



## 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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<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

<b>Im Haushalt wirksam</b>		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

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>		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				

<b>Steuerrechtliche Prüfung</b>	<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

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

## Ziele

### Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

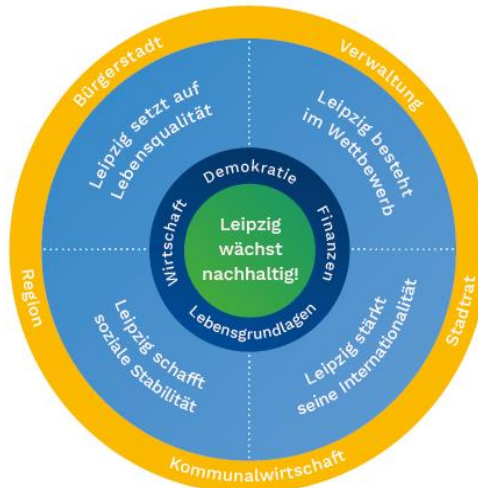
### Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

## 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			
<b>Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)</b>			
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> )		
<b>Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)</b>			
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein ( <i>Begründung s. Abwägungsprozess</i> )	<input type="checkbox"/> nicht berührt ( <i>Prüfschema endet hier.</i> )	
<b>Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u></b>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> 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