



# Stadt Leipzig

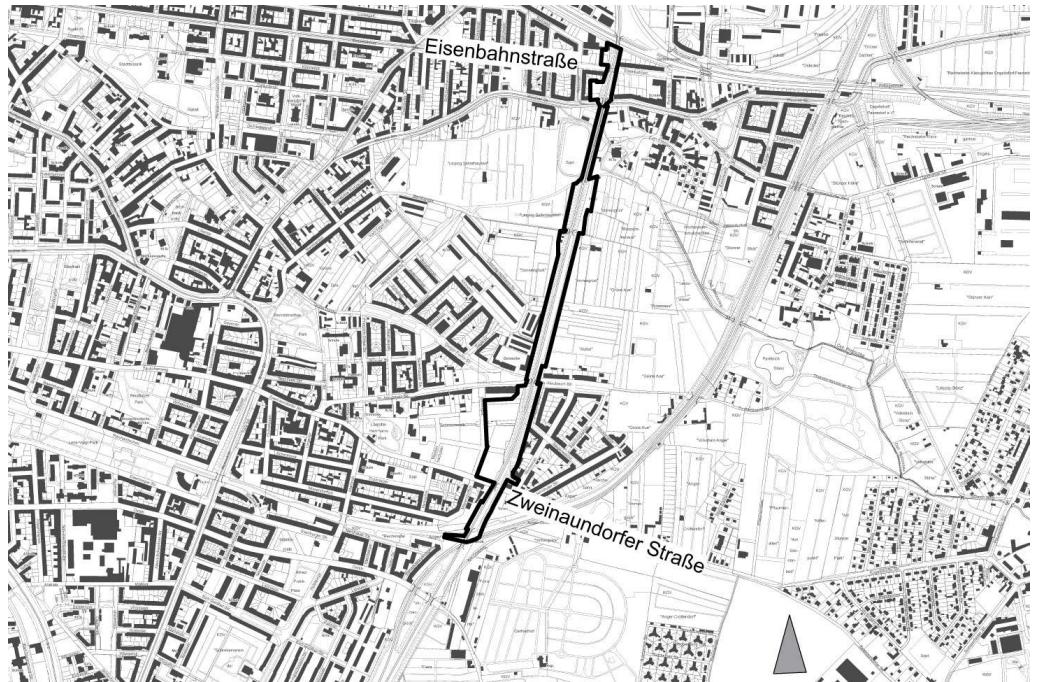
## Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet

### „Parkbogen Ost - Bereich zwischen Eisenbahnstraße und Zweinaundorfer Straße“

Stadtbezirk: Ost

Ortsteile: Sellerhausen-Stünz, Anger-Crottendorf

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

01.06.2016

## 1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Das ca. 8,6 ha große Gebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost und dort in den Ortsteilen Sellerhausen-Stünz und Anger-Crottendorf.

Es umfasst die Fläche des Bahnbogens Sellerhausen („Sellerhäuser Bogen“) und teilweise daran angrenzende Flächen zwischen der Eisenbahnstraße im Norden und der Zweinaundorfer Straße im Süden. Der „Sellerhäuser Bogen“ ist das Herzstück des Parkbogen Ost (siehe dazu Kap. 2).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung verläuft:

Im Norden auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 294 und 410 (beide Gemarkung Sellerhausen),

im Osten auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 410, 407b, 409 und 89 (alle Gemarkung Sellerhausen) sowie auf der Ostgrenze des Flurstückes 208/2, der Ostgrenze des Flurstückes 151/1, der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 149/2, der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 149/1 und dann weiter auf der Ostgrenze des Flurstückes 208/2 (alle Gemarkung Crottendorf) und der Ostgrenze des Flurstückes 153/14 der Gemarkung Anger,

im Süden auf der südlichen Grenze des Flurstückes 153/14 der Gemarkung Anger,

im Westen auf der westlichen Grenze des Flurstückes 153/14 der Gemarkung Anger, nach Westen abknickend auf der Südgrenze des Flurstückes 27/27, auf der Ostgrenze des Flurstückes 27/32 (ggf. zukünftige „Bühringstraße“), auf der Nordgrenze des Flurstückes 27/903, sodann annähernd parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 27/24 (in Verlängerung des Ostgiebels des ehem. Fabrikgebäudes) und auf dessen Nordseite, weiter auf der Westseite des Flurstückes 208/2 (alle Gemarkung Crottendorf), auf der Westseite des Flurstückes 409, auf der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 198/1 und der West- und Nordgrenze des Flurstückes 198/2, wiederum auf der Westgrenze des Flurstückes 409, auf den Westgrenzen der Flurstücke 407 b und 410, auf der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 294 e sowie dann etwa 9 m parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 294 (dieses somit teilend) zurück zum Ausgangspunkt an der Nordgrenze dieses Flurstückes (alle Gemarkung Sellerhausen).

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst somit die Flurstücke 294 teilweise (tw.), 294 e, 410, 407 b, 198/1, 198/2, 409, 89, alle Gemarkung Sellerhausen, die Flurstücke 208/2, 27/24 tw., 27/903, 27/25, 27/902, 27/32 tw., 27/31, 27/30, 27/900, 208/3, 27/901, 27/27, 208/4, 151/1, 149/1, 149/2, alle Gemarkung Crottendorf und das Flurstück 153/14 tw. der Gemarkung Anger.

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 01.04.2016.

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

Beidseitig des Gebietes befinden sich, insbesondere im Norden zwischen der Eisenbahnstraße und Wurzner Straße sowie im Süden zwischen der Liselotte-Hermann-Straße, Theodor-Neubauer-Straße und Zweinaundorfer Straße, überwiegend Wohn- und Gewerbegebäuden. Die im Bereich Theodor-Neubauer-Straße und Zweinaundorfer Straße westlich an den Bahnbogen direkt angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Crottendorfer Plan“ und sind unbebaut. Die Flächen in der Mitte des Gebietes grenzen beidseitig an Kleingartenanlagen und Grünflächen an, die zum Teil dem Landschaftsschutzgebiet „Östliche Rietzschke“ zuzuordnen sind.

Der Geltungsbereich südlich der Zweinaundorfer Straße grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 90.2 „Anger-Crottendorfer Bahnschneise“ an.

## 2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Mit der Stilllegung des östlichen S-Bahn-Bogens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des City-Tunnels durch die Deutsche Bahn AG im Jahr 2013 entstand der Vorschlag engagierter Bürgerinnen und Bürger der Stadt Leipzig, die frei werdende Bahntrasse in einen Fuß- und Radweg mit angegliederten Grünflächen umzuwandeln. Außerdem wurde vorgeschlagen, die Trasse als „Parkbogen Ost“ auf einer Strecke von ca. 5 km in ein grünes Aktivband zu verwandeln und dabei mehrere attraktive Grünräume sowie noch weitgehend unentdeckte Orte und Baudenkmale des Industrie- und Bahnzeitalters miteinander zu verknüpfen.

Der Vorschlag für die Entwicklung des „Parkbogen Ost“ wurde durch die Stadt mit der Absicht aufgegriffen, dieses Projekt als Impulsgeber für die weitere Entwicklung des Leipziger Ostens zu nutzen. Dadurch soll ein leistungsfähiges Bindeglied zwischen den angrenzenden Quartieren mit ihren Arbeitsstätten, Wohnstandorten, sozialen Einrichtungen, Verkehrswegen und Grünräumen geschaffen werden.

Das Projekt findet seinen Niederschlag in den nachfolgend genannten, überwiegend durch den Stadtrat bereits beschlossenen Konzepten, die Grundlage der Finanzierung und Umsetzung des zentralen Entwicklungsabschnittes („Sellerhäuser Bogen“) des Parkbogen Ost sind:

### *Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LeO)*

Die Idee des Parkbogen Ost wurde in das *Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LeO)*, welches mit der Beschl. Nr. 1564/13 am 20.03.2013 vom Stadtrat beschlossen wurde, aufgenommen und als „Impulsmaßnahme“ mit einer besonderen Wichtigkeit für die künftige Entwicklung des Leipziger Ostens bedacht. In der Handlungspriorität „Städtebauliche Anbindung verbessern“ wird das Impulsprojekt „Parkbogen Ost“ mit dem Ziel aufgeführt „die Erreichbarkeit des Gebietes zu verbessern und Zugangsbarrieren insbesondere für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen zu beseitigen.“

### *Europa 2020 – Leipzig 2020 (Grobkonzept zur Ausgestaltung der EU-Strukturfonds-Förderperiode 2014 bis 2020)*

Bei der geplanten Bewerbung Leipzigs für den Einsatz der Mittel der Strukturfonds in der neuen EU-Förderperiode ab 2014 ist der Parkbogen Ost als größere Investition mit einem breiten Spektrum kleinerer Maßnahmen für das Themenfeld Klimawandel und Energie vorgeschlagen.

Im *Arbeitsprogramm des Oberbürgermeisters bis 2020* wird die Umsetzung des Parkbogen Ost neben seinen klimatischen Aspekten vor allem auf Grund seines Potenzials zur Aktivierung Dritter als Kernaufgabe gesehen.

In der *Potenzialuntersuchung zu stillgelegten Bahntrassen im Stadtgebiet Leipzig* wird die Entwicklung des Sellerhäuser Bahnbogens (neben der Wiederbelebung der Fläche des Alten Postbahnhofes zwischen Adenauer Allee und Brandenburger Straße) mit hoher Priorität bewertet. Das Konzept zur Revitalisierung von Bahnflächen empfiehlt damit den Parkbogen Ost als vordringliche Maßnahme zur Umsetzung.

Auf Grund dieser konzeptionellen Verankerungen wurde am 26.08.2014 in der Dienstberatung des Oberbürgermeisters zur „*Projektqualifizierung Parkbogen Ost*“ (DS – 00186/14) die Erarbeitung eines Masterplanes beschlossen. Der Masterplan Parkbogen Ost liegt in seiner ersten Fassung vor und wird derzeit für die Beschlussfassung durch den Stadtrat vorbereitet.

Zur Finanzierung des Projektes wurden diverse Fördermöglichkeiten geprüft und Anträge gestellt:

- EFRE – Fördergebiet Leipziger Osten 2014 – 2020 (DS – 01672/15, RV-Beschluss v. 11.11.2015)
- Fördermittelantrag Parkbogen Ost „Nationale Projekte des Städtebaus 2015“ (VI-DS-02025, RV-Beschluss v. 19.11.2015)

Die ehemaligen Bahnflächen in diesem Abschnitt fielen im Dezember 2013 brach, als der City-Tunnel in Betrieb genommen wurde. Als Herzstück des Parkbogen Ost schließt der Sellerhäuser Bogen direkt an die beiden bereits realisierten Abschnitte, Lene-Voigt-Park und Anger-Crottendorfer Bahnschneise an.

Der ureigene Charakter des Projektes Parkbogen Ost ist die den modernen Bedürfnissen der Stadtgesellschaft angepasste Umwidmung von Bahnanlagen in Grün- und Freiflächen mit Rad- und Fußwegen. Auch wenn parallel zum Höhenpfad ebenerdige Radwege geplant sind, sind die ehemaligen Bahndämme des Sellerhäuser Bogens für die Projektrealisierung unverzichtbar.

Das Erfordernis für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich daraus, dass die für die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen in dem Gebiet 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 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.

Leipzig, 08.06.2016

gez.  
i.V. Heinig  
Jochem Lunebach

Leiter des  
Stadtplanungsamtes