



schriftliche Antwort zur Anfrage Nr. VI-F-01263-AW-001

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium

Termin

Zuständigkeit

Ratsversammlung

20.05.2015

mündliche Beantwortung

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Perspektiven für die Freifläche Leopoldstraße/Ecke Wolfgang-Heinze-Straße in Connewitz

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Sachverhalt:

zu Frage 1:

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit auf dem Grundstücksmarkt zum Kauf angeboten. Die dauerhafte Nutzung als Grünfläche würde einen Ankauf durch die Stadt Leipzig voraussetzen. Da das ursprünglich gewerblich genutzte Gelände nach den vom Stadtrat beschlossenen Plandokumenten (Flächennutzungsplan von 1995 und 2015 sowie Sanierungszielplan von 1999) jedoch als Vorbehaltsfläche für den Wohnungsbau ausgewiesen ist und die Grünanlage nur als Interimsnutzung bis zu einer Wiederbebauung angelegt wurde, hat das Amt für Stadtgrün und Gewässer in seiner mittelfristigen Finanzplanung für einen Ankauf keine Mittel vorgesehen. Diese müsste der Stadtrat durch Umschichtungen im Haushaltsplan zusätzlich bereit stellen.

Da sich in geringer Entfernung zum Areal Leopoldstraße bereits drei quartiersbezogene und in städtischem Eigentum stehende öffentliche Grünflächen befinden, die nach 1991 mit

öffentlichen Sanierungsmitteln angelegt wurden (Parkanlage Kronengarten, Grünfläche Herderplatz, Grünfläche mit Streetballanlage Biedermannstraße), sieht die Verwaltung allerdings die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Erholungsflächen auch im Vergleich zu anderen Stadtteilen angemessen sichergestellt.

zu Frage 2:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und dort in einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Es kann durch den Eigentümer in dem Maße bebaut werden, wie sich sein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt – also durch eine Blockrandbebauung und gegebenenfalls auch durch eine Bebauung von Teilen des Blockinnern. Der Eigentümer hat nach § 72 Abs. 1 SächsBO einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Beteiligung der Bürger ist dabei gesetzlich nicht vorgesehen. Sollte eine solche dennoch durchgeführt werden, so hätte sie keinen Einfluss auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Eine wirksame Bürgerbeteiligung ist nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich. Dies würde den Beschluss des Stadtrats voraussetzen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Bei einer beabsichtigten Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Sofern der Bauantrag planungsrechtlich zulässig ist und den Planungszielen entspricht, besteht auch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

zu Frage 3:

In Anbetracht der durch die dynamische Einwohnerentwicklung der vergangenen vier Jahre (2010 - 2014: + 43.000 EW) stark steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig bedarf es auch der Erweiterung des Wohnungsbestands. Dieser Erweiterungsbedarf lässt sich zahlenmäßig allerdings nicht auf einzelne Ortsteile herunterrechnen. Die in diesem Zeitraum im Vergleich zu anderen Ortsteilen geringere Zunahme an Einwohnern kann so interpretiert werden, dass in Connewitz nur noch ein geringes Potenzial an leer stehenden Wohnungen besteht, woraus sich ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnungsneubau ableiten lässt.

Das derzeit in Erarbeitung befindliche wohnungspolitische Konzept sieht vor, dass die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen Priorität vor der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen am Stadtrand hat. Geschosswohnungsbau soll im Interesse einer verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung und der wirtschaftlichen Betreibung des

öffentlichen Verkehrsnetzes vorrangig auf Flächen konzentriert werden, die sich im fußläufigen Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs befinden. Beide Kriterien werden durch die Fläche Leopoldstraße/Wolfgang-Heinze-Straße erfüllt. Vor diesem Hintergrund sollte am bestehenden Planungsziel, hier Wohnungsbau zuzulassen, festgehalten werden.

zu Frage 4:

Instrumentarien des Sanierungsrechts können nicht angewendet werden, da das Sanierungsgebiet „Connewitz/Biedermannstraße“ in einem Teilbereich, in dem auch das Grundstück liegt, im Jahr 2014 aufgehoben wurde.

Die genannten Ziele ließen sich teilweise über einen Bebauungsplan durchsetzen:

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB lassen sich Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. für die Errichtung einer Kindertagesstätte) festsetzen.

Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 7 BauGB können bei Erforderlichkeit Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und nach § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Derartige Festsetzungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da eine entsprechende Wohnungsbauförderung in Sachsen nicht existiert und eine personenbezogene Mangelsituation in Leipzig nicht nachgewiesen werden kann.

Sofern durch diese Festsetzungen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, hat die Stadt den Eigentümer nach den Bestimmungen von § 42 BauGB zu entschädigen bzw. muss das Grundstück erwerben.