

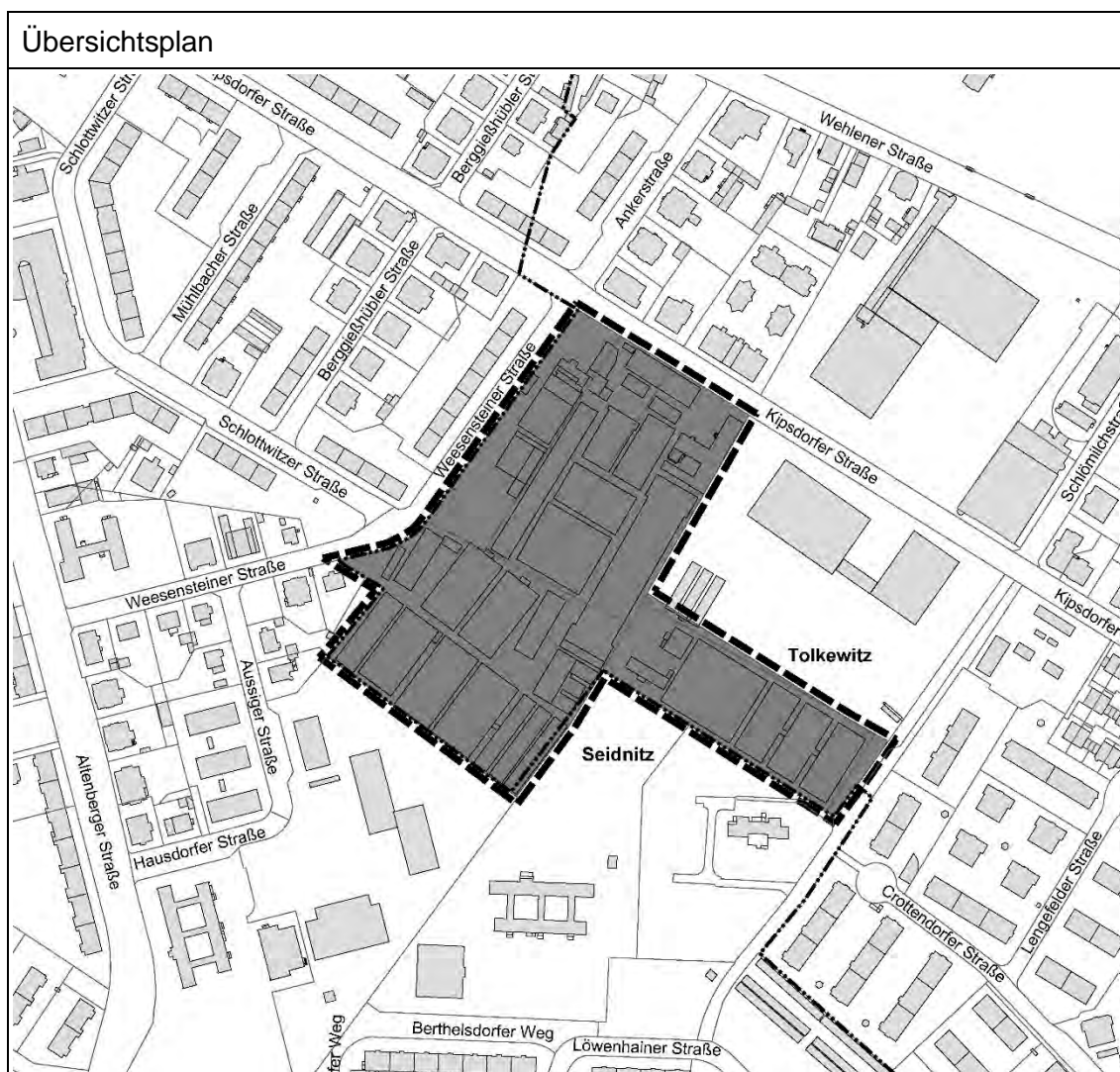
Anlage 2

Begründung

zur

Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße

Fassung vom 16. Oktober 2018



Dresden,

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Gliederung

1	Einführung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Situation im Satzungsgebiet	4
4	Anlass, Zielvorstellungen und städtebauliche Maßnahmen	4
4.1	Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“	4
4.2	Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße	5
4.3	Städtische Wohnungsgesellschaft „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“	6
5	Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung	6

1 Einführung

Die Gemeinde kann gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Gebiet, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit schafft sie die Voraussetzungen dafür, das von ihr begründete Vorkaufsrecht in künftigen Verkaufsfällen zum Wohl der Allgemeinheit ausüben zu können.

Damit ergänzt das durch Vorkaufsrechtssatzung begründete besondere Vorkaufsrecht die allgemeinen Vorkaufsrechte, welche in den Fällen der § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-6 BauGB bestehen.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegt im Ermessen der Gemeinde. Er ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Ferner kann die Gemeinde dadurch, dass sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen bzw. in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen erwerben kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen.

Im vorliegenden Fall besteht Sinn und Zweck dieses besonderen Vorkaufsrechts u. a. darin, dass die Landeshauptstadt Dresden zur Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben kann, damit die Planungsabsichten leichter durchgeführt werden können.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ungefähr 4,3 ha. Es liegt etwa 5,5 km östlich der Dresdner Innenstadt in der Gemarkung Dresden-Tolkewitz sowie mit einem Flurstück in der Gemarkung Seidnitz.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang der folgenden Grundstücke und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten	die Weesensteiner Straße (südöstliche Grenze des Flst. 112/18) bzw. die nordwestliche Grenze der Flurstücke 125/3 und 128 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz,
im Nordosten	die Kipsdorfer Straße (südwestliche Grenze des Flst. 235 sowie nord-/südwestliche Grenze des Flst. 104/16) bzw. die nordöstliche Grenze der Flurstücke 128, 127, 126, 104/15 und 104/17 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz,
im Südosten	die südöstliche Grenze des Flurstücks 104/17 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz,

im Südwesten die südwestliche Grenze der Flurstücke 104/17, 104/18 sowie Teile der südöstlichen Grenze des Flurstücks 125/3 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz, die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 92/5 der Gemarkung Dresden-Seidnitz sowie der südwestlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 125/3 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz.

Damit liegen die Flurstücke 104/15, 104/17, 104/18, 125/3, 126, 127 und 128 der Gemarkung Tolkewitz sowie das Flurstück 92/5 der Gemarkung Seidnitz im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1:2000, der Bestandteil der Satzung ist. Das bedeutet, die zeichnerische Darstellung im Plan hat Vorrang vor der textlichen Abgrenzung. So präzisiert die Innenkante der im Plan eingezeichneten Geltungsbereichsgrenze (vgl. Legende) den räumlichen Geltungsbereich.

3 Situation im Satzungsgebiet

Momentan sind die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung überwiegend von Gewächshäusern und Verwaltungsgebäuden der ansässigen Gärtnereien geprägt. Im angrenzenden städtebaulichen Umfeld entstanden seit dem Jahr 2016 auf den Brachflächen des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes (Flst. 104/16 der Gemarkung Tolkewitz) die Sporthallen, Sportfreiflächen und Pkw-Stellplätze des neuen Schulstandorts. Bereits zum heutigen Zeitpunkt wurde von den Eigentümern signalisiert, dass die Gärtnereien in absehbarer Zeit ihren Standort aufgeben. Aus diesem Grund besteht ein großes öffentliches Interesse an einer angemessenen städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung dieser Flächen.

4 Anlass, Zielvorstellungen und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke wurden bereits in einem ersten Schritt mit den Überlegungen zur Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ (V0705/15) neu gedacht. Ein wesentliches Ziel dieser informellen Planung war für einen größeren Gebietsumgriff eine Leitidee zu entwickeln und tragfähige, nachhaltige Vorschläge für Folgenutzungen zu finden. Gleichzeitig sollten Lösungen zur mittel- bis langfristigen strukturellen, baulichen und freiraumplanerischen Entwicklung aufgezeigt werden, welche ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Wohnfolgenutzungen, Landschaft/Freiraum und Einrichtungen aus den Bereichen Bildung/Kultur berücksichtigen. Darüber hinaus sollten die teilnehmenden Planungsbüros Ideen aufzeigen, um dieses Gebiet besser mit dem angren-

zenden Bestand zu vernetzen. Mit dem Beschluss V0705/15 vom 2. März 2016 bestätigte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die darin enthaltenen Inhalte und Grundsätze als Leitlinien. Es wurde weiterhin festgelegt, die Ausarbeitung der Rahmenplanung auf Grundlage des städtebaulichen Beitrags mit dem Titel „*Nachbarschaft Bilden Identität Stärken*“, der Juryempfehlung und Abwägung fortzuführen.

Eine Grundüberlegung dieser städtebaulichen Arbeit besteht darin, dass das Rahmenplangebiet „Seidnitz/Tolkewitz“ in seinen verschiedenen Entwicklungsphasen und in Abhängigkeit des zeitlichen Ablaufes neu geordnet wird. Bezogen auf den räumlichen Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung bedeutet dies, dass die Gärtnereiflächen nach Aufgabe ihrer Nutzung neu strukturiert und aufgewertet werden. Dazu schlägt der städtebauliche Entwurf vor, auf Teilen dieser Grundstücksflächen ein zeitgemäßes und durchmischtes Wohnquartier zu entwickeln. Zusätzlich soll im südöstlichen Bereich ein kleiner Stadtteilpark mit einem Park-Café entstehen und neue, quartiersübergreifende Wege-/Radverbindungen geschaffen werden. Städtebaulich ist ebenfalls denkbar, einen Teil der vorhandenen Verwaltungsgebäude zu erhalten und ggf. zukünftig für schulische/schulergänzende Bedarfe oder für die Kreativwirtschaft nach zu nutzen. Somit könnte durch einen teilweisen Erhalt der historischen Bausubstanz an die Gärtnereinutzung erinnert und das Umfeld des neuen Schulstandortes behutsam weiter entwickelt werden.

4.2 Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien und einem öffentlichen Stadtteilpark als Identifikationsort beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften am 7. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3038 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße (V2572/18). Im derzeitigen Planungsstadium werden unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes u. a. die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes mit verschiedenen, zeitgemäßen Gebäudetypologien für unterschiedliche Zielgruppen;
- Entwicklung eines Quartiers der kurzen Wege in direkter städtebaulicher Umgebung des Schulstandortes Tolkewitz mit einem kinder-, jugend-, familien- und seniorenfreundlichen Umfeld;
- Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (sozialer Wohnungsbau),
- Beachtung und Sicherung der weiteren Flächenbedarfe (z. B. für das Schulumfeld ergänzende Nutzungen und die Kreativwirtschaft),

- planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließungs-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen (u. a. Anlegen eines öffentlichen, Identität stiftenden Stadtteilparks);
- Herstellung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen;
- Stärkung und bessere Vernetzung der Grün- und Freiflächen, Ermöglichung von übergreifenden, ökologisch relevanten Grünverbindungen.

4.3 Städtische Wohnungsgesellschaft „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“

Seit dem Jahr 2017 besteht die neue städtische Wohnungsbaugesellschaft, die heutige „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“. Zweck dieser städtischen Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, vorrangig für besondere Bedarfsgruppen. Diese Gesellschaft soll die festgelegten Zielsetzungen der Landeshauptstadt Dresden bezüglich der Versorgung am Markt benachteiligter Wohnungssuchender nach einem sozialen Mietkonzept im Rahmen ihrer Möglichkeiten umsetzen. Die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG ist einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten unterliegenden Aufgabenerfüllung verpflichtet.

Mit dem Beschluss des Stadtrates A0377/17 vom 28./29. Juni 2018 erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, die Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ unverzüglich maßgeblich voranzutreiben und die damit verbundenen Projekte stärker zu priorisieren. Gleichzeitig wurde vorgeschlagen, den Geltungsbereich der Rahmenplanung gegebenenfalls weiter zu untergliedern. Diesem politischen Ansinnen kann mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße und dieser Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße entsprochen werden. Zusätzlich beinhaltet dieser Stadtratsbeschluss den Auftrag, im Zuge der anstehenden Gebietsentwicklung einen möglichst großen Anteil von preis- und belegungsgebundenen Wohnraum (Sozialwohnungen), Wohnungen für besondere Bedarfe (barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen, Wohnprojekte, Generationenwohnen, junge Familien, Studierende) sowie für Schwellenhaushalte finanzierbare Wohnungen zu schaffen, um einen sozial durchmischen Stadtteil entstehen zu lassen und dringende Bedarfe abzudecken.

5 **Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung**

Mit dieser Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden und die Landeshauptstadt Dresden zukünftig in die Lage versetzt werden, zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Maßnahmen über einen Grunderwerb von Flächen zu entscheiden. Damit bietet sich für die Gemeinde schon in einem Stadium, das der Verfestigung der Planung weit vorausgeht, die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben und eine

an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenpolitik zur Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den politischen Beschlüssen V0705/15 und A0377/17 zur Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ und dem Beschluss V2752/18 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3038 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße konkretisieren sich die zukünftigen Zielvorstellungen und die Landeshauptstadt Dresden bringt eindeutig zum Ausdruck, welche städtebaulichen Maßnahmen für dieses Satzungsgebiet in Betracht kommen. Ziele der Raumordnung stehen diesen beabsichtigten Maßnahmen nicht entgegen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um die genannten städtebaulichen Absichten zielgerichtet umsetzen bzw. steuern zu können, stellt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein geeignetes Rechtsinstrument dar. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hat Vorrang vor bestehenden privaten Vorkaufsrechten.

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag der Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt in Kraft. Die Entscheidung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts steht der Landeshauptstadt Dresden frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen. Für den Fall, dass sich die Gemeinde dazu entschließt, das Vorkaufsrecht auszuüben, kommt ein Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde zustande. Gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.