

Fb. Wolf



**Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung**

SVV

Vorlage
des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 263/92
Drucksache Nr. 477

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Nr. 56

Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 56
"Büropark Torgauer Straße 37 - 43"

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung faßt den in der Anlage beigefügten Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Torgauer Straße 37 - 43.
2. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.
3. Der Stadtrat für Bauwesen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 36. Stadtverordnetenversammlung

Nr. *577/92*

vom 16. September 1992 Votum

0 7/82/92

Bemerkung

Mitzeichnung				
Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	erfor- derlich	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen	x		<i>J. G.</i>	
III Recht, Ordnung und Sicherheit	x	<i>fe</i>		
IV Schule und Bildung				
V Soziales, Jugend und Gesundheit				
VI Stadtentwicklung und Raumplanung	x	<i>iv. Q.</i>	<i>JPA</i> <i>iv. Q.</i>	
VII Bauwesen	x	<i>de</i>	<i>TBA</i> <i>Zusatz Akk. 3</i>	<i>zum Entscheidungsvorste</i>
VIII Wirtschaft	x	<i>p. p.</i>	<i>Af. Wiss.</i>	
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport	x	<i>ib. C.</i>	<i>G. F. H.</i> <i>A. D. R.</i>	
XI Kultur				
Rechtspüfung		Claus <small>Name</small>	<i>H. Boyer</i> <small>Unterschrift</small>	

Beraten im

Fachausschuß Planung am 25.08.92 Votum 10/0/0

Fachausschuß Umwelt am 24.08.92 Votum 10/0/2

Fachausschuß _____ am _____ Votum _____

Fachausschuß _____ am _____ Votum _____

Hauptausschuß am 02.09.92 Votum 16/0/0

Fachausschuß

FA Planung

FA

Übergeben am:

Vorlage - Nr. 263/92 der Dienstberatung des OB am: 10.8.92

Betreff:

Satzungsbeschuß Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 56, Europark Torgau S. 37-43

Eingang am: _____

Beratung am: 25.08.92

Bearbeitungszeit / Zwischenbericht bis: _____

(Verfahrensregelung entspr. Beschluß HA 85/92 Pkt. II/4)

Ergebnis: Der Vorlage wird



zugestimmt



nicht zugestimmt



mit folg. Änderung zugestimmt

In der Diskussion zum Abwägungsprotokoll informierte Herr Garsow die Abgeordneten und den Investor über notwendige Änderungen in bezug auf die Kostenübernahme von Erschließungsmaßnahmen (Abwägungsprotokoll Seiten 5 und 12). Darüber hinaus ist die Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsvertrages notwendig, in dem die Kostenübernahme zur Rekonstruktion der vorhandenen Leichtbauhalle durch den Investor zusätzlich geregelt werden soll. Der Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan liegt bis zum Satzungsbeschuß geändert vor.

Abstimmung des Abwägungsprotokolls mit o. g. Änderungen:

Votum: 10/0/0

Abstimmung der Vorlage:

Votum: 10/0/0

Votum:

10 0 0

H. Probst v. 25.08.92

Vorsitzender des FA

Übergabe an Büro der SVV

am: Proh. 28.08.92

Weitergabe vom Büro der SVV an Hauptausschuß

am: 31.08.92

z.V. Beckmann

Büro der SVV

Entscheidungsvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung faßt den in der Anlage beigefügten Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Torgauer Straße 37 - 43.
2. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.
3. Der Stadtrat für Bauwesen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.

- Anlagen:
1. Vorhaben- und Erschließungsplan
 2. Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan
 3. Begründung
 4. Abwägungsprotokoll

Die Vorhabenträgerin, die Deutsche Immobilien Investierungs-Aktiengesellschaft (Sitz Meinekestraße 25, 1000 Berlin 15) beabsichtigt das von ihr erworbene 36000 qm große, in der Gemarkung Sellerhausen der Stadt Leipzig gelegene Grundstück einer grundlegenden Nutzungsänderung von bisheriger Industrienutzung zum Tertiärsektor hin zuzuführen und neu zu bebauen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist der weitestgehende Abbruch der vorhandenen Substanz und die Neubebauung in einer blockartigen Struktur mit überglasten Innenhöfen vorgesehen, die sich harmonisch in die angrenzende Gründerzeitbebauung einfügt. Außerdem ist die Realisierung von je einem 10- bzw. 16-geschossigen Hochbau geplant.

Neben der überwiegenden Büro- und Dienstleistungsnutzung ist entsprechend der stadtplanerischen Zielstellung die Realisierung von Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtfläche von 4500 qm in kleinen Einheiten geplant.

Die Umnutzung der Industriebrache und die damit verbundene Schaffung von 2000 Arbeitsplätzen sowie die Realisierung von Büroflächen, Dienstleistungs-, kleinen Handels- und gastronomischen Einrichtungen ist für die Infrastruktur der Leipziger Ostvorstadt und für die Gesamtstadt von großer Bedeutung und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Bundesländern bei.

Verfahrensübersicht

Verfahrensteil	Datum	Bemerkungen
1. Beschluß über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, - gleichzeitig - Ermächtigung zur Auslage des Planes im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Durchführung der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange	18.03.1992	
2. Beteiligung des Regierungspräsidiums Leipzig Referat Raumordnung und Regionalentwicklung als für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und höhere Verwaltungsbehörde	13.04.1992	Antwort vom 11.06.1992 Berücksichtigung siehe Abwägungsprotokoll

Verfahrensteil	Datum	Bemerkungen
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen aufgefordert worden	13.04.1992	Antworten wurden bis zum 13.07.1992 einbezogen (Berücksichtigung siehe Abwägungsprotokoll)
4. Öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.04.1992	
a) Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können		
b) Auslegung des Planentwurfes und des Erläuterungsberichtes	vom 05.05.1992 bis 05.06.1992	
c) Bürgerinformation vor Ort	vom 11.05.1992 bis 15.05.1992	
d) Bürgerforum mit öffentlicher Erörterung des Planes	18.05.1992	
5. Abstimmungsberatungen mit Trägern öffentlicher Belange, die erhebliche Bedenken gegen Teile des Planes äußerten	25.06.1992	Berücksichtigung der Belange des Amtes für Verkehrsplanung und Netze und des Tiefbauamtes (siehe auch Abwägungsprotokoll)
6. Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken, Formulierung des Abwägungsvorschlages	vom 06.07.1992 bis 10.07.1992	
7. Abschluß des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan		
8. Vorlage der Planunterlagen zur Beschlußfassung über die Abwägung und zum Satzungsbeschuß über den Plan	26.08.1992	

Satzung

- § 1 Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (GBl. II 1990 S. 885, 1122), wird am 26.08.1992 der Vorhaben- und Erschließungsplan Büropark Torgauer Straße 37 - 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.
- § 2 Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft:
Die in der beiliegenden Auflistung vom 10.07.1992 der Stellungnahmen aufgeführten Bedenken und Anregungen können nur insoweit berücksichtigt werden, wie es dort angegeben ist.
- Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Genehmigung nach § 246 a Abs. I Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.
- § 3 Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.
- § 4 Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigung zu beantragen.
Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkungen

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:, davon anwesend:, Ja-Stimmen:, Nein-Stimmen:, Stimmenthaltungen:

B e g r ü n d u n g

der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 56
Büropark Torgauer Straße 37/43

Die Satzung der Stadt Leipzig über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhaben Büropark Torgauer Str. 37/43 wird gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Buchst. a) BauGB i.V.m. §§ 55 Abs. 1 Satz 4 BauZVO, 9 Abs. 8 BauGB wie folgt begründet:

1. Erforderlichkeit

Die Zulässigkeit des Vorhabens konnte durch die vorliegende Satzung abweichend von den §§ 30, 31 und 33 und 34 des Baugesetzbuches bestimmt werden:

1.1 Das Vorhaben

Die Vorhabenträgerin, die Deutsche Immobilien-Investierungs-Aktiengesellschaft (Sitz Meinekestraße 25, 1000 Berlin 15), beabsichtigt, das von ihr von der Treuhand erworbene ehemalige Betriebsgelände "Mikrosa" einer grundlegenden Nutzungsänderung zuzuführen.

Das 36000 qm große Grundstück befindet sich in der Gemarkung Leipzig-Sellerhausen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird der Gebäudebestand bis auf einen historischen Turm der Industrieanlage an der Torgauer Straße und eine historische Leichtbauhalle im Südwestteil des Geländes abgebrochen.

Die Planung sieht die Realisierung von vier sechsgeschossigen quartierförmigen Baublöcken mit Tiefgarage und überglasten Innenhöfen sowie die Realisierung eines zehngeschossigen Gebäudes im Bereich Torgauer Straße/Bennigsenstraße sowie eines Sechszehngeschossers im nordöstlichen Grundstücksteiles vor. Die geplante Neubebauung wird durch eine ca. 35 Meter breite, parkartig gestaltete Grünfläche mit Wasserfläche von der westlich angrenzenden Wohnbebauung Bennigsenstraße abgesetzt.

Neben der Büro- und Dienstleistungsnutzung ist die Realisierung von kleineren Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtfläche von 4500 m² geplant (Autosalon, Bank, Optiker, Apotheke, Boutiquen, Bistro, Drogerie, Bäckerei, Kosmetiksalon usw.). Mit dem Vorhaben werden rund 2000 neue Arbeitsplätze geschaffen.

1.2 Bebauungsrechtliche Situation

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind entsprechend § 34 BauGB den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen.

Es bestanden jedoch in Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung sowie auf Größe und Raumbedeutsamkeit des Vorhabens Bedenken, dieses ohne Aufstellung eines Bebauungsplans als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

In einer solchen Situation kann die Stadt Leipzig gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 BauZVO unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Satz 1 dieser Bestimmung die Zulässigkeit von Vorhaben abweichend von den §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB bestimmen.

1.3 Dringlichkeit des Vorhabens

Mit Schreiben der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandgesellschaft mbH vom 05.02.1992 an das Amt für Wirtschaftsförderung beim Rat der Stadt Leipzig wurde mitgeteilt, daß die Deutsche Immobilien-Investierungs-Aktiengesellschaft Berlin auch aufgrund des besten Konzeptes für die perspektivische Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes, den Zuschlag für den Kauf erhielt.

Die schnellstmögliche Umnutzung des bisherigen Industriegeländes, die Sanierung der Verdachtsflächen mit zum Teil hoher Schadstoffbelastung, die Grüngestaltung von etwa 30 % der bisher völlig versiegelten Flächen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in diesem innerstädtischen, sehr dicht bebauten Gründerzeitgebiet sind die wichtigsten Ziele der Planung.

Darüber hinaus sieht die Stadt Leipzig in der Nutzung bereits bebauter, innerstädtischer Industriebrachen, der Schaffung von urbanen Zentren sowie von Arbeitsplätzen in den sehr dicht bebauten und sehr stark bevölkerten Stadtteilen eine der dringlichsten kommunalen Aufgaben.

Diese Aufgabe ordnet sich dem Ziel - schnellstmögliche Angleichung der Lebensverhältnisse in allen Bundesländern - unter. Unter diesen Gesichtspunkten ist das Bauvorhaben als eine für die Stadt Leipzig besonders dringliche Maßnahme zu qualifizieren.

Durch das geplante Vorhaben können darüber hinaus etwa 2000 qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und langfristig erhalten werden.

Die Investitionssumme wird insgesamt ca. 345 MioDM betragen. Das Projekt ist damit letztlich auch für die in der Region Leipzig ansässigen Bauunternehmen und deren Beschäftigte von ganz erheblicher Bedeutung.

1.4 Die Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin selbst übernimmt die gesamte Planung und Ausführung des Vorhabens.

Die Deutsche Immobilien Investierungs-Aktiengesellschaft ist ein bedeutendes privates Wohnungs- und Gewerbebauunternehmen in Berlin. Sie ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe Becker und Gries, die seit 1945 in Berlin und dem Bundesgebiet erfolgreich tätig ist und für eigene und fremde Rechnung rund 14300 Wohnungen und rund 350000 qm Gewerbeflächen betreut.

Die DJJ hat durch Auflage von Immobilienfonds über 12000 Wohnungen und rund 85000 qm Gewerbeflächen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,15 Mrd.DM errichtet.

Die genannte Gesellschaft ist nach Einschätzung der Stadt Leipzig und der Treuhandanstalt zweifellos in der Lage, das Projekt durchzuführen.

Unabhängig davon hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Leipzig bereiterklärt und dazu verpflichtet, das Vorhaben nach Maßgabe des von ihr ausgearbeiteten Vorhaben- und

Erschließungsplans innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt zu realisieren (weitere Bauabschnitte werden nach Vermietungsstand realisiert).

1.5 Ziel und Zweck der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinden haben bei der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 Satz 1, 4, 7 und 8 BauGB in besonderem Maße den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, den Belangen des Umweltschutzes, den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen und sind dazu angehalten, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Insoweit können sie gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und qualifizierten Bebauungsplänen die Art und das Maß der baulichen Nutzung ausweisen.

Zur Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung ist die bauleitplanerische Bereitstellung von Flächen für Büro-, Gewerbe-, Handels- und Kultureinrichtungen insbesondere im innerstädtischen Bereich notwendig.

Die genannten, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Gebote gelten sinntensprechend auch bei der Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit dem Erlaß dieser Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan will die Stadt Leipzig

- in erster Linie schnellstens die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau herbeiführen;
- in zweiter Linie die Schaffung sowie die langfristige Erhaltung und Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze gewährleisten.

Nach Ansicht der Stadt ist die Bereitstellung von Büro- und Handelsflächen überdies auch für ansiedlungswillige Unternehmungen von großer mittelbarer Bedeutung.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Leipzig in der Gemarkung Sellerhausen, Torgauer Straße 37 bis 43, und umfaßt die Flurstücke 314, 345, 325, 326, 327 und 324.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch eine 285 m lange Linie, die von der Bennigsenstraße entlang der Reichsbahntrasse Leipzig-Dresden bis zur östlichen Gebäudeflucht der Torgauer Straße genau auf der Grundstücksgrenze Mikrosa-Reichsbahn verläuft,
- im Südosten durch eine 315 m lange Linie, die entlang der östlichen Gebäudekante der Wohnbebauung Torgauer Straße verläuft.
Diese Begrenzungslinie führt ab der Nordwestecke des Gebäudes Eisenbahnstraße 129 25 m in den Kreuzungsbereich Eisenbahn-/Torgauer Straße hinein.
- im Südwesten durch die nördliche Gehbahnkante der Bennigsenstraße sowie
- im Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 344 (Bennigsenstraße 8) in östliche Richtung, anschließend entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Bennigsenstraße 8 bis 32 165 m nach Norden. Dann wird das Flurstück 314 30 m in westliche, 15 m in nördliche und 30 m in östliche Richtung umfahren. Danach verläuft die Grenze wieder 25 m nach Norden entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 329 und 328 (Bennigsenstraße 36 und 38).
Der weitere Grenzverlauf geht an der südlichen Grenze des Flurstückes 327 entlang 30 m nach Westen bis zur östlichen Gehbahnkante der Bennigsenstraße und von dort aus 65 m entlang dieser Gehbahnkante in nördliche Richtung bis zum Ausgangspunkt, der Bahnlinie Leipzig-Dresden.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 3,60 ha.

3. Rahmenbedingungen

Die städtebauliche Bestandsaufnahme hat folgende Ergebnisse erbracht:

3.1 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit

Der Standort liegt 118,0 m über NN auf gleichbleibendem Niveau. Die im Südosten im Plangebiet befindliche Torgauer Straße 117,5 m auf 121,5 m nach Norden hin an.

Zur Ermittlung der Beschaffenheit des Baugrundes wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, welches im September 1992 vorliegt.

3.2 Derzeitige bauliche Nutzung des Geländes

Das gesamte Plangebiet wurde bisher durch den Maschinenbaubetrieb VEB Mikrosa, später Mikrosa GmbH gewerblich genutzt und stellt zur Zeit eine Industriebrache dar.

Das gesamte Gelände ist mit Betonflächen versiegelt und ist mit ein-, zwei- und dreigeschossigen Produktionsgebäuden und -hallen, die zum Großteil mit erheblichen Bauschäden versehen sind, (z.T. noch Kriegsschäden) bebaut und mit einem großen Anteil von Verkehrs- und Lagerflächen versehen.

Die Bebauung ist z.Z. sehr inhomogen.

Erhaltenswerte Gebäude oder Gebäudeteile sind lediglich die Leichtbauhalle (im südwestlichen Grundstücksteil und der historische Turm der Industrieanlage an der Torgauer Straße.

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder für die Denkmalverdacht besteht, existieren im Betriebsgelände nicht.

3.3 Vorbelastung des Gebietes

Die Mikrosa GmbH hat durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau, Spezialtiefbau, Umwelt- und Geotechnik Professor Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH; Büro Leipzig ein Projekt "Gefährdungsabschätzung für das Gelände der Mikrosa GmbH" erstellen lassen.

Es wurde dem Amt für Umweltschutz übergeben.

Aus der Zusammenfassung geht hervor, daß mehrere Verdachtsflächen mit zum Teil hoher Schadstoffbelastung vorhanden sind. Durch die Mikrosa GmbH ist ein Freistellungsantrag für die Altlasten an die Sächsische Landesregierung gestellt.

3.4 Eigentums- und Besitzverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück Torgauer Straße 37 bis 43, ehemaliges Betriebsgelände des VEB Mikrosa, wurde durch die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandgesellschaft mbH zum Verkauf ausgeschrieben. Mit Schreiben der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandgesellschaft mbH an den Rat der Stadt Leipzig (Amt für Wirtschaftsförderung) vom 05.02.1992 wurde mitgeteilt, daß die Deutsche Immobilien Investierungs-Aktiengesellschaft Berlin den Zuschlag für den Kauf erhielt.

Der Kaufvertrag wurde am 28.02.1992 abgeschlossen und die Bescheinigung nach § 3a Vermögensgesetz wurde am 30.06.1992 von der Treuhandanstalt erteilt.

4. Planungen und Nutzungsregelungen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten die folgenden übergeordneten und sonstigen Planungen sowie Nutzungsregelungen:

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Landesplanungsbehörden haben noch keine verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung definiert.

Nach einer raumordnenden Prüfung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Grundlage des Gesetzes zu den vorläufigen Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen kann die Nutzungsänderung des ehemaligen Betriebsgeländes des VEB Mikrosa grundsätzlich raumordnerisch befürwortet werden (siehe Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 19.06.1992).

4.2 Entwicklung der Bauleitplanung

Die Stadt Leipzig hat den Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet aufgestellt.

Nach dem Stand der Flächennutzungsplanung sind für das Satzungsgebiet folgende Darstellungen vorgesehen:

In diesem Vorentwurf wurde das ehemalige Betriebsgelände als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen.

In der weiteren Bearbeitung ist die Ausweisung als Kerngebiet vorgesehen.

Folgende Planungsabsichten bestehen für das Umfeld des Standortes:

- Die im Südwesten, Süden und Westen angrenzenden Wohngebiete sollen erhalten bleiben.
- Der nordöstlich angrenzende Bereich ehemals "Galvanotechnik" soll als Gewerbestandort erhalten bleiben.
- Die nördlich der Reichsbahntrasse befindlichen Kleingartenanlagen sollen erhalten werden, wobei in diesem Bereich unmittelbar an der Torgauer Straße (bisher Gewerbefläche) die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes mittels Vorhaben- und Erschließungsplan planerisch vorbereitet wird.
- Für das nordwestlich der Bennigsenstraße angrenzende Gewerbegebiet (Eigentümer Deutsche Reichsbahn) wird ein Bebauungsplan vorbereitet.
- Das Gebiet wird im nördlichen Grundstücksbereich unmittelbar südlich der Reichsbahntrasse von einem Teil der geplanten "Nordumgehung" der Eisenbahnstraße durchquert.
Dieser Straßenabschnitt ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird vom Investor mit realisiert.

4.3 Fachplanungen

Abgeschlossene Fachplanungen anderer Planungsträger für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen derzeit nicht vor.

Die in Betracht kommenden Fachplanungsträger sind von der Stadt Leipzig zu dem Vorhaben angehört worden. Sie haben keine Bedenken und Einwendungen erhoben.

4.4 Nutzungsregelungen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans waren keine verbindlichen Nutzungsregelungen zu berücksichtigen.

5. Angaben zum Planinhalt

Der vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan genügt den gesetzlichen Anforderungen. Eine dezidiertere und differenziertere Planung ist - zumal das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen technisch und rechtlich zu überprüfen ist - nach Meinung der Stadt nicht geboten.

5.1 Vorbemerkung

Der durch § 246 a BauGB in das Bundesrecht übergeleitete § 55 BauZVO eröffnet die Möglichkeit, die bebauungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu bewirken. Angesichts der besonderen Schwierigkeiten, vor der die Kommunen in den östlichen Bundesländern im Bereich der Bauleitplanung und Erschließung sowie bei der Bewältigung der sich aus städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben ergebenden sonstigen Probleme stehen, stellt § 55 BauZVO sowohl den Gemeinden als auch den Vorhabenträgern ein Instrument zur Verfügung, das die bauleitplanerischen Voraussetzungen für dringend benötigte Investitionen auf den Feldern des Wohnungs- und Gewerbebaus sowie auf dem Gebiet der Daseinsvorsorge schaffen soll, ohne eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gefährden. An diesem Maßstab hat sich der Inhalt eines Vorhaben- und Erschließungsplans letztlich zu orientieren. Daraus folgt nach Auffassung des Bundesministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen, der sich die Stadt anschließt, daß ein Vorhaben- und Erschließungsplan zwar mindestens Aussagen über die Art und das Maß der angestrebten baulichen Nutzung sowie über die

zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen und über die Erschließung enthalten muß, daß er andererseits aber nicht die Aussagekraft eines dezidierten qualifizierten Bebauungsplans oder gar einer Bauvorlage im Genehmigungsverfahren besitzen muß.

5.2 Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt das Plangebiet in seiner baulichen Nutzung als "Kerngebiet". Dadurch ist gewährleistet, daß entsprechend § 7 BauNVO vorwiegend zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung, sowie die von der Stadtverwaltung geforderten Einzelhandelsbetriebe errichtet werden dürfen, wobei großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Für die zum Plangebiet gehörenden Flurstücke 314 (Bennigsenstr. 34) sowie 327 und 326 (Bennigsenstr. 40 und 42) wird entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlehnung an die bestehende Nutzung in der Bennigsenstraße "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Satzung durch eine Grundflächenzahl von 0,64, durch eine Geschosflächenzahl von 2,35 sowie durch die Anzahl von überwiegend 6 Vollgeschossen begrenzt.

Abweichungen in der Geschossigkeit sind im Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich im Bereich des zu erhaltenden historischen Turmes an der Torgauer Straße (Festsetzung auf drei Geschosse) im südlichen Grundstücksteil, in welchem ein zehngeschossiges, und im nordöstlichen Bereich, in welchem ein Sechzehngeschosser festgesetzt wurden, und im Südwestbereich an der Bennigsenstr. (fünfgeschossig) ausgewiesen.

Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,64 wird die Entsiegelung von 30 % der zur Zeit völlig versiegelten Flächen und eine parkartige Gestaltung eines etwa 35 Meter breiten Grünbereiches zwischen Büropark und angrenzender Wohnbebauung Bennigsenstraße gewährleistet.

Die Zulassung der drei- und fünfgeschossigen Bebauung trägt der angrenzenden Gründerzeitsubstanz bzw. dem zu erhaltenden historischen Turm Rechnung.

Die Ausweisung von überwiegend sechs- und in den beiden Aus-

nahmefällen zehn- und sechszehngeschossiger Bebauung sowie der Geschoßflächenzahl von 2,35 trägt den Bedürfnissen einer konzentrierten kompakten Büronutzung Rechnung.

6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das von der Vorhabenträgerin vorgelegte Konzept für die vorläufige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Baugebietes während der Bauzeit als auch für die Zeit nach Inbetriebnahme der einzelnen Bauabschnitte ist mit den zuständigen Behörden der Stadt Leipzig sowie den sonstigen für die Ver- und/oder Entsorgung zuständigen Stellen inhaltlich abgestimmt worden. Die befaßten Behörden und sonstigen Stellen haben dem Erschließungskonzept der Vorhabenträgerin zugestimmt.

Die endgültige Erschließung wird nach Maßgabe des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und der Deutschen Immobilien-Investierungs-Aktiengesellschaft durchgeführt.

Ergebnisse des Abwägungsprozesses

Im Vorfeld der Erarbeitung des Billigungs- und Offenlagebeschlusses für den Vorhaben- und Erschließungsplanes fand wie üblich die Beteiligung der erforderlichen Ämter statt (11.03.1992), in welcher das Vorhaben von allen Vertretern der Ämter grundsätzlich befürwortet wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche vom 05.05. bis zum 05.06.1992 stattfand, sowie einer Bürgerinformation im Stadtteil (11.05. bis 15.05.1992) mit abschließendem Bürgerforum am 18.05.1992 äußerten sich Bewohner des Stadtteiles sowie Beschäftigte von "Mikrosa" ausschließlich positiv.

Es wurde insbesondere die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im innerstädtischen Bereich, die Beseitigung der Emissionen des bisher produzierenden Bereiches im Wohngebiet, die Schaffung des Grünbereiches mit Wasserflächen zu den Wohngebäuden an der Bennigsenstraße sowie die Neubebauung des bisher größtenteils mit desolater Bausubstanz ausgestalteten Bereiches begrüßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.04.1992 und mit Terminstellung für die Stellungnahmen 04.06.1992 durchgeführt (Umfang der eingegangenen Stellungnahmen siehe Anlage - Abwägungstabelle).

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Mehrheit positiv.

Neben diesen genannten und den aus der Einleitung - "Satzungsverfahren" zur Beschlußvorlage der Satzung - ersichtlichen weiteren Verfahrensschritten und Abstimmungen sind die weiteren Ausgangspunkte für die Abwägung der Stadtverwaltung Leipzig zugunsten des "Büroparkes Torgauer Straße" insbesondere:

- Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.1992 zur Billigung und Offenlage des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Die in der weiteren Bearbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes vorgesehene Ausweisung des Bereiches als Kerngebiet.

- Die grundsätzliche raumordnerische Befürwortung der oberen Raumordnungsbehörde.
- Die Schaffung von 2000 Arbeitsplätzen im innerstädtischen Bereich eines sehr dicht besiedelten Stadtteiles in der Leipziger Ostvorstadt, der noch dazu sehr gut an das gesamtstädtische Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden ist.
- - Die Aufwertung des Bürokomplexes durch Läden, Dienstleistungseinrichtungen und gastronomische Einrichtungen, die das bandförmige Stadtteilzentrum Eisenbahnstraße ergänzen.
- Die Inanspruchnahme und Umnutzung bisher bebauter Flächen und damit Schonung extensiver Grünflächen, die Verlagerung von Industriefunktionen mit besonders störenden Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und damit die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner des Stadtteiles.
- Die Einpassung der Neubebauung nach Größe und Struktur in die umgebende Bebauung sowie der Erhalt der Leichtbauhalle und des historischen Eingangsturmes aus der Gründerzeit.
- Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Beseitigung eines teilweise mit sehr hohen Schadstoffbelastungen versehenen innerstädtischen Altlastbereiches sowie die Entsiegelung von etwa einem Drittel der z.Z. zu 100 % versiegelten Fläche.

Die wesentlichen vorgebrachten Bedenken bezogen sich insbesondere auf die verkehrliche Anbindung im Bereich der Torgauer Straße (z.B. Linksabbieger), der z.Z. bereits sehr stark befahren ist und in welchem die Straßenbahn den Vorrang erhalten soll.

Die Lösungsansätze für diese Problematik für den jetzigen Zeitpunkt sind in den Stellungnahmen des Tiefbauamtes enthalten. Sie zielen derzeit auf die Nutzung geeigneter baulicher und verkehrsorganisatorischer Maßnahmen sowie den Einsatz koordinierter, optimierter Lichtzeichenanlagen und die Realisierung zusätzlicher Fahrspuren zu Lasten des Investors ab.

Die Realisierung eines Teiles der geplanten Nordumgehung der Eisenbahnstraße durch den Investor als Bestandteil des übergeordneten gesamtstädtischen Verkehrssystems stellt einen ersten Schritt zur Entflechtung der Verkehrsströme und zur verkehrlichen Entlastung des Stadtteiles dar.

In Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen unter- und gegeneinander und unter Berücksichtigung, daß

- das Vorhaben den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht,
- den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspfleger, insbesondere der Beseitigung von Altlastverdachtsflächen und der Entsiegelung von derzeit völlig befestigten Flächen sowie der Neuanlage von Grün- und Wasserflächen entsprochen wird,
- die Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung verbessert werden,
- den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen und alten Menschen sowie der Kranken und Behinderten berücksichtigt sind,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung extensiver Grünflächen gewährleistet wird und
- den Belangen der Wirtschaft im Interesse der Ansiedlung von Unternehmen sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient,

wird seitens der Stadtverwaltung Leipzig zugunsten der vorliegenden Planung abgewogen.

Anlagen

Amt/TGB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigt ja nein	Erläuterungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
I. Städtische Ämter			
I.1. Ordnungsamt Abt. Gewerbean- gelegenheiten (06.05.92)	- keine Einwände		
I. 2. Ordnungsamt Abt. Verkehr u. Kfz Straßenver- kehrsbeh. (17.06.92)	- Forderung 100 % Stellpl. Kfz - Forderung Doppelnutzung Tiefgarage - Linksabbieger aus Torgauer Str. sehr ungünstig	x x	-Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV -70 % Stellplätze wurden in einer Bera- tung beim Dezernenten für Stadtentwick- lung u. Raumplanung festgelegt -Der Investor wird im vertretbarem Um- fang Anwohnern Stellplätze für Doppel- nutzung (nachts) zur Anmietung anbieten -Entsprechend Stellungnahme des Tiefbau- amtes vom berücksichtigt.
I. 3. Ordnungsamt Allg. Ordnungs- u.Sicherheits- angaben (06.05.92)	- Munitionsverseuchtes Gelände - Forderung nach Einschalten der Kampfmittelbeseitigungsdienstes	x	-In Phase Baugenehmigung/Baudurchführung/ berücksichtigt
I.4. Brandschutzamt (14.05.92)	- Bereitstellung von 96 m ³ /h Lösch- wasser in Ringleitung (Hydranten) - Errichtung öffentlicher Notruf- Einrichtungen - Havariezufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge	x x x	
I.5. Amt für Stadt- sanierung u. Woh- nungsbauförderung (25.05.92)	- keine Einwände		

Auswertungsprotokoll / Auflistung der Stellungnahmen.....

Amt, TSB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berück- sichtigt ja nein	Erläuterungen; Begründung des Städteplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
I.6. Referat Bauver- waltung (29.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Probleme des ruhenden Verkehrs, eindeutig formulieren - 70 % Abdeckung entspricht einer Ablösesumme von ca. 15 MioDM 	x	sind im Vorhaben- u. Erschließungsplan eindeutig formuliert Ablöse erfolgt nach genauer Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl auf der Grundlage (pro Stellpl.10TDM)
I.7. Amt für Wirt- schaftsförderung Abt. Gewerbeflächen (03.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Einordnung eines Hotels 	x	Bereits im Aufstellungsbeschluß wurde festgestellt, daß ein Hotel nichtvorge- sehen ist. Nochmalige Prüfung ergab, daß der Standort nicht geeignet ist und sich kein Betreiber findet.
I.8. Amt für Ver- kehrsplanung, Abt. Netze u. Anlagen (25.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Linksabbieger auf Gleis Torgauer Str. mit Signalsteuerung werden Straßenbahn nicht behindern - Einbeziehung neue Straße in LZA Steuerung - Einbeziehung Knoten Eisenbahnstr./Torgauer Str. in die verkehrstechnische Lösung 	x x x	wird im Geltungsbereich durch eine zusätzliche Rechtsabbiegerspur berücksichtig
I.9. Tiefbauamt (03.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Zustimmung - Forderung von Aussagen zum Gesamtverkehrskonzept durch das Amt für Verkehrsplanung - Zuspitzung der Verkehrsverhältnisse im Bereich Torgauer Straße - Problem Linksabbieger im Gleisbereich Torgauer Str. 	x	Am 25.06.92 fand beim Amt für Verkehrsplanung (Amtsleiter) zu diesem Thema eine abschließende Beratung mit dem Amtsleiter des TBA statt mit einvernehmlicher Klärung

Abwägungsprotokoll / Auflistung der Stellungnahmen.....

Amt, TSB, Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigung ja nein	Erläuterungen; Begründung des Städteplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
noch Tiefbauamt	<ul style="list-style-type: none"> - Häufung von Lichtsignalgeregelten Knotenpunkten in der Torgauer Str. - Anbindung des Büroparkes an das übergeordnete Straßensystem funktioniert nicht - "Erschließungsstraße" soll Privatstraße werden - Übernahme der Kosten von für den Büropark im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Baumaßnahmen durch den Investor - Reduzierung der Stellplatzanzahl auf 70 % äußerst bedenklich - Doppelnutzung der Tiefgaragen für Anwohner gefordert 	<p style="text-align: center;">x</p>	<p>wird im Durchführungsvertrag zwischen Tiefbauamt und Investor geregelt</p>
I.10. Grünflächenamt Abt. Kleingärten (22.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände 	<p style="text-align: center;">x</p>	<p>siehe Festlegung in der Beratung vom siehe I. 2</p>
I.11. Grünflächenamt	<ul style="list-style-type: none"> - Zwei durchgehende Baumreihen im östlich geplanten Parkbereich sowie weitere Baumgruppen - Textliche Festsetzung mind. 30 % der Pflanzflächen für einheimische Sträucher sowie 50 % der Ufer der Wasserfläche als naturnahe Ufergestaltung - Baumreihe auf dem Fußweg von der Ludwigstr. zum 10-Geschosser - Baumpflanzungen auf dem öffentlichen Platz 	<p style="text-align: center;">x</p>	<p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt grundsätzlich nur eine schematische Darstellung. Im Rahmen der Bauantragsplanung erfolgt die detaillierte Durcharbeitung auch der Grünflächen</p> <p>- Gestaltung des Platzbereiches siehe oben siehe oben</p>

Abwägungsprotokoll Aufstellung der Stellungnahmen.....

Amt, TSB, Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigung ja nein	Erläuterungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
I.12. Amt für Umweltschutz (10.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche soll als Schutzfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 24) festgesetzt werden - Ausschluß von festen u. flüssigen Energieträgern durch festsetzung - Fernwärme soll Vorrang vor Erdgas erhalten - Tiefgründige Untersuchung zu den Altlasten wird gefordert - Errichtung von Pegeln im An- bzw. Abstrom des Grundwassers gefordert (fest ausbauen zur künftigen Überwachung des Grundwassers) 	x	<ul style="list-style-type: none"> - der Bereich zwischen Büropark und Wohnbebauung Dennissenstr. ist im Plan als Grünfläche festgesetzt - detaillierte Durcharbeitung siehe I.11 wird im Rahmen der technischen Voraussetzungen in der Bauausführungsplanung festgelegt
SG Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgründige Untersuchung u. schadlose Entsorgung erarbeiten - Verteidigung der Sanierungs- und Entsorgungsvarianten vor dem Umweltafamt 	x	<ul style="list-style-type: none"> - Gefährdungsabschätzung liegt vor. - Weiterführende Untersuchungen sind zwischen Investor, Staatl. Umweltamt und Amt für Umweltschutz übereinstimmend festgelegt. - Bestandteil der Untersuchung
I.13. Stadtvermessungsamt (18.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der Grenzen der privaten und öffentlichen Bereiche gefordert 	x	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche und private Flächen sind im Plan dargestellt
I.14. Amt für Wohnungswesen, Sachgebiet Nutzungsänderung (20.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Im Erschließungsvertrag müssen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen kostenlos auf die Stadt übergehen. 	x	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche wird nicht eingezäunt und ist für die Allgemeinheit zugänglich.
I.15. Sport- und Bäderamt (05.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände 		

Abwägungsprotokoll Auflistung der Stellungnahmen.....

Amt/TBB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigt		
		ja	nein	
I.16. Gesundheitsamt	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität gefordert - Prüfen, ob Entwässerungssystem anfallende Abwassermenge aufnehmen kann - Einhalten der Verordnung über Arbeitsstätten - Einhalten der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung - keine Einwände 	x		
I.17. Jugendamt (25.05.92)		x		
I.18. Stadtreinigungsamt (22.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Einhalten der Abfallwirtschafts-satzung - Bekanntmachung der Müllplätze und Abstimmung in der Planungsphase 	x		
I.19. Kulturamt	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der Leichtbauhalle für kulturelle Zwecke wird begrüßt, entsprechender Investor muß aufgrund fehlender Mittel im Kulturamt gesucht werden - Hinweis auf Verkehrsproblematik 	x		- Investor bietet Bereitstellung der Halle für kulturelle Nutzung bei Finanzierung durch die Stadt an.
I.20. Referat Denkmalschutz (11.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine denkmalschutzrechtlichen Einwände 			
I.21. Stadtbeleuchtungsamt (10.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Neueinrichtung der Beleuchtungsanlage Torgauer Str. wird erforderlich (40 TDM planen) - Beleuchtungsanlagen für Neumuhlen- und für alle öffentlichen Verkehrswege sind erforderlich 	x		- Planung der Mittel muß durch die Stadt erfolgen - siehe oben

Abwägungsprotokoll / Aufstellung der Stellungsnahmen.....

Amt/TSB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berück- sichtigt ja nein	Erläuterungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
II. Träger öffent- licher Belange II. 1. Regierungs- präsidium Leipzig (19.06.92) Herr Artmann	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung der weiteren Planung wird gefordert - Raumordnerische Befürwortung - Verlagerung störender Industriefunktionen wird befürwortet - Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die umliegenden Wohngebiete - Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung gefordert. - Ausbau des Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße (Ergänzung) - Einordnung in Vorentwurf des Flächennutzungsplanes - Sanierung der Verdachtsflächen mit z.T. sehr hoher Schadstoffbelastung gefordert. - Zustimmung zur verkehrlichen Erschließung erfolgte mit Schreiben vom 01.06.92 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet wird in der Überarbeitung des Vorentwurfes des F-Planes als "Kerngebiet" ausgewiesen - siehe I.12.

Bewährungsprotokoll Aufzistung der Stellungnahmen.....

Amt, OB, Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Bericht- ständig ja nein	Erläuterungen: Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
II.2. Regierungspräsi- dium Leipzig (01.06.92) Herr Dr. Grahl	<ul style="list-style-type: none"> - Zustimmung aus verkehrlicher Sicht, wenn dargestellte Anlagen für fließenden Verkehr realisiert werden - Abdeckung des Stellplatzbedarfes ist x nachzuweisen - Verkaufsfläche von 5180 m² und deren Auswirkungen werden angezweifelt 	<p style="text-align: center;">x</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen
II.3. Industrie- und Handelskammer (22.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Prinzipielle Befürwortung - Attraktives Zentrum wird begrüßt - Schaffung von Arbeitsplätzen wird positiv eingeschätzt - Hinweis auf Problematik der verkehrlichen Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz 	<p style="text-align: center;">x</p>	<ul style="list-style-type: none"> - siehe I.2/I.8./I.9.
II.4. Handwerkskammer (02.06.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - Forderung nach Realisierung der Nordumgehung zur Eisenbahnstraße 		
II.5. Staatliches Gewerbeaufsichts- amt (11.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - Belange des technischen und sozialen Arbeitsschutzes (Übergabe Erfassungsblatt an den Investor gefordert) 	<p style="text-align: center;">x</p>	
II.6. Staatliches Liegenschaftsamt (14.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände 		

Abwägungsprotokoll / Auflistung der Stellungnahmen.....

Amt, MdB, Bürger (Eingangdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigt ja nein	Begründungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
II.7. Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V. (19.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung einer bereits versiegelten Fläche wird begrüßt - Forderung nach Begrünung mit einheimischen Baum- und Straucharten wird gefordert - Forderung nach Begrünung von Dach und Fassaden - Schaffung von unversiegelten begrünten Flächen wird verlangt - Versickerung von Oberflächenwasser ist zu realisieren. 	x	<ul style="list-style-type: none"> - siehe I.11. - Fläche z.Z. zu 100 % versiegelt, es erfolgt eine Entsiegelung und Grünstattung von 30 % und eine Grünstattung der neu anzulegenden Straßenzüge (Bäume) - siehe oben
II.8. Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (26.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterleitung an Stadtverband 	x	
II.9. Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V. (26.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände 		
II.10. Landespolizeidirektion Leipzig (26.05.92)	<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlung den räumlichen Geltungsbereich auf die Kreuzung Torgauer Str./Eisenbahnstraße auszuweiten 	x	<ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Kreuzung im erforderlichen Umfang zu erhalten, eine nachträgliche Änderung der Baugebietsgrenze ist aus verfahrenstechnischen Gründen nicht möglich und auch nicht erforderlich

Abwägungsprotokoll Aufstellung der Stellungnahmen.....

Amt/TSB, Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berück- sichtigt ja nein	Erläuterungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
II.11. Staatliches Umweltfachamt, Stelle für Gebietsgeologie (27.05.92)	- keine Vorbehalte - Baugrunduntersuchungen durch aner- kanntes Ingenieurbüro sind erforder- lich	x	
II.12. Flughafen Leipzig -Halle (29.05.92)	- Interessen des Verkehrsflughafens sind nicht betroffen		
II.13. Mitteldeutscher- Rundfunk, HA Verwaltung Bau- u. Liegenschaften (25.05.92)	- Interessen des MDR sind nicht berührt.		
II.14. Leipziger Wohn- nungs- u. Baugesellschaft mbH, Geschäftsführung (15.05.92)	- Als Nachbar (Bennigsenstr.) begrüßt die LWB die ca. 36 m breite geplante Grünzone - Darstellung einer wirksamen Abschirmung mittels Grünordnungs- plan wird gefordert. - Prüfung der Auswirkungen des 10geschossigen Gebäudes zum be- nachbarten Wohnhaus (Flurstück 342) - Bereitstellung von Mitteln für den passiven Lärmschutz durch den Investor für die Süd-Ost- Seite der Torgauer Straße wird gefordert.	x	- siehe Pkt. I.11. -Abstandsflächen sind eingehalten - Vom Grundstück ausgehende Lärmmission vermindert sich erheblich durch die Büronutzung

Abwägungsprotokoll / Aufstellung der Stellungnahmen.....

Amt/TOB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berücksichtigt ja nein	Erläuterungen; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
II:15. Freistaat Sachsen Landespolizeipräsidium Sachsen, Kampfmittel- beseitigungsdienst (12.05.92)	- vorbeugende Absuche mit Metall- dedektoren nach Kampfmitteln ist erforderlich	x	
III. Versorgungsträger			
III.1. WESAG (03.06.92)	- keine 110 kV-Hochspannungsanlagen und Anlagen der Fernwärmeversorgung vorhanden oder geplant - Möglichkeit der Fernwärmeversorgung besteht - Elektrotechnische Versorgung mit zu- ständigen Betriebsbereich klären - Leistungsbedarf übermitteln	x x x	- wird in der Bauausführungsplanung ermittelt
III.2. Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig-GmbH (10.06.92)	- liegt nicht in Trinkwasserschutz- zone - Prinzipiell ist die Wasserver- u. Abwasserentsorgung gegeben - Konkrete Aussagen sind erst nach Vorlage von Bedarfszahlen möglich - Regenwasser weitestgehend am Stand- ort halten bzw. versickern (Schaf- fung von Rückhaltungsmöglichkeiten) - Entwässerung über Mischsystem	x x	- wird in der Bauausführungsplanung geklärt
III.3. Stadtwerk Wärmeversorgung und Anlagenreparatur Leipzig GmbH (13.05.92)	- Zustimmung	x	

Abwägungsprotokoll / Aufzistung der Stellungnahmen.....

Amt/TSB/Bürger (Eingangsdatum)	Stellungnahme	Berück- sichtigt ja nein	Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
III.4. Verbundnetz Gas (21.05.92)	- Zustimmung		
III.5. Fernwasserver- sorgung Elbaue-Ost- harz GmbH /20.05.92)	- keine Forderungen bzw. Einsprüche		
III.6. Gasversorgung Leipzig GmbH (04.06.92)	- Im Baugebiet befinden sich Nieder- druck- und Hochdruckgasleitungen - Abstimmungen mit den Netzmeistern sind erforderlich	x	
IV. Bürger			
IV. 1. Öffentliche Auslegung (05.05.92 - 05.06.92)	- keine Anregungen und Bedenken		
IV. 2. Bürgerinformation vor Ort (11.05.92 - 15.05.92)	- Forderung nach mehr Grün	x	
IV.3. Bürgerforum vor Ort (18.05.92)	- ca. 30 Teilnehmer - Das Vorhaben fand ausschließlich Zustimmung		

Abwägungsprotokoll / Aufzistung der Stellungnahmen.....

Berück- : Erläuterungen; Begründung des
sichtigt. Stadtplanungsamtes, wenn keine
ja nein Berücksichtigung möglich war

Stellungnahme

- Tiefbauamt
(13.07.92)
- Grundsätzliche Zustimmung x
 - Bevorrechtigung der Straßenbahn und Gewährleistung der Flüssigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs in der Torgauer Straße muß gesichert werden (Einsatz von Lichtzeichenanlagen) x
 - Realisierung von 2 Fahrspuren neben der Haltestelleninsel in stadtwärtiger Richtung zu Lasten des Investors x
 - Finanzierung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum, Stellplatzanzahl und Baulastträgerschaft (siehe Stellungnahme vom 03.06.92)

- Deutsche Reichsbahn
(26.06.92)
- Grundsätzliche Zustimmung x
 - Forderung nach 3 Metern Abstand von der Grundstücksgrenze und Realisierung einer Abgrenzung x
 - Keine Ablagerungen auf Reichsbahngelände während der Bauphase x
 - keine Entwässerung über Bahngrund x
 - keine Haftung der DR für Belästigungen aus Bahnbetrieb x
 - Vor Beginn der Bauarbeiten Kabel- und Leitungsbestand bei DR-Dienststellen einholen. x

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
BÜROPARK TORGAUER STRASSE 37 - 43

BEGRÜNDUNG DES VORHABENS

Durch die Stadtverordnetenversammlung Leipzig wurde am 18.03.1992 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 55 Bauzulassungsverordnung für die im Bereich Leipzig-Nordost, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 314, Torgauer Straße 37 bis 43 und Flurstück 324, 325, 326, 327 und 345, Bennigsenstraße 40 bis 46 und 4 (ehem. "Mikrosa) geplante Errichtung des Büro- und Geschäftszentrums Torgauer Straße, nach Vorberatung im Planungsausschuß und im Wirtschaftsausschuß, in dem Hauptausschuß am 04.03.1992 beschlossen (Beschlußnummer 438/92).

Das ehemalige Betriebsgelände des VEB Mikrosa, wurde durch die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandgesellschaft mbH zum Verkauf ausgeschrieben.

Mit Schreiben der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandgesellschaft mbH an den Rat der Stadt Leipzig (Amt für Wirtschaftsförderung) vom 05.02.1992 wurde mitgeteilt, daß die Deutsche Immobilien Investierungs-Aktiengesellschaft Berlin den Zuschlag für den Kauf erhielt.

Die Deutsche Immobilien Investierungs-Aktiengesellschaft beabsichtigt eine grundlegende Nutzungsänderung von bisheriger Industrienutzung zum Tertiärsektor hin und damit verbunden die Schaffung von rund 2000 neuen Arbeitsplätzen (vgl. Punkt 1).

Diese Nutzungsänderung und der Umfang der geplanten Baumaßnahmen machen es erforderlich, daß das Vorhaben über einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitet wird.

Dieser grundsätzliche Verfahrensweg wurde im Planungsausschuß, im Fachausschuß Wirtschaft und in der Stadtverordnetenversammlung bestätigt.

Es soll kein öder Bürokomplex, sondern ein Bereich mit Büros, kleinen Läden, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen entstehen. Großflächiger Einzelhandel ist auszuschließen!

Vom Investor ist neben der Büro- und Dienstleistungsnutzung die Realisierung von Einzelhandelsflächen, mit einer Gesamtfläche von 4500 m², für das Zentrum und zur Nahversorgung geplant. (z. B. Autosalon, Bank, Optiker, Apotheke, Boutiquen, Bistro, Drogerie, Bäckerei, Kosmetiksalon usw.)

Das Gelände für die zwischen Stadt und Investor festgelegte Nordumgehung wird der Stadt Leipzig unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Erschließungskosten für den Teilabschnitt der Straße werden vom Investor übernommen.

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN

Durch die Veränderung der Nutzungsansprüche in der Stadt Leipzig werden die Industrieflächen in Zentrumsnähe für Verwaltung und Dienstleistung umstrukturiert. Durch die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes des VEB MIKROSA erhält der Stadtteil Sellerhausen ein urbanes Zentrum an Stelle einer Industriebrache.

GELTUNGSBEREICH

Das für den Neubau des Büro- und Geschäftszentrums vorgesehene Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Nordost, Stadtteil Sellerhausen und wird im Norden durch die Trasse der Deutschen Reichsbahn, im Osten und Südosten durch die Torgauer Straße und Westen und Südwesten durch die Bennigsenstraße begrenzt.

Der Standort in unmittelbarer Nähe des bandförmigen Stadtteilzentrums Eisenbahnstraße (ehemalige Ernst-Thälmann-Straße) ist von Wohngebieten (Modernisierungskomplex und Sanierungsgebiet Volkmarsdorf, Wohngebiet Bülowstraße und vom B-Plangebiet Wurzner Straße - ehemalige Erich-Ferl-Straße -) umgeben.

Der Investor beabsichtigt eine grundlegende Nutzungsänderung von bisheriger Industrienutzung zum Tertiärsektor hin.

STÄDTEBAU

Der bisher durch einen Maschinenbaubetrieb genutzte Bereich befindet sich im Schwerpunkt der o. g. Wohngebiete und ist inhomogen bebaut.

Er ist mit tangierenden Straßenbahnlinien einer nahegelegenen Buslinie und S-Bahnanschluß verkehrlich sehr gut angebunden.

Die straßenseitige Anbindung und verkehrliche Erschließung wird sich durch eine geplante Nordumgehung der Eisenbahnstraße, die von der Torgauer Straße durch

das MIKROSA-Gelände parallel zu den Reichsbahnflächen bis zur Rosa-Luxemburg-Straße verlaufen wird, wesentlich verbessern.

Die planerische Zielstellung sieht vor, die durch die umgebende, aus der Gründerzeit stammende, vorgegebene Bebauungsstruktur (Blockbebauung) in angepaßtem Maßstab (Baublockgröße, Flucht, Geschossigkeit, Gliederung) fortzuführen. Dabei soll die Leichtbauhalle und der an der Torgauer Straße befindliche Klinkerbau (Turm) erhalten werden.

In der Torgauer Straße wird, aus oben genannten Gründen, die alte Bauflucht entlang der Straße wieder aufgenommen. Jedoch ist hier ein Zurückweichen der Gebäudeflucht geplant, um zum einen die Einfahrt in das Büro- und Geschäftszentrum zu signalisieren und zum anderen eine Aufweitung zu dem geplanten Platz (Torgauer Straße, Eisenbahnstraße, Bennigsen Straße) zu bilden. Der Platz als urbanes innerstädtisches Element erreicht zugleich eine Aufwertung und neue Qualität/Erlebbarkeit des Verkehrsknotenpunktes (Straßenbahnkreuzung) als auch die Schaffung einer Eingangssituation für das Büro- und Geschäftszentrum, welche in der zentralen Lage des Hochhauses, als weithin sichtbares Orientierungsmerkmal, ihre logische Fortsetzung erfährt.

Von dem Hochhaus aus nimmt eine durchlässige Struktur die Straßenflucht der Ludwigstraße auf und bildet zugleich den Abschluß zum Grüngelände des Büro- und Geschäftszentrums.

Der Wohnbereich entlang der Bennigsenstraße wird von der übrigen Bebauung durch eine breite Grünzone mit integrierter Wasseranlage getrennt. Die Grünanlage bietet einerseits eine hohe Qualität für das Büro- und Geschäftszentrum und trägt andererseits zu dessen Identifikation bei.

Durch die großzügigen Grün- und Wasserflächen wird der z. Z. bestehende, fast hundertprozentige Versiegelungsgrad deutlich verringert.

Neu entstehende Straßen und Plätze werden intensiv mit Baumpflanzungen begrünt und der Randbereich zur Bahn soll mittels eines stark begrüntem Erdwalles gestaltet werden.

In städtebaulicher Hinsicht wäre es wünschenswert entlang der Bennigsenstraße in den vorhandenen Baulücken eine Bebauung vorzusehen, die sich in ihrem Maßstab (Firsthöhe, Gliederung etc.) der Nachbarbebauung anpaßt. Dadurch würde die Straßenfront geschlossen und der Straßenraum gefaßt.

Zur Bahntrasse bzw. zur geplanten Nordumgehung hin, wird das Büro- und Geschäftszentrum durch eine sechsgeschossige Bebauung abgeschlossen, an deren zentralen Stelle sich ein weiteres Hochhaus als städtisches Orientierungsmerkmal befindet, welches von der Nordumgehung aus erschlossen wird.

ARCHITEKTUR

Das Grundstück wird im wesentlichen neu bebaut, um einer zeitgemäßen Nutzung gerecht zu werden. Erhalten wird der signifikante Turm aus der Gründerzeit an der Torgauer Straße. Er wird einer neuen Nutzung zugeführt und sinnvoll in die Neubebauung integriert. Desweiteren erscheint die Halle hinter der Wohnbebauung an der Bennigsenstraße erhaltenswert (erste Leichtbauhalle der Welt!). Sie kann z. B. für gastronomische Zwecke genutzt werden und ist gleichzeitig Bindeglied zwischen Wohn- und Grünbereich und dem Büro- und Geschäftszentrum. Unter der Voraussetzung der Finanzierbarkeit kann diese Fläche auch z. B. für eine kulturelle Nutzung angeboten werden.

Die Neubebauung paßt sich in ihrer Größe und Struktur den umgebenden Gebäuden an; jedoch wird sie ihr eigenes und unverwechselbares Erscheinungsbild haben. Zudem werden mit den beiden Hochhäusern unverkennbare städtebauliche Akzente gesetzt.

ÄUSSERE ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Büro- und Geschäftszentrums an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (Kreuzungspunkt zweier wichtiger Straßenbahnlinien und 8 Minuten Fußweg zum S-Bahnhaltepunkt) wird als ausreichend bewertet.

Für den privaten Personenverkehr wird eine eigene Erschließungsstraße in das Gebiet geführt, die jedoch von der fußläufigen Erschließung getrennt verläuft. Entlang dem Reichsbahngelände soll ein Teil der neuen Nordumgehungsstraße gebaut und vom Investor kostenfrei an die Stadt Leipzig übergeben werden. Für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen mit drei Ein- und Ausfahrten, sowie oberirdische Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorgesehen, in Abstimmung mit dem Dezernat für Stadtentwicklung und Raumplanung, die bauaufsichtlich notwendigen Stellplätze auf 70 % zu verringern. Die restlichen Stellplätze müssen abgelöst werden.

Der Platz an der Torgauer- / Eisenbahnstraße bildet den zentralen Erschließungs- / Verkehrsknotenpunkt des Büro- und Geschäftszentrums.

ARBEITSPLÄTZE

Entsprechend den Vereinbarungen zwischen der Treuhandanstalt / MIKROSA GmbH und der Deutschen Immobilien Investierungs - AG wird durch das Bauvorhaben, ggf. in Bauabschnitten eine gewerbliche Nutzfläche von insgesamt ca. 76.000 m² erstellt und den künftigen Nutzern zur Verfügung gestellt.

Unter Berücksichtigung, daß pro ca. 40 m² Nutzfläche ein Arbeitsplatz geschaffen werden kann, werden durch das Bauvorhaben mittelbar Arbeitsplätze in einer Größenordnung von ungefähr 2000 geschaffen.

INNERE ERSCHLIESSUNG

Die einzelnen Gebäudeblocks haben einen glasüberdachten Innenhof, in dem sich die einzelnen Eingänge befinden und der zur gemeinsamen Kommunikation genutzt werden kann. Durch diese Anordnung der Eingänge ist eine Gleichwertigkeit der Adressen der zukünftigen Mieter/Nutzer gewährleistet. Die Gebäudeflügel selbst verfügen über eine innere Erschließung (zweibündig).

Die vertikale Erschließung erfolgt außer durch die notwendigen Treppenhäuser über Aufzüge.

SCHADSTOFFBELASTUNG

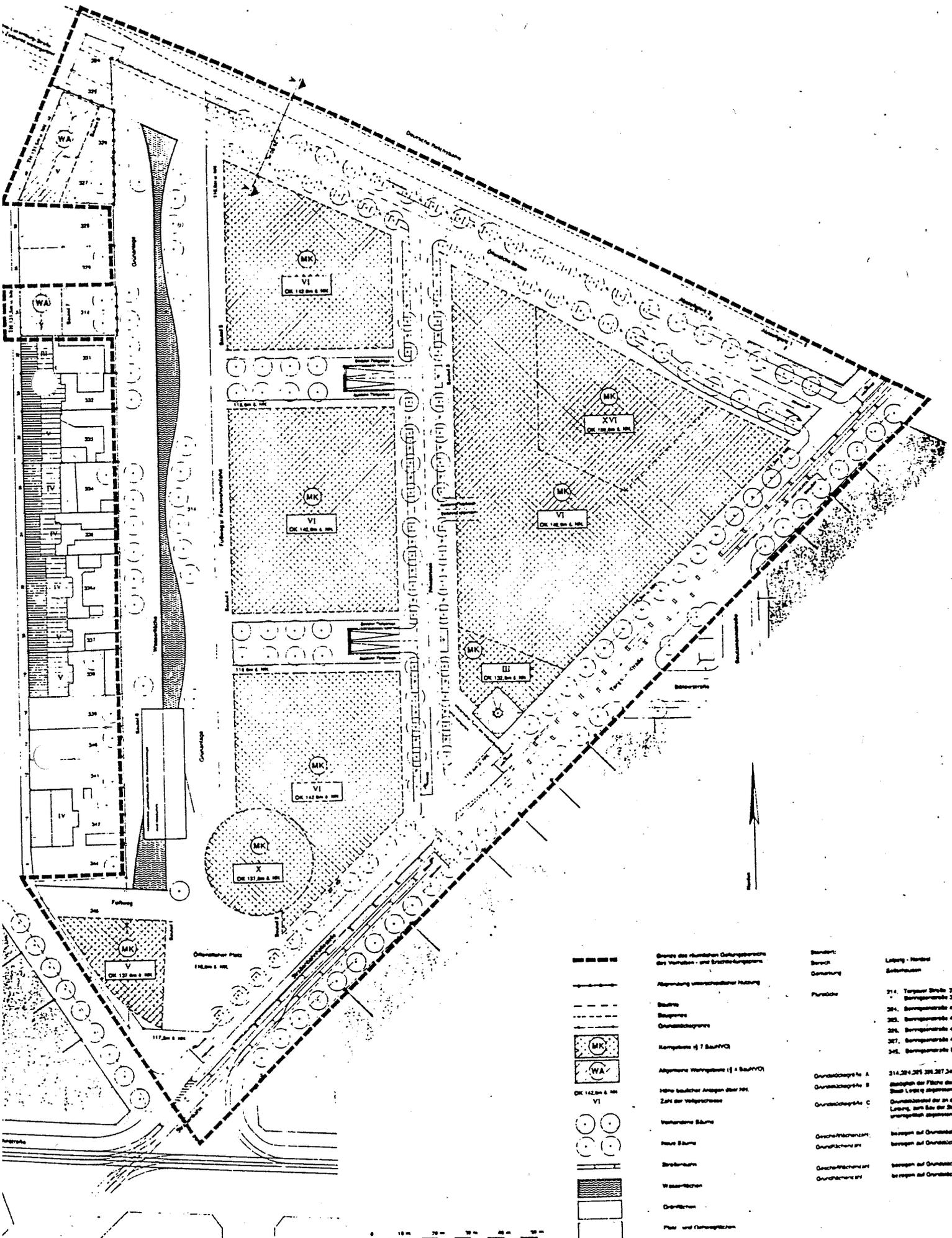
Die MIKROSA GmbH hat durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau, Spezialtiefbau, Umwelt- und Geotechnik Professor Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH; Büro Leipzig ein Projekt "Gefährdungsabschätzung für das Gelände der MIKROSA GmbH" erstellen lassen.

Es wurde dem Amt für Umweltschutz übergeben.

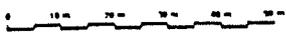
Aus der Zusammenfassung geht hervor, daß mehrere Verdachtsflächen mit zum Teil hoher Schadstoffbelastung vorhanden sind.

Durch die MIKROSA GmbH ist ein Freistellungsantrag für die Altlasten an die Sächsische Landesregierung gestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Büropark Torgauer Straße 37 - 43



	Grenze des künftigen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	Standort:	Leipzig - Nordost
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Bereich:	Sachsenhausen
	Bauflur	Gemarkung:	
	Baugrenze	Flurstück:	214, Torgauer Straße 27 284, Bauregelsatz Nr. 44 285, Bauregelsatz Nr. 44 286, Bauregelsatz Nr. 44 287, Bauregelsatz Nr. 44 245, Bauregelsatz Nr. 44
	Komplexität (1 Bauflur)	Grundstücksgliederung A	314, 284, 285, 286, 287, 245
	Abgrenzung Wertungssystem (1 Bauflur)	Grundstücksgliederung B	Bestehen der Fläche der a
	Höhe baulicher Anlagen über NN, Zahl der Vollgeschosse	Grundstücksgliederung C	Grundstücksgliederung der an die Leistung, zum Bau der drei vorangeführt gezeigten
	Vorhandene Bäume	Geschäftsbereich:	bestehen auf Grundstück
	Neue Bäume	Grundstücksgliederung:	bestehen auf Grundstück
	Breidenbaum	Geschäftsbereich:	bestehen auf Grundstück
	Wasserkirschen	Grundstücksgliederung:	bestehen auf Grundstück
	Oberflächen		
	Plan- und Gartengestaltung		



45

TEXTLICHE FESTSETZUNG

ZUM

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

TORGAUER STRASSE 37 - 43

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

BÜROPARK TORGAUER STRASSE 37 - 43

Inhaltsübersicht

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Einführung des Vorhabens in die Bauleitplanung der Stadt Leipzig, Raum Leipzig Nordost, in die überörtliche Planung und in die Raumordnung
3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
4. Erschließung und Versorgung des Vorhabens
 - 4.1. Allgemeines
 - 4.2. Techn. Erschließung während der Bauzeit
 - 4.2.1. Trinkwasser / Bauwasser
 - 4.2.2. Schmutzwasser
 - 4.2.3. Oberflächenwasser
 - 4.2.4. Baustrom
 - 4.2.5. Telefon
 - 4.3. Verkehrstechn. Erschließung während der Bauzeit
 - 4.4. Ver- und Entsorgung mit Inbetriebnahme des Büroparks
 - 4.4.1. Verkehrstechnische Erschließung
 - 4.4.2. Wasserversorgung
 - 4.4.3. Schmutzwasserableitung
 - 4.4.4. Oberflächenentwässerung
 - 4.4.5. Elektro- Energieversorgung
 - 4.4.6. Gasversorgung / Wärmeversorgung
 - 4.4.7. Fernmeldeversorgung
5. Die bauliche und sonstige Nutzung
Baubeschreibung Baukonstruktion
 - 5.1. Bauliche Nutzung
 - 5.2. Planstatistische Angaben
6. Voraussichtliche Baukosten

1. **Anlaß der Planaufstellung**

Statistische Untersuchungen belegen die extreme Unterversorgung an Büroflächen auf dem Gebiet der Stadt Leipzig.

Durch die Stadtverordneten-Versammlung Leipzig wurde die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 55 Bauzulassungsverordnung für den Bereich Leipzig-Nordost, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 314, Torgauer Straße 37 bis 43 und Flurstücke 324, 325, 326 und 345, Benningsenstraße 40 bis 46 und 4 (ehem. "Mikrosa") beschlossen.

In der Absicht, die Realisierung von dringend erforderlichen Vorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen, erlaubt der Gesetzgeber das Verfahren gemäß § 246 a BauGB i. V. m. § 55 BauZVO.

Die Voraussetzung zu diesem Verfahren sind gegeben und werden im einzelnen dargestellt:

1. Der Nachweis, daß durch die Verwirklichung des Projektes rund 2.000 Arbeitsplätze geschaffen werden, ist gegeben.
2. Der Nachweis, daß das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, ist gegeben.

Hierzu kann festgestellt werden, daß in engem Zusammenwirken mit dem Stadtplanungsamt und weiteren Ämtern des Rates der Stadt Leipzig verschiedene Probleme diskutiert und ausgeräumt wurden.

Aus stadtklimatischer Sicht wird der hier vorgesehene Standort als unproblematisch angesehen, da die hier vorgeschlagene Büronutzung mit Grünflächen weit weniger Emissionen und versiegelte Flächen aufweist.

2. **Einfügung des Vorhabens in die Bauleitplanung der Stadt Leipzig**

Der in der Plankarte dargestellte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet die Flächen für ein Kerngebiet und Allgemeine Wohngebiete im Bereich Leipzig-Nordost, Gemarkung Sellerhausen, auf einer Gesamt-Fläche von ca. 3,6 ha.

Die Stadt hat einen Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes aufgestellt, in dessen weiterer Bearbeitung das Gebiet als Kerngebiet ausgewiesen werden soll.

Die Landesplanungsbehörden haben noch keine verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung definiert, das Vorhaben jedoch grundsätzlich raumordnerisch befürwortet.

3. **Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

I n n e r h a l b der Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- sind Höhenunterschiede von ca. 1 m vorhanden, die sich auf die Gebäudeeinstellung kaum auswirken
- ist keine als erhaltenswert einzustufende Vegetation vorhanden (bisher 100 % überbaut)

- gibt es derzeit keine, für die Andienung der Gebäude notwendigen Straßen innerhalb des Grundstückes. Der Geltungsbereich umfaßt die Torgauer Straße und tangiert mit einer Ecke die Kreuzung Torgauer Straße / Eisenbahnstraße
- die MIKROSA GmbH hat durch die Ingenieurgemeinschaft für Grundbau, Spezialtiefbau, Umwelt- und Geotechnik Professor Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH; Büro Leipzig ein Projekt Gefährdungsabschätzung für das Gelände erstellen lassen. Aus der Zusammenfassung geht hervor, daß mehrere Verdachtsflächen mit zum Teil hoher Schadstoffbelastung vorhanden sind. Durch die MIKROSA GmbH ist ein Freistellungsantrag für die Altlasten an die Sächsische Landesregierung gestellt
- die derzeit auf dem Gelände vorhandenen Gebäude sind sämtlich nicht denkmalgeschützt und werden bis auf zwei Bauten (historische Leichtbauhalle und der Turm an der Torgauer Straße) abgerissen. Die Leichtbauhalle und der Turm werden saniert und entsprechend ihrer neuen Funktionen umgenutzt.

A u s s e r h a l b der Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes muß auf folgende Bedingungen und Planungsvorgaben hingewiesen werden:

- die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Torgauer Straße und der Benningsenstraße
- beim Regenwasser wird eine, zumindest teilweise Versickerung angestrebt
- die notwendige Wasserversorgung erfolgt ebenfalls von der Torgauer Straße und der Benningsenstraße aus, wobei ein Ringschluß (DN 150) über die Neue öffentliche Straße angedacht ist.

4. Erschließung und Versorgung des Vorhabens

4.1. Allgemeines

Zur Erschließung des Standortes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Versorgung während der Bauzeit mit Frischwasser, Elektroenergie, fernmelde-technischen Anschlüssen sowie die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers,
- verkehrstechnische Erschließung des Büroparks mit deren Fertigstellung, entsprechend diesem Vorhaben- und Erschließungsplan, als erster Teil der Gesamt-Erschließung, wie sie der Rahmenplan vorsieht.

4.2. Technische Erschließung während der Bauzeit

Zum Baubeginn sind folgende Medien zur Verfügung zu stellen:

4.2.1. Trinkwasser / Bauwasser

Die Versorgung ist aus dem städtischen Netz über eine Anschlußleitung zu sichern.

4.2.2. Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers muß über die im Einzugsgebiet vorhandenen Mischwasserleitungen der WAB GmbH (Torgauer Straße und Benningsenstraße) erfolgen.

4.2.3. Oberflächenwasser

Die Abführung des Oberflächenwassers geschieht, wenn möglich, über eine entsprechend angelegte, wirksame Versickerung. Ansonsten siehe Punkt 4.2.2.

4.2.4. Baustrom

Die Versorgung mit Baustrom erfolgt zu Baubeginn von der Torgauer Straße aus. Es ist eine 10-kV-Station vorhanden, die nach Abbruch der Station als 10-kV-Ring zur Baustromversorgung genutzt werden kann.

4.2.5. Telefon

Die Versorgung der Baustelle mit Telefon / Telefax erfolgt nach Anforderung durch die Telekom. Die Telekom ist spätestens im II. Quartal 1993 in der Lage die fernmeldetechnische Versorgung sicherzustellen.

4.3. Verkehrstechnische Erschließung während der Bauzeit

Während der Bauzeit wird die Baustelle über die bestehende Betriebszufahrt Torgauer Straße erschlossen.

Desweiteren ist der Neubau der privaten Erschließungsstraße, entweder als Baustraße oder als Vorgriff für das Gesamtgebiet fertigzustellen.

4.4. Technische Ver- und Entsorgung mit Inbetriebnahme des Büoparks

4.4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das Gelände des Büoparks wird für den Individualverkehr zum einen über die bestehende Einfahrt zum MIKROSA-Gelände und die Privatstraße, zum anderen über die Neue öffentliche Straße, deren Weiterführung in Richtung Innenstadt mittelfristig vorgesehen ist, erschlossen. Beide Zufahrten sind über die Privatstraße miteinander verbunden.

4.4.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Büoparks erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitungen Torgauer Straße (DN 250) und Benningsenstraße (DN 100), die durch eine Ringleitung (DN 150) in der Neuen öffentlichen Straße entlang der Reichsbahntrasse verbunden werden sollen.

Die Übergabestation ist bis jetzt an der DN 250 Trinkwasserleitung in der Torgauer Straße auf Höhe der Bautzmannstraße vorgesehen.

Desweiteren liegt in der Torgauer Straße eine DN 400 Feuerlöschleitung.

4.4.3. Schmutzwasserableitung

Das gesamte Büroparkgebiet wird voraussichtlich im Trennsystem entwässert werden. Es sind zwei Übergabepunkte an die beiden vorhandenen Mischwasserkanäle vorgesehen.

Der Übergabepunkt 1 erfolgt in der Benningsenstraße auf Höhe des letzten Gebäudes in den 600 / 900 Mischwasserkanal.

Der Übergabepunkt 2 erfolgt in der Torgauer Straße auf Höhe des Turmes bzw. der jetzigen Zufahrt zum MIKROSA-Gelände in den 700 / 1.050 Mischwasserkanal.

4.4.4. Oberflächenentwässerung

Das nicht verschmutzte Regenwasser (z. B. Dachwasser) könnte eventuell im Gebiet versickert werden (ansonsten Behandlung wie verschmutztes Regenwasser).

Das leicht und stark verschmutzte Regenwasser soll über Regenrückhaltung dosiert in die beiden Mischwasserkanäle an der wie vor beschriebenen Übergabestation eingeleitet werden.

4.4.5. Elektro-Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Büroparks Torgauer Straße ist ein Anschlußpunkt an der Torgauer Straße auf Höhe des Turmes, bzw. der jetzigen Einfahrt zum MIKROSA-Gelände vorgesehen.

Die Elt-Versorgung ist durch die WESAG Leipzig sichergestellt und erfolgt über kundeneigene 10-kV-Schaltanlagen und Transformatoren.

4.4.6. Gasversorgung / Wärmeversorgung

Von der Gasversorgung Leipzig GmbH wurde laut Schreiben vom 04.06.1992 mitgeteilt, daß im geplanten Vorhabenbereich Niederdruck- und Hochdruck-Gasleitungen vorhanden sind.

Ein Anschluß an die Niederdruck-Gasleitungen ist auf jeden Fall, ein Anschluß an die Hochdruck-Gasleitungen erscheint prinzipiell möglich.

Die Versorgung mit Fernwärme ist noch nicht sichergestellt, weswegen zur Heizungsart noch keine endgültigen Festlegungen getroffen werden können.

4.4.7. Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Bundespost, Telekom, ist in der Lage den Büropark spätestens ab dem II. Quartal 1993 mit den erforderlichen Anschlüssen an dem Übergabepunkt Torgauer Straße / Ecke Eisenbahnstraße zu versorgen.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Neubau des Büroparks erhält in den Erdgeschossen kleinteiligen Einzelhandel und einen in seiner Größe begrenzten Supermarkt zur Sicherung der Nahbereichsversorgung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete und der Beschäftigten des Büroparks. Die Handelsflächen haben einen Anteil von ca. 8,3 % ander Gesamtnutzfläche.

Es werden weiterhin diverse Praxen und Kanzleien entstehen sowie in der Hauptsache Büroflächen in den unterschiedlichsten Größenordnungen.

Die Leichtbauhalle kann bei entsprechender Mittelbereitstellung durch die Stadt für kulturelle Zwecke genutzt werden.

Ferner sind gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Die gesamte vermietbare Fläche wird etwa 75.000 qm betragen und es werden ca. 2.000 Arbeitsplätze geschaffen, wobei die durch die Baumaßnahmen selbst entstehenden Arbeitsplätze nicht mitgerechnet sind.

Baubeschreibung

Der Gebäudekomplex besteht aus 7 Bauteilen, die in 4 - 5 Bauabschnitten realisiert werden sollen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im wesentlichen über die Torgauer Straße.

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Büro- und Geschäftszentrums an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (Kreuzungspunkt zweier wichtiger Straßenbahnlinien und 8 Minuten Fußweg zum S - Bahnhaltepunkt) wird als sehr gut bewertet.

Für den privaten Personenverkehr wird eine eigene Erschließungsstraße in das Gebiet geführt, die jedoch von der fußläufigen Erschließung getrennt verläuft. Für den ruhenden Verkehr sind eine Tiefgarage in 2 Ebenen sowie einige oberirdische Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Der Platz an der Torgauer / Eisenbahnstraße bildet den zentralen Erschließungs-/Verkehrsknotenpunkt des Büro- und Geschäftszentrums.

Innere Erschließung

Die einzelnen Gebäudeblocks haben einen glasüberdachten Innenhof, in dem sich die einzelnen Eingänge befinden und der zur gemeinsamen Kommunikation genutzt werden kann. Durch diese Anordnung der Eingänge ist eine Gleichwertigkeit der Adressen der zukünftigen Mieter / Nutzer gewährleistet. Die Gebäudeflügel selbst verfügen über eine innere Erschließung (zweibündig).

Die vertikale Erschließung erfolgt außer durch die notwendigen Treppenhäuser über Aufzüge.

Baukonstruktion

Außenwände: Mauerwerk bzw. Stahlbeton, die Außenwände werden verkleidet mit Naturstein oder verputzt.

Fenster: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung

Trennwände: Gipskartonständerwände

Brandwände: in Stahlbeton oder Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Böden: Hohlraumboden, Doppelboden o. ä.

Bodenbeläge: nach Mieterwunsch

Dach: Flachdächer mit Gefälle, Tonnendächer:
Treppen: Stahlbetontreppen mit Naturstein oder Kunststeinbelägen, Stahltreppen
Türen: nach Mieterwunsch
Beleuchtung: entsprechend betrieblichen Notwendigkeiten und Arbeitsstättenverordnung

5.1. Bauliche Nutzung

a) Folgende bauliche Nutzung ist vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung Kerngebiet

Maße der baulichen Nutzung:

Für das Gesamtgrundstück ist eine GFZ von 2,35 und eine
GRZ von 0,64 festgeschrieben.

Durch Abtretung der öffentlichen Straße an die Stadt Leipzig (ca. 4.000 m²) erhöht sich die

GFZ auf 2,65 und die
GRZ auf 0,72

Zahl der Vollgeschosse: von VI - XVI

5.2. Planungsstatistische Angaben

Zur Leistung einer zusammenfassenden Beurteilung des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen folgende statistische Angaben:

Gesamtfläche der Flurstücke 314, Torgauer Straße 37 bis 43 und Flurstücke 324, 325, 326 und 345, Benningsenstraße 40 bis 46 und 4 (ehem. "Mikrosa")	ca. 36.030 m ²
Bruttorauminhalt BRI	ca. 415.000 m ³
Bruttogeschossfläche BGF	ca. 84.800 m ²
BRI 1. Bauabschnitt	ca. 106.000 m ³
BGF 1. Bauabschnitt	ca. 22.000 m ²
BRI 2. Bauabschnitt	ca. 198.000 m ³
BGF 2. Bauabschnitt	ca. 38.000 m ²
BRI 3. Bauabschnitt	ca. 68.000 m ³
BGF 3. Bauabschnitt	ca. 13.000 m ²
BRI 4. Bauabschnitt	ca. 43.000 m ³
BGF 4. Bauabschnitt	ca. 9.000 m ²

6. Voraussichtliche Baukosten

Baukosten gesamt	ca. 235 Mio.
Baukosten 1. Bauabschnitt	ca. 55 Mio.
Baukosten 2. Bauabschnitt	ca. 102 Mio.
Baukosten 3. Bauabschnitt	ca. 35 Mio.
Baukosten 4. Bauabschnitt	ca. 22 Mio.
Baunebenkosten, Außenanlagen etc.	ca. 21 Mio.

Gesamtkosten von 235 Mio.

+ 14 % MWst. 33 Mio.
268 Mio.
=====