



Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07940-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

1. Bebauungsplan Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße“; Satzungsbeschluss
2. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bebauungsplan Nr. 416; Satzungsbeschluss
Stadtbezirk: Mitte, Ortsteil: Zentrum-Nord

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

FA Umwelt, Klima und Ordnung
SBB Nord
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

05.07.2023

Zuständigkeit

2. Lesung
Anhörung
Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen hat die Ratsversammlung mit dem Ergebnis geprüft, sie in der Art und Weise zu berücksichtigen, wie es in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere im Anhang II: Abwägungsvorschlag angegeben ist.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird gebilligt.
5. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird beschlossen.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Beschlusses im Sitzungssaal des Stadtrates ausgehängte Plan.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Mitte
Ortsteil: Zentrum-Nord

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges: Bauleitplan-Verfahren

Mit dem Planverfahren soll die städtebauliche Entwicklung des brachliegenden Areals an der Eutritzscher Straße und der Delitzscher Straße zu einem neuen Stadtquartier für Wohnen und Gewerbe samt sozialer Infrastruktur wie Schulen und Kitas vorbereitet werden. Mit dieser Vorlage soll sowohl der Bebauungsplan als Satzung als auch die Satzung über ein

besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input type="checkbox"/>	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

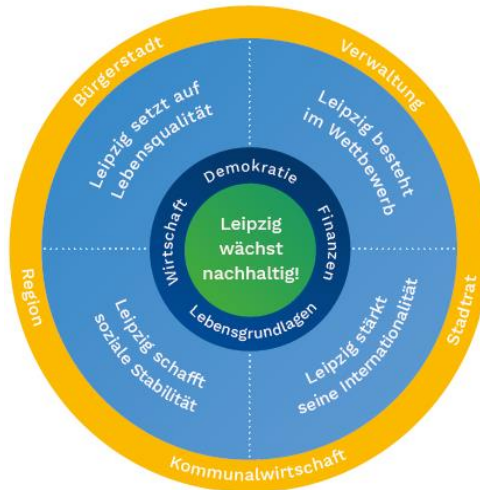
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input checked="" type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____

liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: Begründung zum Bebauungsplan

wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Erläuterungen zur Klimawirkung:

Klimawirkungen können nur durch die Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich nach Abschluss des Verfahrens ergibt, entstehen.

Zu den Klimawirkungen aus der Umsetzung siehe der Angaben in der Vorlage VII-DS-07025 zum vorhergehenden Verfahrensschritt. Weitere Informationen können darüber hinaus dem Kapitel Umweltbericht (dort Kap. 7.4 und Kap. 7.4.6) und dem Kapitel 9.5 (Klimaschutz und Klimavorsorge) der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Diese enthalten keine gegenüber dem vorhergehenden Verfahrensschritt inhaltlich geänderten Aussagen.

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Hier geht es um die Darstellung des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses. Dieser hat stattgefunden. Es sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen mit der Folge inhaltlicher Zielkonflikte aufgetreten. Bezüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches siehe die Begründung zum Bebauungsplan, Anhang II: Abwägungsvorschlag.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

Das strategische Ziel „**Bezahlbares Wohnen**“ wird umgesetzt, indem durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist, dass mindestens 30 % der Bruttogrundfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen errichtet werden. Dazu werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass in mindestens 30 % der in einem Teil-Baugebiet für Wohnen zulässigen Geschossfläche Wohnungen nur so errichtet werden dürfen, dass sie die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

In mindestens zwei Baugebieten sollen durch die Stadt gemeinwohlorientierte Angebote zur Eigentumsbildung durch eine Konzeptvergabe oder für genossenschaftliches Wohnen geschaffen werden. Dafür sollen über den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht die liegenschaftstechnischen Grundlagen geschaffen werden.

Das strategische Ziel „**Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote**“ wird umgesetzt, indem ein Schulcampus inklusive der dazugehörigen Sporthallen und Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden und damit das Angebot entsprechend der Schulnetzplanung bedarfsgerecht erweitert wird. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für zwei Kitas geschaffen.

Das strategische Ziel „**Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote**“ wird umgesetzt, indem ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude für die Nutzung durch kulturelle Einrichtungen hergerichtet werden soll. Darüber hinaus sollen die geplanten Sporteinrichtungen auf den Sportfreiflächen außerhalb des Schulcampus nach der Schulzeit für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Der großzügig gestaltete zentrale Park lädt zu einer vielfältigen Freizeitnutzung ein.

Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan folgende strategische Ziele verfolgt:

„**Vorsorgende Klima- und Energiestrategie**“ indem auf Basis eines abgestimmten Energiekonzeptes und eines abgestimmten Mobilitätskonzeptes die Integration von erneuerbaren Energien und die optimale Auslastung der bestehenden Infrastruktur, ein Regenwassermanagement mit einer 100 %igen Rückhaltung im Planungsgebiet (Integration des Forschungsprojektes „Leipzig BlauGrün“ in die Planung des Regenwassermanagements für das neue Quartier) sowie die Integration von Elektromobilität gesichert ist.

„**Balance zwischen Verdichtung und Freiraum**“, in dem eine zentrumsnahe, infrastrukturell gut erschlossene ehemalige gewerblich genutzte Fläche für die Schaffung neuer Wohn- und Büroflächen entwickelt wird und gleichzeitig neue Freiraumqualitäten herausgebildet werden. Dabei können als Beispiele für die flächensparende Möglichkeit der Nutzung von Freiräumen die Kopplung von Schul- und Freizeitnutzung der Sportfreiflächen sowie die Doppelnutzung der zentralen Parkflächen zu Freizeitwecken aber auch zur Versickerung anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen angeführt werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Bebauungsplan

Anlass für das Planverfahren ist die Absicht, das brachgefallene Areal des ehemaligen Freiladbahnhofs an der Eutritzscher Straße/Delitzscher Straße zu einem neuen Stadtviertel zu entwickeln.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischt genutzten Wohnquartiers, eines Schulstandortes, zweier Kindertageseinrichtungen, die Sicherung wesentlicher Freiraumstrukturen sowie ergänzender Nutzungen.

Grundlegend für die Planung war und ist der Umgang mit vor allem im östlichen Plangebiet befindlichen Flächen, für die noch der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt gilt oder

auf denen Ersatzpflanzungen für das Vorhaben City-Tunnel in der Vergangenheit stattfanden (Planfeststellung für das Vorhaben, Einbindung Nord, Knoten Halle/Leipzig, tangierende Maßnahmen zu City-Tunnel, Bereich Haltepunkt Theresienstraße“ vom 17.09.2008). Für die genannten Ausgleichsmaßnahmen für den City-Tunnel hat das Eisenbahnbundesamt bestätigt, dass es zur Überplanung der Ersatzpflanzungsflächen keiner Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bedarf. Sofern ein entsprechender Ersatz geschaffen wird, kann nach Ablauf der planfestgestellten Fertigstellungs- und Entwicklungszeiträume (insgesamt 3 Jahre ab Pflanzung/Ersatzpflanzung) eine Überplanung dieser Bereiche erfolgen. Dies ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Flächen unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehen erst nach der Entlassung daraus uneingeschränkt für neue Nutzungen zur Verfügung. Die weitgehende Entlassung der betroffenen Teilbereiche aus dem Fachplanungsvorbehalt ist angestrebt; die abschließende Entscheidung der zuständigen Stellen wird kurzfristig erwartet. Gleichsam wird für einzelne Teilflächen des Plangebiets (jedoch keinesfalls für Baufelder) der Fachplanungsvorbehalt aber auch nach dem Satzungsbeschluss weiter bestehen bleiben. In der Planung ist deswegen sichergestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen mit bahnspezifischen Anforderungen bzw. Nutzungen vereinbar sind und daher realisiert werden können, denn es darf kein Konflikt zwischen bauleitplanerischer Festsetzung und fachplanerischer Zwecksetzung bestehen.

Für die weiter unter dem Fachplanungsvorbehalt stehenden Flächen erfolgt die Zulassung der Nutzungen dann jeweils im Einvernehmen mit dem Eisenbahnbundesamt.

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Aufgrund der für dieses Quartier angestrebten Verankerung einer gemeinwohlorientierten Nutzung bestimmter Baugebiete auf dann zunächst kommunalen Grundstücken, soll eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen werden.

Bei der Satzung handelt es sich um eine Satzung auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB. Die Satzung verschafft der Stadt lediglich ein Vorkaufsrecht, aber keine Vorkaufspflicht. Erst die tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechtes bringt Maßnahmen der Stadt und Kosten mit sich. Ob und, wenn ja, zu welchen Kaufpreisen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist derzeit nicht prognostizierbar. Dies wird, soweit erforderlich, Gegenstand weiterer Vorlagen sein.

Näheres zum Satzungsinhalt und zur Begründung der Satzung ist den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

2. Beschreibung der Maßnahme

Auf dem Areal des ehemaligen Freiladebahnhofs in Leipzig soll ein neues Stadtquartier entstehen. Es wird darauf abgezielt, ein attraktives, lebendiges und zukunftsweisendes Quartier zu schaffen, das im Sinne der europäischen Stadtbaukultur entwickelt wird und sich durch einen hohen Grünanteil auszeichnet.

Das neue nutzungsgemischte Stadtquartier soll sich selbstverständlich in den Kontext der hochwertigen Leipziger Gründerzeitquartiere mit eigenem Gesicht einfügen. Es ist an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst, klimagerecht geplant, hält in seiner „blaugrünen“ Auslegung die anfallenden Niederschläge im Quartier, ermöglicht kurze Wege und ist autoreduziert konzipiert.

Die im März 2019 vom Stadtrat beschlossene Masterplanung basiert auf einem städtebaulichen Entwurf des Büros OCTAGON, Leipzig, zusammen mit Atelier LOIDL, Berlin.

Die Planungsinhalte basieren im Wesentlichen auf den Regelungen der „Planungs- und Entwicklungsvereinbarung“ (Beschluss VI-DS-03664-DS-01) vom 26. April 2017, die die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig abgestimmten Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung vorgibt.

Dazu zählen z.B.

- eine angestrebte Nutzungsdurchmischung von 70 % Wohnen (30 % davon mietpreis- und belegungsgebunden) und 30 % Gewerbe
- die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Grundschule, weiterführende Schule, ca. 330 Kindertagesstättenplätze)
- die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes
- die Entwicklung von benutzerorientierten und mit hoher ökologischer Wertigkeit versehenen öffentlichen und privaten Grünflächen
- die Entwicklung unter den Aspekten umweltfreundlich, energieeffizient und angepasst an den Klimawandel
- Entwicklung eines autoarmen Quartiers unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen umweltgerechter Mobilitätsformen

Dazu gehörte auch eine vertiefte fachplanerische Auseinandersetzung mit konkreten Maßnahmen der Klimaanpassung des Quartiers und der geplanten Energieversorgung insbesondere der Einordnung alternativer Energiegewinnungsmöglichkeiten.

Das vorliegende Energiekonzept kommt zu der Empfehlung den westlichen Teil des Plangebietes über ein Fernwärmenetz zu erschließen. Im östlichen und südöstlichen Bereich soll dagegen ein sogenanntes Nahwärmenetz entwickelt werden. Mit dem Ziel, ein Quartier mit der Energieeffizienzklasse 40 NH zu erreichen, ist geplant, eine Kombination aus Fernwärme, Abwasser-Wärmepumpe sowie dezentralen Wärmepumpen zur Trinkwasserbereitung umzusetzen.

Über die Einbindung der Quartiersentwicklung in das Forschungsprojekt „Leipzig BlauGrün“ konnten differenzierte Maßnahmen für ein am Klimawandel ausgerichtetes, zukunftsfähiges Regenwassermanagement entwickelt werden. Die wesentlichen Bestandteile dieses Konzeptes werden im Rahmen der Regelungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Das ebenfalls entwickelte Mobilitätskonzept zeigt, wie mittels neun sogenannter Mobilitätsbausteine (Parkraummanagement, Radverkehr, Förderung des ÖPNV, Mobilitätsstationen, Sharing-Angebote, E-Mobilität, Paketstationen & Belieferungskonzepte) die Zahl der Stellplätze im Quartier auf ein Mindestmaß reduziert werden kann.

Mit dem „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ (VII-DS-07025) wurde, in Abänderung des Beschlusspunktes 4 des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2020 (VII-DS-01283-NF-03), am 13.07.2022 die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, weil die Bedingungen des Beschlusspunktes 4 für das weitere Verfahren in einem dem Sicherheitsinteresse der Stadt für die Fortsetzung der Bauleitplanung erforderlichen Maß eingetreten waren. ~~Die noch nicht erfüllten Bedingungen gemäß vorgenanntem Stadtratsbeschluss vom 24.11.2020 sollten nach Zusicherung des Vorhabenträgers bis zum Satzungsbeschluss erfüllt sein.~~

~~Anfang Mai 2023 (redaktioneller Stand dieser Vorlage) sind die Bedingungen des Beschlusspunktes 4 des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2020 (VII-DS-01283-NF-03) weiterhin noch nicht vollständig erfüllt. Der Erfüllungsstand betrifft nur noch wenige Aspekte, deren Abarbeitung von Vorhabenträger und Stadtverwaltung gemeinsam mit hohem Aufwand betrieben wird, um diese Bedingungen bis zur Beschlussfassung der Satzung des Bebauungsplans zu erfüllen. Teilweise besteht jedoch die Abhängigkeit von zeitlichen Abläufen bei beteiligten Dritten.~~

~~Mit der Erfüllung der Bedingungen des Beschlusspunktes 4 des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2020 (VII-DS-01283-NF-03) werden die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gegeben sein.~~

Auch zum Zeitpunkt des beabsichtigten Satzungsbeschlusses am 05.07.2023 werden die Grundstücksrechte der Stadt voraussichtlich nicht im Sinne des Beschlusspunktes 4 des genannten Stadtratsbeschlusses vollständig umgesetzt sein. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der Bereich des Flurstücks 2733/175 (künftiger Quartiersweg) steht im Eigentum einer GbR. Der Vorhabenträger bemüht sich bereits seit längerer Zeit, dieses Grundstück zu erwerben.

Bislang gibt es einen Letter of Intent zwischen Eigentümerin und Vorhabenträger, der jedoch mangels notarieller Form keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Eigentumsübertragung enthält, jedoch die grds. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümerin dokumentiert. Es ist beabsichtigt, dass der Vorhabenträger nach Abschluss des notariellen Erwerbsvertrags mit der GbR unmittelbar einen notariellen Vertrag mit der Stadt schließt, in dem er den Eigentumsverschaffungsanspruch sicherheitshalber an die Stadt abtritt. Dies ist bislang nicht erfolgt, ist jedoch noch vor Satzungsbeschluss am 05.07.2023 beabsichtigt. Die ranggerechte Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch kann jedoch auch dann nicht mehr vor dem 05.07.2023 erreicht werden. Soweit die notariellen Verträge zwischen der GbR und dem Vorhabenträger sowie dem Vorhabenträger und Stadt abgeschlossen sind, kann nach Einschätzung der Verwaltung davon ausgegangen werden, dass die Stadt in absehbarer Zeit das erforderliche Erwerbsrecht für die Fläche erhält, so dass der Satzungsbeschluss unter diesen Voraussetzungen dennoch gefasst werden kann. Für weitere Flächen hat der Vorhabenträger im Rahmen notarieller Verträge die Erwerbsrechte zugunsten der Stadt bewilligt, die Anträge auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen wurden am 25.05.2023 beim Grundbuchamt eingereicht. Dies betrifft eine Teilfläche der Wohnstraße 1 sowie zahlreiche Flächen, die der Vorhabenträger von der DB AG erworben hat (zukünftig Flächen der Kita 2 sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen). Auch hier ist eine ranggerechte Eintragung der Vormerkung vor dem geplanten Satzungsbeschluss am 05.07.2023 nicht zu erwarten. Allerdings hat der Vorhabenträger nunmehr alles getan, um den Eigentumserwerb der Stadt für diese Bereiche zu sichern, so dass aus Sicht der Verwaltung die fehlende Eintragung dem Satzungsbeschluss nicht entgegensteht.

Mit dem Beschluss dieser Vorlage wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Mit dieser Vorlage soll darüber hinaus der Satzungsbeschluss der Ratsversammlung über die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet des Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Satzungsgebietes sind aus der Übersichtskarte und der Satzung zu ersehen.

Darüber hinaus erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan eine teilweise Hintersicherung bereits im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen als auch zusätzlich eine Absicherung der Umsetzung festsetzungsfähiger Regelungen und Maßnahmen.

3. Realisierungs-/Zeithorizont

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, die Beschlussteile im Leipziger Amtsblatt bekannt machen.

Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht jeweils in Kraft.

4. Finanzielle Auswirkungen

Aus dem Beschluss dieser Vorlage sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung des Planes sind die finanziellen Auswirkungen für die Stadt wie folgt zu erwarten bzw. nicht auszuschließen:

Die Grunderwerbskosten ergeben sich dem Grunde nach entsprechend aus der 1. Ergänzungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße (Planungs- und Entwicklungsvereinbarung, PEV) vom 26.04.2017, Stand: 15.12.2020 und den notariellen Erwerbsvorverträgen vom 15.12.2020 sowie vom 19.04.2023 und dem 24.05.2023 für:

Flächenerwerb:

Erschließungs- und Grünflächen	kostenfrei
Schulcampus	135,00 €/m ²
Flächen der Kleinspielfelder	135,00 €/m ²
Kindertagesstätten (Kita)	135,00 €/m ²
Lok- und Ladeschuppen	150,00 €/m ²

Dabei ist hinsichtlich der aufgeführten Flächen der Kleinspielfelder folgendes anzumerken: Zum künftigen Flächenerwerb durch die Stadt zeichnet sich ab, dass nach Fortentwicklung des Projektes die Kleinspielfelder der Gemeinbedarfsfläche "Sportpark" wegen baulicher/zeitlicher Schwerpunktnutzung als Sportfelder für den angrenzenden Schulcampus eine Zuordnung zur Entgeltlichkeit entsprechend der Schulcampusfläche begründet ist und insoweit Anpassungsbedarf besteht. Die Entscheidung hierüber erfolgt nicht mit Satzungsbeschluss sondern bleibt einem gesonderten Beschluss der städtischen Gremien vorbehalten.

Realisierungskosten für Schulcampus und Kindertagesstätten sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Folgekosten (für die Unterhaltung nach der Realisierung) für Erschließungs- und Grünflächen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Die Entscheidung über die Umsetzung und Finanzierung erfolgt mit separater Vorlage.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte im Laufe des Verfahrens nach den Anforderungen des BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09.08.2022 bis zum 19.09.2022 öffentlich aus. Ergänzend fanden am 24.08.2022 und am 12.09.2022 Erläuterungen der ausgelegten Planungen statt.

Es wurden Änderungen des Planinhaltes nach den Beteiligungen zum Entwurf vorgenommen.

Herausnahme einer Fläche: Es erfolgte die Herausnahme von Teilen der Baugebiete MU 21 und MU 22 sowie einer Teilfläche am Rande des Quartierswegs aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies geschah auf Anregung eines an den Quartiersweg anliegenden Gewerbetriebs, um diesem u.a. eine wirksame Einzäunung seines Betriebsgeländes auch in Richtung des Quartierswegs zu ermöglichen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wäre dies unzulässig gewesen (siehe TF 12). Die betroffenen Eigentümer wurden zu dieser Änderung schriftlich beteiligt. Sie stimmten zu.

Anpassung der Planzeichnung an eine amtliche Neuvermessung des Plangebiets: Für das Plangebiet wurde nach den Beteiligungen zum Entwurf eine amtliche Vermessung durchgeführt. Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass sich die äußeren Grenzen des Plangebiets und auch einige zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets an den vorhandenen Flurstücksgrenzen ausrichten, musste das Plangebiet an seiner Ostgrenze in einzelnen Abschnitten geringfügig an die künftige Grundstücksgrenze der östlich verbleibenden Bahnflächen angepasst werden.

Die Bahn und der Projektträger als Beteiligte und von den Anpassungen sonstig Betroffene wurden über diese Grenzkorrekturen schriftlich informiert und damit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt.

Durch die vorgenannten Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Außerdem waren durch die Änderungen ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen. Auch die Belange anderer Träger öffentlicher Belange – außer der DB AG als Grundstückseigentümerin – waren nicht berührt. Deshalb wurde unter Anwendung von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ausschließlich die o.g. erneute Beteiligung nur der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Weitere kleinteilige Änderungen der Planzeichnung sind aus der Anlage II: Abwägungsvorschlag der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich. In der Sache handelte es sich um redaktionelle zeichnerische Klarstellungen. Eine erneute Beteiligung zum Planentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB war zu allen diesen kleinen Änderungen wegen deren Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Aus der **Öffentlichkeit** (ohne Naturschutz- und Umweltverbände) gingen des Weiteren im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf** des Bebauungsplanes vier Stellungnahmen ein. Mit den folgenden wesentlichen Inhalten der eingegangenen Stellungnahmen wurde wie folgt umgegangen:

- Zu geringe Stellplatzquote

Die Sachlage wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis dessen sind die zum Stellplatzbedarf vorgenommenen Ermittlungen tragfähig.

- Fahrradschnellweg als Gefahrenfaktor

Im Ergebnis der dazu nochmals erfolgten Prüfung ist eine besondere Gefährdung der Kinder oder von Erwachsenen nicht zu erwarten.

- Parkhaus im MU 23. Hier wurden städtebauliche, gestalterische und umweltplanerische Aspekte angeführt, um Kritik an Dimensionierung und Nutzung auszuüben.

Dies wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis dessen sind die Aspekte bereits in der Planung berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

In einer Petition nach § 12 Sächsische Gemeindeordnung wurde „eine weitestgehend CO₂-freie autarke Energieversorgung – insbesondere im Wärmebereich“ gefordert.

Die Forderung führte nicht zur Änderung von Planinhalten, da die angesprochenen energietechnischen Lösungen mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festsetzbar und insofern nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Allerdings wurde im Rahmen der Projektentwicklung für das neue Stadtquartier ein Energiekonzept erstellt. Dieses Energiekonzept nennt Anteile für die Strom- und Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien.

Für die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist eine Bürgerbeteiligung nach den Regelungen des BauGB nicht vorgesehen; auch aus sonstigen Gründen besteht dazu kein Erfordernis.

7. Besonderheiten

Keine

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Als Folge des Nichtbeschlusses kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form nicht zum Abschluss gebracht werden. Es wäre damit keine rechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers gegeben, so dass v.a. dringend benötigte Wohnungen, der Schulcampus und Kindertagesstätten nicht gebaut werden könnten.

Bei Nichtbeschluss des besonderen Vorkaufsrechtes kommt die Satzung nicht zustande. In Folge dessen besteht für die Stadt über das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB hinaus, nicht die Möglichkeit das Eigentum an Grundstücken für insbesondere die in der

Begründung zur Satzung genannten Zwecke zu erlangen.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Bebauungsplan, Planzeichenerklärung (öffentlich)
- 4 Bebauungsplan, Nebenzeichnung 1 (öffentlich)
- 5 Bebauungsplan, Nebenzeichnung 2 (öffentlich)
- 6 Bebauungsplan, Nebenzeichnung 2, Tabelle zur NZ (öffentlich)
- 7 Bebauungsplan, Nebenzeichnung 3 (öffentlich)
- 8 Bebauungsplan, Nebenzeichnung 3, Tabelle zur NZ (öffentlich)
- 9 Bebauungsplan Teil B: Text (öffentlich)
- 10 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)
- 11 Begründung zum Bebauungsplan, Anhang II: Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 12 Namens- und Adressenliste zum Abwägungsvorschlag (nichtöffentlich)
- 13 Vorkaufsrechtssatzung (öffentlich)
- 14 Begründung der Vorkaufsrechtssatzung (öffentlich)