

PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE

LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ

BEBAUUNGSPLAN
MOCKAU -
ALTER FLUGHAFEN-OST



BEGRÜNDUNG

ANLAGE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUR PLANURKUNDE
PLANURKUNDE
GRÜNORDNUNGSPLAN

ABSCHRIFT

GEFERTIGT
GEÄNDERT

05 11 1992
19 02 1993

weidteplan

FERD.-RHODE-STR. 29
0-7010 LEIPZIG

MAYBACHSTRASSE 18
7000 STUTTGART 30

werkgemeinschaft

CONSULTING GmbH
NIEDERL. LEIPZIG

TEL. 0341/2115013
FAX. 0341/310621

TEL. 0711/813075
FAX. 0711/8179694

archiplan

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Allgemeine Randbedingungen
Ziel und Zweck der Planaufstellung
- 2.0 Einordnung des Plangebietes in die Flächennutzungsplanung
bzw. Entwicklungsplanung
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet
Räumlicher Geltungsbereich
- 4.0 Verkehr - Erschließung, Straße - Schiene
Überregionale Anbindung, ÖPNV, Rad- und Fußwegesystem
- 5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen
Wasser - Abwasser, Schmutz- und Oberflächenwasser
Strom - Gas - Telekom
Müll
- 6.0 Bauliche Nutzung - Städtebauliche Absicht
Art und Maß der Nutzung
Gebäudehöhen
Bauweise
- 7.0 Emissionen- Immissionen
- 8.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag
Grünordnungsplan
Bestand - Eingriff - Konflikt - Konfliktminderung -
Ausgleich
- 9.0 Flächenbilanz
- 10.0 Kostenschätzung
- 11.0 Hinweise
- 12.0 Anlagen
Anlage 1: Rahmenplankonzept
Anlage 2: Grünordnungsplan
- 13.0 Gutachten

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

**1.0 ALLGEMEINE RANDBEDINGUNGEN
ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Planungsverband "Neues Messegelände Leipzig/Seehausen/Wiederitzsch/Podelwitz" hat in seiner Sitzung am 19.08.1992. beschlossen, den Bebauungsplan "Mockau - Alter Flughafen - Ost" aufzustellen.

Der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:

- 1.1 Durch die Aufgabe des alten Flugplatzes Mockau ergibt sich für die Stadt Leipzig die Chance, diesen gesamten nördlichen Bereich einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Entscheidung der Stadt, in diesem Bereich die "Neue Messe Leipzig" anzusiedeln, hat eine neue überregionale bzw. internationale Dimension des Gebietes zur Folge und verlangt auch eine neue städtebauliche Ordnung und Entwicklung des engeren und weiteren Umfeldes.
- 1.2 Darüber hinaus besteht ein hoher Bedarf an gewerblich bebaubaren Flächen im Bereich Dienstleistung, Handel und Warenproduktion bzw. sind planerische und bauliche Vorstellungen von ansiedlungswilligen regionalen und überregionalen Gewerbebetrieben bereits weitgehend formuliert.
- 1.3 Die Stadt Leipzig ist daran interessiert, daß durch die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen die Voraussetzungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen möglich werden.
- 1.4 Im vorliegenden Plangebiet liegen Realisierungsabsichten der Firma "Versandhaus Quelle" vor. In der ersten Baustufe sind 3.500 Arbeitsplätze geplant, im Endausbau ca. 9.000 Arbeitsplätze. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, dazu die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und die notwendigen Festsetzungen vorzunehmen.

**2.0 EINORDNUNG DES PLANGEBIETES IN DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG
BZW. ENTWICKLUNGSPLANUNG**

Ein rechtskräftiger FLNPL liegt noch nicht vor. Für den gesamten nördlichen Bereich wurde jedoch ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet, in dem die Aspekte Verkehr, Nutzungen, Naturraum und Stadtgestalt abgestimmt und die städtebaulichen Ziele dargestellt sind. Aus diesem Rahmenplankonzept ist der vorliegende Bebauungsplan entwickelt worden.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

Die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen, die den im Rahmenplankonzept vorgesehenen Nutzungsschwerpunkten in ihrer räumlichen Abgrenzung weitgehend entsprechen, soll die planerische Handhabbarkeit verbessern.

Der Begründung liegt das Rahmenplankonzept als Anlage 1 bei.

**3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) ist zeichnerisch durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 72,226ha.

Das Plangebiet erstreckt sich auf nachstehend aufgeführte Grundstücke:

Gemarkung Leipzig: Parz.Nr. 77a tlw., 77b tlw., 78/2, 78/5 tlw., 81a tlw., 81b tlw., 81c tlw., 81i tlw.

Gemarkung Leipzig

Ortsteil Thekla: Parz.Nr. 155 tlw.

Gemarkung Seehausen: Parz.Nr. 148/1 tlw.

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrerschließung - Individualverkehr

Entsprechend dem - der Begründung beigelegten - Rahmenplan wird das vorliegende Plangebiet über die neu zu bauende "Nördliche Erschließungsstraße" erschlossen.

Diese "Nördliche Erschließungsstraße" erschließt auch das neue Messegelände im Norden. Im Plan "nachrichtlich" dargestellt ist die Fortsetzung dieser "Nördlichen Erschließungsstraße" im Westen und ihre Anbindung an die vorhandene Bundesstraße B 2. Somit ist das vorliegende Plangebiet zunächst an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im weiteren Ausbau des Gesamtrahmenplangebietes des Planungsverbandes "Neues Messegelände" wird die o.g. "Nördliche Erschließungsstraße" über einen höhenversetzten Knoten an die neu geplante Bundesstraße B 2 angebunden.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

Die neue B 2 ihrerseits ist im Norden mit der BAB A 14 verknüpft.

Die "Nördliche Erschließungsstraße" ist im weiteren östlichen Verlauf im Nord-Osten ebenfalls an die BAB A 14 über die neu geplante Anschlußstelle "Messe Leipzig" angeschlossen, so daß die Anbindung des vorliegenden Plangebietes an das überregionale und örtliche Verkehrsnetz gesichert ist.

Über höhengleiche, ampelgesteuerte Knotenpunkte wird das Plangebiet im Westen, ausgehend von der "Nördlichen Erschließungsstraße" durch die "Westliche Erschließungsstraße" und im Osten durch die "Östliche Erschließungsstraße" erschlossen. Die "Östliche Erschließungsstraße" wird mit verringertem Querschnitt, wie im Plan dargestellt, nach Süden verlängert und dient als südliche Erschließungsstraße mit Pkw - Wendemöglichkeit hier überwiegend für den Notverkehr.

Im Süden wird das Plangebiet noch zusätzlich an die "Essener Straße" über die "Südliche Zufahrtstraße" angebunden.

Im Verkehrsgutachten von SSP (s. Pkt. 4.6 und 13.2) wird nachgewiesen, daß das o.g. Verkehrssystem vorläufig wie auch endgültig funktioniert.

4.2 Radwege

Entlang der "Südlichen Zufahrtstraße" der "Südlichen" und "Östlichen" Erschließungsstraße ist ein gesonderter Geh- und Radweg geplant, der mit dem Wegesystem des Wohngebietes Mockau und den westlichen wie östlichen öffentlichen Grünbereichen verbunden wird. Entlang der nördlichen und westlichen Erschließungsstraße und der südlichen Zufahrtstraße zur Essener Straße sollen kombinierte Rad- und Fußwege angelegt werden.

4.3 Fußwege / Gehwege

Entlang der öffentlichen Straßen sind Gehwege geplant.

4.4 ÖPNV

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Zusammenhang mit den umliegenden Plangebietten an das öffentliche Personennahverkehrssystem anzuschließen.

Auf die Belange des ÖPNV wird in der generellen Begründung für den Bebauungsplan "Neue Messe Leipzig" näher eingegangen.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

4.5 Allgemeines zur Plandarstellung

Im Plan dargestellt sind einheitlich "Öffentliche Verkehrsflächen", entsprechend § 9 (1) 11 BauGB, bei der nördlichen Erschließungsstraße ohne Gliederung in Fahrbahn, Gehweg, Radweg und Verkehrsgrünfläche, bei den anderen Erschließungsstraßen mit Gliederung in Fahrbahn, Geh- und Radweg und Verkehrsgrünflächen.

Die genaue Gliederung der Verkehrsflächen wird im Rahmen des Ausbaues gem. § 125 (3) 1 + 2 BauGB festgelegt.

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und dargestellten Gliederungen gelten als Hinweis.

Die im Plan dargestellten Querschnitte der Verkehrsflächen sind verbindlich.

Nördliche Erschließungsstraße 35,0 m

Östliche Erschließungsstraße bis ca. Mitte des Plangebietes 20,0 m, danach 13,0 m bzw. 7,0 m

Westliche Erschließungsstraße 20,0 m

Südliche Zufahrtstraße 8,5 m

4.6 Gutachten

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die B 2 alt, die Verkehrsbelastungen und der dadurch erzeugte Verkehrslärm ist im Gutachten vom August 1992 "Großversandhaus Quelle im Nordraum Leipzig, Sonderuntersuchung Lärm / Verkehrliche Anbindung an die B 2 alt" von Steierwald Schönharting und Partner GmbH Beratende Ingenieure dargestellt.

Danach ergibt sich, daß der vom Gebiet und den Zufahrtstraßen ausgehende Lärmpegel unter den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten liegt und keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Laut o.g. Gutachten ist das geplante und vorhandene Straßennetz für ca. 10.000 Arbeitsplätze im Plangebiet ausreichend dimensioniert.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Brauchwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung und -realisierung neu gebaut.

Für das Plangebiet sind folgende Bedarfswerte genannt:

- * Trinkwasser: 14 l/s
- * Feuerlöschwasser: 60 l/s

Der Anschluß des Gebietes erfolgt an der Nordseite des Grundstücks an das Stadtnetz über die Fernwasserleitung DN 500 westlich der Autobahnabfahrt Dübener Landstraße.

Alle Baulichkeiten sind an das Versorgungsnetz zu den festgelegten Bedingungen anzuschließen. Private Brunnen bzw. Grundwasseranzapfungen sind nicht erlaubt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Im gesamten Plangebiet müssen die Abwasseranlagen neu gebaut werden.

Es ist Trennsystem vorgesehen.

Für das gesamte Plangebiet sind die abzuführenden Schmutzwassermengen mit 140 l/s benannt.

Die Anschlußpunkte für die Schmutzwasserübergabe aus dem Gebiet werden mit den Übergabepunkten der angrenzenden Plangebiete koordiniert geplant.

Aus dem gesamten Plangebiet sind in einer 1. Realisierungsstufe 500 l/s und insgesamt 1.000 l/s Regenwasser (Oberflächenwasser) in die Vorflut abzuführen.

Die Vorklärung der Oberflächenwässer von Straßen und Parkplatzflächen über Ölabscheider ist notwendig. Dafür notwendige Rückhaltebecken sind auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

5.3 Stromversorgung

Das Versorgungsnetz wird verkabelt in den öffentlichen Verkehrsflächen erstellt.

Für das Plangebiet ist insgesamt mit einem Elt-Bedarf mit 30 MVA zu rechnen. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen erstellt die dafür notwendigen Trafostationen und stellt die notwendige Energie bereit.

Alle Gebäude und Grundstücke sind zur Versorgung mit Licht und Kraftstrom an das Versorgungsnetz mittels Erdkabel anzuschließen. Dasselbe gilt auch für die Straßenbeleuchtung.

5.4 Gasversorgung

Für das Plangebiet ist insgesamt mit einem Bedarf von 60 MW für die Versorgung mit Gas erforderlich.

Im gesamten Plangebiet ist es nicht zulässig, feste Stoffe zu verbrennen. Für Wärmeversorgung kommt als Energieträger nur Gas bzw. leichtes Heizöl in Frage. Da die angrenzenden Plangebiete ebenfalls mit Gas versorgt werden sollten, ist es erforderlich, die o.g. nötige Gasmenge für das Gebiet zur Verfügung zu stellen und die Versorgungsleitungen durch das Energieunternehmen zu erstellen.

5.5 Fernmeldeversorgung

Fernsprechanchlüsse und Zuleitungen werden als unterirdische Kabelleitungen neu verlegt.

5.6 Müllbeseitigung

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird entsprechend den jeweils gültigen Satzungen und Verordnungen vorgenommen.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

6.0 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Die bauliche Nutzung im Gebiet ist durch die besondere Lage zwischen dem Neuen Messegelände im Norden und dem Wohngebiet Mockau im Süden als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) ausgewiesen.

Zulässig sind im Plangebiet die Nutzungen des § 8 (2) der BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und der in der Anlage zu § 3 UVPG und dem Anhang zu Ziff. 1 dieser Anlage genannten Vorhaben.

Mit den Bauanträgen für bauliche Anlagen im Plangebiet sind jeweils dem UVPG entsprechende Immissionsgutachten beizufügen, aus denen die Zulässigkeit in Bezug zum angrenzenden Wohngebiet Mockau "das Wohnen nicht wesentlich störend" nachgewiesen wird.

Diese Einschränkungen schließen die Ansiedlung UVP-pflichtiger Vorhaben gemäß UVP-Gesetz vom 20.2.1991 aus.

Entsprechend der Lage zum Neuen Messegelände und der Umgebung sind die Baugrenzen und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt worden. Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plan dargestellt. Sie sind im nördlichen Plangebiet mit 20 m und im südlichen Plangebiet mit 25 m jeweils zuzüglich technischer Aufbauten zulässig. Im Planmittelbereich können die Gebäude eine Gebäudehöhe von 35 m, jedoch ohne zusätzliche technische Aufbauten erreichen.

Zwischen den einzelnen ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen sind durchgängige Lüftungsquer- und -längsachsen von Bebauung freizuhalten. Hier dürfen nur einzelne Verbindungsbrücken erstellt werden.

Die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahlen (BMZ) entsprechen dem § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sind Höchstwerte.

Um einen sparsamen Umgang mit gewerblich nutzbaren Bauflächen zu erreichen, wurde die höchstmögliche Baumassenzahl (entspr. § 17 BauNVO) mit 10,0 im Baugebiet festgesetzt. Diese zulässige Baumasse wird allerdings durch die festgesetzten Gebäudehöhen und bebaubaren Grundstücksflächen städtebaulich verträglich auf dem Plangebiet angeordnet.

Die Gebäude sind entsprechend der Landesbauordnung mit seitlichen Grenzabständen bzw. Gebäudeabständen zu erstellen. Die Gebäude können länger als 50 m gebaut werden.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

7.0 EMISSIONEN - IMMISSIONEN

Durch die Festsetzung der "Art der Nutzung" sind von vornherein UVP-pflichtige Anlagen ausgeschlossen.

Mit jedem Bauantrag im Plangebiet und der Realisierung von betrieblichen Anlagen sind entsprechende Konstruktions- und Materialangaben vorzulegen, nach denen ausreichend geprüft werden kann, daß in Bezug zum Wohngebiet Mockau und den sonstigen angrenzenden Gebieten nur die zulässigen Lärmwerte erreicht werden. Dies gilt auch für außerhalb von Gebäuden liegenden technischen Aggregaten, wie Lüfter, Klimageräte etc.

Die bereits genannte Lärmuntersuchung (s. Pkt. 13.2) zeigt auf, daß der durch Verkehr erzeugte "Verkehrslärm" unterhalb der zulässigen Werte liegt und keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Das im Plangebiet liegende Gütergleis zur Beschickung der Neuen Messe mit großformatigen Exponaten ist so gering frequentiert (weniger als 10 Zugbewegungen im Jahr), daß hiervon keine Lärmstörung ausgeht.

Im Plangebiet ausgeschlossen sind Anlagen zur Verbrennung von festen Stoffen (z.B. Kohle, Holz, Papier, Müll etc.). Die notwendigen Anlagen zur Wärmeenergieerzeugung unterliegen den Bestimmungen des BImSchG und müssen ständig gewartet werden, um die Luft nicht über die zulässigen SO₂- und CO₂- Werte hinaus zu belasten. Dasselbe gilt für Filteranlagen bei notwendigen Raumentlüftungen.

Es ist davon auszugehen, daß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

8.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

8.1 Bestand

In einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Aspekte

- Geologie / Boden
- Hydrologie
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Flora und Fauna
- Schutzgebiete

eingehend untersucht.

Siehe hierzu (Pkt. 13.1) das Gutachten "Umweltrelevante Planungsaussagen zur Aufnahme in den Bebauungs- und Grünordnungsplan".

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

8.2 Bestandsbewertung

Aus den o.g. Bestandsdaten ergibt sich für das Plangebiet im wesentlichen, daß sich der Rasenbewuchs des alten Flugplatzes Mockau über die Jahre in hochwertige "Magerrasenflächen" und "Ruderalfluren" umgewandelt hat.

Aus geologischer, hydrologischer und klimatischer Sicht bestehen aus den o.g. Bestandsdaten keine wesentlichen Einschränkungen auf das Plangebiet.

8.3 Konflikt

Der wesentlichste Konflikt im Plangebiet aus landespflegerischer Sicht besteht im Verlust der o.g. Magerrasenflächen und Ruderalfluren. Die vorgesehene Erschließung und Bebauung mit der festgesetzten Art und dem Maß der Nutzung und der Schaffung von Arbeitsplätzen führt zwangsläufig zu einer Versiegelung der Fläche und zu einer Erhöhung des abzuleitenden Oberflächenwassers.

8.4 Konfliktminderung

Im vorgenannten Gutachten und dem dem Bebauungsplan beigelegten Grünordnungsplan (s. Pkt. 12.2) sind die "Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" dargestellt und, soweit sie das Plangebiet betreffen, im vorliegenden Bebauungsplan sowohl in der "Planurkunde" als auch in den "Textlichen Festsetzungen" eingearbeitet und bindend vorgeschrieben worden.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, die vor allem die Pflanzgebote der unbebauten Flächen, Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenflächen betreffen, sind im beigelegten Grünordnungsplan Aussagen zu den öffentlichen Flächen und ihrer Vegetation gemacht und Festsetzungen getroffen.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche im Plangebiet getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffes. Allerdings können die Folgen des geplanten baulichen Eingriffes nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

In einem eingehenden Bewertungsverfahren in dem o.g. Gutachten (Pkt. 13.1) und dem Grünordnungsplan (Pkt. 12.2) wurden in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Ihre errechneten Größen sind in o.g. Gutachten dargestellt. Das Gutachten nennt auch die geforderten Ausgleichsflächen. Weil diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vorgenommen werden können und mit den Ausgleichsmaßnahmen der angrenzenden Bebauungspläne (Neue Messe) in engem Zusammenhang stehen, ist es geplant, zu diesem Zweck eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Planungsverband, der Stadt Leipzig und den Gemeinden Seehausen, Wiederitzsch und Podelwitz zu treffen. In dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sind die Fragen der Ausgleichsmaßnahmen inhaltlich, flächenmäßig, zeitlich und finanziell zu regeln.

9.0 FLÄCHENBILANZ

1.	Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 73,719 ha =	100,00 %
2.	Öffentliche Verkehrsflächen Straßen, Wege, Verkehrsgrün	ca. 6,139 ha =	8,33 %
3.	Bahngelände	ca. 1,379 ha =	1,87 %
4.	Öffentliche Grünflächen	ca. 3,560 ha =	4,83 %
5.	Private Grundstücksfl.	ca. 62,641 ha =	84,97 % = 100,00%
5.1	Entsprechend Planeinschrieb max. mögliche überbaubare, unterbaubare und befestigbare Fläche (GRZ = 0,8)	ca. 50,112 ha =	80,00 %
5.2	Private Pflanzgebotsfläche	ca. 2,700 ha =	4,42 %
5.3	Laut Planeinschrieb und Bau- grenzen festgesetzte mögliche mit Hochbauten überbaubare Fläche	ca. 47,500 ha =	75,82 %

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITZSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

10.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG (OHNE GRUNDERWERB)

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen Fahrbahnen, Geh- und Radwege, Verkehrsgrünflächen	ca. 61.390 qm x 140,-- DM	ca. 8.595.000,-- DM
10.2. Oberflächenentwässerung der öffent- lichen Verkehrsflächen ohne Ver- kehrsgrünflächen und Radwege	ca. 47.800 qm : 200 qm = ca. 240 Straßeneinläufe x 2.000,-- DM einschl. Anschlüssen	ca. 480.000,-- DM
10.3 Straßenbeleuchtung insges. ca. 3.850 lfd m entlang öffentlicher Verkehrsfläche an der Nördlichen Erschließungsstraße doppelter Besatz	ca. 5.000 lfd m x 100,-- DM	ca. 500.000,-- DM
10.4 Begrünung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und Grünanlagen einschließlich Einzelbäumen	ca. 35.600 qm x 50,-- DM	ca. 1.780.000,-- DM
		<hr/>
		ca. 11.355.000,-- DM

ohne Wasserversorgungsanlagen
ohne Abwasserentsorgungsanlagen

**PLANUNGSVERBAND NEUES MESSEGELÄNDE
LEIPZIG/SEEHAUSEN/WIEDERITSCH/PODELWITZ**

BEGRÜNDUNG zur Planurkunde BEBAUUNGSPLAN "Mockau - Alter Flughafen - Ost"

11.0 HINWEISE

- 11.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen gelten als Hinweis.
- 11.2 Im Plan sind für die öffentlichen Verkehrsflächen noch keine Höhenwerte festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen der nachfolgenden Straßenplanung sind zu beachten.

12.0 ANLAGEN

- 12.1 Städtebauliche Rahmenplanung
(Verkleinerung als Übersichtsplan)
- 12.2 Grünordnungsplan "Mockau - Alter Flughafen - Ost" Textliche Festsetzungen mit Erläuterung und Begründung Planurkunde Verf.: Grünplanung Baer + Müller, Dortmund, v. 31.8.1992

13.0 GUTACHTEN

- 13.1 "Umweltrelevante Planungsaussagen zur Aufnahme in den Bebauungs- und Grünordnungsplan"
Verf.: UGB Umweltconsulting, Planung, Projektdurchführung, Blieskastel, vom 28.8.1992
- 13.2 "Großversandhaus Quelle im Nordraum Leipzig
Sonderuntersuchung Lärm / verkehrliche Anbindung an die B 2 alt"
Verf.: Steierwald Schönharting und Partner GmbH, Stuttgart, vom August 1992