

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/440/2020/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	15.12.2020		
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	14.01.2021	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0	
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd	01.02.2021	Abstimmung gem. § 56 a Abs. 6 KV LSA (sh. Anlage)	
Stadtrat	03.02.2021	Ja 43 Nein 6 Enthaltung 1 Befangen 0	

### Titel:

Quartierskonzept Leipziger Tor und Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" - Erlass einer Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt zur Sicherung der Ziele des Quartierskonzeptes Leipziger Tor und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“ die in der Anlage 2 enthaltene Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht über folgende Flächen des Plangebietes:

Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10904  
 Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 8122  
 Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10906.

2. Die in der Anlage 3 enthaltene Begründung zum Erlass der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht wird gebilligt.
3. Beschluss und Satzung sind zusammen mit dem in der Anlage 2 enthaltenen Lageplan ortsüblich bekanntzumachen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 25 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor – BV/027/2015/VI-61 Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" – Änderung Geltungsbereich BV/439/2020/III-61 Integriertes Konzept – Quartier Am Leipziger Tor – BV/139/2020/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 01, K 03, K 05 und K 08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 07
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 02, M 03 und M 09

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

### Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die zur Umsetzung der Beschlussfassung und Anwendung der Satzung erforderlichen Haushaltsmittel sind jährlich unter dem Produktkonto 51120.7821000 zu planen und vorzuhalten. Nach Inanspruchnahme sind die Ausgaben entsprechend der doppelten Zuordnung umzubuchen.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zum Erlass einer Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gefasst werden. Sie dient der Sicherung der Ziele des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor". Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 25. April 2015 in der Ausgabe 5/2015 des Amtsblattes bekanntgemacht. Die Grenzen des Bauleitplanverfahrens sollen nach dem jüngsten Beschluss des Stadtrates (BV/439/2020/III-61) erweitert werden.

Ursächlich sind die Beschlussfassung des Stadtrates vom 08.07.2020 über das Integrierte Konzept - Quartier Am Leipziger Tor (BV/139/2020/III-61) und hierin insbesondere die Ziele zum Leipziger Torhaus.

Dabei handelt es sich um ein identitätsstiftendes Gebäude im Quartier, das die Chance für einen Schwerpunkt des Gemeinwesens und sozio-kultureller Möglichkeiten bietet. Eine entsprechende Nutzung für die Menschen im Quartier und die Gestaltung der umliegenden Freianlagen soll den Kern der Quartiersentwicklung bilden.

In dieser Hinsicht ist das Anliegen im besonderen Maße geeignet, die Ziele des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches und die des Quartierskonzeptes zu qualifizieren. Zur Sicherung der Zielstellung ist es erforderlich, die in der Anlage 2 beigefügte Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht zu erlassen.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Ausgangssituation**

Am 08.07.2020 hat der Stadtrat den Beschluss über das Integrierte Konzept - Quartier Am Leipziger Tor (BV/139/2020/III-61) gefasst. Dessen Ziele und Handlungsfelder sollen der Steuerung der Quartiersentwicklung und der Beantragung von Fördermitteln zugrunde gelegt werden.

Einen Konzeptschwerpunkt bildet das Leipziger Torhaus. Zusammen mit anderen wichtigen funktionalen Adressen und prägnanten Gebäuden entlang der Franz- und Heidestraße soll es die Quartiersentwicklung tragen. Gemeinsam mit der gegenüberliegenden Wagner-Passage liegt hier das Zentrum für Versorgung, Dienstleistung und Einzelhandel im Quartier. Dieses zeichnet sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr aus. Seine Bedeutung spiegelt sich dort im öffentlichen Raum wider.

Augenblicklich gehören die im Beschlusspunkt 1 genannten Flurstücke, auf denen u. a. das Leipziger Torhaus steht, nicht zu den Bestandteilen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor". Es ist aber städtebaulich erforderlich, sie in das Planverfahren einzubeziehen. Einen entsprechenden Beschluss hat der Stadtrat jüngst gefasst (BV/439/2020/III-61).

Der Anlass für den Erlass dieser Vorkaufsrechtssatzung begründet sich insbesondere daraus, dass das Leipziger Torhaus ein identitätsstiftendes Gebäude im Quartier ist und deshalb im besonderen Maße nach den Zielen und Erfordernissen des Quartierskonzeptes als Schwerpunkt für das Gemeinwesen und für sozio-kulturelle Möglichkeiten entwickelt werden soll. Eine entsprechende Nutzung für die Menschen im Quartier und die Gestaltung der umliegenden Freianlagen soll den Kern der Quartiersentwicklung bilden.

Das Erfordernis für den Erlass der in der Anlage 2 beigefügten Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB ergibt sich daraus, dass, um das Leipziger Torhaus für die oben angegebenen Ziele entwickeln zu können, die dafür benötigten, räumlich zusammenhängenden Flächen durch die Stadt erworben werden müssen.

### **Rechtsfolgen**

Mit der Ausübung von Vorkaufsrechten kommen Kaufverträge zwischen dem Verkäufer und der Stadt zustande (§ 28 Absatz 2 BauGB). Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt hat Vorrang vor bestehenden privaten Vorkaufsrechten. Zu allen weiteren Rechtsfolgen und Auswirkungen wird auf die in der Anlage 3 beigefügte Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung hingewiesen.

### **Anlage 2**

Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht

### **Anlage 3**

Begründung zum Erlass der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht