



Verwaltungsstandpunkt-Nr. VII-A-09557-VSP-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VII-A-09557 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
VII-A-09557-VSP-01 Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Der Möbiusplatz muss grün bleiben!

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
FA Umwelt, Klima und Ordnung
FA Stadtentwicklung und Bau
SBB Südost
Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

23.04.2024
30.04.2024
14.05.2024
22.05.2024

Zuständigkeit

Bestätigung
Bestätigung
Vorberatung
Vorberatung
Anhörung
Beschlussfassung

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

Rechtswidrig und/oder

Nachteilig für die Stadt Leipzig.

Zustimmung

Ablehnung

Zustimmung mit Ergänzung

Sachverhalt bereits berücksichtigt

Alternativvorschlag

Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag

Dem Antrag wird zugestimmt.

Räumlicher Bezug

Ortsteil Reudnitz

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften

Stadtratsbeschluss

Verwaltungshandeln

Sonstiges: Antrag VII-A-09557

Das Gebiet um den Möbiusplatz und den Alfred-Frank-Platz ist planungsrechtlich unbeplant.
Zur langfristigen Steuerung städtebaulicher Zielstellungen und zur Sicherung des Bestands

von prägenden Parks und Grünflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sinnvoll. Die Verwaltung folgt dem Antrag und wird die Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einschließlich Vorkaufsrechtssatzung zügig einleiten.

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 | | 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:

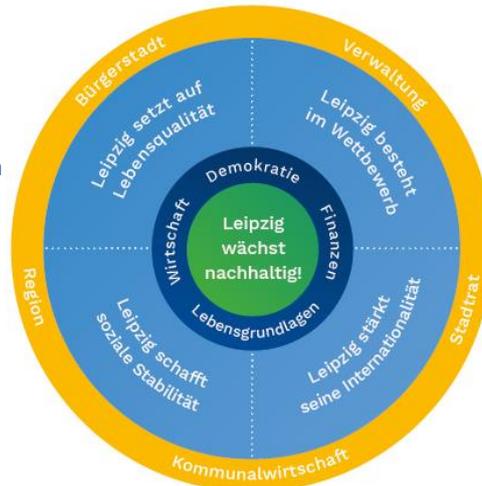
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

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 Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- 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
- Stadttrat

- 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

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

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

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: _____

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

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Entfällt.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Entfällt.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Entfällt.

III. Strategische Ziele

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum: Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen des Grün- und Freiraumsystems zu erhalten und zu qualifizieren.
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität: Ziel ist, die Umweltqualität in Leipzig zu verbessern, indem Lärmbelastung, Schadstoffemissionen sowie gesundheitliche Belastung durch Überwärmung reduziert und gleichzeitig Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umgesetzt werden.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Zielstellung dessen ist es, die stadtklimatischen Bedingungen im Quartier zu verbessern.

IV. Sachverhalt

1. Begründung Kreuz auf dem Deckblatt

Das in Rede stehende, derzeit auf Immobilienportalen zum Kauf angebotene Grundstück der ehemaligen Brauerei in Reudnitz-Thonberg (Flurstück 397/2, Gemarkung Reudnitz) liegt zwischen dem westlich angrenzenden Möbiusplatz (Kulturdenkmal Nr. 09263814) und dem südlich angrenzenden Alfred-Frank-Platz (Kulturdenkmal Nr. 09293936). Nach Auflösung und umfangreichem Umbau befindet sich heute auf der Fläche die im Leipziger Osten bekannte Gaststätte „Reudnitz Terrassen“ einschließlich großem Freisitz und großflächiger Stellplatzanlage für PKWs.

Die Lage zwischen beiden Gartendenkmälern und die Vielzahl an Großgrün lassen das o.g. Grundstück als Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche erscheinen. Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sind diese Flächen daher insgesamt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Gesamtfläche des heute weitgehend unbebauten Areals beträgt ca. 2 ha, einschließlich der gliedernden Straßenabschnitte Möbiusplatz und Oststraße. Dieser innerstädtische Freiraum wird durch die umgebenden straßenbegleitenden gründerzeitlichen Bebauungen abschließend definiert. In der Wechselwirkung mit der umgebenden, nahezu vollständig geschlossenen gründerzeitlichen Blockrandbebauung, stellt sich die gesamte Fläche als eine sogenannte „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich dar. Diese unbebauten Innenbereichsflächen sind so groß, dass deren Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung betrachtet werden kann. So auch hier. Eine Bebauung der Fläche drängt sich soweit nicht auf, da die Bebauung der „Reudnitz-Terrasse“ innerhalb der Fläche kein städtebauliches Gewicht entfaltet und nicht geeignet ist, einen entsprechenden baulichen Rahmen und Zulässigkeitsmaßstab auf ihre Umgebung in einer Weise auszubilden, der den Eindruck der Geschlossenheit mit der Umgebungsbebauung vermittelt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt daher auf der Grundlage des § 35 BauGB. Auf dieser Rechtsgrundlage wurde unter anderem 2008 der heutige Freisitz genehmigt, 2010 eine Nutzungsänderung von einem Keller zu einem Vereinsraum zugelassen und 2011 ein Neubau einer Kühlzelle für die „Reudnitz-Terrassen“ bauplanungsrechtlich beurteilt. Entsprechend der geltenden Rechtsgrundlage sind daher Vorhaben nur zulässig, soweit ihnen die im § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch benannten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen bzw. diese nicht beeinträchtigt werden. In diesem Kontext stellen die Darstellung im FNP (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage) sowie die Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes sowie die (zu befürchtende) Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewichtige Gründe dar, die einer möglicherweise angestrebten baulichen Entwicklung des Grundstücks enge Schranken setzen und insbesondere den Erhalt des Grünbestandes gewährleisten.

Im Ergebnis ist aller Voraussicht nach nicht mit dem Verlust des Grünbestandes rechnen. Um dennoch die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung der Fläche sowie den Erhalt des vorhandenen Grünbestandes wirksam steuern zu können, wird die Verwaltung die Verfahren zur Aufstellung der Satzungen für einen Bebauungsplan sowie über das Besondere Vorkaufsrecht einleiten. Die konkreten Ziele werden in den jeweiligen Satzungen abschließend formuliert.

Unabhängig davon wird für 2024 der Satzungsbeschluss der neuen städtebaulichen Erhaltungssatzung „Reudnitz“ (Arbeitstitel) angestrebt. Sie resultiert aus der Überarbeitung der bestehenden Erhaltungssatzung „Medienstadt“ und wird das gegenständliche Grundstück miteinbeziehen. Städtebauliche Erhaltungssatzungen können hierbei Freiflächen vor Bebauung schützen, soweit diese in der Lage sind die städtebauliche Struktur zu prägen,

selbst wenn eine Bebauung planungsrechtlich zulässig wäre (BVerwG, Beschluss vom 3. 12. 2002 - 4 B 47/02). Die hier gegenständliche Fläche wird in der Satzungsbeurteilung explizit als eine solche Fläche beschrieben werden.

2. Realisierungs- / Zeithorizont (entfällt bei Ablehnung des Antrags)

Trifft nicht zu.

Anlage/n

Keine