



Neufassung Nr. VI-A-06105-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion DIE LINKE
SPD-Fraktion

Betreff:
Quartiersentwicklung "Eutritzscher Freiladebahnhof": Masterplan und ergänzender städtebaulicher Vertrag

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

FA Wirtschaft und Arbeit
Ratsversammlung
FA Stadtentwicklung und Bau
SBB Mitte

22.08.2018
28.08.2018
06.09.2018

Verweisung in die Gremien
1. Lesung
Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin den Abschluss eines die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung ergänzenden städtebaulichen Vertrages im Sinne der „Kooperativen Baulandentwicklung“ mit folgenden Maßgaben zu verhandeln:

Zu Gunsten der Vorhabenträgerin wird insbesondere die Bruttogeschossfläche auf voraussichtlich ca. 320.000 m² festgesetzt. Die Bruttogeschossfläche für „Wohnen“ wird auf ca. 217.000 m² und die Gewerbefläche auf ca. 98.000 m² erhöht. Der Anteil der Gemeinbedarfsfläche verringert sich auf voraussichtlich ca. 27.000 m².

Im Gegenzug sind von der Vorhabenträgerin folgende in ihrem Eigentum befindlichen Flächen kostenfrei an die Stadt zu übertragen:

- a) das gesamte Baufeld „Schulcampus“ (also einschließlich der für das Leibniz-Gymnasium vorgesehen Sporthalle und der Sportfreiflächen),
- b) das Baufeld 25 „kulturelle Nutzungen“ sowie die für den angrenzenden „Sportpark“ vorgesehene Fläche sowie die darauf befindlichen Gebäude,
- c) das Baufeld 26 „Lokschuppen“ (Vorhalten für eine öffentliche Nutzung) ,
- d) die Baufelder 10 und 11 für die Umsetzung kooperativer Wohnprojekte (Vergabe im Konzeptverfahren).

2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, wie viele Plätze auf dem „Schulcampus“ und in den Kitas bei einer erhöhten Einwohnerzahl im Stadtquartier benötigt werden.
3. Der Oberbürgermeister wirkt darauf hin, dass in Bezug auf die in Beschlusspunkt 1. genannten Flächenübertragungen seitens der Vorhabenträgerin keine unabänderlichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden und etwaige bestehende Miet- oder Pachtverträge bis zu einer Entscheidung über diese Flächen befristet verlängert und gegebenenfalls ausgesprochene Kündigungen zurückgenommen werden.
4. Der ergänzende städtebauliche Vertrag ist dem Stadtrat zusammen mit dem Masterplan bis spätestens zum Ende des IV. Quartals 2018 zur Beschlussfassung vorzulegen.
 - 4.1. **Das Amt für Wirtschaftsförderung stellt sicher, dass auch §5 (8) des im Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Vertrags mit der CG-Gruppe umgesetzt wird. In diesem heißt es: "Der Vorhabenträger strebt betrieblich angemessene Umsetzungslösungen für die heute im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe an. Er wird die Stadt regelmäßig über diesbezügliche Verhandlungen informieren." Der Wirtschaftsausschuss wird über die Verhandlungen regelmäßig informiert. Darüber hinaus wirkt die Stadtverwaltung auf die Vorhabenträgerin ein, dass die betroffenen Unternehmen die Grundstücke bis zu einem tatsächlich notwendigen Baubeginn nutzen können.**
 - 4.2. **Das Kulturamt unterstützt das weitere Verfahren in Bezug auf die örtlichen Clubs mit dem Ziel der Erhaltung der Clubs am Standort.**
5. **Folgende bisher durch die Vorhabenträgerin zu erbringende Leistungen sind zukünftig durch die Stadtverwaltung mit Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin durchzuführen:**
 - a) **Informelle Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger- und Nachbarschaftsforen),**
 - b) **Bauleitplanung,**
 - c) **Einzelgutachten mit besonderem Konfliktpotential (z.B. Umweltverträglichkeitsprüfung, Mobilitätskonzept)**
6. **Die Stadtverwaltung wird beauftragt, im Zuge des weiteren Verfahrens dafür Sorge zu tragen, dass das Stadtquartier zu einem Vorzeigequartier für klimagerechtes und nachhaltiges Bauen entwickelt wird. Dementsprechend ist die stadtökologische Qualität im weiteren Verfahren und den weiteren Planungen konkret herauszuarbeiten.**
7. **Zwischen Stadt und Vorhabenträgerin ist die erstmalige Herrichtung der ruinösen Bausubstanz von Güterschuppen am Sportpark und Lokschuppen am Nachbarschaftsplatz Ost durch die Vorhabenträgerin (vorzugsweise kosten- und lastenfrei als Wohnfolgeeinrichtung) zu vereinbaren.) Sowohl Güterschuppen am Sportpark und Lokschuppen am Nachbarschaftsplatz Ost sind nachfolgend in die Fachvermögen der jeweils betreffenden Fachämter der Stadt zu übertragen.**

Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

Finanzielle Auswirkungen			<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	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			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			
Beteiligung Personalrat	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja,

Sachverhalt:

Auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes an der Eutritzscher Straße entsteht ein neues Stadtquartier. Die Stadt und die Vorhabenträgerin, die CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG, haben sich das gemeinsame Ziel gesetzt, die überwiegend brachliegende Fläche zu einem gemischten und grünen Stadtteil mit innerstädtischer Dichte zu entwickeln. Geplant sind Wohnungen, Gastronomie und Einzelhandel, aber auch über 330 Kitaplätze sowie zwei Schulen.

Grundlage für die Entwicklung war der Stadtratsbeschluss vom April 2016. Gemeinsam haben die Fraktionen von SPD und CDU für das Areal des Eutritzscher Freiladebahnhofes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 416 beantragt. Des Weiteren wurde der Ergänzungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen, mit welchem die Stadtverwaltung beauftragt wurde, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 416 eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 156 ff BauGB einzuleiten.

Im April 2017 hat der Stadtrat den zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin verhandelten städtebaulichen Vertrag (Planungs- und Entwicklungsvereinbarung) bestätigt. Mit einer Protokollnotiz wurde die Stadtverwaltung beauftragt, durch Abschluss einer vertraglichen Regelung im Sinne einer kooperativen Baulandentwicklung eine förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches zu vermeiden. Mit der Einigung auf die Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur „Kooperativen Baulandentwicklung“ konnte nach Fassung des Einleitungsbeschlusses die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches vermieden werden.

Insbesondere auf Grundlage des breit angelegten Bürgerbeteiligungsverfahrens und der Ergebnisse einer durchgeführten Städtebauwerkstatt soll nun in einem weiteren Schritt der Masterplan, voraussichtlich bis zum Ende des IV. Quartals 2018, vom Stadtrat beschlossen werden. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sind drei Jahre Planungszeit vorgesehen.

Aufgrund der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Nutzungsverteilung (letzter Arbeitsstand: Nachbarschaftsforum Juni 2018) sprechen sich die Antragsteller für den Abschluss eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages aus. In Bezug auf das zu erarbeitende endgültige Nutzungskonzept zeichnet sich bereits jetzt ab, dass sich die wesentlichen und in der Planungs- und Entwicklungsvereinbarung vereinbarten „vorläufigen“ städtebaulichen (Flächen-)kennziffern deutlich zugunsten der Vorhabenträgerin verschieben werden:

Die Bruttogeschossfläche (ohne soziale Infrastruktur) erhöht sich von ca. 280.000 m² auf zuletzt ca. 320.000 m². Damit einher geht insbesondere eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche für „Wohnen“ von ca. 196.000 m² auf ca. 217.000 m². Auch die vorgesehenen Gewerbefläche erhöht sich von ca. 84.000 m² auf ca. 98.000 m², während sich der Anteil der Gemeinbedarfsfläche von ca. 31.000 m² auf ca. 27.000 m² verringert, dies vor dem Hintergrund, dass sowohl die für das Leibniz-Gymnasium vorgesehene Sporthalle als auch die Freifläche in den „Schulcampus“ integriert werden sollen.

Zum Ausgleich dieses wirtschaftlich nicht unerheblichen Vorteils für die Vorhabenträgerin halten die Antragsteller die kostenfreie Übertragung der im Beschlusspunkt 2. genannten und im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Baufelder und Flächen für unbedingt

angemessen. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens wird dadurch keinesfalls in Frage gestellt. Eine Angemessenheitsprüfung ist vorab durchzuführen.

Mit den genannten Flächenübertragungen erhält die Stadt die gestalterische Möglichkeit, in diesem neuen Stadtquartier mit einer „Kulturmeile“, einem „Sportpark“ sowie mit der Beförderung kooperativer Wohnprojekte wichtige stadtentwicklungspolitische Ziele umzusetzen. Insbesondere in Bezug auf „Kulturmeile“ und „Sportpark“ sind bestehende Nutzungskonkurrenzen zum Umfeld so zu lösen, dass diese Projekte in ihrer Umsetzung nicht gefährdet werden. Die Übertragung des gesamten Baufeldes „Schulcampus“ ist mit dem Wegfall des ursprünglich für das Leibniz-Gymnasium vorgesehenen eigenen Standortes einer Sporthalle sowie der Sportfreiflächen zu begründen.

Die Antragsteller sind deshalb der Auffassung, dass aufbauend auf die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträgerin weiter im Sinne der „Kooperativen Baulandentwicklung“ zu verhandeln ist und diese Verhandlungen in einen die Planungs- und Entwicklungsvereinbarung ergänzenden städtebaulichen Vertrag münden sollen, der im Ergebnis der Intention dieses Antrages gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Vorhabenträgerin seitens des Oberbürgermeisters aufzufordern, in Bezug auf die in Beschlusspunkt 1. genannten Flächenübertragungen keine unabänderlichen, insbesondere baulichen, Veränderungen vorzunehmen.

Anlagen: