzw. im nördlichen Bereich davon das Bestandswohngebiet (Geschosswohnungsbau) an der Glesiener Straße.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Bereits mit dem beschlossenen Schulentwicklungsplan 2012 wird der erhöhte Bedarf an schulischer Infrastruktur fachlich dokumentiert. Die Schülerzahl und die damit verbundene steigende Nachfrage an Plätzen in den Schulen wird noch bis mindestens 2019 bei den Grundschulen, bis zum Schuljahr 2024 in Oberschulen und bei den Gymnasien bis zum Schuljahr 2026 anhalten.¹

In Anbetracht dessen, dass als Konsequenz der bereits vollzogenen Flächenanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben im Gesamtbereich der Kasernenareale in Gohlis-Nord und Möckern (ehemaliges Feldlazarett, „Russische Feldpost“, Theodor-Körner-Kaserne) sowie der nun geplanten Aktivierung von weiteren Wohnbaupotenzialen im Bereich „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ insgesamt bis zu 1.500 neue Wohnungen entstehen können, ist eine Prüfung erfolgt, ob und an welcher Stelle zur Deckung des Bedarfs an erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen - insbesondere Kita und Schule - im Sinne der planerischen Vorsorge eine Flächensicherung notwendig ist. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass sie im Gesamtbereich zukünftig grundsätzlich erforderlich sein werden.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich, der westliche Bereich des ehemaligen „Werk Motor“, erweist sich aufgrund seiner stadträumlichen Lage, also neben der unmittelbaren Nachbarschaft zu den neu geplanten Wohnbauflächen auch die Nähe und gute Erreichbarkeit zu bzw. von bestehenden Wohnquartieren wie beispielsweise der Bereich Möckern südlich der S-Bahn-Strecke oder der Sternsiedlung Nord als geeigneter Standort.

Auch innerhalb der Vorlage DS-01854 „Planungsbeschluss sowie Grunderwerb für bauliche Investitionen für den Schulentwicklungsplan 2015“, welche am 19.11.2015 von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen worden ist, ist unter der Nr. 28 mit der Kennzeichnung GS 7 für den Ver-

¹ Schulentwicklungsplan der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015 (Entwurf)

sorgungsraum Gohlis-Nord/Möckern, in dem sich der Geltungsbereich dieser Satzung befindet, der Neubau einer Grundschule benannt.

Im Gegensatz zu den Bereichen „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“, wo die erforderliche Berücksichtigung der städtebaulichen Konfiguration sowie des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei einem Kita-Bau hinderlich, bei einem Grundschulbau sogar problematisch wäre, stellt sich diese, weitestgehend unbebaute Fläche als gut geeignet dar. Unabhängig davon, ob eine Kita in Form einer Unterlagerung einer Schule oder einer Wohnbebauung oder als Solitär errichtet werden soll, weist der Standort eine hinreichende Nutzungsflexibilität auf.

Die Fläche stellt eine der wenigen verbliebenen Flächenpotentiale in dem genannten Versorgungsraum dar. Aus diesem Grunde ist eine Sicherung erforderlich, damit entsprechende Infrastruktureinrichtungen hier entsprechend verortet werden können. Die Fläche ist dafür hinsichtlich Zuschnitt, stadträumlicher Lage und Größe besonders geeignet.

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 geplanten städtebaulichen Maßnahmen 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anordnung des Vorkaufsrechtes steht der Stadt im Geltungsbereich der Satzung ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe des § 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.

Leipzig, den

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes