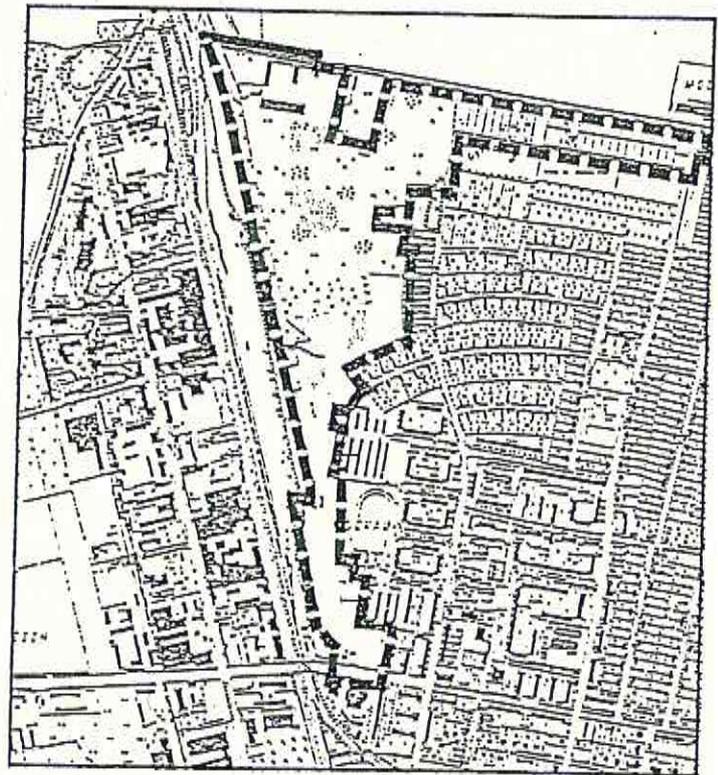


# PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE

LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ

BEBAUUNGSPLAN  
TEIL 7 / 8  
"GYPSBERG"



BEBAUUNGSPLAN -BEGRÜNDUNG-

GEFERTIGT 01. 02. 1993

GEÄNDERT 05. 05. 1993

**Planungsverband Neues Messegelände**  
**Leipzig/Seehausen/Wiederitzsch/Podelwitz**

Bebauungsplan "Gypsberg"

Bearbeitungs-Nummer: 7/8

Begründung nach § 9 (8) BauGB

	Seite
1.0 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Abgrenzung	3
1.2 Fläche	3
2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan	4
2.3 Sonstige Rechtsverhältnisse	4
3.0 Einfügung in übergeordnete Planungen	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung, Rahmenplanung	6
3.3 Übergeordnete Fachplanungen	7
3.4 Bezug zu angrenzenden Planungen und Verfahren	9
4.0 Bestand im Geltungsbereich und der Umgebung	10
4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	10
4.2 Bestand in der Umgebung des Geltungsbereichs	10
4.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse	11
5.0 Erfordernis der Planaufstellung	12
5.1 Bedarf für Bebauung/Erschließung des Geländes	12
6.0 Ziele der Planung	13
6.1 Allgemeine Ziele	13
6.2 Ziele für Nutzungen und Verkehr	13
6.3 Ziele für Städtebau und Naturraum	14
7.0 Umweltverträglichkeit	15
7.1 Umweltverträglichkeitsstudien, -untersuchungen, -prüfungen	15

	Seite
7.2 Grünordnungsplan	16
7.3 Landschaft, Flora und Fauna	16
7.4 Luft, Klima	16
7.5 Wasser, Hydrologie	16
7.6 Altlasten, Boden	17
7.7 Lärm	18
7.8 Zusammenfassung Umweltverträglichkeit	21
8.0 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	21
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
8.2 Bauweise und sonstige Festsetzungen für Gebäude und Baugebiete	22
8.3 Freiflächen, Grünflächen, Bepflanzungen	23
8.4 Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungsein- richtungen und Anlagen	23
8.5 Verkehrsanlagen	24
8.6 Sonstige Festsetzungen	26
9.0 Planverwirklichung	26
9.1 Zeitliche Abwicklung	26
9.2 Kosten	27
9.3 Bodenordnung, Grenzregelung	27
9.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	27
9.5 Sonstige Maßnahmen zur Planverwirklichung	27

Anlage I

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt

im Norden: durch den Vierzehn-Bäume-Weg. Die Grenze verspringt nach Süden im Bereich der Flurstücke Nr. 81a, 81c, 81h, 81l, 81q in Form eines Rechtecks im Bereich der künftigen Gleisharfe des Quelle-Versandhauses.

im Westen: durch die östliche Grenze des Reichsbahngeländes

im Osten: durch die westliche Grenze der Kleinsiedlung Mockau. Im Nordosten des Geltungsbereichs erstreckt sich ein ca. 80 m breiter Streifen südlich des Vierzehn-Bäume-Weges bis an die Flurstücke 911 und 913.

im Süden: durch die südliche Seite der Essener Straße

### 1.2 Fläche

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 31,5 ha.

## 2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Stand Januar 1992) der Stadt Leipzig ist das Gebiet als geplante "Gewerbliche Baufläche" im nordwestlichen Bereich und als "Grünfläche" zwischen der "Gewerblichen Baufläche" und der bestehenden Kleinsiedlung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht verbindlich.

### 2.2 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich oder Teilen davon gibt es keinen qualifizierten oder nicht qualifizierten Bebauungsplan.

### 2.3 Sonstige Rechtsverhältnisse

#### 2.3.1 Raumordnungsverfahren

Im Zusammenhang mit der Gesamtplanung für das nördlich angrenzende Gebiet Neues Messegelände/Versandhaus Quelle wurde im Jahr 1992 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, beantragt am 12. 02. 1992 und abgeschlossen mit Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 28. 07. 1992.

Die Maßgaben des Regierungspräsidiums beziehen sich auf Maßnahmen der Grünordnung, des Verkehrs, des Immissionsschutzes.

#### 2.3.2 Veränderungssperre und Vorkaufsrecht

Für das Gebiet "Umfeld Neues Messegelände" ist eine Satzung über die Veränderungssperre genehmigt und am 31. 08. 1992 im Leipziger Amtsblatt veröffentlicht worden.

Ebenfalls ist die Satzung über ein besonderes Verkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Gebiet "Umfeld Neues Messegelände" genehmigt worden und am 31. 08. 1992 im Leipziger Amtsblatt veröffentlicht.

### 2.3.3 Flächen der Deutschen Reichsbahn

Im Geltungsbereich befinden sich Flächen der Deutschen Reichsbahn mit eigener Planungshoheit.

## 3.0 Einfügung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Für das Gebiet der neuen Bundesländer und damit auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gibt es keine formellen, beschlossenen Entwicklungspläne auf der Ebene des Bundes, der Länder, der Regierungsbezirke oder der Regionen. Verschiedene Planebenen sind in Bearbeitung.

Das Regierungspräsidium Leipzig bzw. eine von dieser Behörde geleitete Projektgruppe hat jedoch im November 1991 ein "Raumnutzungskonzept Leipzig-Nord" vorgelegt, das die wichtigsten Leitvorstellungen und Strukturkonzepte für das gesamte Planungsgebiet enthält. Das Planungsgebiet umfaßt nördliche Teile des Stadtgebietes Leipzig sowie Teile der Landkreise Leipzig und Delitzsch mit insgesamt ca. 122 qkm. In diesem Raumnutzungskonzept ist die zu bebauende Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als "Entwicklungsfläche Siedlung" ausgewiesen, die von Bebauung freizuhaltende Fläche dieses Bebauungsplans als "Entwicklungsfläche Landschaft". Auch sind die wichtigsten Elemente der Verkehrserschließung (Ausbau BAB 14 mit Anschlüssen B2 neu und Messeerschließung neu, Ausbau Deutsche Reichsbahn, S-Bahn und Straßenbahn, usw.) in diesem Raumnutzungskonzept enthalten.

Es ist festzuhalten, daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sich in vollem Umfang in das Raumnutzungskonzept einfügen.

In der Planung ist darüber hinaus ein länderübergreifender Raumordnungsverband (ROV) zur Erarbeitung eines Raumordnungsprogramms für die Gesamtregion als strategische Leitorientierung. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

## 3.2 Flächennutzungsplanung, Rahmenplanung

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Die vier im Planungsverband zusammengeschlossenen Gemeinden haben keinen wirksamen Flächennutzungsplan. In allen 4 Gemeinden gibt es jedoch entsprechende Entwürfe oder Vorstufen bzw. Studien für einen künftigen Flächennutzungsplan für das jeweilige Gemarkungsgebiet. Der Vorentwurf eines Flächennutzungsplans Leipzig wurde am 30. 01. 1992 vorgelegt (Quellenangabe siehe Anlage). Die Flächennutzung entspricht - soweit die Gemarkung Leipzig betroffen ist - den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Da die betroffenen Gemeinden im Planungsverband Neues Messengelände vertreten sind, ist davon auszugehen, daß überarbeitete Entwürfe und künftige Flächennutzungspläne das Gesamtkonzept Neue Messe und Versandhaus darstellen werden und sich dieser Bebauungsplan in künftige Flächennutzungspläne einfügen wird. Hiermit wäre auch eine Maßgabe aus dem Raumordnungsverfahren erfüllt.

### 3.2.2 Rahmenplan

Mangels verbindlicher vorbereitender Bauleitplanung haben sich die Stadt Leipzig und die Gemeinden Wiederitzsch und Seehausen entschlossen, einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten zu lassen. Dieser Städtebauliche Rahmenplan liegt mit Datum 18. 08. 1992/16. 12. 1992 in einer zwischen den betroffenen Gemeinden abgestimmten Form als Entwurf vor (Quellenangabe siehe Anlage). Der Städtebauliche Rahmenplan zeigt die räumlichen Vorstellungen für das Gesamtprojekt "Neue Messe" einschließlich Zusatzeinrichtungen, Ausgleichsflächen usw. Ebenso werden die Verflechtungen mit den umliegenden Gebieten, d. h. den Wohngebieten im Norden Leipzigs sowie den Ortsteilen von Wiederitzsch, dem Ortskern Seehausen sowie den landschaftlichen und landwirtschaftlichen Freiräumen aufgezeigt. Der Städtebauliche Rahmenplan zeigt in den Planbereichen Baustruktur,

Nutzung, Freiflächen und Verkehr auf, daß die Projekte "Neue Messe" und "Großversandhaus" in diesem Raum integriert werden können und sich positiv auf dessen Gesamtentwicklung auswirken können.

### 3.3 Übergeordnete Fachplanungen

#### 3.3.1 Verkehrskonzeption für das Stadtgebiet Leipzig

Das Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig hat im Januar 1992 den Entwurf für eine Verkehrskonzeption für das Stadtgebiet vorgelegt (Quellenangabe siehe Anlage). Planungsraum war das administrative Stadtgebiet Leipzig, wegen der verkehrlichen Verflechtungen zwischen Stadt und Umland erstreckte sich der Untersuchungsraum auf den verkehrlichen Einflußbereich der Stadt, d. h. über die Stadtgrenze hinaus.

Auch in dieser Planung sind die wichtigsten Maßnahmen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wie BAB 14 mit den beiden neuen Anbindungen, B2 neu, Messeerschließungsstraße usw., für den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) mit Neubaustrecken Deutsche Reichsbahn, S-Bahn und Straßenbahn sowie für den nicht-motorisierten Individualverkehr (Fußwege, Radwege) enthalten.

Die vorgelegte Verkehrskonzeption, die als Vorstufe für einen Generalverkehrsplan zu betrachten ist, berücksichtigt im vollem Umfang das Projekt "Neue Messe" und "Großversandhaus".

#### 3.3.2 Äußere Erschließung Messestandort Leipzig

Im März 1992 wurde im Auftrag des Rates der Stadt Leipzig das Gutachten "Äußere Erschließung Messestandort Leipzig-Mockau" (Quellenangabe siehe Anlage) vorgelegt. In diesem Gutachten wurde gezielt die äußere Erschließung der Messe und ihres Umfeldes untersucht und Konzepte für den Individualverkehr (MIV), für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie für deren Verknüpfung erarbeitet. Die Verkehrsbelastungen wurden für 1991 (Bestand) und 2010 (Prognose) dargestellt.

Die Gutachter haben in dieser Arbeit erstmals in der Zusammen-  
schau des Verkehrsaufkommens von

- der Neuen Messe Leipzig (geplant)
- dem Einkaufs- und Gewerbegebiet "Sachsenpark" (teilweise  
in Betrieb),
- dem Großversandhaus "Quelle" (im Bau)
- den Gewerbegebieten "Seehauser Straße", "Erweiterung  
Seehauser Straße" und "B2-West",
- dem Businesspark Wiederitzsch (geplant)

und den übrigen Entwicklungen im Planungsraum sowie den Prog-  
nosen der allgemeinen Verkehrsentwicklung die Funktionsfähig-  
keit verschiedener Alternativen der Verkehrsführung nachge-  
wiesen.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den städtebaulichen  
Rahmenplan eingearbeitet und sind damit auch als Vorgaben in  
diesen Bebauungsplan eingeflossen.

### 3.3.3 Gesamtverkehrskonzept Nordraum Leipzig

Als Anlage zum Städtebaulichen Rahmenplan wurde schließlich im  
Juli 1992/September 1992 (Quellenangabe siehe Anlage) ein um-  
fassendes Gutachten "Gesamtverkehrskonzept Nordraum Leipzig"  
vorgelegt. In diesem Gutachten werden zusätzlich zur Unter-  
suchung vom März 1992 weitergehende Bewertungen und Konkreti-  
sierungen vorgenommen, die im Städtebaulichen Rahmenplan und im  
vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

Die wichtigsten Ergebnisse dieser Untersuchung betreffen das  
Umfeld dieses Bebauungsplans. Wichtig ist jedoch die Erschlie-  
ßung vom Großversandhaus und vom Gewerbegebiet südlich des  
Vierzehn-Bäume-Weges von Süden her, wie sie in diesem Bebau-  
ungsplan gesichert werden soll. Die derzeitige Haupteerschlie-  
ßung des Gebietes von Norden her, von der B2/Dübener Land-  
straße nördlich der Bahnunterführung wird nach diesem Konzept  
nicht mehr möglich sein.

### 3.4 Bezug zu angrenzenden Planungen und Verfahren

#### 3.4.1 Bebauungspläne

In direkter Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gypsberg" sind folgende Bebauungspläne in Vorbereitung bzw. in Verfahren, die ebenfalls inhaltliche Bezüge und Verflechtungen mit dem Bebauungsplan "Neues Messegelände" haben:

a) "Mockau Alter Flughafen-Ost" (Planungsverband)

Dieses Gebiet grenzt nördlich an und enthält das Großversandhaus Quelle. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Standort Quelle" vom 12. 05. 1991 wird durch einen Bebauungsplan ersetzt, der im Verfahren ist. Die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen, im März 1993 ist der Satzungsbeschuß vorgesehen.

b) "Neues Messegelände" (Planungsverband)

Dieser Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an den Gesamtplan "Neues Messegelände". Der Bebauungsplan "Neues Messegelände" ist ebenfalls im Verfahren, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen, im März 1993 ist der Satzungsbeschuß vorgesehen.

c) "Kleinsiedlung Mockau" (Stadt Leipzig)

Die Stadt Leipzig bereitet ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung und Nachverdichtung der Kleinsiedlung Mockau vor. Der Aufstellungsbeschuß für ein Bebauungsplanverfahren ist im Frühjahr 1993 vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan und die o. g. drei Verfahren sind aus übergeordneten Untersuchungen, Planungen und Überlegungen abgeleitet. Die wechselseitigen Anforderungen und Auswirkungen aller Bebauungspläne sind aufeinander abgestimmt.

### 3.4.2 Vorhaben- und Erschließungspläne

siehe 3.4.1 (a)

## 4.0 Bestand im Geltungsbereich und der Umgebung

### 4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Gelände liegt als Keil zwischen der Bahnlinie Leipzig-Hbf.-Bitterfeld und der Kleinsiedlung Mockau, bisher eher abgelegen und dadurch städtebaulich wenig entwickelt. Im Nordosten des Geltungsbereichs gibt es Reste gewerblicher Nutzungen und Gebäude, ebenso Ansätze im Süden am bzw. auf dem Gelände der Deutschen Reichsbahn.

Überwiegend ist das Gelände nicht baulich genutzt, sondern dient als zwar ungestaltete, aber doch wertvolle Pufferzone zwischen der Verkehrsinfrastruktur im Westen und der Kleinsiedlung im Osten. Die Freiflächen waren früher bebaut (Flughafengebäude, Industrie) und sind teilweise aufgefüllt.

### 4.2 Bestand in der Umgebung des Geltungsbereichs

Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird geprägt

- im Norden von der gewaltigen Freifläche des ehemaligen Flugplatzes Leipzig-Mockau. Auf dessen südlicher Seite, angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, befindet sich die Baustelle für das Großversandhaus,
- im Osten durch die Kleinsiedlung Mockau, eine sehr aufgelockerte, aber homogen bebaute Siedlung aus der Vorkriegszeit,
- im Süden von gemischten Nutzungen und Baustrukturen entlang und an der Essener Straße,

- im Westen von dem breiten Bahngelände mit der Hauptlinie Leipzig-Bitterfeld- Magdeburg-Berlin und den Erweiterungsflächen für die S-Bahn und ICE-Strecke.

#### 4.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Flurstücks-Nr.:	Eigentümer/Rechtsträger
81 q	Stadt Leipzig (außer Betriebsfläche SEBAG)
81 a, c, o	Stadt Leipzig
81/99	Treuhandanstalt Berlin, Restitutionsanspruch der Stadt Leipzig
99 b	Treuhandanstalt Berlin, Kaufantrag der Stadt Leipzig gestellt
81 b, c, h	Verfügungsberechtigter Stadt Leipzig
101	Deutsche Reichsbahn

## 5.0 Erfordernis der Planaufstellung

### 5.1 Bedarf für Bebauung/Erschließung des Geländes

Innerhalb der Gesamtkonzeption Neue Messe/Großversandhaus nimmt das Gebiet eine wichtige Teilfunktion wahr, und zwar die Bereitstellung einer Pufferzone zwischen den Großbauten Messe/Großversandhaus im Norden sowie Gewerbe und Verkehr im Westen und dem Wohngebiet Kleinsiedlung Mockau. Diese Pufferzone ist Teil eines Grünzuges, beginnend an der Essener Straße und nach Norden und Nordosten verlaufend und dort den Anschluß an unbebaute Landschaft herstellend. Die Freiflächen dienen so der Gliederung des Siedlungskörpers und der Verzahnung mit der Landschaft.

Zusätzlich ist es notwendig, in diesem Bebauungsplan die Bahn- und Straßenerschließung des Großversandhauses von Süden her zu sichern und kleine vorhandene gewerbliche Nutzungen im Nordwesten des Geltungsbereichs städtebaulich zu ordnen und von Süden neu zu erschließen.

## 6.0 Ziele der Planung

### 6.1 Allgemeine Ziele

Die Gesamtentwicklung des Leipziger Nordens mit der Ansiedlung von Messe und Großversandhaus wird an dieser Stelle nicht weiter begründet, es wird verwiesen auf die Begründungen zu den Bebauungsplänen "Neues Messegelände" vom 25. 11. 1992 und "Mockau, Alter Flughafen Ost" vom 25. 11. 1992. Hier wird insbesondere auf die Funktion des Schutzes der in diesem Bebauungsplan "Gypsberg" festgesetzten Freiflächen für die Siedlung Mockau und auf die Ausgleichsfunktion dieser Freiflächen im Rahmen der Gesamtentwicklung Messe/Großversandhaus hingewiesen.

### 6.2 Ziele für Nutzungen und Verkehr

In diesem Bebauungsplan werden eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen ausgewiesen, die charakteristisch sind für eine innerstädtische Zone im Übergangsbereich von Messe/Gewerbenutzung, angrenzender Reichsbahntrasse und einem Kleinsiedlungsgebiet, welches von den gewerblichen Nutzungen durch lineare Grünräume sowie ein Waldstück abgetrennt ist.

Erschlossen wird dieses Gebiet durch eine süd-nördlich verlaufende Anliegsstraße zum Quellegelände (AZE) als Sackstraße. Es ist bewußt auf eine Vernetzung mit den übrigen Quelle-Erschließungsstraßen verzichtet worden um Schleichverkehr ins Quelle und Messegelände aus dem Wohngebiet Mockau zu verhindern.

Von dieser AZE führt in nord-westlicher Richtung eine Erschließung zu zwei gewerblichen Flächen als Sackgassenerschließung.

Eine dritte kleine gewerbliche Fläche im südlichen Bereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Besitz der Reichsbahn.

Westlich der AZE verläuft die Gleisharfe, die das Quelle, und im weiteren Verlauf, das Messegelände erschließt.

Die Fläche zwischen AZE und der östlichen Begrenzung der Wohnsiedlung Mockau wird als Grünfläche für Erholungszwecke und Kleingartennutzung geplant.

Südlich des Vierzehn-Bäume-Weg, wird ein bestehendes Waldstück als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, verbunden mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Entlang der Grundstücke der Kleinsiedlung Mockau (östliche Geltungsbereichsgrenze) wird ein Fahrweg als Mischverkehrsfläche (4,75 m als Schleife zur Gogol/Rosenow-Straße) geführt, um bei einer späteren Bearbeitung des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes "Kleinsiedlung Mockau" die Möglichkeit zur Verdichtung der Grundstücke zu geben. Dieser Weg dient gleichzeitig zur Erschließung der Kleingärten.

### 6.3 Ziele für den Städtebau und den Naturraum

Städtebaulich gesehen ist das Bebauungsplangebiet ein Übergangsbereich zwischen großmaßstäblichen Verkehrsstrukturen (Reichsbahn), Gewerbestrukturen (Quelle und Messe) und einer kleinstrukturierten Wohnbebauung.

Es ist daher sehr wichtig, daß die verbleibenden Grünflächen als kontinuierliches lineares Band in südnördlicher Richtung erhalten und weiterentwickelt werden.

Diese Grünstruktur, die teilweise auch als Kleingartengebiet entwickelt werden soll, ist stadträumlich sowie ökologisch eine dringend erforderliche Pufferzone zwischen den oben beschriebenen Nutzungszonen. Aus den gleichen Gründen ist der Erhalt und die Pflege des Waldstücks südlich des Vierzehn-Bäume-Weges erforderlich.

Diese Grünstrukturen arrondieren die Wohnbebauung der Kleinsiedlung Mockau und stellen eine natürliche Abgrenzung dieses Siedlungskörpers dar.

## 7.0 Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltverträglichkeitsstudien, -untersuchungen, -prüfungen

Im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit ist dieser Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme "Neue Messe/ Großversandhaus" zu betrachten. Die Gesamtmaßnahme ist umwelt-erheblich. Aus diesem Grund haben sich die Stadt Leipzig, die Gemeinden Wiederitzsch, Seehausen und Podelwitz, verschiedene Maßnahmenträger sowie der Planungsverband von Beginn an sehr intensiv mit den Anforderungen und Wirkungen des Projekts im Hinblick auf die Ökologie befaßt. Bereits die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 20. 03. 1991 und 16. 10. 1991 enthielten deutliche Ansprüche einer umweltverträglichen Ausgestaltung der Gesamtkonzeption.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Umweltverträglichkeitsstudie Neue Messe Leipzig Mockau (UVS I) vom Februar 1992 (Quellenangabe siehe Anlage).
- Umweltverträglichkeitsstudie zur Neuen Messe Leipzig (UVS II) vom 31. 08. 1992/Dezember 1992 (Quellenangabe siehe Anlage).
- Teil-Landschaftsplan für die Neue Messe Leipzig und das unmittelbare Umfeld im Nordraum Leipzig vom 31. 08. 1992 (Quellenangabe siehe Anlage).

Die wesentlichen Inhalte dieser Untersuchungen und Planungen und die Integration des Bebauungsplans "Gypsberg" in eine umweltverträgliche Gesamtkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan Neues Messegelände, Allgemeiner Teil (Quellenangabe siehe Anlage), vom 25. 11. 1992 enthalten. Auf die dortigen Abschnitte 7.1 bis 7.5 sowie 7.8 wird verwiesen.

## 7.2 Grünordnungsplan

Zu diesem Bebauungsplan wurde flächendeckend ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan wurde in einem besonderen Plan und einer besonderen Begründung dargestellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung. Innerhalb des Bebauungsplans wurde daher weitgehend verzichtet auf Festsetzungen zur Grünordnung, es wurden lediglich die Flächennutzungen festgelegt. Auf die grünordnungsplanerischen Festsetzungen einschließlich ihrer Begründungen vom 31. 01. 1993 wird verwiesen.

## 7.3 Landschaft, Flora und Fauna

siehe Abschnitt 7.1

## 7.4 Luft, Klima

siehe Abschnitt 7.1

## 7.5 Wasser, Hydrologie

WIEDERHOLT !

Im Nordraum Leipzig ist das Problem der Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung erheblich. Bezüglich der Schmutzwasserabführung ist der Anschluß an einen Hauptsammler vorgesehen, der die Abwässer der Kläranlage Leipzig-Rosental zuführt. Die Regenwasserentsorgung wurde einer besonderen Überprüfung in Form eines Gutachtens durch das Büro Obermeyer München/Leipzig unterzogen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Februar 1992 vorliegen. Zwischenergebnisse sind bekannt, nach denen auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entwässerbar ist.

Das Konzept sieht vor, daß durch oberirdische oder unterirdische Regenrückhaltebecken mit Abflußmöglichkeit über den Flurgrenzgraben die Abflußmöglichkeit in die nördliche Rietzschenke die Rückhaltung gesichert wird.

Die Flächen der Verkehrsanlagen werden vor Ort versickert. Der südliche Teil des Geltungsbereichs muß voraussichtliche Richtung Essener Straße über das vorhandene Abwassersystem der Stadt Leipzig entsorgt werden.

Die Auffassung der Gutachter, daß das Gebiet im Prinzip entwässerbar ist, wird in der nahezu abgeschlossenen Untersuchung belegt. Die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren und bei der Realisierungsplanung eingearbeitet.

## 7.6 Altlasten, Boden

### 7.6.1 Altlasten

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig koordiniert die laufenden Altlastenuntersuchungen im Geltungsbereich. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung liegen umfangreiche Altlastenuntersuchungen durch das Büro GEO (Büro für Geotechnik GmbH) und durch das Büro für Hydrogeologie und Ingenieurgeophysik R. Buchholz vor (Quellenangabe siehe Anlage).

Die Untersuchung des Büro Buchholz vom 30. 06. 1992 enthält folgende Hinweise:

#### a) ehemalige Junkerswerke

- leicht erhöhte PAK-Konzentration
- Bauwerksreste im Baugrund (Keller, Fundamente, Kanäle)
- Kampfmittel-Verdacht

#### b) Kohleplatz

- keine Hinweise

#### c) Bauschuttböschung

- erhöhte KW-Belastung
- erhöhte EOX-Belastung

#### d) Bombenrichter

- geringfügige PAK-Belastung
- erhöhter Zink-Gehalt.

Zusammenfassend führen die Gutachter aus:

"Auf die vormalige Nutzung des Geländes (ehemalige Flugzeugwerke, Kohlelagerplatz) zurückzuführende Schadstoffbelastungen, die weitere Handlungen erfordern, sind nicht vorhanden ...". Das gesamte Gebiet gilt als munitionsbelastet, insbesondere in den aufgefüllten Bereichen. Für die gewerblichen Flächen der Deutschen Reichsbahn wird eine Altlastenuntersuchung durch das Büro Buchholz vorgenommen, Ergebnisse liegen nicht vor.

#### 7.6.2 Boden

Das anfallende Aushubmaterial sollte, soweit es nicht kontaminiert ist, innerhalb des Geltungsbereichs für landschaftsgestalterische Zwecke verwendet werden. Hierdurch werden Transporte vermieden und Erddeponien geschont.

#### 7.7 Lärm

Besondere Lärmuntersuchungen für diesen Geltungsbereich wurden vom Amt für Verkehrsplanung, Abt. Verkehrsentwicklungsplanung, Sachgebiet Verkehrsökologie und Umweltschutz, mit Datum 21. 08. 1992 vorgelegt. Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

##### a) Veranlassungen

Im Rahmen der komplexen Verkehrserschließung des Großversandhausstandortes "Quelle" im Raum Leipzig-Mockau wird u. a. der Bau einer zweistreifigen südlichen Erschließungsstraße, die gleichsam der Erschließung der südlichen daran angrenzenden Gewerbeflächen gem. Flächennutzungsplan dient, notwendig. Diese Straße verbindet den Versandhauskomplex mit der Essener Straße, wobei die Trassenführung in etwa parallel zur Eisenbahnstrecke Leipzig-Berlin bzw. zu den Rb-Anschlußgleisen des Versandhauses geführt wird.

Dabei tangiert die geplante Erschließungsstraße östlich das Wohngebiet Mockau-West sowie die Kleinsiedlung Leipzig-Mockau in einem Abstand von  $> 100$  m. Westlich liegen auf eine Länge von 485 m Kleingärten an, die zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Reichsbahn und Straßenbauvorhaben einen im Mittel 25 m breiten Grünstreifen mit Erholungsfunktion bilden. Für diese sensiblen Bereiche gilt es, auf der Grundlage des § 16. BImSchV eine Lärmimmissionsuntersuchung zu führen.

#### b) Lärmimmissionsgrenzwerte

Trotz geplanter Gewerbeansiedlung im nördlichen Bereich ist das angrenzende Gebiet stadtstrukturelle überwiegend als reines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet einzuordnen. Demnach sind folgende Lärm-Immissionsgrenzwerte gem. § 2 BImSchV festgelegt:

am Tage:	59 dB(A)
nachts:	49 dB(A).

Für die Beurteilung der Lärmimmission der Kleingärten ist nur der Tages-Normativwert verbindlich.

#### c) Lärmimmission und Lärmschutzmaßnahmen

Die Lärmimmissionsüberprüfung wird lediglich für die nächstgelegenen Wohngebäude bzw. Gärten (Flächenschwerpunkt) vorgenommen.

Die Erschließung des Großversandhauses erfolgt im individuellen Verkehr (Pkw-Parkplatzerschließung) generell über die nördliche Erschließungsstraße. Unter Berücksichtigung eines Quelle-LKW-Verkehrsaufkommens von 80 LKW-Fahrten/d und eines (geschätzten) Gewerbegebietsverkehrsaufkommens von 500 Kfz/d ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der südlichen Erschließungsstraße (AZE) von  $DTV = 580$  Kfz/d (LKW-Anteil 30 %) künftig zu erwarten.

Unter den Randbedingungen:

- zul. Höchstgeschwindigkeit:  $V_{zul} = 50 \text{ km/h}$
- Straßenoberfläche: Asphaltbauweise
- Straßenlängsneigung:  $P < 5 \%$

ergibt sich für die geplante Erschließungsstraße gem. RLS-90 [3] somit ein Emissionspegel von  $2 \text{ kW} \text{ } 2$

$$L_m \text{ E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{\text{StrO}} + D_{\text{Stg}} + D_E$$

am Tage zu  $L_{m,E,T} = 54,8 \text{ dB(A)}$ ;

nachts zu  $L_{m,E,N} = 49,8 \text{ dB(A)}$ .

Im Trassenbereich zwischen 0 + 688,41 und 1 + 180 gem. Lageplanstudie der Fa. WEIDLEPLAN/KUHN Ingeneering GmbH vom 06. 03. 1992 ist in östlicher Begrenzung der Erschließungsstraße bereits ein Lärmschutzdamm einer Länge von rund 500 m und einer Höhe von 3,60 vorhanden. Dieser Damm war in den 80er Jahren als Lärmvorsorgemaßnahme geschüttet worden, um das Wohngebiet Mockau-West und die Kleinsiedlung Mockau vor dem zu erwartenden Lärmaufkommen des ehemals geplanten Rb-Containerbahnhofs zu schützen, dessen Fläche nun teilweise durch die betrachtete Erschließungsstraße überbaut wird (lediglich im Teilabschnitt zwischen Station 0 + 780 und 0 + 920 ist eine ergänzende Restschüttung bzw. Dammprofilierung allein aus Gründen der Stadtbildpflege notwendig).

Für die der geplanten Straße nächstgelegenen Wohngebäude mit einem Abstand von  $S_o = 160 \text{ m}$  (Kleinsiedlung) bzw. 135 m (4-geschossiger Wohnblock des Neubaugebietes) erwachsen im Abschattungsbereich des Lärmschutzdammes keine unzulässigen Lärmimmissionspegel (Mittelungspegel).

Die Lärmbelastung (westliche Gebädefassade) der im südlichen Abschnitt der AZE mittelbar anliegenden Wohngebäude erwächst fast ausschließlich aus dem Verkehrsablauf auf der Essener Straße. Das Verkehrsaufkommen auf der "Quelle"-Erschließungs-

straße beeinflusst den Gesamt-Lärmimmissionspegel lediglich in der Größenordnung  $< 0,5$  dB.

Unter Beachtung der lärmschutztechnischen Aspekte gem. Pkt. 3 werden aus lärmhygienischer Sicht keine besonderen Bedenken gegen den Bau der Erschließungsstraße erhoben. Die Forderungen der 16. BImSchV können erfüllt werden.

Eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung wird aufgrund der Straßenklassifikation (Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion) und der Festlegungen gem. Anlage zu § 3 des UVP-Gesetzes [4] nicht notwendig. Aufgrund noch nicht gesetzlich fixierter Normativwerte sich auch keine Verbindlichkeiten zum Luftschadstoff-Immissionsnachweis (Kfz-bedingt) gegeben. Aber infolge der geringen Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße (DTV 580 Kfz/d) werden diesbezüglich ohnehin Bedenken zurückgestellt.

#### 7.8 Zusammenfassung Umweltverträglichkeit

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der möglichen Maßnahmen und Eingriffe in diesem Bebauungsplan "Gypsberg" sind nur im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung "Neue Messe/Großversandhaus" möglich. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan "Neues Messegelände", Allgemeiner Teil vom 25. 11. 1992, wird verwiesen (Quellenangabe siehe Anlage).

#### 8.0 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 8 Bau NVO

Zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten baulichen Nutzungen; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist nach § 9 (1) 1 BauGB und § 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl GRZ 0,5  
Geschoßflächenzahl GFZ 2,0

für die beiden nördlichen Baufenster und  
für das südlich gelegene Baufenster

Grundflächenzahl GRZ 0,6  
Geschoßflächenzahl GFZ 2,0

### 8.2 Bauweise und sonstige Festsetzungen für Gebäude und Baugebiete

#### 8.2.1 Bauweise [§ 9 (1) BauGB + § 22 (3)] BauNVO und § 22 (4) BauNVO

Für die nördlichen Baufenster wird festgesetzt:  
a = abweichende Bauweise.

Dies bedeutet, daß auch Gebäude mit einer Länge > 50 m erlaubt sind. Für das südliche Baufenster wird festgesetzt:  
o = offene Bauweise.

#### 8.2.2 Geschoßzahl und Höhe der baulichen Anlagen

Als Anzahl der Geschosse ist für die beiden nördlichen Baufenster

II - IV Geschosse festgesetzt

und für das südliche Baufenster

IV Geschosse.

Bei IV-geschossiger Bauweise ist eine maximale Gebäudehöhe von 17,25 m festgesetzt.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird auf 0,5 bis 1,25 m über der im Mittel gemessenen angrenzenden Straßenoberkante festgelegt. Dies ist so festgesetzt, um beim Bau von Tiefgaragen auf der 1. Ebene eine natürliche Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Schornsteine und technische Aufkanten sind bis zu einer Höhe von weiteren 4 m über der Oberkante des obersten Geschosses zulässig. Bei Schornsteinen kann dies aus emissionsrechtlichen Gründen erforderlich sein.

### 8.3 Freiflächen, Grünflächen, Bepflanzungen

Des weiteren werden festgesetzt:

V = Verkehrsgrün entlang der AZE,

sowie öffentliche Grünflächen und Kleingärten. Ein Teil des Bereichs östlich der AZE wird aufgeforstet und wie der Wald südlich des Vierzehn-Bäume-Weges als Fläche für die Forstwirtschaft mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).

Die Gestaltung des Frei- und Grünflächen sowie alle Bepflanzungsvorschriften sind in den Festsetzungen der Grünordnung geregelt, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Prinzipiell sind frei geführte Geh- und Radwege, zweckbezogene bauliche Anlagen, Spielplätze und Wasserflächen zulässig, soweit sie von anderen Rechtsvorschriften nicht tangiert werden.

### 8.4 Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Anlagen

In diesem B-Plan sind keine öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Anlagen vorgesehen.

## 8.5 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird erschlossen von Süden her, das heißt von der Essener Straße mit einem neuen Anschluß gegenüber der Dortmunder Straße. Die Stichstraße trägt den Arbeitstitel AZE (Anschluß zur Essener Straße). Sie verschwenkt nördlich des Anschlusses Essener Straße nach Westen und verläuft parallel zur Bahnlinie nach Norden. Der Haupt-Stich Richtung Großversandhaus schwenkt mit dem Bahnanschluß Großversandhaus Richtung Nordosten und endet in einem Wendehammer südlich des Vierzehn-Bäume-Weges.

In Richtung Norden weiter parallel zur Bahn-Hauptstrecke zweigt ein kürzerer Stich ab, der das neue Gewerbegebiet südlich des Vierzehn-Bäume-Weges erschließt.

Die Stichstraßen werden keine hohen Verkehrsmengen haben, jedoch einen erheblichen Schwerlast-Anteil, da sie ausschließlich der Erschließung des Großversandhauses und des ausgewiesenen Gewerbegebietes dienen. Wohngebiete und Mischgebiete grenzen nicht an, so daß die Auswirkungen der Stichstraßen im Hinblick auf Störungen nicht relevant sind.

### 8.5.1 Straßen (AZE), Geh- und Radwege

#### 8.5.1.1 Technische Gestaltung der Baumaßnahme - Trassierung

Die Trassierung einschließlich der Anbindung an die Essener Straße und die Einmündung in das Quelle-Grundstück sind durch Koordinaten in den Entwurfs- und Genehmigungsunterlagen vorgegeben worden. Im Gleisharfenbereich mußte die Trasse infolge Gleisharfenverschiebung geändert werden. Die Anbindung an die Essener Straße wurde auf Wunsch des TBA und der DR neu gestaltet.

Am Westrand der Siedlung Mockau zwischen Gogolstraße und Rosenowstraße ist ein Fahrweg als Mischverkehrsfläche von 4,75 m Breite vorgesehen zur Erschließung der Kleingärten und ggfs. späterer rückwärtiger Bebauungen.

### 8.5.1.2 Querschnitt

Zwischen der Quelle-Anbindung und dem Gleisübergang erhält die AZE nachfolgenden Querschnitt:

- Fahrbahn 2 x 2,75 m
- Geh- und Radweg 1 x 3,00 m
- Versickerungsgraben

Im Bereich der Kleingartenanlage wird folgender Querschnitt vorgesehen:

- Fahrbahn 2 x 3,25 m
- Geh- und Radweg 1 x 3,00 m
- Versickerungsgraben
- an der Kleingartenseite  
Grünfläche 2,50 - 3,00 m

Im Bereich zwischen Gartenanlage und der Essener Straße wird nachfolgender Fahrbahnquerschnitt realisiert.

- Fahrbahnen 2 x 3,25 m
- Geh- und Radwege 2 x 2,50 m
- Versickerungsgräben

Die Seitenstreifen (Bankette) werden begrünt. Die landschaftspflegerische Gestaltung der Böschungen wird in einem gesonderten Projekt erfaßt.

### 8.5.1.3 Kreuzungen und Einmündungen

Die Einmündung an der Essener Straße erhält Korbbögen mit dem Hauptradius  $R = 10$  m.

Sie erhält später eine Ampelanlage. Dazu werden im Zuge der Straßenbauarbeiten Leerverrohrungen eingebracht.

Das Gewerbegebiet westlich der Gleisharfe erhält einen niveaugleichen Übergang mit dem Anschlußgleis und schließt an die AZE mit Korbbögen an. Der Bahnübergang (6,00 m) wird im Gleisbauprojekt erfaßt und realisiert.

#### 8.5.2 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb oder unterhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

#### 8.5.3 Flächen für Bahnanlagen

Die Flächen für Bahnanlagen wurden aus einer gesonderten Fachplanung der Deutschen Reichsbahn übernommen. Mit einem Stich in Form einer Harfe mit 5 Gleisen wird der Anschluß an das Großversandhaus an die Hauptlinie Leipzig-Berlin hergestellt.

#### 8.6 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält keine weiteren Festsetzungen. Hinweise auf Archäologische Funde und auf Altlasten wurden in den Textteil bzw. in den Planteil aufgenommen.

### 9.0 Planverwirklichung

#### 9.1 Zeitliche Abwicklung

Da das Großversandhaus Quelle noch im Jahr 1993 seinen Betrieb aufnehmen will, werden die Erschließungsstraße (AZE) und der Gleisanschluß noch für 1993 in Bau gehen.

Die Erschließung der Gewerbegebiete und die Herstellung der Öffentlichen Grünflächen sind in den Folgejahren vorgesehen.

## 9.2 Kosten

Zu den Kosten liegen noch keine vollständigen Berechnungen vor. Folgende Größenordnungen sind absehbar:

Anschluß Quelle (AZE)	ca. 4.600.000,00 DM
Industriegleise (Gleisharfe, Anschluß)	ca. 4.900.000,00 DM
Stichstraße von AZE in Gewerbegebiet	ca. 1.800.000,00 DM
Freiflächen/Grünflächen (ca. 17 ha x 0,5 Mio)	ca. 8.500.000,00 DM

Grunderwerb ist in dieser Zusammenstellung nicht enthalten, da die Eigentumsverhältnisse nicht gesichert sind und der notwendige Grunderwerb für die öffentlichen Flächen nicht vorhergesehen werden kann.

## 9.3 Bodenordnung, Grenzregelung

Maßnahmen der Bodenordnung sind erforderlich.

## 9.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung sowie die gesamte stadttechnische Infrastruktur sind im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption "Neue Messe/Großversandhaus" zu sehen. Auf die entsprechenden Abschnitte in der Begründung zum Bebauungsplan "Neues Messengelände", Allgemeiner Teil vom 15. 11. 1992 (siehe Anlage) wird verwiesen.

## 9.5 Sonstige Maßnahmen zur Planverwirklichung

Sonstige Maßnahmen zur Planverwirklichung in diesem Geltungsbereich sind nicht erforderlich. Auch hier ist allerdings auf den Zusammenhang zum Bebauungsplan "Neues Messengelände" und "Mockau - Alter Flughafen Ost" hinzuweisen.

aufgestellt:

Weidleplan Consulting GmbH

31. 01. 1992 / 5.05.1993