

Vorlage Nr.: V2798/18  
Datum: 18. Januar 2019

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	08.01.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	14.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	30.01.2019	nicht öffentlich	1. Lesung
Stadtbezirksbeirat Blasewitz	06.03.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.03.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	11.04.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

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

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße (Anlage 1) als Satzung und billigt die Begründung (Anlage 2) hierzu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V0705/15 vom 2. März 2016  
A0377/17 vom 28./29. Juni 2018  
V2572/18 vom 7. November 2018

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
Projekt/PSP-Element:  
Kostenart:  
Investitionszeitraum/-jahr:  
Einmalige Einzahlungen/Jahr:  
Einmalige Auszahlungen/Jahr:  
Laufende Einzahlungen/jährlich:  
Laufende Auszahlungen/jährlich:  
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:  
Produkt:  
Kostenart:  
Einmaliger Ertrag/Jahr:  
Einmaliger Aufwand/Jahr:  
Laufender Ertrag/jährlich:  
Laufender Aufwand/jährlich:  
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:  
Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:****Anlass und Ziele dieser Vorkaufsrechtssatzung**

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.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Damit ergänzt das durch Vorkaufsrechtssatzung begründete 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 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.

**Rahmenbedingungen, Zielvorstellungen und städtebauliche Maßnahmen**

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.

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke wurden bereits in einem ersten Schritt mit den Überlegungen zur Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ neu gedacht. Ein wesentliches Ziel dieser informellen Planung war für einen größeren Gebietsumfang 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 Planungsbüros Ideen aufzeigen, um dieses Gebiet besser mit dem angrenzenden Bestand zu vernetzen. Mit dem Beschluss V0705/15 vom 2. März 2016 bestätigte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften 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 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.

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).

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 seniorenrechtliches Wohnen, Wohnprojekte, Generationenwohnen, junge Familien, Studierende) sowie für Schwellenhaushalte finanzierbare Wohnungen zu schaffen, um einen sozial durchmischten Stadtteil entstehen zu lassen und dringende Bedarfe abzudecken.

### **Vorkaufsrechtssatzung**

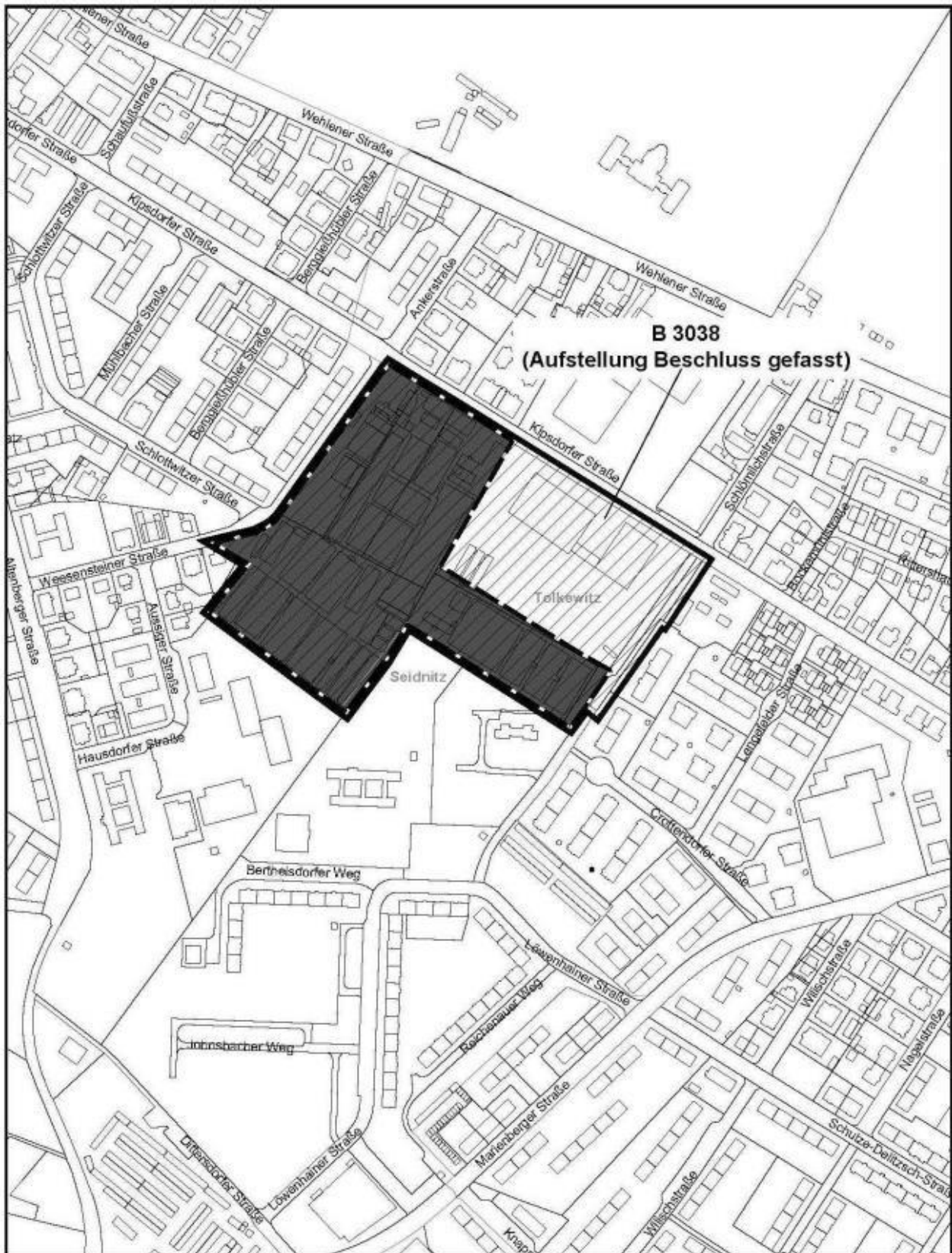
Mit dieser Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden und die Landeshauptstadt Dresden zukünftig in die Lage versetzt werden, zur Umsetzung der voran genannten städtebaulichen Maßnahmen über einen Grunderwerb von Flächen zu 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 in Betracht kommen. Ziele der Raumordnung stehen den 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.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Landeshauptstadt Dresden in der Lage, die städtebaulichen Maßnahmen, die sie in dem Gebiet in Betracht zieht, umzusetzen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hat Vorrang vor bestehenden privaten Vorkaufsrechten. Die Entscheidung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts steht der Landeshauptstadt Dresden frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

## Übersichtsplan



## Legende:



Geltungsbereich  
Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13



vorhandener B-Plan Nr. 3038

Herausgeber:

Stadtplanungsamt

Stand:

Juli 2018

Kartengrundlage:

Amt für Geodaten und Kataster

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße in der Fassung vom 16. Oktober 2018

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigelegt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung der Ausschüsse und des Stadtrates im Original M 1 : 2000 vor.

Anlage 2 Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung Nr. 13 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße in der Fassung vom 16. Oktober 2018

Dirk Hilbert