INHALT

Seite

TEIL A: BEBAUUNGSPLAN

Einleitung ..... I - III

Gesetzliche Grundlagen 1

1. **Räumlicher Geltungsbereich** 2

2. **Bestandsanalyse** 3

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches 3

2.2 Angrenzende Bereiche 5
2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur 5
2.2.2 Verkehrsstruktur 6

3. **Bestehende Rechtsverhältnisse** 8

4. **Übergeordnete Planungen** 9

5. **Erfordernis der Planaufstellung** 11

5.1 Güterverkehrszentrum 11
5.1.1 Logistisches Konzept 11
5.1.2 Städtebauliches Konzept 16
5.1.3 Verkehrskonzept 19
5.1.4 Ver- und Entsorgungskonzept 22

6. **Ziele der Planung** 26

7. **Festsetzungen des Bebauungsplanes** 33

7.1 Art der baulichen Nutzung 33
7.2 Maß der baulichen Nutzung 36
7.3 Stellplätze und Garagen 38
7.4 Nebenanlagen 39
7.5 Versorgungsanlagen 39
7.6 Immissionsschutz 40
7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser 41
7.8 Dachbegrünung 42
7.9 Fassaden- und Mauerbegrünung 42
7.10 Straßenbäume 42
7.11 Aufschüttung 43
7.12 Dachformen 44
7.13 Fassaden 44
7.14 Einfriedungen 45
7.15 Werbeanlagen 45
7.16 Nicht überbaubare Flächen 46

Seite

8. Planverwirklichung 49

8.1 Erschließungs- und Grunderwerbskosten 49
8.2 Regelung der Erschließungsmaßnahmen und deren Kosten 49
8.3 Folgeverfahren 50
8.4 Sonstiges 50

TEIL B: INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Einleitung 52

1.1 Vorbemerkung 52
1.2 Rechtsgrundlagen und Planungsstudien 52
1.3 Lage des Plangebietes 52

2. Bestandsaufnahme und Wertung 53

2.1 Vorhandene Nutzung 53
2.2 Naturräumliche Eingliederung 53
2.3 Boden 53
2.4 Hydrogeologie und hydrologische Verhältnisse 53
2.5 Klima 54
2.6 Flora und Fauna 54
2.7 Biotopverbund 55
2.8 Erholung und Landschaftsbild 55
2.9 Luftschadstoffe 56

3. Konflikte 56

4. Ziele und Begründung der Grünordnung 58

4.1 Grünflächenverteilung 58
4.2 Regenwasserableitung 58
4.3 Dach-, Fassaden- und Mauerbegrünung 58
4.4 Pflanzgebot, Verkehrsgrün und PKW-Stellplätze 58
4.5 Grünflächen außerhalb der Quartiersgrenzen 58
4.6 Grünflächen innerhalb der Quartiersgrenzen 59
4.7 Zeitliche Durchführung der Begrünung 59

5. Ökologische Bewertung und Bilanzierung 60

5.1 Berechnung 60
5.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft 61

ANHANG

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Einleitung

Dieser Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ***Güterverkehrszentrum Leipzig*** , das in seinem 2. Bauabschnitt auf den Fluren der Gemarkung Lützschena-Stahmeln, Landkreis Leipzig errichtet werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung dieser Flächen vorbereitet und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich erforderliche Entwicklung und Ordnung eingeleitet werden.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Lützschena-Stahmeln hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 26.09.1994 unter der Beschlußnummer 41-09/94 beschlossen.

Unter Beachtung der in § 1 Abs.5 BauGB aufgeführten Belange verfolgt der Bebauungsplan folgende Ziele:

Errichtung eines Güterverkehrszentrums (GVZ)
Teilbereiche des Bebauungsplangebietes werden zu einem Güterverkehrszentrum (GVZ) entwickelt.

Ein GVZ ist ein Dienstleistungs- und Produktionszentrum, in dem sich
- Speditionen und Transportbetriebe
- Industrie- und Handelsunternehmen
- Mehrwertlogistikunternehmen (z.B. Recycler)
- Produktionsbetriebe, d.h. kleine Produktionseinheiten, die hochwertige Produkte zur Versorgung der Region herstellen
- Dienstleistungsbetriebe, u.a. Raststätte, Tankstellen

ansiedeln werden.

GVZ sind verkehrspolitische Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Dies wird durch eine Bündelung der Verkehrsströme, durch umweltgerechte Ver- und Entsorgung von Städten und Regionen und eine Entlastung der Straßen durch Verlagerung der Güterverkehre auf die Schiene erreicht.

Aufwertung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes
Die im Zusammenhang mit den o.g. Zielen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Sinne der Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Sicherung der Verkehrserschließung und der technischen Infrastruktur
Die aus den o.g. genannten Zielen entstehenden und erforderlichen Maßnahmen haben den verkehrlichen sowie den ver- und entsorgungstechnischen Anforderungen zu entsprechen.

Sonstiges
Des weiteren sind bei der Planungsarbeit auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses folgende Vorgaben der Gemeindevertreterversammlung zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten:

„Grundlage des Aufstellungsbeschlußes sind:
1. Die mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Neutrassierung der B6-Neu zwischen Schkeuditz (BAB 9) und Leipzig (Stadtring).

2. Die Realisierung der B6-Neu zwischen Schkeuditz (BAB 9) und Leipzig (Stadtring) mit Nutzungsbeginn des GVZ.
3. Das die gesamten technischen Medien (z.B. Wasser, Abwasser, erdgas, Elektroenergie, Telekommunikation) zur Ver- und Entsorgung des GVZ mit Nutzungsbeginn anliegen und benutzbar sind.
4. Das der Radefelder Weg und die Bahnstraße südlich der Bahnlinie Leipzig-Halle weder in der Bauphase noch ab Nutzungsbeginn des GVZ zum Verkehr desselben genutzt werden. Dafür sind im räumlichen Umgriff des GVZ alle erforderlichen Maßnahmen vorzusehen.
5. Das die Realisierung des GVZ abschnittsweise erfolgt. Dafür sind Bauabschnitte gemäß Bedarfsnachweis auszuweisen. Die Gesamtplanung muß Bauabschnittsweise beschlossen werden. Der Bauabschnitt soll die Flächen zwischen Bahnlinie und B6-Neu (einschließlich) beinhalten.
6. Das notwendige Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Umgriff realisiert werden."

(Auszug aus dem Aufstellungsbeschluß vom 26.09.1994)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Weidleplan Consulting durch die SachsenLB GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Lützschena-Stahmeln beauftragt.

Zum Verfahren

In Absprache mit
* der Gemeinde Radefeld
* der Gemeinde Lützschena-Stahmeln
* den Landkreisen Leipzig und Delitzsch
* dem Regierungspräsidium Leipzig und
* der GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH

hat man sich am 20. April 1994 einstimmig auf folgende Verfahrensweise verständigt:

Da die zeitlichen, personellen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen zur Bildung eines Planungs- oder Zweckverbandes durch die Gemeinden nicht in der Kürze der Zeit, in der dieser Bebauungsplan umgesetzt werden muß, realisiert werden können, wird auf die Bildung eines verbandlichen Zusammenschlußes verzichtet.

Stattdessen beabsichtigen die Gemeinden Radefeld und Lützschena-Stahmeln eine gemeinsame Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB auf der Grundlage des Rahmenplanentwurfes für das GVZ-Gesamtgebiet vorzunehmen. Für die Umsetzung dieses Verfahrensweges soll eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen werden.

Parallel dazu sollen vorgezogene Bebauungspläne für Teilbereiche des Güterverkehrszentrums aufgestellt werden, die mit der städtebaulichen Grundkonzeption des Rahmenplanentwurfes für das GVZ-Gesamtgebiet übereinstimmen müssen.

Für die Umsetzung der GVZ-Gesamtkonzeption ist folgender Ablauf vorgesehen:

1. Erstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier A der städtebaulichen Grundkonzeption des GVZ-Rahmenplanes und anliegender Flächen. Dieser Bebauungsplan liegt in der Planungshoheit der Gemeinde Radefeld. Am 28.02.1995 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (Reg.-Nr. 03/03/95) und am 03.04.1995 durch die Gemeinde Radefeld bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan *Postfrachtzentrum* wird entsprechend den städtebaulichen Zielen des GVZ-Rahmenplanes geändert. Satzungsbeschluß der Gemeinde Radefeld zum geänderten Bebauungsplan am 26.06.1996. Beim Regierungspräsidium Leipzig zur Genehmigung am 02.08.1996 eingereicht.
3. Realisierung des Quartiers C gemäß den Zielen des GVZ-Rahmenplanes auf den Fluren der Gemeinde Lützschena-Stahmeln. Dieser Bebauungsplan liegt in der Planungshoheit der Gemeinde Lützschena-Stahmeln.
4. Die Anbindung des auf Radefelder Gemarkung liegenden GVZ-Areals an die Umschlagsanlagen der Bahn (Terminal des Kombinierten Ladungsverkehrs und Frachtzentrum der Bahn) sowie der Straßenanschluß des Quartiers C an die nördliche GVZ-Erschließungsstraße werden über den Bebauungsplan „GVZ Leipzig - Radefeld, Quartier B" geschaffen. Die Gemeinde Radefeld hat am 23.11.1995 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß gefaßt. Auslegung und Beteiligung der TÖBs sind abgeschlossen.

Da noch keine genehmigten Flächennutzungspläne für die Gemeinden Radefeld und Lützschena-Stahmeln vorliegen, wird ein städtebaulicher Rahmenplan die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungs-, Ordnungs- und Gestaltungskonzeption für die Flächen des GVZ und angrenzender Siedlungs- / Landschaftsbereiche verdeutlichen. Er ist Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungspläne.

Parallel zu Rahmen- und Bebauungsplanung werden die Planungen für die technische Infrastruktur und das Verkehrswegenetz durchgeführt und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Themenkomplexe
* Städtebau, Verkehr und technische Infrastruktur sind in Teil A,
* Natur, Landschaft, Ökologie und Boden in Teil B

dieser Begründung zusammengefaßt.

Die Belange von Natur, Landschaft und Ökologie sind als grünordnerische Festsetzungen nicht in einem separten Grünordnungsplan eingegangen, sondern werden in diesen Bebauungsplan integriert (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan).

Der Gemeinderat von Lützschena-Stahmeln hat in seiner Sitzung vom 20.05.1996 Pkt. 4 des Aufstellungsbeschlußes vom 26.09.1994 insofern revidiert, als daß eine befristete Straßenanbindung des Quartiers C an die B6 über die *Bahnstraße* gebilligt wurde.

Vorliegende Begründung und Bebauungsplan sind nach Auswertung und Abwägung der Anregungen und Bedenken sowie der Stellungnahmen der 1. Auslegung und der 2. Auslegung aktualisiert worden.

Leipzig, den 16.09.1996

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmengesetz-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Sächsische Bauordnung -SächsBO- 1994
in der Neufassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401ff) aufgrund Art. 13 Abs. 1 SächsAufbauG vom 04. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466) und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06. August 1993 (BGBl. S. 126)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 105)

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz - Ausgleichsverordnung - NatSchAVO-)
vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148ff)

Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz - SächsAufbauG)
vom 04. Juli 1994, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25 Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261ff)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt auf den Fluren der Gemeinde Lützschena-Stahmeln, im Landkreis Leipzig.

Im Nordwesten von Leipzig gelegen, befindet es sich zwischen den Fluren

- der Gemeinde Radefeld, im Norden und
- der Gemeinde Lindenthal, im Osten.

Seine Lage innerhalb der Region Leipzig - Halle zeichnet sich durch

- die Nähe zum Stadtzentrum von Leipzig, ca. 10 km,
- die Nähe zur Stadt Halle, ca. 30 km und durch
- die Lage an der Grenze der Landkreise Delitzsch und Leipzig aus.

Das Planungsgebiet schließt im Norden an die *Alte Salzstraße* an. Die Bahnstrecke Leipzig-Halle verläuft nahezu parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze; der Flughafen Halle-Leipzig befindet sich in ca. 6,0 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die

im Norden	von der Kreisgrenze der Landkreise Delitzsch und Leipzig, entlang der *Alten Salzstraße,*
im Westen	von einer im Abstand von ca. 50m parallel zum *Radefelder Weg* verlaufenden Grenze, die sich im südlichen Wegabschnitt bis auf ca. 240m in Richtung Westen verschiebt und westlich des Flurstückes 151 den vorhandenen Gleiskörper der Deutschen Bahn AG schneidet,
im Süden	von der südlichen Grenze der Flurstücke 269, 236/3, 219a, 351 bis 348, 393 nördlich des Bahnseitenweges,
im Osten	von der westlichen Grenze des Flurstückes 659, entlang der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lindenthal

begrenzt wird. Siehe auch zeichnerischer Teil des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken:
269, 258, 150a, 151, 149, 153, 154, 154a, 265, 220, 236/3, 315, 335 bis 338, 219a, 339, 331, 340, 330, 341 bis 345,399, 238, 209, 398 bis 393, 346 bis 353, 310 bis 314.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 115 ha.

2. Bestandsanalyse

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

Nutzung
Die Flächen waren in der Vergangenheit ausschließlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, die auf Teilflächen auch heute noch betrieben wird.

Gebäude und Straßen
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Gebäude noch befestigte Straßen - Wege für den Landwirtschaftsverkehr (Wirtschaftswege) sowie ein parallel zu den Bahnanlagen führender Weg (Bahnseitenweg) sind vorhanden.

Der *Radefelder Weg* verbindet die Landwirtschaftsflächen des Gebietes mit den südlich der Bahnanlagen liegenden Siedlungsbereichen von Lützschena; den Bahndamm unterquert er als Unterführung. Abzweigend von diesem Weg kann man über den *Bahnseitenweg* zu den westlich gelegenen Landwirtschaftsflächen und zum östlich gelegenen (ehemaligen) Bahnwerk der Deutschen Reichsbahn, zu den Anlagen der *Schweinemast Lindenthal* und in die Gemeinde Lindenthal gelangen.

Eine weitere Querung der Bahnanlagen bietet die Unterführung in Höhe des S-Bahnhaltepunktes *Lützschena*, in Verlängerung der *Bahnstraße*.

Leitungen und Pegel
Innerhalb des Geltunsgbereiches sind Leitungen / technische Stationen vorhanden, die sich ausschließlich in einer ca. 600m breiten, nördlich der Gleisanlagen sich erstreckenden Zone konzentrieren.
Der südöstliche Bereich wird von einer unterirdisch verlaufenden Ferngasleitung (FGL 26 DN 300) durchzogen, die sich in Betrieb befindet.
Die Leitung ist umverlegt worden. Sie führt entlang der östlichen Quartiersgrenze und wurde im Dezember 1995 in Betrieb genommen.

Gemäß HOLINGER-STUDIE (Abschlußbericht über die Ermittlung der Planungsgrundlagen für die Erschließung GVZ Leipzig-Halle, November 1992) befindet sich zwischen der Trinkwasserübergabestation und der Schweinemastanlage eine Ferngasleitung (DN 300), nach Lindenthal verlaufend. Sie ist außer Betrieb. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht vorgesehen, womit es sich hier um eine Altlast handelt, die in Zuständigkeit der Verbundnetz Gas AG rückzubauen wäre. Der Rückbau ist für die Belange des GVZ erforderlich.

Hochspannungsleitungen der Westsächsischen Energie AG (WESAG) verlaufen im südlichen Bereich des Planungsgebietes von West nach Ost als 110 kV-Freileitung. Für die Realisierung des GVZ, Quartier C ist eine Umverlegung nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der geplanten Bundesstraße B6 und einer von der WESAG vorgesehenen generellen Neuerschließung des GVZ-Gesamtgeländes ist eine Verlegung der Trasse geplant.

Leitungen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH verlaufen von der Abgabestation „Lützschena" in Richtung nördliche Gren-

ze der *Schweinemast Lindenthal*. Es sind 2 Fernwasserdruckleitungen: eine Stahlleitung (DN 900) und eine Spannbetonleitung (DN 1000) die in einem Abstand von 5m zueinander parallel verlaufen. Des weiteren befinden sich Steuer- und Fernmeldekabel sowie Be- und Entlüftungs- und Entleerungseinrichtungen entlang der Trasse. Diese Leitungen sind Bestandteil eines überregionalen Versorgungsnetzes zwischen Ostharz und Elbe und versorgen u.a. Teile der Stadt Leipzig und die Stadt Halle mit Trinkwasser. Die in den 80er Jahren verlegten Leitungen haben Bestandsschutz. Dieser ist, ebenso wie der ununterbrochene Betrieb, zu gewährleisten.

Eine Umverlegung ist aufgrund der nicht erfüllbaren Sicherheitsauflagen für diese Leitungen bei gleichzeitger Wahrung des städtebaulichen (Nutzungs-) Konzeptes erforderlich und technisch durchführbar.
Die Verlegung neuer Leitungen entlang der südlichen Quartiersgrenze sowie die Beseitigung der Altleitungen sind Ende 1995 abgeschlossen worden.

Ein Übergabepunkt von der Fernwasserleitung in das Netz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWWL) ist die Abgabestation „Lützschena". Von ihr aus verläuft eine Stahlrohrleitung (DN 900) in Richtung Lützschena und dient der gemeindlichen Wasserversorgung. Diese Leitung und die Abgabestation werden auch zukünftig erhalten bleiben, da sie mit den Planungen des GVZ in Einklang gebracht werden können.

Eine Abwasserleitung der KWWL als Graugußleitung (DN 400) sowie beiliegende Einrichtungen (Steuerkabel, Entleerungen etc.) verläuft zwischen Abgabestation „Lützschena" und nördlicher *Schweinemast*. Die Leitung verläuft von der Kläranlage *Rosental* nach Glesien und war ursprünglich für die Ableitung des in der Kläranlage anfallenden Schlammes auf Trockenbeete im Raum Glesien konzipiert. Nach ihrer Fertigstellung ist sie jedoch nie in Betrieb gegangen. Die Leitung wird laut KWWL-Stellungnahme nicht mehr benötigt und wurde im I. Quartal '96 zurückgebaut.

Güllebecken der *Schweinemast Lindenthal* befanden sich im zentralen Bereich des GVZ, Quartier C. Sie dienten der Zwischenlagerung von Gülle, die in der ehemaligen Schweinemast bis ca. August 1994 anfiel. Die Becken befanden sich in einem äußerst schlechten Wartungszustand und entsprachen darüber hinaus nicht den jetzigen Umweltanforderungen (HOLINGER-STUDIE).
Eine im August 1995 vom *TÜV Bau- und Betriebstechnik* erstellte „Gutachterliche Stellungnahme über den bautechnischen Zustand der Güllebecken einschließlich der technischen Einrichtungen und der Gülleleitung" kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des sächsischen Wassergesetzes werden bei dieser Anlage an allen Bauteilen nicht erfüllt.
2. Eine gefahrlose und sichere Betreibung der landwirtschaftlichen Anlage ist nicht gegeben.
3. Die gesamte Bausubstanz dieser Anlage ist nicht erhaltenswürdig und durch sofortige Maßnahmen in der Art zu sichern, daß keine Gefahr der Öffentlichkeit und der Gefährdung des Grundwassers eintreten kann.

4. Die weitere Einleitung von Gülle ist sowohl im Hinblick auf das Fassungsvermögen der Anlage, als auch aus Gründen des technischen Zustandes der Anlage sofort zu unterbinden.

„Wir empfehlen auf Grund v.g. Einschätzungen die schnellstmögliche Entleerung und Reinigung der Güllebecken und nachfolgend den Abbruch der Anlage." (o.g. Gutachten)

Zuleitungen von der Schweinemast zu den Becken verliefen quer durch das Quartier C. Die Leitungen sind unterbrochen -es kann keine Gülle in die Becken eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan weist das Güllelager als Bestand („Ehemalige Güllebecken") aus. Der genaue Verlauf der Zuleitungen ist nicht dokumentiert.

Auf Veranlassung des Eigentümers (SachsenLB GVZ-Entwicklungsgesellschaft bzw. SachsenLB Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH) wurden zum Zwecke der Baufreimachung des Geländes und zur vorbeugenden Abwendung möglicher Umweltgefährdungen Becken und zuführende Gülleleitung bis Ende August '96 abgerissen (Abbruchgenehmigung des Landratsamtes Leipziger Land vom 05.07.96).

Der größte Teil des überplanten Gebietes ist drainiert. Bei Bauarbeiten ist sicherzustellen, daß die Funktion des verbleibenden Drainagesystems, soweit erforderlich, erhalten bleibt. Bestandsunterlagen sind beim „Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Rötha" zu erhalten. (Schreiben des SAfLG vom 17.03.1995)

Grundwasserstandsbeobachtungsrohre -Pegel- der Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (MBV) liegen im Bereich der zukünftigen Vorstauzone für das KLV-Terminal bzw. innerhalb des südlichen Grünstreifens vom südwestlichen Baufeld. Es sind die Pegel-Nr. 1108, 1106 und 543. Der Wasserstand betrug im Juni 1994 ca. 99,5 mNN. (Schreiben der MBV vom 16.08.1994) Eine Umverlegung der Pegel ist nicht erstrebenswert; aber nach Abstimmung mit der MBV und auf Kosten des Verursachers grundsätzlich möglich. (Schreiben der MBV vom 13.03.1995)

Festpunkte des amtlichen Lagebezugssystems
Der Trigonometrische Festpunkt Nr. 11 liegt auf der *Alten Salzstraße*. Er ist zu sichern. Im Falle einer Umverlegung ist das Staatliche Vermessungsamt Leipzig frühzeitig zu informieren.

2.2 Angrenzende Bereiche

2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen
  Im Norden und Westen anschließend.
  Diese Flächen werden, nach Information des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Gartenbau, Rötha auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden, da es sich um zusammenhängende Flächen guter Bonität handelt, die auch melioriert sind. Die Flächen werden durch die „Agrargemeinschaft Gundorf" bewirtschaftet.

- *Ehemaliger Exerzierplatz*
  Im Nordosten angrenzende, unbebaute Magerrasenfläche mit schützenswerter Vegetation. Das ehemals von der NVA genutzte Gelände ist in Teilbereichen durch einen Zaun eingefriedet. Zum Teil aufgegebene Einrichtungen (Baracken, Bunker und Gräben) zeugen noch von der Nutzung als militärischer Übungsplatz. Als solcher wird dieser Teil auch zukünftig von der Bundeswehr weiterhin genutzt werden.
- Anlagen der Deutschen Bahn AG
  Die Fernbahn- und Nahverkehrsstrecke Leipzig - Halle tangiert den südlichen Geltungsbereich. Hier befindet sich auch der S-Bahnhaltepunkt *Lützschena*. Östlich schließen sich Betriebsflächen der ehemaligen Reichsbahn an, auf denen zukünftig die Anlagen des Kombinierten -Ladungsverkehrs-Terminals (KLV) und des Bahnfrachtzentrums (BFZ) gebaut werden.
- Ruderalflächen und Anlagen der *Fleischschwein GmbH (Schweinemast Lindenthal)* schließen im Südosten an den Geltungsbereich an. Der Eigentümer hat Maßnahmen zum Fortbestand bzw. zur Reaktivierung der Anlage eingeleitet. Die Anlage hat Bestandsschutz; ihr Betrieb ist vom Regierungspräsidium Leipzig am 21.08.1995 mit Auflagen genehmigt worden. Auf dem Gelände befinden sich Wohnungen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches, südlich der Bahnanlagen, befinden sich Wohnsiedlungsbereiche von Lützschena.

Regional betrachtet liegt das zukünftige Güterverkehrszentrum (GVZ) im Großraum Leipzig - Halle. Als Oberzentren sind die Städte Leipzig und Halle, als Mittelzentrum die Stadt Schkeuditz im Landesentwicklungsplan Sachsen ausgewiesen.

2.2.2 Verkehrsstruktur

Das Quartier C des Güterverkehrszentrums liegt derzeit in einem nur durch landwirtschaftliche Wege erschlossenen Gebiet, die eine Verbindung zu den Gemeinden Lindenthal und Lützschena-Stahmeln haben.

Diese Wege sind offiziell ausschließlich dem Landwirtschaftsverkehr vorbehalten. Insbesondere der *Radefelder Weg* (im Westen) stellt eine wichtige Verbindung unter den Bahnanlagen zwischen den nördlich gelegenen Flächen und der B6 dar. Er ist vom Standort des Landwirtschaftsbetriebs die einzig zumutbare Verbindung zu diesen Flächen. Des weiteren werden auch der Bahnseitenweg sowie die *Alte Salzstraße* von Fahrzeugen der Landwirtschaft befahren.

Diese Wege sind auch zukünftig für die Bewirtschaftung der Flächen erforderlich.

Weiträumiger betrachtet stellt sich die Verkehrsstruktur jedoch wie folgt dar:
Im Osten verläuft die Staatsstraße 1 (S 1), Landsberger Straße. Sie verbindet die innenstadtnahen Bereiche der Stadt Leipzig mit der nordwestlichen Region von Leipzig und führt durch die Ortsteile Leipzig-Gohlis (Anschluß an die B 6), westlich von Wiederitzsch und

durch Lindenthal, Radefeld bis nach Landsberg. Außerhalb der Stadtgrenzen von Leipzig ist sie auf 2 Fahrstreifen ausgebaut. Ihre verkehrliche Bedeutung als zwischengemeindliche Verbindungsstraße ist durch die Öffnung der provisorischen BAB-Anschlußstelle *Radefeld* im Mai '94 gewachsen bzw. wird durch den neu zu bauenden BAB-Anschluß steigen, so daß sie zukünftig als regionale Hauptverkehrsstraße eine Zufahrt zur BAB 14 bildet. Einhergehend mit der Öffnung dieser Anschlußstelle wird die jetzt noch betriebene BAB-Anschlußstelle *Wiederitzsch* geschlossen werden. Diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der A 14 auf sechs Fahrstreifen und der neuen Anschlußstellenkonzeption zwischen *Schkeuditzer Kreuz* und *Neue Messe Leipzig* (neue AS B2-Neu).

Im Norden schließt, getrennt durch den Korridor der ICE-Neubaustrecke, die BAB 14 an das GVZ-Gelände an.

Im Westen, ca. 3,0 km vom GVZ-Gelände entfernt, verbindet die Staatsstraße 8 (S 8) die Stadt Schkeuditz mit den Gemeinden Glesien und Radefeld-Freiroda. Sie überquert die A 14, hat aber keine öffentlichen Zu- und Abfahrten zur Autobahn.
Durch den Wegfall der AS *Schkeuditz* -im Zuge der Flughafenerweiterung nördlich der BAB 14- wird eine neue Anschlußstelle bei BAB-Kilometer 92.200, in Höhe der jetzigen Autobahnbrücke, geschaffen.

Die Bundesstraße 6 (B 6) befindet sich ca. 1,2 km südlich der Bahnanlagen.
Als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion führt sie vom Leipziger Zentrum bis in die Stadt Schkeuditz und weiter bis zur BAB 9 (Nürnberg - Berlin). Ihre Verlegung auf eine unmittelbar nördlich der Bahnstrecke verlaufende Trasse im Abschnitt zwischen der S8 im Westen und Leipzig-Wahren im Osten ist geplant.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches
liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Lützschena-Stahmeln stellt
- Verkehrsflächen (B6-Neu)
- Flächen für Wiederaufforstung
- Gewerbliche Bauflächen

für eine Zone nördlich der Bahnanlagen dar.

Ausserhalb des Geltungsbereiches
Dieser Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen
- GVZ Leipzig-Radefeld, Quartier A
- Postfrachtzentrum
- GVZ Leipzig-Radefeld, Quartier B

zu sehen, die in ihrer Gesamtheit das Areal des Güterverkehrszentrums abdecken und die Vorgaben des *Städtebaulichen Rahmenplanes Güterverkehrszentrum* planungsrechtlich umsetzen werden.

Der Bebauungsplan *GVZ Leipzig-Radefeld, Quartier A* ist von der Gemeinde am 07.11.1994 als Satzung beschlossen und am 28.02.1995 unter der Registriernummer 03/02/95 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt worden. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt des GVZ und für den *Frische- und Großmarkt der Stadt Leipzig* sowie für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen.

Der Bebauungsplan *Postfrachtzentrum*, mit Auflagen vom Regierungspräsidium Leipzig am 29.08.1994 (Reg.-Nr. 03/19/94) genehmigt, ist in einem einfachen Änderungsverfahren nach § 13 BauGB den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung für das GVZ angepasst worden und am 26.06.96 von der Gemeinde Radefeld als Satzung erneut beschlossen worden. Der Bebauungsplan liegt dem Regierungspräsidium Leipzig zur Genehmigung vor.
Er schafft u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben *Postfracht- und Briefverteilzentrum* der Deutschen Post AG incl. der damit verbundenen Infrastrukturmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes *GVZ Leipzig-Radefeld, Quartier B* ist am 23.11.1995 von der Gemeinde Radefeld beschlossen worden. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluß ist am 23.11.95 gefaßt worden. Öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung wurden im Februar '96 abgeschlossen. Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahme der Gemeinde Radefeld sind in einem Abwägungsprotokoll dokumentiert -die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Satzungsbeschluß für diesen B-Plan soll noch 1996 gefaßt werden.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Lützschena-Stahmeln stellt für die südlich angrenzenden Flächen dar:
- Flächen für Bahnanlagen und Verkehrsflächen (Vorbehaltsfläche B6-Neu)
- Wohnbauflächen (Siedlung Lützschena, Allgemeines Wohngebiet)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Teiche und Fließgewässer
- Renaturierungsflächen an Bachläufen

Die vorhandenen, noch nicht von der Gemeinde beschlossenen bzw. vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Bauleitpläne haben sich den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung für diesen Bereich anzupassen und werden dahingehend korrigiert.

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Der *Landesentwicklungsplan Sachsen* (Mai 1994) formuliert als verkehrsplanerisches Ziel: „Um die Effektivität und die Umweltverträglichkeit des Güterverkehrs zu erhöhen, soll die Kooperation der unterschiedlichen Verkehrsträger verbessert werden. Dazu sind landesweit Zentren für den kombinierten Ladungsverkehr (KLV) wie in Leipzig ... aufzubauen. In Leipzig ... sind Güterverkehrszentren (GVZ) zu errichten." (Z-55, Pkt. 7.1.5 LEP 1994)

Aufgrund der regionalen Standortgunst, der Einbindung in das nationale und regionale Verkehrsnetz sowie der im Zusammenhang unbebauten Flächen und deren Verfügbarkeit wird dieser Standort aus regionalplanerischer Sicht für das Vorhaben *GVZ* als positiv bewertet.

Kreisentwicklungsplanung
Die Flächen des GVZ sind im Kreisentwicklungsplan des Landkreises Leipzig als "Planungen von sonstiger regionaler bzw. überregionaler Bedeutung" dargestellt. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

Planungen der Deutschen Bahn AG
Auf den Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Leipzig-Wahren wird ein Terminal für den Kombinierten Ladungsverkehr (KLV-Terminal) geplant. Ein Bahnfrachtzentrum wird nördlich der KLV-Anlagen errichtet, innerhalb der Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerkes. Beide Vorhaben liegen im Zuständigkeitsbereich der DBAG bzw. ihrer Tochterunternehmen DUSS und BahnTrans.

Der Abschluß der Genehmigungsplanung für das KLV-Terminal sowie die Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens erfolgten im April 1996; die Anhörung der TÖBs begann im Mai '96. Baubeginn ist für Oktober 1996 vorgesehen. (Auskunft der DUSS vom 05.08.96)

Planungen des Autobahnamtes Sachsen
Das Planfeststellungsverfahrens für die Verbreiterung der A14 auf sechs-Fahrstreifen sowie für den Bau der neuen Anschlußstellen ist im 3. Quartal '95 eröffnet worden und bis dato noch nicht abgeschlossen.

Planungen des Straßenbauamtes Leipzig
Die Entwurfsplanungen für die Ortsumgehung Lindenthal liegen vor und sind planungsrechtlich durch einen von der Gemeinde Lindenthal aufgestellten Bebauungsplan gesichert.

Das Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Verkehr und Straßenbau legte am 13.06.95 folgende Terminkette vor:

Staatsstraße S1 / S1-Neu

<u>Abschnitt nördlich der A14, OU Radefeld</u>	
Vorentwurf genehmigt durch SMWA	IV/95
Planfestgestellt durch Regierungspräsidium Leipzig	II/96
Baubeginn	II/96
korrigiert durch Aussagen des RP, Frau Dr. Tinkl in der RP-Projektgruppe GVZ vom 21.06.96 Protokoll Nr. 16:	
Genehmigung	März '96
Beginn Planfeststellung	Juli '96
Baubeginn	Juli '97
<u>Abschnitt A14 bis Ortsgrenze Lindenthal</u>	
Vorentwurf genehmigt durch SMWA	I/97
Planfestgestellt durch Regierungspräsidium Leipzig	IV/97
Baubeginn	I/98
<u>Abschnitt Ortsumgehung Lindenthal</u>	
Vorentwurf / Bebauungsplan genehmigt	Aug '95
Baubeginn	Okt. '95

Der Vorentwurf für die Ortsumgehung Lindenthal ist am 30.11.1995 genehmigt worden; Baubeginn erfolgte Dezember 1995. (Protokoll der GVZ-PJ-Gruppensitzung beim RP-Leipzig vom 08.12.1995)

korrigiert durch Aussagen des RP, Frau Dr. Tinkl in der RP-Projektgruppe GVZ vom 21.06.96 Protokoll Nr. 16:	
Abschluß der Bauarbeiten	Ende '96
<u>Abschnitt Lindenthal - Leipzig</u>	
Vorentwurf genehmigt durch SMWA	II/96
Planfestgestellt durch Regierungspräsidium Leipzig	I/97
Baubeginn	I/97

Planungen der B6-Neu

Das Straßenbauamt Leipzig hat mit Schreiben vom 30.01.1995 des RP-Leipzig die raumordnerische Stellungnahme zu den eingereichten Planunterlagen erhalten. Aus Sicht des RP ist die Variante A1 (bahnnahe Führung der B6 nördlich der Bahngleise) beim Bundesministerium für Verkehr zur Linienbestimmung einzureichen.

Bundesstraße B6-Neu

Linienbestimmungsunterlagen im SMWA	April '95
Linie bestimmt durch BMV	IV/95
Vorentwurf genehmigt durch BMV	II/96
Planfestgestellt durch Regierungspräsidium Leipzig	II/97
Baubeginn	III/97

Für die B6-Neu liegt ein Verzicht auf Linienbestimmung des Bundesministeriums für Verkehr vor (05.10.1995). Der Vorentwurf ist in Bearbeitung (im Auftrag des Straßenbauamtes INGENIEURBÜRO SEIB) und mit Stand vom November '95 in den zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und abgestimmt. (Protokoll der GVZ-PJ-Gruppensitzung beim RP-Leipzig vom 08.12.1995) (zur B6-Neu siehe auch 5.1.3)

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten, da

- die Gemeinde Lützschena-Stahmeln eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Vorhabens *Güterverkehrszentrum* auf den ehemaligen Landwirtschaftsflächen einleiten möchte.
- die verkehrs- und landespolitischen Ziele, die dem Vorhaben *Güterverkehrszentrum* zu Grunde liegen, einer planungsrechtlichen Umsetzung bedürfen.
- die Realisierung des Vorhabens *Güterverkehrszentrum*, d.h. die Umsetzung der inhaltlichen Konzeption an diesem, durch eine Untersuchung ermittelten Standort erfolgen soll.
- die regionalwirtschaftlichen und gesamtverkehrspolitischen Aspekte eine sofortige Umsetzung dieser Konzeption erfordern.
- Raumordnung und Landesplanung diesen Standort zu einem GVZ entwickeln möchten.

Des weiteren ergibt sich aus den bereits vorhandenen Einrichtungen des GVZ (Paketfracht- und Briefverteilzentrum der Deutschen Post AG, Obst- und Gemüsegroßmarkt des Mitteldeutschen Frischezentrums Leipzig) bzw. aus den im Bau befindlichen Vorhaben einzelner Investoren in Quartier A und „Postfrachtzentrum" die Notwendigkeit einer im Gesamtzusammenhang zu erstellenden Rahmen- und Bebauungsplanung.

Da sich das Aufstellungserfordernis im wesentlichen aus dem von Land und Kommune befürworteten Vorhaben *Güterverkehrszentrum* ergibt, wird im folgenden

- auf dessen Funktion und nutzungsstrukturelle Ausgestaltung (5.1.1),
- auf die städtebauliche Umsetzung (5.1.2),
- auf die verkehrliche Konzeption (5.1.3) und auf
- auf das Ver- und Entsorgungskonzept (5.1.4)

eingegangen.

5.1 Güterverkehrszentrum (GVZ)

5.1.1 Logistisches Konzept

Die Vollendung des EG-Binnenmarktes sowie die politischen Veränderungen in Osteuropa haben eine ständige Zunahme von Gütertransporten jetzt und in den kommenden Jahren zur Folge. Bei unveränderten (verkehrspolitischen) Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, daß der Großteil der zu transportierenden Waren über die Straße erfolgen wird.
Betrachtet man die damit verbundenen wirtschaftlichen, ökologischen und verkehrspolitischen Aspekte dieser Entwicklung, so sollte im Ergebnis der Abwägung aller Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Transportarten den Verkehrsträgern *Schiene* und *Binnenwasserstraße* eine höhere Priorität bei deren Ausbau eingeräumt werden.

Sie sind in der Lage, einen großen Teil der Transportleistungen aufzunehmen und in ihrer Kombination, im besonderen beim Güterfernverkehr, die Beförderungsleistungen preiswerter und umweltfreundlicher durchzuführen. Aus der Notwendigkeit solcher Schnittstellen ergibt sich das Erfordernis einer Zusammenführung von Straße, Schiene und Luftverkehr. Diese Schnittstelle wird durch ein Güterverkehrszentrum, welches einen Anschluß an ein Terminal des Kombinierten Ladungsverkehrs (KLV-Terminal) erhält, hergestellt.

Im Auftrag des Bundesministers für Verkehr wurde durch die Firma *Dauber-Ingenieur-Gesellschaft mbH* eine Studie erstellt, die im Wirtschaftsraum Leipzig - Halle Standorte für die Errichtung eines GVZ untersuchen sollte. Die in Frage kommenden GVZ-Standorte

- Bitterfeld
- Delitzsch-West
- Engelsdorf
- Gaschwitz
- Halle
- Merseburg
- Leipzig-Wahren

wurden vergleichend gegenübergestellt und einer qualitativen Bewertung unterzogen, der die Anforderungen des GVZ zu Grunde lagen und u.a. folgende Bewertungskriterien umfaßte: Flächenangebot, Standortzentralität, Standortumfeld, Verkehrsangebot und Planungssicherheit.

In der Gesamtschau kam die Studie zu dem Ergebnis, daß der Standort Leipzig-Wahren für die Realisierung des GVZ empfohlen werden sollte.

In einem durch das Land Sachsen, vertreten durch die *Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH-Aufbaustab GVZ*, eingeleiteten Planungsprozess wurden neben einem Güterverkehrszentrum auch die damit zu verknüpfenden Anlagen des *Kombinierten Ladungsverkehrs (KLV)* sowie die des *Hochleistungsrangierbahnhofes Leipzig-Wahren* konzeptionell vorbereitet.

Die konzeptionellen Planungen basierten auf der Annahme, daß Entwicklung und Betrieb des GVZ durch die öffentliche Hand durchgeführt werden sollten und orientierten sich daher mehr an volkswirtschaftlichen als an betriebswirtschaftlichen Fragestellungen.

Im Herbst 1993 hat die SachsenLB in Absprache mit dem Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit sowie mit dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen die Entwicklung und Vermarktung des GVZ-Leipzig übernommen. Dem voran ging ein Gutachten, in welchem die logistische Konzeption des GVZ und deren Umsetzbarkeit überprüft wurde. Das ***Gutachten zum Güterverkehrszentrum Leipzig*** der Firma CON MOTO Service&Qualität GmbH ermittelte im Einzelnen:

- die aktuellen logistischen Bedarfe des Wirtschaftsraumes Leipzig - Halle,
- ein den Marktanforderungen entsprechendes GVZ-Konzept,
- die Dimensionierung des GVZ.

Aktuelle logistischen Bedarfe des Wirtschaftsraumes Leipzig - Halle
Es wurde ein GVZ-affines Gütervolumen von ca. 4,7 Millionen Tonnen (1992) im Großraum Leipzig - Halle ermittelt; dies entspricht einem Bruttoflächenbedarf von ca. 140 ha.
Eine Hochrechnung für das Jahr 2010 ermittelte einen Bruttoflächenbedarf von ca. 330 ha.
Damit korrigiert die aktuelle Studie die bis dahin vorliegenden Bedarfswerte von 535 ha Gesamtareal deutlich nach unten.
Flächenbedarfsreduzierend kommt hinzu, daß eine Vielzahl von Unternehmen aufgrund der bisherigen zeitlichen Realisierungsunsicherheit ihre Betriebsstandorte schon in anderen Gewerbegebieten der Region errichtet haben, obwohl diese deutliche Standortnachteile gegenüber dem GVZ aufweisen.

Ein den Marktanforderungen entsprechendes GVZ-Konzept
Die Definition und Zielsetzung eines GVZ ist im Bundesverkehrswegeplan festgesetzt und umfaßt folgende Mindestanforderungen:

1. Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern Straße, Schiene, evt. Binnenwasserstraße und / oder Luft
2. räumliche Zusammenfassung von verkehrlichen und transportergänzenden Dienstleistungsbetrieben (Logistische Dienstleister)
3. Terminal für den Kombinierten Ladungsverkehr (KLV)
4. Koordination der Güterverkehrsströme

Über diese Strukturelemente soll eine Bündelung der Güterverkehrsströme, ein Beitrag zur Verkehrsplanung durch stadtverträgliche Verteilsysteme sowie eine Entlastung der Bundesautobahnen und -straßen durch Verlagerung des Güterfernverkehrs auf die Schiene erreicht werden.

Aus o.g. Zielsetzung wird deutlich, daß "lediglich" eine Optimierung gegebener Verkehrsströme und -volumina durch ein GVZ erzielt werden kann.

Der dem GVZ Leipzig zu Grunde liegende Ansatz geht darüber hinaus und hat neben einer Optimierung von Transportwegen und Verkehrsmittelauslastung eine **Verkehrsvermeidung** durch grundsätzliche Vermeidung von Transportbedarf zum Ziel.

Dieses Ziel wird durch die Ansiedlung von traditionellen Dienstleistungsunternehmen aus dem Speditions- und Transportgewerbe erweitert um die Branchen

- Logistikeinrichtungen von Industrie- und Handelsunternehmen,
- Recycling,
- Systemlieferanten / Systemlogistiker,
- Montage- / Veredelungsbetriebe und
- Föderale Produktionsstätten

umgesetzt.

Die Branchen im Einzelnen:

Logistische Dienstleister, als Kern des GVZ
bieten traditionelle speditionelle Dienstleistungen wie z.B. LKW-Verkehre, Umschlag, Lagerung etc. an. Zu ihnen zählen Speditionen (nationale / internationale Landverkehre, Sammelgut), Frachtführer im Nah- und Fernverkehr und Spezialdienstleister (Paket- / Kurierdienste, Schwerlastverkehre, Gefahrguttransporte).

Logistikeinrichtungen von Industrie und Handel
bilden die Schnittstelle zwischen Produktionsstandort und Kunde sowie zwischen Produktionsstandort und Zulieferunternehmen. Sowohl bei der Auslieferung an den Kunden (Distributionslogistik) als auch bei der Belieferung des Unternehmens (Beschaffungslogistik) erfolgt an diesen Knotenpunkten eine Güterzusammenführung aus in der Regel unterschiedlichen Quellen.
Im Rahmen der Distributionslogistik werden hierbei Zentral- und Regionallagerstrukturen sowie Umschlagspunkte für Fertigerzeugnisse installiert.
Beschaffungsseitig haben sich Konsignationslager- und Gebietsspediteurmodelle für Halbfertigerzeugnisse und Komponenten als effiziente Organisationsform der Werksbelieferung etabliert.

Zu diesen Einrichtungen zählen

- bei der Beschaffung **aus der Region** Leipzig - Halle die Werks- und Produktionslager bei Fertigerzeugnissen sowie die Konzeption des Gebietsspediteurs bei Halbfertigerzeugnissen,
- bei der Verteilung **in der Region** Leipzig - Halle die Distributions- und Regional- / Zentrallager bei Fertigerzeugnissen sowie das Modell des Speditionslagers bei Halbfertigerzeugnissen.

Beiträge zur Verkehrsvermeidung ergeben sich somit aus der unmittelbaren räumlichen Nähe der transportausführenden Verkehrsträger sowie durch Möglichkeit einer firmenübergreifenden Kooperation.

Es könnte sich folgendes Modell ergeben:
Mehrere Hersteller gleichartiger Güter lagern ihre Geräte in dem Lager eines Spediteurs, von dem aus im Rahmen eines City-Logistik Konzeptes die firmenübergreifende Belieferung der Kunden (Groß- / Einzelhandel oder Endkunde) erfolgen wird. Ergänzt durch die Rücknahme von Altgeräten oder Verpackungen, die dann in den GVZ-ansässigen Recyclingbetrieben einer Wiederverwertung zugeführt werden, bildet es einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zur Entlastung der Innenstädte.

Recyclingunternehmen
mit einem Recyclingaufkommen, das sich aus dem direkten Zusammenhang mit der Verteilung von Fertigerzeugnissen ergibt (Verpackungs- und Elektronikschrott). So sind u.a. alle DSD-Stoffe, Haushaltsgeräte, Industrieelektronik etc. zu sammeln, zu trennen, aufzubereiten und weiterzuverarbeiten. Entsorgung der Sammelstellen sowie Organisation der Entsorgung von Unternehmen zählen zu den weiteren Aktivitäten.

Montage- / Veredelungsbetriebe
übernehmen z.B. das Abfüllen von Lebensmitteln in Verkaufsverpackungen, die Endkonfiguration von Computern oder die Wartung von Kundengeräten, wenn es sich um Fertigerzeugnisse für den Handel / Endverbraucher handelt; für die Industrie montieren sie Teile zu Komponenten.
Diese Betriebe leisten insofern einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung, als daß bei den Vortransporten eine bessere Auslastung der LKW mit "sortenreinen Ladungen" erfolgen könnte.

Föderale Produktionsstätten
sind dezentrale Werke, deren Produktionsausstoß im wesentlichen auf den Bedarf einer Region ausgerichtet ist. Zu den Produkten mit einer hohen GVZ-Affinität bzw. mit hohen Logistikanforderungen zählen u.a. Zeitungen, Lebensmittel, Hausgeräte.
Verkehrsvermeidung wird hier durch den Wegfall von Gütern erzielt, die nicht mehr über weite Strecken mit mehreren Transport- und Lagerstufen geliefert werden müssen, sondern über die Produktion "direkt vor Ort" abgedeckt werden.

Ergänzende Dienstleistungsunternehmen
sind auf die Kooperation der "primären GVZ-Nutzer" ausgerichtet. Zu diesen Einrichtungen zählen u.a. Staubetriebe (Be- und Entladung von Transportbehältern), Trucking-Service (Reifendienst, Tankstelle, Waschanlagen, Reparaturwerkstätten) und eine Gesellschaft zur Organisation der City-Logistik sowie eine Frachtenbörse, ein Gefahrgutbeauftragter u.ä.
Gaststätten, Hotels, Fast-Food Restaurants können zusätzliche Leistungen anbieten, die nicht ausschließlich auf die Nutzer des GVZ ausgerichtet sind, diese jedoch unterstützen.

<u>Dimensionierung des GVZ</u>
Aufbauend auf dem erweiterten GVZ-Ansatz und unter Berücksichtigung der Nachfragesituation ergeben sich für die einzelnen Nutzergruppen folgende Flächenbedarfe:

Speditionen	ca. 65 ha
Logistikeinrichtungen von Industrie / Handel	ca. 15 ha
Recyclingunternehmen	ca. 5 ha
Montage / Veredelung	ca. 5 ha
Föderale Produktionsstätten	ca. 15 ha
Dienstleistungen	ca. 10 ha
SUMME	**ca. 115 ha**

Zu der Nettofläche von 115 ha sind ca. 10% für Verkehrsflächen sowie die Flächen für das Postfrachtzentrum hinzuzurechnen, so daß eine Gesamtfläche von ca. 150 ha für die 1. Realisierungsstufe (Jahr 1995) des GVZ erforderlich wären.

Die Attraktivität der GVZ-Konzeption sowie die hervorragende Standortgunst bewirkten eine schneller als erwartete Vermarktung der Flächen der 1. Realisierungsstufe. Im Einvernehmen mit allen beteiligten Planungsträgern entschloß sich die GVZE die Flächen des Quartiers C zu entwickeln. Dadurch wird kurzfristig sichergestellt, daß die Nachfrage nach Grundstücken mit einem eigenen

Gleisanschluß gedeckt wird und daß weitere Flächen für Unternehmen erschlossen werden, die eine unmittelbare Nähe zum KLV-Terminal wünschen. Weiterhin wird der räumliche Zusammenschluß von GVZ und KLV hergestellt -eine elementare Voraussetzung der GVZ-Idee.

5.1.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Umsetzung der GVZ-Konzeption erfolgte durch ein gutachterliches *Verfahren zur Findung und Untersuchung alternativer städtebaulicher Konzepte*, das Anfang Februar 1994 durch das Regierungspräsidium Leipzig eingeleitet und am 18. Februar 1994 durch einen Gutachterausschuß entschieden wurde.

Fünf Arbeitsgruppen haben jeweils ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das Aussagen zur Nutzungsstruktur, zur inneren Verkehrserschließung und zur äußeren Verkehrsanbindung, zur Bebauungs-, Grün- und Freiflächenstruktur sowie zur Gestaltung von Teilbereichen macht.

Neben Vertretern der Gemeinden Radefeld, Freiroda und Wolteritz, dem Regierungspräsidium Leipzig und der SachsenLB GVZ - Entwicklungsgesellschaft mbH als Sachpreisrichter waren als Fachpreisrichter

Herr Prof. Hahn, Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar
Herr Hautum, Büro Cordes und Partner
Herr Prof. Humpert, Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart
Herr Ilg, Architekturbüro Ilg, Friebe und Nauber
Herr Prof. Mürb, Technische Hochschule Darmstadt

im Gutachtergremium vertreten.

Für die Beurteilung der Arbeiten wurden durch das Gremium Zielvorstellungen formuliert:

1. Einbindung in die Gesamtsituation
Die wenigen, rudimentär noch vorhandenen Landschaftselemente sind zu berücksichtigen. Sie finden ihren Ausdruck in der Feld- und Parzellenstruktur des Gebietes, in der Führung der historisch bedeutsamen *Alten Salzstraße* und in der Wegebeziehung zum benachbarten Dorfkern Radefeld (Brücken über die BAB).

2. Einbindung in die vorhandenen Verkehrsstrukturen
Sie sind weitgehend vorgegeben. Ein Anschluß an die westlich verlaufende S 8 soll vorgesehen werden. Auch die Anbindung an die B6-Neu ist von Wichtigkeit.
Die innere Haupterschließungsstraße muß zur Orientierung und zur Imagebildung des Gebietes beitragen. Sie sollte im Schwerpunkt des Erschließungsgebietes und nicht peripher geführt werden. Ihrer Gestaltung ist eine hohe Priorität einzuräumen.
Die weiteren Erschließungssysteme sollten klar und dem orthogonalen Zuschnitt der Grundstücke entsprechend ausgebildet sein.

3. Grundstückszuschnitt / Baukörperstellung
Orthogonale Grundstücke mit orthogonalen Baukörpern entsprechen am besten den Anforderungen an ein Gewerbegebiet / -grundstück. Straßensystemparzelle und in einer Bauflucht stehende Baukörper sind die elementarsten Ordnungsmittel in einem Gewerbegebiet.

4. Grün- und Freiflächenkonzept
Es ist für die Gestaltung und Imagebildung außerordentlich wichtig. Es wird unterschieden zwischen

- gliedernden Grünflächen, die die einzelnen Bauabschnitte voneinander trennen -so entlang der *Alte Salzstraße*- bzw. eine landschaftliche Verknüpfung herstellen können -so im Bereich des *Ehemaligen Exerzierplatzes*-,
- gestalterische Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und
- gestalterische Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken.

5. Nutzungskonzept
GVZ-Ergänzungseinrichtungen werden unterschieden nach

- autobezogenen Einrichtungen, die in der Nähe der Autobahn liegen sollten und
- GVZ-Serviceeinrichtungen, die entlang der Haupterschließungsachse ihren Standort haben sollten.

In der Summe der Kriterien hat ein Gewerbegebiet zu entstehen, daß eine hohe gestalterische Qualität, ausgedrückt durch Grüngestaltung, klare städtebauliche Grundordnung, klare Eingangssituation und architektonische Differenzierung und eine Rentierbarkeit besitzen muß.

Das Gutachtergremium entschied sich mehrheitlich für den Entwurf "Stuttgart II" und empfahl ihn zur Weiterbearbeitung.

In der Begründung des Gutachtergremiums wird ausgeführt:

"In hervorragender Weise sind die Ziele ... in die Entwurfskonzeption aufgenommen worden. Die Zerlegung des Gebietes in 3 große, klar gegliederte Bauflächen ist sowohl für die innere Orientierung wie für die bauabschnittsweise Realisierung eine gute Grundlage. Die Gebiete sind durch ihre Orthogonalität und durch ihr klares inneres Erschließungssystem sehr ökonomisch aufzuteilen und dürften auch im Inneren ein gutes Orientierungssystem ermöglichen. (...) Da der Richtungswechsel des Hauptverkehrssystems immer außerhalb der quadratischen Baufelder vorgenommen wird, gibt es nirgendwo durch die Straßenkurven ungünstige Geländezuschnitte. Das Grünkonzept ist außerordentlich großzügig und bindet sowohl die *Alte Salzstraße* wie das vorhandene Naturschutzgebiet in die Konzeption völlig selbstverständlich ein.(...) Auch die Anbindung nach Norden über den jetzt vorhandenen Weg und die vorhandene Brücke über die Autobahn ist völlig selbstverständlich und könnte nach Süden auch eine Wegebeziehung zur geplanten S-Bahn-Station darstellen. (...) ... die gefundene Lösung (wird) den für den speziellen Ort technischen und gestalterischen Anforderungen in hervorragender Weise gerecht." (Protokoll des Gutachtergremiums vom 25.02.1994)

Unter Beachtung der Entwurfsgrundsätze der empfohlenen Wettbewerbsarbeit wurden punktuelle Korrekturen vorgenommen, deren Ergebnis als Rahmenplan für den Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde gelegt wird.

S:DOC, 08.08.06 11:26

Die Überarbeitung des prämierten Entwurfes betrifft folgende Punkte:

1. Verkehr

Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße des Postfrachtzentrums zu einer zunächst zweistreifigen, später auf vier Fahrstreifen zu erweiternden Haupterschließungsstraße mit beidseitig geführten kombinierten Geh- und Radwegen und Grünstreifen.
Diese schließt im Osten an die S 1 bzw. an die provisorische BAB-Anschlußstelle an, wird in Richtung Westen bis zur S 8 verlängert und erschließt in Nord-Süd Richtung die Quartiere B und C, um im Süden an die B 6-Neu anzuschließen.
Das innere Erschließungssystem wird als Schleifenerschließung ausgebildet und orientiert sich an den geforderten Parzellentiefen.

Das Stammgleis für den Waggonladungsverkehr wird entlang der westlichen Gewerbegrundstücke des Quartiers C geführt. Ein weiterer Ausbau bis zum *Postfrachtzentrum* würde die westlichen Grundstücke des Quartiers B erschließen. Weiterführende Anschlußgleise bis zum südlichen Rand des Quartiers A sind möglich, soweit von den Unternehmen benötigt.

Ein direkter Anschluß an die Anlagen des KLV und des Bahnfrachtzentrums ist über die Nord-Süd führende Haupterschließungsstraße des GVZ gewährleistet.

2. Quartierskonzept

Orthogonalität und Dimension der Quartiere wurden beibehalten; die Quartiere A und B wurden aufgrund der Grün- und Freiflächenkonzeption, einer durchgehenden Geh- und Radwegeverbindung zwischen Radefeld und Lützschena und unter Beachtung der Schutzwürdigkeit des Gebietes *Exerzierplatz* in ihrer Lage ausgetauscht.
Neben den Gewerbezonen nördlich der Postzufahrtsstraße -bereits im vorliegenden B-Plan *Postfrachtzentrum* festgesetzt- wurde südlich dieser Straße ein gewerblich zu nutzender, 100 m tiefer Grundstücksstreifen hinzugefügt.

3. Grün- und Freiflächenkonzept

Der entwurfsprägende, großzügige Grünzug zwischen den Quartieren A und B, der sich zur *Alten Salzstraße* und zur Postzufahrtsstraße hin zu einer Fläche öffnet ist beibehalten worden.
Da diese Grünachse in dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf direkt in das zu schützende Gebiet *Exerzierplatz* führte, wurde sie nach Westen verschoben, um eine direkte Grün- und Fußwegebeziehung zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen des Gebietes und eine Verknüpfung mit der *Alten Salzstraße* zu ermöglichen.
Die quartiersumgebenden Grünzonen wurden beibehalten.

Im Ergebnis liegt ein Rahmenplan vor, der weiterhin den Grundsätzen und den Zielen des Wettbewerbsentwurfes entspricht.

Verkehrs- und Ver- / Entsorgungskonzept bauen auf dieser Rahmenplanung auf und konkretisieren im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Erschließungsplanung die zu ergreifenden Maßnahmen.

SDOC, 03.09.98 11:26

5.1.3 Verkehrskonzept

Anbindung an das öffentliche Straßennetz
Die verkehrliche Erschließung des Quartiers C erfolgt über eine zentral in Nord-Süd Richtung geführte Haupterschließungsstraße (Planstraße A), die im Norden an die vorhandene und auszubauende *Erschließungsstraße PFZ* und im Süden an die geplante *B6-Neu* anbindet.

Anbindung des GVZ in Richtung Norden
Zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes *Postfrachtzentrum* und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes wird der Abschnitt der Haupterschließungsstraße durch den Bebauungsplan „GVZ Leipzig - Radefeld, Quartier B" planungsrechtlich gesichert. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß erfolgten am 23.11.1995 durch die Gemeinde Radefeld. Das Verfahren wird zeitgleich mit diesem Bebauungsplan und in Abstimmung mit der Gemeinde Radefeld geführt.

Die *Erschließungsstraße PFZ* hat einen vorhandenen Anschluß an das überörtliche Netz der Hauptverkehrsstraßen; sie bindet an die S1 (Landsberger Straße) und an die („provisorische") Autobahnanschlußstelle *Radefeld* an. Des weiteren ist ein Anschluß an die S8 im Städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen.

Anbindung des GVZ in Richtung Süden
Mit der Entscheidung für den Bau einer neuen Bundesstraße B6 erhalten das GVZ und das KLV-Terminal einen südlichen Anschluß an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz.

<u>Planungen des Straßenbauamtes Leipzig</u>
Die vorgesehene und vom Regierungspräsidium in einer raumordnerischen Stellungnahme befürwortete Linienführung der B6-Neu verläuft aus Richtung Leipzig kommend südlich der Bahnanlagen und wird diese östlich der Bahnstraße in Lützschena queren, um dann bahnnah und parallel zu den Gleisen weiter in Richtung Schkeuditz zu führen.

In Absprache mit dem Straßenbauamt Leipzig und dem Regierungspräsidium hat man sich auf folgende Verfahrensweise verständigt:
Die B6-Neu wird in einem Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz planungsrechtlich gesichert. Dieses Verfahren ist losgelöst von dem Verfahren dieses Bebauungsplanes und wird Anfang 1997 eingeleitet.
Um jedoch der künftigen Fachplanung und der vorsorglichen Einordnung der geplanten B6-Neu in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des GVZ, Quartier C Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan ein Korridor eingetragen, der als **nachrichtliche Übernahme die in Aussicht genommene B6-Neu** darstellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß

- das Linienbestimmungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.
- der Korridor den möglichen Verlauf der vom Straßenbauamt Leipzig präferierten Variante darstellt.
- die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ein eigenes städtebauliches Interesse an der Realisierung des GVZ, Quartier C und an einer geordneten und für das Gemeindegebiet verträglichen Abführung des Verkehrs hat.

- aufgrund des nicht abgeschlossenen Linienbestimmungsverfahrens und nicht vorliegender RE-Vorentwürfe noch keine konkreten Planungen zur Bauausführung (insbesondere zu Höhen- und Tieflage, Brückenbauwerk oder Unterführung) bekannt sind.
- die Gemeinde Lützschena-Stahmeln durch diesen Bebauungsplan keine Entscheidung über die zukünftige Projektierung der B6-Neu trifft, sondern ihre Forderungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorbringen wird.

Der Anschluß der GVZ-Haupterschließungsstraße an die B6-Neu erfolgt als plangleicher Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage. Eine Leistungsfähigkeitsermittlung hat ergeben, daß bei separaten Rechts- bzw. Linksabbiegestreifen und jeweils 2 Richtungsfahrstreifen auf der B6-Neu die Auslastung des Knotens ca. 80% in der Spitzenstunde betragen wird; damit ist dieser Bereich hinreichend leistungsfähig.

Die Planungen für den GVZ-Straßenanschluß an die B6-Neu werden im Zusammenhang mit dem RE-Entwurf bzw. im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die B6-Neu erarbeitet.

Lage und Breite des Vorhaltekorridors sind mit dem Straßenbauamt Leipzig abgestimmt und entsprechen dem Stand der Planungen für die B6-Neu vom November 1995.

Die B6-Neu wird für den Verkehrsfluß des GVZ eine attraktive und bei vollständiger Bebauung / Nutzung des gesamten GVZ auch erforderliche äußere Verkehrsanbindung, insbesondere für die Anlagen des KLV-Terminals und des Bahnfrachtzentrums, sein. Bis zur Endausbaustufe des GVZ (vollständige Belegung aller Quartiere) ist der Verkehr über den Anschluß an die S1 bzw. an die A14 abführbar.

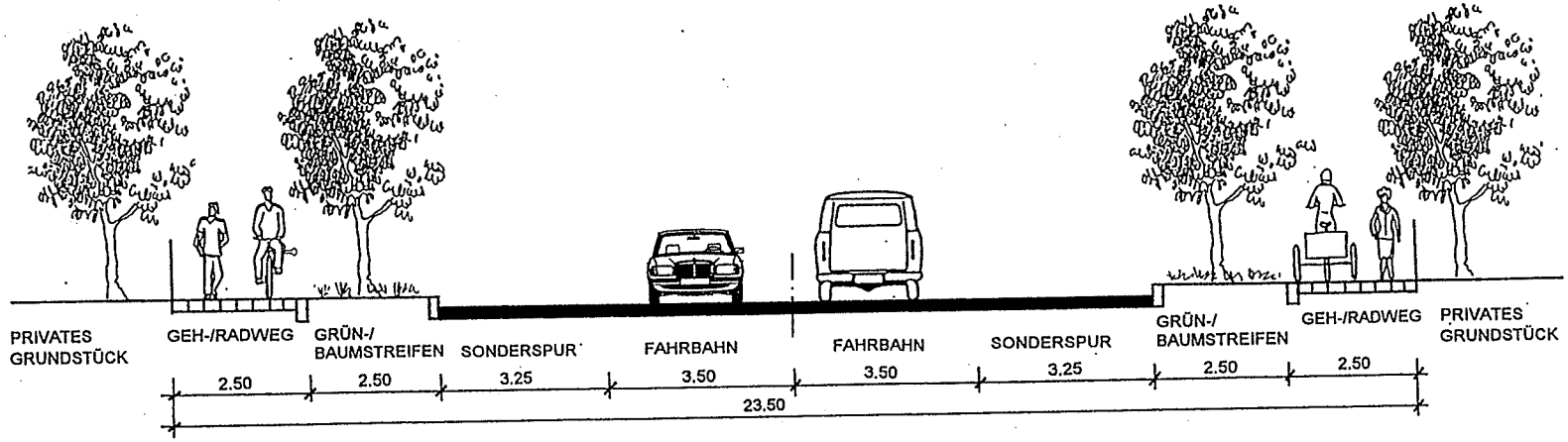
Führung des Baustellenverkehrs
Zur Reduzierung des Baustellenverkehrsaufkommens ist für das Quartier C (wie auch für das Quartier A und B) ein Erdmassenmanagement für die aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen anfallenden Erdmassen erstellt worden.
Im Gebiet anfallende Erdmassen werden zur Geländenivellierung bzw. zur Landschaftsgestaltung in ausgewählten und festgesetzten Bereichen verwendet.

Die Anlieferung von Baumaterialien und Baumaschinen erfolgt im wesentlichen über die S1 bzw. über die A14, Anschlußstelle *Radefeld* (siehe auch Studie „Führung des Baustellenverkehrs", 09/94).

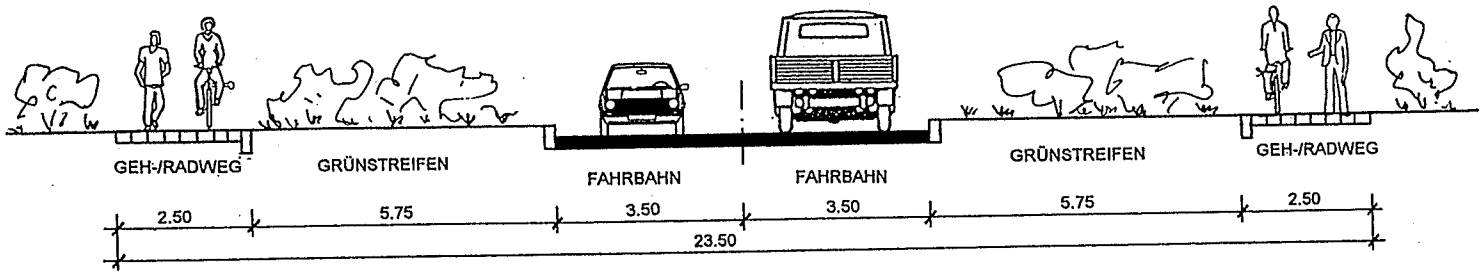
Um eine Entflechtung der Quartier C-orientierten Baustellenverkehrsströme bzw. eine Entlastung der S1 (Ortslagen Radefeld und Lindenthal) zu erhalten, wird für die Bauphase eine interimistische Straßenanbindung des Quartiers C an die B6 hergestellt.
Über nördlichen Bahnseitenweg, Unterführung *Bahnstraße* und über die *Bahnstraße* wird ein Anschluß an die B6 hergestellt. Der Gemeinderat von Lützschena-Stahmeln hat in seiner Sitzung vom 20.05.1996 diese zeitlich befristete Lösung gebilligt. Die *Bahnstraße* ist mit einer neuen Deckschicht versehen worden.

Gestaltung des internen Straßennetzes
Die interne Verkehrserschließung erfolgt über ein Raster, in dem die Erschließungsstraßen rechtwinklig zueinander angeordnet sind.

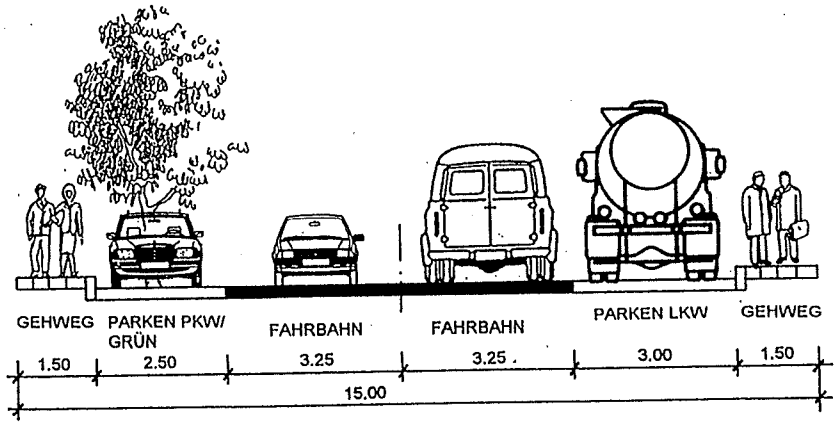
PLANSTRASSE A
INNERHALB DES QUADRANTEN



PLANSTRASSE A
AUSSERHALB DES QUADRANTEN



PLANSTRASSEN B, C, D



Es erfolgt eine nach Straßenabschnitten differenzierte Ausgestaltung des Straßenquerschnittes.

Die Planstraße A erhält innerhalb des Quadranten einen beidseitigen kombinierten Geh- / Radweg, einen beidseitigen Pflanz- / Baumstreifen, 2 durchgehende Fahrsteifen sowie 2 Sonderstreifen für Abbieger und Kurzparker. Außerhalb des Quadranten verjüngt sich die Fahrbahn auf 2 Fahrstreifen; der beidseitig geführte kombinierte Geh- / Radweg wird weitergeführt. Durch den Wegfall der Sonderspuren ergeben sich beidseitig zwischen Fahrbahn und Rad- / Gehweg jeweils 5,75m breite Grünstreifen. In diesen wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser gesammelt und zum Versickern / Verdunsten gebracht. Dieser Querschnitt entspricht einer am 14.11.1995 getroffenen Abstimmung zwischen Vertretern der Gemeinden Lützschena-Stahmeln und Radefeld.

Entlang der freigeführten Strecke der Planstraße A zwischen Quartier C und B sind Querungshilfen mit Leiteinrichtungen für Amphibien herzustellen, die als Bestandteil des Wanderungsweges zwischen *Exerzierplatz* und freier Flur zur Sicherung der Tiere erforderlich sind.

Die Planstraßen B, C und D haben beidseitig geführte Gehwege, die durch Park- / Baumstreifen sowie durch eine LKW-Parkspur von der Fahrbahn getrennt sind.

(Siehe auch zeichnerische Darstellung der Querschnitte)

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ergibt sich aus den *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)* bzw. für die Planstraße A aus der EAHV '93 und berücksichtigt insbesondere die Belange des LKW-Verkehrs.

Fußgänger- und Radverkehr
Für den Fußgänger ist auf allen internen Erschließungsstraßen ein beidseitig geführter Gehweg festgesetzt. Aufgrund des gering einzuschätzenden Fußgängeraufkommens -es ist ausschließlich mit im Gebiet arbeitenden Passanten zu rechnen- sind die Gehwege auf das dem erforderliche Maß dimensioniert worden (1.5m). Durch Park- / Baumstreifen ist ein hinreichender Schutzabstand der Gehwege zur Fahrbahn gewährleistet.

Die Anlage von Radwegen erfolgt nur in Kombination mit einem Gehweg, da auch hier das zu erwartende Aufkommen als gering eingeschätzt wird.

Radfahrer und Fußgänger werden innerhalb der Grünflächen kombinierte Rad- / Gehwege angeboten, die sowohl in nord-südlicher als auch in west-östlicher Richtung Beziehungen ermöglichen.

Diese freigeführten Wege sind in Abschnitten so herzustellen, daß sie von Wartungsfahrzeugen der Versorgungsunternehmen befahren werden können. So im Abschnitt zwischen *Alter Salzstraße* und Schmutzwasserpumpstation-Süd und entlang der südlichen Quartiersgrenze.

Ruhender Verkehr
In der Planstraße A wird kein separater Parkstreifen angelegt. Das temporäre Abstellen / Halten ist abschnittsweise auf den Sonderspuren zulässig.

In den Planstraßen B, C und D sind auf der einen Straßenseite PKW-Parkbuchten, auf der anderen Seite LKW-Parkstreifen anzulegen.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze sind auf den Grundstükken anzulegen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

ÖPNV
Aufgrund der zu erwartenden Arbeitsplätze (ca. 9.000 in der Endausbaustufe) ist von einer entsprechend hohen Nachfrage an ÖPNV-Beförderungsleistung auszugehen. In der Verkehrsuntersuchung für das GVZ Leipzig-Radefeld wurde unterstellt, daß durchschnittlich 10 % bis 20 % der Arbeitskräfte mit dem ÖPNV kommen. In der 1. und 2. Realisierungsphase ergeben sich daraus über 400 ÖPNV-Nutzer/24 h (= 900 Fahrten/24 h), in der Endausbaustufe 1.450 ÖPNV-Nutzer (= 2.900 Fahrten/24 h). Dieses Aufkommen bedingt eine entsprechende ÖPNV-Erschließung des Gebietes mit Anschluß an das S-Bahnnetz und, wenn möglich, an das Straßenbahnnetz der Stadt Leipzig (Straßenbahnlinie Leipzig - Schkeuditz in Lützschena).

Unmittelbar südlich des Güterverkehrszentrums verläuft die Bahnlinie Leipzig-Halle. Der Haltepunkt „Lützschena" ist mit Wiederaufnahme des S-Bahnbetriebes Leipzig - Halle (voraussichtlich 1997) als S-Bahnstation auszubauen. Es bietet sich daher an, das Güterverkehrszentrum vom S-Bahn-Haltepunkt Lützschena aus mit einer Buslinie zu erschließen und bei Bedarf die Gemeinde Radefeld mit anzubinden.

Verkehrsanlage Schiene
Als ein Bestandteil des GVZ sind schienengebundene Verkehrsanlagen zu schaffen, damit im GVZ neben dem LKW-Verkehr und dem Umschlag über das geplante *Bahnfrachtzentrum* und das *KLV-Terminal* auch Wagenladungsverkehr abgewickelt werden kann.

Die günstige Lage des GVZ gestattet den Gleisanschluß zum ehemaligen Rangierbahnhof Leipzig-Wahren. Dabei verläuft das Anliegerstammgleis am westlichen Rand des GVZ. Die Anliegergleise zweigen von diesem Anliegerstammgleis ab.

Die logistische Gesamtkonzeption für das GVZ orientiert im Quartier A primär auf den Güterumschlag Straße - Schiene mittels des KLV-Terminal. Dies ist durch einen Anschluß des Quartiers A an das KLV-Terminal sichergestellt.

Wagenladunsgverkehr, d.h. der direkte Umschlag vom Güterwaggon der DBAG in die Lagerhallen bzw. auf den LKW wird vornehmlich innerhalb der Quartiere B und C angeboten.

Der Anschluß des Anliegerstammgleises an die Anlagen der Deutschen Bahn erfolgt an die nordwestlich des ehemaligen Rangierbahnhofes Leipzig-Wahren und die nördlich der Fernbahnstrecke Magdeburg - Leipzig gelegenen Schienenverkehrsanlagen. In Höhe des Bahnkilometers 109,730 (von der Deutschen Bahn AG vorgegeben und bestätigt) wird mittels Weiche ein Ausziehgleis angebunden, das in einem Abstand von ca. 6,4m parallel zum Bahnkörper in Richtung Schkeuditz verläuft. Von diesem wird ein Zuführungsgleis zum Quartier C geführt. An dieses Anliegerstammgleis sind die Gleise der Unternehmen angeschlossen.

Die Vorplanungen des Gleisanschlußes „GVZ" sind bei der DBAG eingereicht worden. Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Leipzig hinsichtlich der Führung „B6-Neu" sind eingeleitet worden.

5.1.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Trinkwasserversorgung
Die Planung des Trinkwasserversorgungsnetzes obliegt der Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL). Ein Vertrag zwischen GVZ-Entwicklungsgesellschaft und der KWWL ist unterzeichnet.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über eine Trinkwasserzubringerleitung, die von der Fernwasserabgabestation „Lützschena" abzweigt und als Ringsystem das Quartier C erschliessen wird. Die Leitungen verlaufen überwiegend in öffentlichen Flächen unter den Gehwegen der Erschließungsstraßen. Jedes Grundstück wird mit mindestens einem Anschluß versorgt.

Nach Angaben der KWWL werden 48m³ Löschwasser pro Stunde durch das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt. Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf ist durch die Anlage von 4 Löschwasserbehältern mit einem Volumen von je 400m³ abzudecken.

Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sowie die textliche Festsetzung von freigeführten Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sichern die Erschließung für das Quartier C.

Die Trassierung der vorhandenen Fernwasserleitungen mußte aufgrund der GVZ-Konzeption geändert werden -sie verlaufen jetzt entlang der südlichen und in Abschnitten entlang der östlichen Quartiersgrenzen. Der B-Plan setzt hier die erforderlichen Leitungstrassen fest. Ein Vertrag zwischen GVZE und der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH zur Umverlegung ist am 16.05. / 18.05.95 unterzeichnet worden. Die Umverlegung ist im Dezember 1995 abgeschlossen worden.

Schmutzwasserentsorgung
Die Planung des Schmutzwasserentsorgungsnetzes obliegt der Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL). Ein Vertrag zwischen GVZ-Entwicklungsgesellschaft und der KWWL ist unterzeichnet.

Die Entwässerung des Güterverkehrszentrums erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser des Quartiers C wird in Kanälen gefaßt und dem *Pumpwerk Süd* an der östlichen Grenze des Quartiers C im Freispiegelgefälle zugeführt. Von dort wird es über die bereits fertiggestellte Leitung *Nordspange* der Kläranlage *Rosental* zugeführt. Sowohl die innere als auch die äußere Schmutzwasserableitung sind durch bereits realisierte Maßnahmen (Pumperk-Süd) bzw. im Bau befindliche Vorhaben gesichert.

Das vorliegende Konzept ist das Resultat einer zwischen GVZ-Entwicklungsgesellschaft und KWWL abgestimmten Planung.

Die Verlegung der Leitungen / Kanäle erfolgt im öffentlichen Straßenland; Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sowie die textliche Festsetzung von freigeführten Leitungen innerhalb der öffentli-

5 DOC, 30.08.96 15:16

chen Grünflächen sichern die Erschließung für das Quartier C und B.

Regenwasserentsorgung
Die Planung des Regenwasserentsorgungsnetzes obliegt der Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL). Ein Vertrag zwischen GVZ-Entwicklungsgesellschaft und der KWWL ist unterzeichnet.

Die Entwässerung des Güterverkehrszentrums erfolgt im Trennsystem.

Da von einer 80 % Versiegelung der gewerblichen Baugrundstücke ausgegangen wird und der anstehende Untergrund eine Versickerung z.B. des Dachwassers nicht zuläßt, wird die abzuleitende Regenwassermenge relativ groß sein. Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß nur 80% der auf der versiegelten Grundstücksfläche anfallenden Regenwassermenge in die öffentliche Kanalisation direkt eingeleitet werden darf. Auf den Grundstücken sind mindestens 20% der auf der Grundstücksfläche anfallenden Regenwassermengen zurückzuhalten. Textliche Festsetzungen schreiben vor, daß auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen werden müssen.

Das Niederschlagswasser von allen bebauten Flächen, einschließlich Dach- und Verkehrsflächen, des Quartiers C und des von Teilen des Quartiers B wird von einem Freigefällekanalsystem erfaßt, gesammelt und den südlich des Quartiers C liegenden Regenrückhalteanlagen zugeleitet.

Am 24.08.95 verständigten sich KWWL und die Gemeinde Lützschena- Stahmeln auf eine Modifizierung der KWWL-Grundsatzfestlegung 1/92. Vorgesehen ist:

- Das Regenwasser wird zunächst in ein Fangbecken eingeleitet.
- Nach einem Absetzvorgang wird das Klarwasser über das geplante Grabensystem (renaturierter *Jägergraben*) in den Vorfluter eingeleitet (Weiße Elster)
- Der abgesetzte Regenwasseranteil mit hoher Schmutzfracht wird zur Kläranlage *Rosental* gepumpt
- Regenwasser, das nicht dem „1. Spülstoß" zuzurechnen ist, wird über das Grabensystem direkt dem Vorfluter zugeführt

Von den Regenrückhalteanlagen wird das zurückgehaltene Regenwasser dosiert in Richtung „Weiße Elster" abgeführt. Das Konzept der KWWL sieht nördlich der Bahnanlagen die Abführung in einem Rohr vor; nach Durchörterung des Bahndammes wird das Wasser in einem offenen Graben (renaturierter *Jägergraben*) bis in den Bereich der Elster-Luppe-Aue geführt.

Die Planung für die äußere Regenwasserentsorgung obliegt der KWWL. Parallel zu diesem B-Planverfahren werden Untersuchungen über den Grabenverlauf, dessen Ausbau und Gestaltung geführt. Die Planungen des Büros *Klemm & Hensen* liegen der Gemeinde vor und werden durch ein Plangenehimgungsverfahren planungsrechtlich gesichert.

Die Kanäle werden weitestgehend im öffentlichen Verkehrsraum, parallel zur Schmutzwasserkanalisation geplant. Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sowie die textliche Festsetzung von freige-

5.DOC, 30.08.96 15:16

führten Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sichern die Erschließung für das Quartier C.

Gasversorgung
Die Gasversorgung des GVZ ist über die Ferngasleitung FGL 26 (DN 300, 25 bar) der Verbundnetz Gas AG möglich. Diese Ferngasleitung wird bereits mit Erdgas betrieben. Da sie direkt durch das Gewerbegebiet verläuft, ist eine Umverlegung notwendig. Die neue Trasse verläuft parallel zur östlichen Grenze des Quartiers C. Sie ist im B-Plan als unterirdische Versorgungsleitung „Ferngas" festgesetzt. Zwischen der GVZE und dem Leitungsträger wurde am 03.08.95 ein Vertrag über die Umverlegung unterzeichnet. Abschluß der Umverlegungsarbeiten Ende 1995, Einbindung der neuen Leitung am 01.12.95.

Die Erdgas-Westsachsen-GmbH (EWS) plant zur Zeit den Erdgasanschluß für das Quartier C. Der Standort der Gasdruckregelanlage befindet sich nördlich des Quadranten; die Station erhält eine von der FNGL 26 abzweigende Versorgungsleitung. Sie ist als unterirdische Leitung im B-Plan innerhalb der Grünfläche festgesetzt.

Im Inneren des Güterverkehrszentrums erfolgt die gasseitige Erschließung durch Trassenführung im Straßenbereich, von diesem Netz werden die einzelnen Abnehmer durch Hausanschlußleitungen mit Erdgas auf Mitteldruckniveau versorgt.

Elektroenergieversorgung
Die elektrische Einspeisung des Gewerbegebietes wird ab 1997 von einem neuen 110/20 kV-Umspannwerk erfolgen, das westlich des *Postfrachtzentrums* errichtet wird. Bis zu dessen Inbetriebnahme muß das Gebiet vom Umspannwerk Schkeuditz mit 20 kV eingespeist werden. Das von diesem Umspannwerk zum Postfrachtzentrum zur Zeit führende Kabel reicht für die zusätzliche Einspeisung des Gewerbegebietes Quartier C mit einem E-Bedarf von ca. 12 MVA im ersten Bauabschnitt nicht aus. Um eine ausreichende Versorgungssicherheit zu gewährleisten, ist eine zusätzliche Kabeltrasse vom UW Schkeuditz zu bauen.

Im Gewerbegebiet wird die Elektroenergie über eine neue Schaltanlage auf mehrere Kabelringe aufgeteilt.

Je eine Transformatorenstation befindet sich im nördlichen und südlichen Bereich der Planstraße A / D und in Höhe der Mitte der Planstraße D; die Standorte sind im B-Plan als Versorgungsfläche „Trafo" festgesetzt.

In den zweiten Bauabschnitt fällt der Bau des neuen Umspannwerkes (90 m x 90 m) am *Postfrachtzentrum* und die Umverlegung der 110 kV-Trasse im südwestlichen Bereich des GVZ-Gesamtgebietes. Für die neu zu bauende 110 kV-Freileitungstrasse zum neuen Umspannwerk wird ein entsprechender Geländeabschnitt westlich des GVZ freigehalten und planungsrechtlich gesichert.

Mit der WESAG abgestimmte Planungen / Konzepte liegen bereits vor.

6. Ziele der Planung

Die Ziele der Planung lassen sich sowohl aus der logistischen Konzeption des GVZ (siehe Punkt 5.1.1) als auch aus der städtebaulichen Konzeption (siehe Punkt 5.1.2) ableiten.

Da für das Gebiet noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, ergeben sich die weiteren Ziele

- aus den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und
- aus den Inhalten des Städtebaulichen Rahmenplanes.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Als Beurteilungsmaßstäbe gelten die hier dem städtebaulichen Entwurf gegenüberzustellenden Kriterien wie u.a. Besonnung, Belichtung, Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß, die Einwirkungen, die von Grundstücken / Betrieben ausgehen, insbesondere durch Lärm und Verunreinigungen und die Erschließung.

Der Bebauungsplan hat die präventive Aufgabe, dem Entstehen städtebaulicher Mißstände vorzubeugen. Dieser Aspekt ist bereits bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt worden:

Konfligierende Nutzungen sind durch eine Gliederung des Quartiers C in Zonen mit Industriegebietsfestsetzung (§ 9 BauNVO) und in Zonen mit Gewerbegebietsfestsetzung (§ 8 BauNVO) und durch eine ausreichende Entfernung zu bestehenden Siedlungsgebieten (Allgemeines Wohngebiet von Lützschena südlich der Bahnanlagen) auszuschließen, wenn die u.g. textlichen Festsetzungen als Beitrag zum vorbeugenden Immissionsschutz eingehalten werden:

1. Ausschluß von stark emitierenden Betrieben auf der Grundlage der „Abstandsliste 1990" des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen,
2. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG und 4. BImSchV von den Luftverunreinigungen ausgehen, sind mit Einrichtungen zur Begrenzung der Emissionen auszurüsten und zu betreiben.
3. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist von einer Geruchsgrundbelastung auszugehen, die durch den am östlichen Gebietsrand liegenden Schweinemastbetrieb hervorgerufen wird. Daher sind bei der Ansiedlung von Betrieben, die zusätzliche Geruchsimmissionen verursachen könnten, die Regelungen der *Geruchsimmissions-Richtlinie des Freistaates Sachsen (SMUL, März 1993)* im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Ein Konflikt zwischen der vorhandenen Schweinemastanlage und der geplanten GVZ-Nutzung (GE- bzw. GI-Gebiet) ist nicht zu erwarten, wenn die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal in den Baugebieten östlich der GVZ-Haupterschließungsstraße (Planstraße A) als nicht zulässig festgesetzt werden. Dies ist bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.
Auftretende Geruchsbelastungen durch den Schweinemastbetrieb liegen unterhalb der Werte der *Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL)*

(SMUL, 16.03.93) für Gewerbe- und Industriegebiete, wenn die Schweinemastanlage gemäß den Auflagen der erteilten Betriebsgenehmigung betrieben wird. (Empfehlung bzw. Ergebnis des Gutachtens „Geruchsimmissionsschutz zum B-Plan GVZ Leipzig Lützschena-Stahmeln, Quartier C, UPPENKAMP und PARTNER, Februar 1996).

Das Ausbringen der Gülle auf den westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen stellt gemäß *GIRL* keinen unter diese Richtlinie fallenden Beurteilungsgegenstand dar, der zu beachten wäre. Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Düngungsmaßnahme, die nicht unter die Regelungen der *GIRL* fällt. Die jahreszeitlich begrenzte Ausbringung wird auch nur eine kurzzeitige Geruchsbelastung für das Plangebiet darstellen. Aufgrund der Auflage in der Betriebsgenehmigung für den Schweinemastbetrieb, ist der Betreiber angehalten, nur jene Gülleabnehmer mit dem Ausbringen der Gülle zu beauftragen, die die *Sächsischen Gülleausbringungsempfehlungen* einhalten. Dadurch kann, u.a. durch sofortiges Unterpflügen, der Belastungszeitraum verkürzt werden.

Die Erschließung des Gebietes ist differenziert zu betrachten:

Die äußere Verkehrsanbindung ist durch den schon bestehenden Anschluß der *Postzufahrtsstraße* an die S 1 gewährleistet. Diese Anbindung ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Quartiers A und der Gewerbezonen entlang der *Postzufahrtsstraße* leistungsfähig. (Zum Ausbau der *Postzufahrtsstraße* siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3)

Weitere Anschlußstellen sind im Zuge des weiteren GVZ-Ausbaus

- an die S 8 im Westen, durch Verlängerung der *Postzufahrtsstraße* und
- an die B6-Neu im Süden

zu schaffen.

Durch die Ende '95 bzw. Mitte '97 beginnenden Baumaßnahmen für die Ortsumgehungen Lindenthal und Radefeld ist eine Entlastung der Ortschaften vom Durchgangsverkehr sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind jedoch erforderlich, um in der Endausbaustufe des GVZ eine leistungsfähige Erschließung zu gewährleisten.

So ist die Lage der B6-Neu aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, neuer Studien und der Bedürfnisse der Gemeinde Lützschena-Stahmeln korrigiert worden. Eine nördlich der Bahnanlagen geführte Trasse, die die Gleise an ihrer schmalsten Stelle quert, wird beim derzeitigem Planungsstand allen Belangen gerecht. Das Straßenbauamt Leipzig als Planungsträger wird den exakten Verlauf dieser Straße neu festlegen. Dabei ist der Anschlußpunkt an die GVZ-Haupterschließungsstraße sowie eine kreuzungsfreie Querung des GVZ-Anliegerstammgleises zu berücksichtigen. Diese Kreuzungspunkte sind jedoch nicht im Rahmen dieses B-Planes sondern im Zuge der RE-Vorentwurfsplanungen und des Planfeststellungsverfahrens für die B6-Neu zu berücksichtigen. Die mit Stand vom November 1995 vorliegende Entwurfsplanung B6-Neu ist bei der Führung und Dimensionierung des Trassenfreihaltekorridors für die B6-Neu (als nachrichtliche Übernahme) berücksichtigt.

Die innere Erschließung orientiert sich an der orthogonalen Struktur der Quartiere. Die Grundstücke werden durch eine zentrale Hauptzufahrts- / -durchgangsstraße, ergänzt durch ein System von Nebenerschließungsstraßen -als Schleifen und Stichstraßen ausgebildet- erschlossen.

Ein Stammgleis entlang der westlichen Grenze des GVZ-Areals, das von den bestehenden Fernbahngleisen im Süden abzweigt, ermöglicht den Anschluß der an ihm liegenden Grundstücke sowie eine Weiterführung bis zum Quartier B und bis zum *Postfrachtzentrum.*

Das Terminal des Kombinierten-Ladungsverkehrs (KLV) stellt eine Erschließungsanlage im weiteren Sinne des Begriffs für das GVZ dar. Neben den GVZ-Unternehmen wird es jedoch überwiegend von Unternehmen aus der Region als Umschlagplatz für den Gütertransport von Schiene und Straße genutzt werden. Die Planungen haben als Standort für das KLV-Terminal die flächigen Gleisanlagen des ehemaligen Rangierbahnhofes *Leipzig-Wahren* vorgesehen, die Vorstauzone für den eigentlichen Terminalbereich liegt zwischen dem Quartier C und den Bahnanlagen; die Verbindung zwischen Vorstauzone und Terminal erfolgt über eine Brücke. Die Planungen obliegen der DUSS, der B-Plan setzt lediglich die Fläche für die Vorstauzone fest.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)

Kriterien der Beurteilung bilden u.a. der Grundstückszuschnitt, die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Bauhöhe, die öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Zuordnung , das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Diese Aspekte sind bereits in dem städtebaulichen Entwurf in folgender Weise eingegangen:

Lage und Ausrichtung der Quartiere des GVZ orientieren sich an den historisch entstandenen Strukturen von Flurstücksgrenzen, Wegebeziehungen (u.a. *Alte Salzstraße*, BAB-Brücken), Gehölzen und Bachläufen. Diese heute nur noch rudimentär in der Landschaft vorhandenen und ablesbaren Formen werden durch das Anpflanzen von Baumreihen, Hecken etc. sowie durch den Übergang von unbebauter Grünfläche zu bebauter Gewerbefläche wiederhergestellt.

Insbesondere die *Alte Salzstraße* wird als historische Wegeverbindung wieder landschaftsgliedernde und landschaftsbildprägende Elemente erhalten, die beidseitig des Weges in einem 50m breiten Korridor gepflanzt werden.

Die Höhe der Baukörper wird sich weniger an den Bauten der Umgebung messen lassen als vielmehr an der Topographie des Geländes. Hier wird es aufgrund der Eigenart des Gewerbegebietes zu einer konzentrierten Ansammlung von Lager- und Produktionshallen innerhalb der Quartiere kommen, die i.A. unterhalb einer Gebäudehöhe von 20,0m liegen. Eingebettet in die umgebenden Grün- und Freiflächenstrukturen bilden sie die neuen Akzente des Landschaftsbildes.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... sowie des Klimas (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Als Beurteilungskriterien sind hinzuzuziehen: Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen, die auf schutzwürdige und schutzbedürftige Nutzungen einwirken und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gemäß BNatSchG, SächsNatSchG).

Aufgrund der Entfernung des GVZ zu Siedlungsbereichen ergeben sich keine direkt darauf einwirkenden Emissionen. Luftverunreinigende oder lärmintensive Unternehmen mit weitreichenden Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzerstruktur nicht zu erwarten bzw. ihre Zulässigkeit ist nach den im Bebauungsplan festgesetzten Vorschriften (BImSchG, Abstandsliste 1990 des Abstandserlaßes Nordrhein-Westfalen) im Einzelfall zu beurteilen.

Das angrenzende Gebiet *Exerzierplatz* ist durch einen 70 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünstreifen gegenüber den intensiv genutzten Gewerbequartieren abgeschirmt.

Zwischen dem Quartier C und dem Quartier B erstreckt sich ein 250m bis 475m breiter Korridor, der die Verbindung zwischen dem *Exerzierplatz* und der offenen Feldflur herstellt -siehe Teil B, Grünordnung.

Die vorliegende *Begleitende Ökologische Studie zum GVZ Leipzig-Radefeld* (UGB ECO-log, August 1994) stellt in ihrer zusammenfassenden Bewertung der GVZ-Gesamtplanung (S. 55ff) die möglichen Konfliktbereiche dar:

1. Das GVZ bedeckt in weiten Bereichen relativ konfliktarme Ackerflächen.
2. Beim biotischen Landschaftspotential konzentrieren sich die Konflikte auf das Gebiet *Exerzierplatz*. Durch die geplanten Baumaßnahmen westlich dieser Fläche erfolgt eine Isolierung des biotischen Inventars gegenüber der offenen Agrarlandschaft. Dies betrifft in erster Linie die wertgebenden Wiesenbrüter.
3. Die technische Überprägung der Landschaft bewirkt eine geringere Attraktivität des *Exerzierplatzes* als Rast- und Nahrungsplatz für Zugvögel.
4. Es besteht die Gefahr der Verfremdung der biotischen Ausstattung des *Exerzierplatzes* durch Einschleppung von Neophyten und Kulturfolgern durch die Speditionsbetriebe.
5. Konflikte durch Schadstoffeintrag sowie im Wasser- und Klimahaushalt müssen im Vergleich zur Belastung durch die Intensivlandwirtschaft gesehen und daher als geringer bewertet werden.
6. Konflikte im Bereich des hydrologischen Potentials entstehen durch Überbauung von oberflächennahen ungeschützten Grundwasserleitern. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb dieses Bebauungsplanes.
7. Die möglichen Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate kann als geringer Konflikt bewertet werden.
8. Der Verlust an klimaökologischer Funktion der Freiflächen sowie die Behinderung und Schadstoffanreicherung der Frischluftzufuhr für die südwestlich gelegenen Orte ist als mittlerer Konflikt einzustufen.

6 DOC, 06.08.96 11:33

Den in o.g. Studie aufgezeigten Konfliktbereichen wird durch die Festsetzungen des Bebauungs- / Grünordnungsplanes wie folgt entsprochen bzw. die beeinträchtigten Belange werden gegenüber anderen Belangen zurückgestellt.

zu 1:
Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Gewerbegebiet mit ca. 38,5 ha öffentliche Grünfläche (nur innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches) und ca. 11 ha private Grünfläche gleicht diesen geringen Konflikt hinreichend aus. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche an der Gesamtfläche dieses Bebauungsplanes beträgt ca. 33%.

zu 2:
Durch eine erneute Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes konnte, im Einvernehmen mit Vertretern des Natur- und Umweltschutzes, ein 70 m breiter Schutzstreifen zwischen dem *Exerzierplatz* und dem Quartier C festgelegt werden. Zusammen mit einer Aufweitung des Korridors zwischen den Quartieren B und C und der Anlage eines Trittsteinbiotops wird dieser Konflikt gemindert.

zu 3:
Die in der ökologischen Studie genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung sind bereits in die Festsetzungen des Bebauungs- / Grünordnungsplanes eingegangen. Neben einer Dach- und Fassadenbegrünung sind alleeartige Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, Baumstandorte entlang der Quartiersgrenzen und innerhalb der Grünzüge als Pflanzgebote und 6 verschiedene Biotoptypen für die Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

zu 4:
Ein 70 m breiter Schutzstreifen ist, gekoppelt mit Festsetzungen zur naturnahen Ausgestaltung, festgesetzt worden. Weitere Maßnahmen (u.a. sofortige Entsorgung von Verpackungsmaterial und Abfällen) können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden.

zu 5:
Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Anlage der öffentlichen Grünflächen zu naturnah ausgebildeten Zonen. Eine ökologische Aufwertung auf einer Fläche von ca. 38,5 ha wird somit gewährleistet.

zu 6:
Das Gutachten *GVZ Leipzig-Radefeld, Hydrologisches Gutachten* (Weidleplan Consulting GmbH, September 1994) spricht dazu folgende Empfehlung aus (S. 47ff):
Die geplanten -und im Bebauungsplan festgesetzten- Flächen zur Regenrückhaltung sind durch weitere Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, durchlässige Wege / Parkflächen zu ergänzen. Zusätzliche Retentionsräume sind in den Grünflächen zu schaffen. Des weiteren ist auf einen Erhalt des Porenvolumens von Mutterboden und oberster Bodenschicht zu achten.
Sowohl die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Biotoptyp 2 und 3) als auch der Hinweis auf die Einhaltung der Forderungen des Merkblattes „Bodenschutz" (STUFA) tragen dem Rechnung. Diese Festsetzungen sind bei der Ausführungsplanung in konkrete, dem Boden- und Grundwasserschutz dienende Maßnahmen umzusetzen.

zu 7:
siehe „zu 6"

zu 8:
Die „Abschätzung der klimatischen Auswirkungen des GVZ Leipzig auf Lützschena-Stahmeln" (UGB-ECO-log GMbH, März 1995) haben zusammenfassend ergeben:

a) Bei der zu erwartenden Gewerbestruktur und bei Einhaltung der Verordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind weitere Emissionen in größerem Maße nicht zu erwarten.
Durch den GVZ-Verkehr werden weder die Vorsorgewerte nach *Kühling* noch die Immissionsrichtwerte der TA-Luft überschritten. Die Zusatzbelastung durch das GVZ liegt bei der Hauptemissionskomponente -dem Stickstoffdioxid- mit 8,14 µg/m³ weit unter dem Richtwert von 80 µg/m³. Auch die abgeschätzte Gesamtbelastung, bei der Meßwerte aus der Innenstadt von Leipzig zu Grunde gelegt wurden, überschreitet auch mit der B6-Neu nicht die Richtwerte.

b) Das Gebiet hat nur eine geringe Neigung zur Kaltluftentstehung. Ein Kaltluftabfluß vom Planungsgebiet zu den Ortslagen von Lützschena-Stahmeln findet aufgrund der geringen Geländeneigung nicht statt.

c) Im Planungsgebiet sind keine Frischluft-Ventilationsbahnen ausgewiesen (Auswertung der Thermalscannerbefliegung).

d) Die Thermalscannerbefliegung weist in der näheren Umgebung keine thermisch besonders belasteten Gebiete aus, die eine dringende Entlastung durch kalte Frischluft von großen Flächen benötigen würden (Advektion von Frischluft). Die Ortslagen von Lützschena-Stahmeln sind thermisch gering belastet.

e) Durch die Bebauung wird eine lokale Wärmeinsel entstehen. Die Auswirkungen sind jedoch räumlich begrenzt und treffen keine belasteten Räume der näheren Umgebung, da Frischluftbahnen nicht zerschnitten und lokale Windsysteme nicht beeinträchtigt werden.
Die lokale Wärmeinsel wird jedoch bei Schwachwindlage mit nordwestlichen / nördlichen Windrichtungen einen geringen Einfluß auf die direkt angrenzende Randlage von Lützschena haben. Diese Temperaturerhöhung wird durch die geringe thermische Belastung der Ortsrandlage und durch die anzulegenden Ausgleichsflächen keine Beeinträchtigung für Wohn- und Lebensqualität bedeuten. Eine Reduzierung des Wärmeinseleffektes ist durch Minderungsmaßnahmen möglich.
Die Sogwirkung des Ortskerns von Lützschena-Stahmeln (Advektion von Kaltluft) ist nicht zu erwarten, da die Gemeinde eine geringe Aufheizung zeigt und daher keine lokale Wärmeinsel ausbildet, die durch aufsteigende Luftmassen eine Sogwirkung auf Frisch- / Kaltluft ausüben könnte, die Flächen des GVZ - insbesondere nach dessen Bebauung- eine geringe Kalt- / Frischluftproduktion aufweisen werden und da keine Ventilations- und Kaltluftabflußbahnen im Gebiet ausgebildet sind.

f) Es wird zu einer Veränderung des lokalen Windfeldes kommen. Eine höhere Bodenrauhigkeit führt zu einer höheren Turbulenz und Böigkeit sowie Richtungs- und Geschwindigkeitsänderungen.

Diese Effekte sind bei der geplanten Baumaßnahme als gering anzusehen und werden zu keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsbereichen führen.

Belange der Wirtschaft, ... des Verkehrs, ... der Versorgung... und die Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Als Beurteilungskriterien sind u.a. hinzuzuziehen: das Interesse der Allgemeinheit an der Schaffung von Arbeitsplätzen, an der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie die Standortinteressen der Unternehmen und die Anforderungen des fließenden Verkehrs.

Mit dem GVZ werden in der Endausbaustufe ca. 9.000 Arbeitsplätze geschaffen.

Über dieses Ziel hinausgehend, wird durch das GVZ jedoch ein wesentlicher Beitrag zur zukünftigen Versorgung der Region geleistet. Nicht nur außerhalb des GVZ liegende Gewerbebetriebe, sondern auch die innerstädtischen Verkaufseinrichtungen werden ihren Umschlag über das GVZ abwickeln können. Dadurch ist neben einer Sicherung der Versorgungsstruktur auch ein Beitrag zur Reduzierung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens und den damit in Zusammenhang stehenden positiven Folgewirkungen erzielt.

Die Standortinteressen der (GVZ-affinen) Unternehmen werden durch die Lage und die zu schaffende Verkehrsinfrastruktur des GVZ berücksichtigt. Direkt an nationalen Verkehrstrassen -A 14 und Fernbahnstrecke- gelegen und mit einem unmittelbaren Anschluß an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz -S 1 im Osten, S 8 im Westen und B 6-Neu im Süden- bildet der Standort eine optimale Verknüpfung zwischen den Verkehrswegen Straße - Schiene sowie eine für die City-Logistik bevorzugte, regional gute Lage zu den Zentren von Leipzig, Halle und dem Landkreis Delitzsch.

6 DOC, 08.09.98 11:33

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt durch Planeinschrieb und textliche Festsetzung fest:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch **Planeinschrieb** wird festgesetzt:

Die Nutzungsart der Baugebiete wird als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Industriegebiet (GI) nach §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

Begründung:
Es sollen gegliederte Baugebiete entstehen, die sowohl der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE-Gebiet) als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (GI-Gebiet), dienen. In den GI-Gebieten sind vornehmlich Unternehmen anzusiedeln, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen.

Durch **textliche Festsetzung** wird festgesetzt:

7.1.1 *Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:*

- *Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister*
- *Lagerhäuser und sonstige Lagereinrichtungen von Industrie und Handel*
- *Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche*
- *Betriebe der kundennahen Produktversorgung*
- *Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Kfz-Dienstleistungsbetriebe*

Begründung:
Die Baugebiete sollen überwiegend der gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO dienen. Die Summe der Nutzungsarten dient der Herstellung der besonderen Zweckbestimmung *Güterverkehrszentrum.*

Die festgesetzte Nutzungsart entspricht der allgemeinen Zweckentsprechung des Gebietes wie sie in § 8 Abs. 1 BauNVO definiert ist (Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben). Um auf die tatsächlichen Erfordernisse der GVZ-Konzeption eingehen zu können, wurden unter Hinzuziehung des § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Nutzungsarten mit den planerischen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO unter dem Punkt 7.1.1 erfaßt.

Somit wurde der Begriff *Gewerbebetriebe aller Art* dahingehend eingeschränkt, daß Betriebe / Unternehmen zulässig sind, die in Zusammenhang mit der GVZ-Konzeption stehen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß

* die landesplanerischen und verkehrspolitischen Ziele des Güterverkehrszentrums beachtet werden.
* neben der Verkehrskanalisierung eine Verkehrsreduzierung erreicht wird.
* Unternehmen angesiedelt werden, die die qualitativ hochwertige Infrastruktur dieses GVZ und dessen Standortqualitäten auch tatsächlich ausschöpfen.

Sowohl die verkehrsgünstige Lage des GVZ als auch die Absicht einer Konzentration störungsintensiver Güterverkehrsleistungen führten daher zu einer planungsrechtlichen Auswahl der dort anzusiedelnden Betriebe.

7.1.2 *Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI1, GI3, GI4 und GI5 sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.*

Begründung:
Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb des Baufeldes GI2 zulässig und sollen primär den Bedarf der im Gebiet arbeitenden Menschen decken. In den anderen Baufeldern wurden sie daher aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

* Die Versorgungsstrukturen der anliegenden Gemeinden und der Stadt Leipzig sind zu schützen.
* In der Region Leipzig sind bereits über den tatsächlichen Bedarf hinausgehende Flächen für den (großflächigen) Einzelhandel ausgewiesen bzw. werden genutzt.
* Es sind keine zusätzlichen Verkehrsströme aus der Stadt Leipzig in diese Region auszulösen, die ausschließlich der persönlichen Versorgung dienen.

7.1.3 *Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3 und GI4 sind Tankstellen nicht zulässig.*

Begründung:
Tankstellen sind gemäß der Gesamtkonzeption für das GVZ nur im engeren Umfeld der äußeren Hauptverkehrsstraßenanbindungen vorgesehen -hier im südlichen Eingangsbereich des Quartiers C, nahe der geplanten B6-Neu. Innerhalb der Quartiere sollten keine durch den Standort von Tankstellen hervorgerufenen Verkehre entstehen.

7.1.4 *Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3, GI4 und GI5 sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:*

- *Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister*
- *Lagerhäuser und sonstige Lagereinrichtungen von Industrie und Handel*
- *Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche*
- *Betriebe der kundennahen Produktversorgung*
- *Kfz-Dienstleistungsbetriebe*

Begründung:
Siehe Punkt 7.1.1
Mit der Festsetzung als Industriegebiet soll vornehmlich den Belangen und Standortanforderungen von Betrieben mit einem hohen Störgrad durch Emissionen Rechnung getragen werden, sofern diese Betriebe eine GVZ-Affinität besitzen (u.a. Unternehmen der Recyclingbranche).

7.1.5 Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI4 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

7.1.6 Innerhalb des Baugebietes GI5 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

7.1.7 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2 und GI3 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

7.1.8 Der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 ist Anlage zu diesem Textteil und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:
Durch den Ausschluß bestimmter Abstandsklassen erfolgt eine Zonierung des Gesamtgebietes nach Betriebs- / Anlagearten und deren Emissionen. Der südliche (GE1) und östliche Bereich (GI4) des Quartiers C ist für Betriebe mit einem erforderlichen Abstand von mindestens 500m zu schützenswerten Nachbarnutzungen als Betriebsstandort ausgeschlossen worden. Hier sind nur Betriebe / Anlagen zulässig, die einen Abstand von 300m oder weniger benötigen.
Für das unmittelbar an das Gelände der „Schweinemast" angrenzende Baufeld GI5 sind alle Betriebe / Anlagen ausgeschlossen, die einen Mindestabstand zur schützenswerten Nachbarnutzung von 200m und mehr benötigen. Damit wird dem Schutz des Wohnens in der „Schweinemastanalge" entsprochen.
Die westliche / nordwestliche Zone des Quartiers (GI1) sowie die innenliegenden Baugebiete (GI2 und GI3) sind nur für Betriebe / Anlagen zulässig, die einen Mindestabstand von 500m zu schützenswerten Nachbarnutzungen aufweisen.
Der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 ist, als Bestandteil des Bebauungsplanes, den textlichen Festsetzungen beigefügt. Die dort getroffenen Regelungen sind zu beachten.

7.1.9 In den Baugebieten GI5, GI4 und GI3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Begründung:
Aufgrund der vorhandenen Geruchsemissionen der Schweinemastanlage und der zusätzlich zu erwartenden möglichen Geruchsemissionen sollte in den Baugebieten östlich der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung wird inhaltlich einer Empfehlung des Gutachtens „Geruchsimmissionsschutz zum Bebauungsplan „GVZ Leipzig Lützschena-Stahmeln, Quartier C", vom Februar 1996 entsprochen. Aufgrund der Entfernung zur Schweinemastanlage ist ein

Auschluß von Wohnungen für die Flächen westlich der Haupterschließungsstraße nicht dringend geboten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch **Planeinschrieb** wird festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche -Baugrenze-

Begründung:
Zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung werden die einzelnen Baufelder entlang der straßenseitigen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Lage und Verlauf der Baugrenze tragen sowohl dem städtebaulich anzustrebenden Gesamtkonzept (Freihaltung einer vorderen und rückwärtigen Grundstückszone für Anpflanzungen) als auch den baulich-funktionalen Belangen der anzusiedelnden Unternehmen Rechnung.

Grundflächenzahl
Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI1 bis GI5 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:
Die Obergrenze des nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Nutzungsmaßes von 0,8 wird ausgeschöpft, da ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens für die betrieblichen Anforderungen und Abläufe der anzusiedelnden Unternehmen erforderlich sein wird.

So zum Beispiel:

Transportgewerbeunternehmen mit schweren LKWs, Containern, Aufliegern etc. nutzen nicht nur die Hallenfläche, sondern auch die Freiflächen als elementaren Bestandteil ihres Betriebsgrundstückes (Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen).

Recyclingunternehmen benötigen einen hohen Anteil an nicht überdachten, jedoch versiegelten Lagerflächen für die Wertstofflagerung.

KFZ-Servicebetriebe müssen das Nichteindringen von Ölen, Kraftstoffen etc. in den Boden / in das Grundwasser sicherstellen.

Baumassenzahl (BMZ)
Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI1 bis GI5 ist eine Baumassenzahl von bis zu 8,0 zulässig.
Bei der Ermittlung der Baumasse gilt § 21 Abs. 3 BauNVO entsprechend.

Begründung:
Die Obergrenze des nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Nutzungsmaßes von 10,0 wird nicht voll ausgeschöpft.
Durch die Festsetzung der BMZ auf 8,0 kann somit einer zu voluminösen Ausgestaltung der Baukörper und einer extremen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes entgegengewirkt werden.

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.2.1 *Bauhöhe*

Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 20,0 m begrenzt, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 32,0 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche bedecken.(§ 16 Abs.6 BauNVO).
Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Auch temporäre Hochbauten (u.a. Kräne) haben die maximale Bauhöhe von 170m üNN im Westen und 180m üNN im Osten des Quartiers einzuhalten. Sollten diese Bauhöhen überschritten werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 15 LuftVG).

Begründung:
Eine Bauhöhenbeschränkung ist einerseits aufgrund städtebaulicher Gründe (Berücksichtigung des Landschaftsbildes), andererseits aufgrund der Nähe zum vorhandenen bzw. auszubauenden Flughafen Leipzig-Halle notwendig.
Die Berücksichtigung individueller Anforderungen der Unternehmen an eine maximale Gebäudehöhe von 32,0 m ist nur dann zulässig, wenn diese Bauten nicht mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche bedecken.
Die Festsetzung trägt dem Trend bei Funktionsbauten des Speditions- und Lagergewerbes Rechnung; die vertikale Lagerhaltung wird aufgrund der modernen Lagertechnologie gegenüber einer flächigen horizontalen Lagerhaltung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklung trägt auch zu einer Verringerung der bebauten Grundstücksfläche und damit zu einem geringeren Versiegelungsgrad durch Hochbauten bei. Um hoch aufragende Hallen auf kleinen Grundstücken zu vermeiden -und damit einer zu starken Konzentration von landschafts- und siedlungsbildbeeinträchtigender Hallenansammlungen vorzubeugen- und um die Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten ist eine Überschreitung der zulässigen 20m Bauhöhe nur in Verbindung mit einer größeren Grundstücksfläche möglich.

7.2.2 *Bauweise*

Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m sind bauliche Zäsuren zu setzen (z.B. Vor- und Rücksprünge in der Fassade o.ä.).

Begründung:
Den Erfordernissen der Unternehmen, die Gewerbe- und Industriebauten ihren nutzungsspezifischen Anforderungen entsprechend zu dimensionieren wird durch diese Festsetzung entsprochen. Als gestalterischen Ausgleich sind jedoch städtebaulich erwünschte und markante Punkte in der Fassade / in dem Baukörper zu setzen.

7.3 Stellplätze und Garagen

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.3.1 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung:
Es soll eine baulich zusammenhängende Einheit geschaffen werden, die nicht durch Garagen im vorderen oder hinteren Grundstücksbereich aufgelöst werden darf.

7.3.2 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber auf solchen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung:
Die Anlage von Tiefgaragen innerhalb der Pflanzgebotsflächen steht den Standortanforderungen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher entgegen. In diesen Bereichen sind die Festsetzungen der Grünordnung vorrangig vor denen des Bebauungsplanes zu beachten.

7.3.3 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 ist die Anzahl der Zufahrten zu den Grundstücken begrenzt auf*
1 Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis 50 m,
2 Zufahrten bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge über 50 m.
Die maximale Fahrbahnbreite der Grundstückszufahrten beträgt 10,0 m .

Begründung:
Die einheitliche Abfolge der zu pflanzenden Baumreihen im öffentlichen Straßenraum ist im Sinne eines charakteristischen Straßen- und Ortsbildes zu wahren. Durch diese Reglementierung wird daher sowohl die Zufahrt zum Grundstück gewahrt als auch ein wesentliches Merkmal des Quartiersimages umgesetzt.

7.3.4 *Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen freigeführten kombinierten Geh- / Radwege haben eine Breite von 2,5 m. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Wege auch als befahrbare Wege für Wartungsfahrzeuge von Versorgungsunternehmen zu bemessen sind.*

Begründung:
Es ist sicherzustellen, daß die Belange von Radfahrern und Fußgängern bei der Ausgestaltung des überörtlichen Wegenetzes hinreichend berücksichtigt werden.
Da zwischen *Alter Salzstraße* und der Schmutzwasserpumpstation-Süd die Hauptleitungen von Schmutzwasser und Ferngas parallel bzw. unterhalb des Weges verlaufen, wird dieser auch als Wartungsweg von den Versorgungsunternehmen genutzt.

7.3.5 *Innerhalb der Fläche „KLV-Vorstauzone" ist die Errichtung eines Abfertigungsgebäudes für das KLV-Terminal mit einer Grundfläche von maximal 300qm und einer Gebäudeoberkante von maximal 10m (Bezug: Traufkante) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:
Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „KLV-Vorstauzone" festgesetzte Fläche wird überwiegend als Zufahrts-, Stell- und Abfertigungsfläche für die zum KLV-Terminal fahrenden LKW genutzt. Abfertigungs- und Sozialräume (Büros, Schalter etc.) werden in kleinen Gebäudeeinheiten erforderlich. Die Zulässigkeit dieser Anlagen wird innerhalb der Fläche ermöglicht, ohne den genauen Standort dieser Gebäude festzulegen. Dieser ist i.w. von dem internen Parkierungs- und Wegesystem der Vorstauzone abhängig.

7.4 Nebenanlagen

Durch **textliche Festsetzung** wird festgesetzt:

7.4.1 *Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen für Elekrizität, Gas, Wasser und Abwasser als Ausnahme zulässig, wenn sie den Festsetzungen der Grünordnung nicht entgegenstehen. Sollten der Führung von Leitungen grünordnerische Festsetzungen entgegenstehen, sind von Fall zu Fall die Belange gegeneinander abzuwägen und ggf. Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbarer Anpflanzung von Bäumen in Leitungsnähe vom Leitungsträger vorzusehen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).*

Begründung:
Da die Standorte dieser Einrichtungen sowie der Verlauf von Leitungen zum Zeitpunkt der B-Planerarbeitung nicht abschließend feststehen, ermöglicht der § 14 Abs. 2 BauNVO eine planungsrechtliche Sicherung in Ausnahmefällen.

7.5 Versorgungsanlagen

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.5.1 *Leitungen der Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.*

Begründung:
Die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere im Havariefall, ist dadurch stets gewährleistet, ohne daß es weiterer Vereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern / Unternehmern bedarf oder ohne deren Grundstücksnutzung zu beeinträchtigen.

7.5.2 *Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Baugrundstücken sind zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belasten.*

Begründung:
Die Festsetzung sichert die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken, sofern keine alternativen Trassenführungen technisch möglich sind und die Flächen dafür im B-Plan festgesetzt sind (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

7.5.3 *Regenrückhalteanlagen sind in dem Bereich zwischen Radefelder Weg, Planstraße A zwischen dem vorhandenen Bahnseitenweg und dem Korridor der geplanten B6-Neu innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Bei der Planung ist der noch nicht bestimmte Verlauf der Bundesstraße B6-Neu zu berücksichtigen. Die Planungen der Regenrückhaltebecken sind mit dem Straßenbauamt Leipzig rechtzeitig abzustimmen.*

Begründung:
Der Standort ergibt sich aus der topografischen Situation unter Berücksichtigung der Entwässerungskonzeption und ist mit dem Entwurf sowie mit den Planungen Dritter abgestimmt. Technische Einzelheiten werden in der Genehmigungsplanung geklärt.

7.5.4 *Innerhalb der Baugebiete GE1, GI1 und GI3 sind auf den dafür festgesetzten Versorgungsflächen Löschwasserteiche mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 400m³ anzulegen. Zu Wartungszwecken und in einem Brandfall sind die Flächen für den Unterhaltungsträger und die Rettungsdienste zugänglich zu machen.*

Begründung:
Das geplante Trinkwassernetz wird nicht die erforderlichen Löschwasserkapazitäten bereitstellen können, Daher sind zusätzliche Einrichtungen erforderlich, die den darüberhinausgehenden Bedarf abdecken. Größe und Lage der Becken entsprechen den in Quartier A bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmten Anlagen.

7.6 Immissionsschutz

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.6.1 *Öffentliche und private Beleuchtungsanlagen auf den Grundstücken oder an Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie keine Beeinträchtigungen für die auf dem Ehemaligen Exerzierplatz vorkommenden nachtaktiven Insekten darstellen, so z.B. durch Natriumniederdruck- oder Natriumhochdrucklampen mit Planabdeckung aus Silikatglas in waagerechter Anbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).*

Begründung:
Trotz des 70m breiten Schutzstreifens zwischen dem Quartier C und dem *Exerzierplatz* kann es zu einer Beeinträchtigung dieser Insektenarten kommen. Da sie u.a. einen wichtigen Bestandteil des zu schützenden Naturinventars darstellen, sind diese Vorkehrungen zu treffen. Da auch in den Quartieren A und B diese Lampen aufgestellt werden müssen, ist aus (wartungs-) technischen Gründen eine einheitliche Lampenart für das gesamte GVZ erforderlich.

7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.7.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung oder zur Reduzierung des Regenwasserabflußes in die öffentliche Kanalisation zu treffen. Diese Maßnahmen sind unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften durchzuführen.

Begründung:
Aufgrund der angespannten hydraulischen Situation des Gebietes, der hydrogeologischen Verhältnisse und dem dadurch erforderlich werdenden technischen "Aufwand" ist jede Maßnahme zu ergreifen, die eine Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser ermöglicht.

Die Rückhaltung auf privaten Grundstücken leistet dazu einen wesentlichen Beitrag und wird in den Planungen der technischen Infrastruktur als erschließungskostenreduzierender Aspekt vorgesehen.

7.7.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 wird die maximale Einleitungsmenge von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation auf 80 % (Berechnungsgrundlage: 15 minütiger Berechnungsregen), bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt.

7.7.3 Die Zusammenfassung einzelner Anlagen zu einer Gemeinschaftsanlage ist möglich und bedarf der Abstimmung der beteiligten Grundstückseigentümer.

7.7.4 Die Anlage von Sammelbecken kann unterhalb der Geländeoberfläche oder als offenes Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück erfolgen.

Begründung zu 7.7.2 bis 7.7.4:
Die Festsetzungen geben die aufgrund der Erschließungsplanung errechnete Rückhaltemenge vor. In der Gestaltung dieser Anlage stehen dem Grundstückseigentümer mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

7.7.5 Das auf freigeführten Geh- und Radwegen innerhalb der Grünflächen anfallende Regenwasser ist über ein Mulden-Rigolensystem abzuleiten oder über die Schulter in der Grünfläche zu versickern.

7.7.6 Das Oberflächenwasser, das auf den außerhalb des Quadranten liegenden Abschnittes der Planstraße A anfällt, ist in die zwischen Fahrbahn und Rad- / Gehweg liegenden Grünstreifen abzuführen und dort zu versickern / verdunsten.

Begründung zu 7.7.5 bis 7.7.6:
Das gering verschmutzte Oberflächenwasser dieser Flächen kann direkt in die umgebenden, unversiegelten Bereiche abgeführt und versickert werden. Neben einer Entlastung des Kanalnetzes wird

damit auch ein Verbleib des Wassers innerhalb des Gebietes erreicht.

7.8 Dachbegrünung

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.8.1 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind mindestens 30% der Dachflächen eines jeden Baugrundstückes extensiv zu begrünen.*

Begründung:
Um die hohe Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren, einen Beitrag zur temporären Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Verbesserung des Mikroklimas zu leisten wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

7.9 Fassaden- und Mauerbegrünung

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.9.1 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind mindestens 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

7.9.2 *An Stelle der zu begrünenden Wandflächen ist eine zusätzliche, ebenerdige Fläche zu begrünen (Verhältnis 1qm zu begrünender Wandfläche zu 0,5qm ebenerdiger Fläche). Ein Austausch ebenerdig zu vertikal ist bei entsprechendem Nachweis möglich.*

Begründung zu 7.9.1. bis 7.9.2:
Um die hohe Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren, großflächige Baukörper durch natürliche Elemente zu gliedern und eine Verbesserung des Mikroklimas zu leisten wird eine extensive Begrünung von Fassaden und Mauern festgesetzt.
Sollte keine Fassadenbegrünung vorgenommen werden oder nicht durchführbar sein, so ist ein ebenerdiger Ausgleich im o.g. Verhältnis zu leisten. Ist die nicht zu versiegelnde Grundstücksfläche gleich des im Bebauungsplan geforderten Freiflächenminimums (=0,2 des Grundstückes), so ist eine zusätzliche Fläche zu entsiegeln. Ist die Differenz zwischen geforderter Mindestfreifläche und tatsächlich vorhandener Freifläche größer oder gleich der geforderten zusätzlichen Fläche (als Ausgleich für eine fehlende Fassadenbegrünung), so ist keine zusätzliche, entsiegelte Fläche nachzuweisen.
Der ebenerdige Ausgleich bezieht sich auf

7.10 Straßenbäume

Durch **zeichnerischen Eintrag und textliche Festsetzung** wird festgesetzt:

7.10.1 *Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standortvorschläge der zu pflanzenden Bäume mit einem maximalen Abstand der Stämme von 14,0 m in den Planstraßen B, C und D und 10,0m in der Planstraße A.*

Abweichend davon ist die Unterbrechung von Baumreihen im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig. Dabei ist jedoch das Raster, festgesetzt durch den Abstand der Baumstandorte, einzuhalten.

Begründung:
Die alleeartige Bepflanzung der Straßen ist ein prägendes Merkmal des Quartiercharakters. Die stringente Abfolge der Bäume sollte daher auch in Bereichen von Grundstückszufahrten beachtet und aufgenommen werden. Des weiteren bilden die Baumreihen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, da sie in den Tagstunden eine thermische Entlastung durch Verdunstung bewirken und Staubpartikel der Luft binden.

7.11 Aufschüttung

7.11.1 Innerhalb der als „Wald" festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0m über bestehendem Geländeniveau zulässig.

7.11.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Geländemodellierungen zulässig, die als Anpassung des Baugrundstückes an das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße oder zur Herstellung der Geländehöhen für Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sind -siehe Lageskizze „Auffüllungsflächen" im Anhang.

7.11.3 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI4, GI3 und GE1 sind auf den rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen Aufschüttungen (Erdwälle u.ä.) bis zu einer maximalen Dammkronenhöhe von 4,0m über Geländeniveau (Bezug: Erschließungsstraße) zulässig. Die Wälle sind gemäß den Zielen der Grünordnung zu bepflanzen..

7.11.4 Innerhalb des GVZ-Geländes anfallender Bodenabtrag / -aushub ist ausschließlich für die unter 7.11.1 bis 7.11.3 genannten Maßnahmen zu verwenden. Das „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen" (STUFA, 12/94) ist zu beachten.

7.11.5 Vorhandene bzw. geplante Leitungskorridore dürfen nicht überschüttet werden. Vorhandene oder geplante Korridore von ober- oder unterirdischen Leitungen und deren Schutzabstände sind zu berücksichtigen. Sollten Leitungen überschüttet werden, so sind Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Leitungen zu ergreifen. Die Kosten trägt der Verursacher.

Begründung zu 7.11.1 bis 7.11.5:
Die im GVZ-Areal anfallenden Erdmassen sind innerhalb des Geländes einzubauen. Sie werden daher zur Modellierung der öffentlichen Grünflächen oder für die Nivellierung des Geländes verwendet.
Auch der Erdaushub aus Baumaßnahmen privater Grundstückseigentümer / Bauherren kann zur Gestaltung des Grundstückes aufgeschüttet werden. Damit wird ein Beitrag zur Reduzierung des

Baustellenverkehrs geleistet und die äußeren Hauptverkehrsstraßen sowie deren Anlieger vom LKW-Verkehr entlastet.
Die Belange der Leitungsträger sind zu berücksichtigen.

7.12 Dachformen

Durch **textliche Festsetzung** wird festgesetzt:

7.12.1 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Flach-, flachgeneigte Satteldächer bis 15° oder Sheddächer allgemein zulässig. Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig.*
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

Begründung:
Das einheitliche Erscheinungsbild des GVZ soll u.a. durch o.g. Dachformen hergestellt werden. Neben Flachdächern ist eine Variation durch Sheddächer erwünscht, einer für Gewerbe- und Industriebauten typischen Dachform. Flach- und flachgeneigte Satteldächer eignen sich für eine extensive Dachbegrünung.

7.12.2 *Innerhalb der Baugebiete sind Flachdächer, sofern sie nicht begrünt sind, mit einem hellen Belag oder mit einem hellen Anstrich zu versehen. Für Ziegeldächer sind helle rot bzw. rot-braun Töne zu verwenden.*

Begründung:
Es sind keine dunklen Asphaltdecken aufzubringen. Helle Materialien erhöhen die Reflexion der Strahlung, vermindern das Aufheizen der Gebäude und unterbinden somit die negativen Auswirkungen einer „Wärmeinsel". Diese Festsetzung entspricht der Planungsempfehlung des Klimagutachtens.

7.13 Fassaden

Durch **textliche Festsetzung** wird festgesetzt:

7.13.1 *Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, daß eine Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig-Halle ausgeschlossen werden kann. Davon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke oder durch dichte Bäume ausreichend abgeschirmt werden oder begrünt sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO und 18a Abs. 2 LuftVG)*

7.13.2 *Die Prüfung, ob das Bauvorhaben eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt hat im luftrechtlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen (18a Abs. 2 LuftVG).*

Begründung zu 7.13.1 bis 7.13.2:
Die Festsetzung berücksichtigt ausschließlich die Belange der Flugsicherung. Diese "Auflagen" sind durch die *DFS-Deutsche Flugsicherung* gemacht worden.

7.13.3 Innerhalb der Baugebiete sind die Fassaden mit hellen Farben / Materialien zu gestalten.

Begründung:
Eine helle Farbgestaltung trägt zu einer Reduzierung des „Wärmeinseleffektes" bei, da die Reflexion der Strahlung (Albedo) erhöht wird. Diese Festsetzung entspricht der Planungsempfehlung des Klimagutachtens.

7.14 Einfriedungen

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.14.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Einfriedungen als Metallstabzäune mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und höchtens 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung:
Es ist zu den öffentlichen Straßen und zum rückwärtigen Teil der Grundstücke eine im Material und Höhe einheitliche Gestaltung der Zäune vorzunehmen, die Ausdruck eines geordneten Bildes des Quartiers sein soll.

7.14.2 Innerhalb der Baugebiete GE1, GI1, GI4 und GI5 sind die rückwärtigen Einfriedungen in einem Abstand von 10m von der hinteren Baugrenze zu errichten. Dies gilt nicht für die entlang des westlichen GVZ-Stammgleises anliegende Baugrenze. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung:
Die zum „Ehemaligen Exerzierplatz" bzw. zu dem umgebenden Grüngürtel ausgerichteten nicht überbaubaren und mit einem Pflanzgebot belegten Flächen der Baugrundstücke sind nahtlos an die öffentlichen Grünflächen anzuschließen.

Die Festsetzung ist Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Idee des prämierten Wettbewerbsentwurfes. Die Bildung einer "harten Kante" zwischen gewerblich intensiv genutzten Betriebsflächen -mit einem hohen Versiegelungsgrad- und weitläufig angelegten und begrünten Aussenzonen soll entlang des rückwärtigen Zaunes erfolgen und die Ablesbarkeit des Quartiers als städtebauliche Großform in der umgebenden Landschaft herstellen. Damit einhergehend werden die zu begrünenden Grundstücksstreifen der Betriebsgrundstücke mit den öffentlichen Grünflächen gestalterisch verwoben und können zukünftig zusammenhängend und einheitlich gepflegt und unterhalten werden.

7.15 Werbeanlagen

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.15.1 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3, GI4, GI5 und GE1 sind Werbeanlagen nur auf denjenigen Grundstücken zulässig, auf denen das werbende Unternehmen ansässig ist oder das beworbene Produkt hergestellt wird.

Dabei sind Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

7.15.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen und unterhalb einer Höhe von 20,0 m bzw. 32,0 m über Gelände bleiben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

7.15.3 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder) zulässig, wenn sie entlang der Haupterschließungsstraßen auf Tafeln zusammengefaßt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

Begründung 7.15.1 bis 7.15.3:
Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort des Unternehmens kenntlich machen. Sie sind daher nur auf dem firmeneigenen Grundstück zulässig.
GVZ-Hinweistafeln dienen der Orientierung innerhalb der Quartiere und sind daher im Eingangsbereich und entlang der Straßen zulässig.

7.16 Nicht überbaubare Flächen

Durch **textliche Festsetzungen** wird festgesetzt:

7.16.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager oder Stellplatzflächen oder als Zufahrten erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO)

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll ein "Brachfallen" einzelner Grundstücksbereiche, die nicht im o.g. Sinn genutzt werden und nur als mögliche Erweiterungsflächen dienen, verhindert werden.
Städtebauliche Ordnung sowie äußeres Erscheinungsbild sind damit in Einklang mit den betrieblichen Interessen der Eigentümer gebracht worden.

7.16.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Lagerplätze für Wertstoffe durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Dies gilt insbesondere für zum rückwärtigen und straßenseitigen Bereich gerichtete Lager- und Abstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung:
Die zum Straßenraum (zur Öffentlichkeit) gewandte Zone steht für o.g. Nutzungen zur Verfügung, muß jedoch aus Gründen eines geordneten Gesamtbildes und aufgrund ihrer "Aussenwirkung" abge-

schirmt werden. Auch der rückwärtige Bereich darf nicht zu einer "wilden Ablagerung" von Gütern herangezogen werden; er ist zu ordnen und gegenüber den öffentlich zugänglichen Grünflächen durch Maßnahmen des Sichtschutzes abzuschirmen.

7.16.3 *Innerhalb der Baugebiete GI1, GI4, GI5 und GE1 sind die rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen.*
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

Begründung:
Die zum umgebenden Grüngürtel gerichteten nicht überbaubaren Flächen sind zu bepflanzen und gestalterisch mit den Grünflächen in Einklang zu bringen. Die Größe dieser Flächen entspricht in etwa dem nicht zu versiegelnden Anteil der Grundstücksfläche von 0,2 des Baugrundstückes. Dieser auf dem Baugrundstück liegende Anteil wurde zu einem zusammenhängenden und mit einem Pflanzgebot versehenen Grundstücksstreifens zusammengefaßt und liegt am äußeren Rand des Quartiers C. Die Festsetzung soll, zusammen mit der Festlegung des Standortes für den rückwärtigen Zaun, die gestalterische Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption garantieren, die zwischen den versiegelten Freiflächen der Gewerbegrundstücke und den anschließenden Grünflächen eine harte Zäsur vorsieht.

7.16.4 *Innerhalb der Baugebiete GI2 und GI3 sind die straßenzugewandten, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen.*
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

Begründung:
Die im Inneren des Quartiers C liegenden Baufelder erhalten zu den öffentlichen Straßen hin orientierte Grünstreifen, die nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden dürfen.

Die unter „**C, Hinweise**“ der textlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte sind sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Baumaßnahmen zu beachten und von den zuständigen Behörden auf ihre Einhaltung hin zu kontrollieren.

1. Archäologischer Relevanzbereich
2. Bodenschutz
3. Trigonometrische Festpunkte
4. Pegel der Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft
5. Anstieg des Grundwassers im Tagebau *Breitenfeld*
6. B6-Neu
7. Richtfunkstrahl der TELEKOM

8. Fluglärm
9. Drainageanlagen der Feldentwässerung
10. Abwasserleitung der Schweinemastanlage Lindenthal
11. Mögliche Bodenbelastungen im Bereich der Güllebecken
12. Anlagen nach BImSchG
13. Geruchsvorbelastung durch die Schweinemastanlage, Beachtung der GIRL
14. Gutachten zur Geruchsimmission

8. Planverwirklichung

8.1 Erschließungs- und Grunderwerbskosten

Die durch das Gesamtvorhaben GVZ erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen und deren Kosten stellen sich, bezogen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie folgt dar:

Maßnahme	Angabe in ca. Mio. DM
Erschließungsstraßen	4,5
Wasser- / Abwasserleitungen (1)	3.5
Regenrückhaltung (1)	1.316
Gasversorgung (ohne Umverlegung FGL 26)	0.62
Äußere Regenwasserableitung (1)	3.5
Summe	**13.436**

(1) laut Teilvorhabenliste KWWL vom 06.01.95

8.2 Regelung der Erschließungsmaßnahmen und deren Kosten

Zwischen der SachsenLB GVZ Entwicklungsgesellschaft mbH (Erschließungsträger) und den nachfolgend genannten Partner sind folgende Verträge geschlossen worden:

1. Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Lützschena-Stahmeln
   Vertragsabschluß: 16.09.1996
2. Vertrag über die Ausführung und Lastentragung landschaftspflegerischer Maßnahmen mit der Gemeinde Lützschena-Stahmeln
   Vertragsabschluß: 27. / 29.03.1996
3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag über den wasserrechtlichen Ausbau eines Gewässers II. Ordnung im Gemeindegebiet von Lützschena -Stahmeln als Teilmaßnahme der Erschließung zur Oberflächenwasserableitung mit der Gemeinde Lützschena-Stahmeln
   Vertragsabschluß: erfolgt vor Satzungsbeschluß
4. Erschließungsvertrag über Schmutzwasser (Regenwasser) mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH
   Vertragsabschluß: 01.02.95
5. Erschließungsvertrag über die Gasversorgung mit der Erdgas West-Sachsen GmbH
   Vertragsabschluß: 07.12.1994 bzw. 28.12.1994
6. Erschließungsvertrag über die Trinkwasserversorgung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH
   Vertragsabschluß: 01.02.95
7. Vertrag über die Umverlegung einer Ferngasleitung auf Kosten und im Auftrag des Erschließungsträger durch die Verbundnetz Gas AG mit der Verbundnetz Gas AG
   Vertragsabschluß: 17.10.1994 bzw. 03.08.1995
8. Vertrag über die Umverlegung der Fernwasserleitungen auf Kosten und im Auftrag des Erschließungsträgers durch die Fern-

wasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
Vertragsabschluß: 16.05. bzw. 18.05.95

8.3 Folgeverfahren

Die erforderlichen Maßnahmen der äußeren Oberflächenwasserentsorgung werden durch die gesetzlichen Regelungen gesichert, die parallel mit diesem Bebauungsplan eingeleitet werden.

8.4 Sonstiges

Diesem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- „Güterverkehrszentrum Leipzig-Radefeld, Hydrologisches Gutachten"
  erstellt: Weidleplan Consulting GmbH, September 1994
- „Begleitende Ökologische Studie zum Güterverkehrszentrum Leipzig-Radefeld"
  erstellt: UGB ECO-log, August 1994
- „Verkehrsprognose GVZ, Zusätzliche Verkehrsmengen und Verkehrsverteilung"
  erstellt: Weidleplan Consulting GmbH, Juli 1994
- „Führung des Baustellenverkehrs"
  erstellt: Weidleplan Consulting GmbH, September 1994
- „Abschätzung der klimatischen Auswirkungen des GVZ Leipzig auf Lützschena-Stahmeln"
  erstellt: UGB ECO-log, März 1995
- „Lufttechnisches Gutachten zur Beurteilung der von der Schweinemastanlage am Standort Lindenthal zu erwartenden Geruchsimmissionen"
  erstellt: TÜV Energie und Umwelt GmbH, 30.08.1995
- „Geruchsimmissionsschutz zum Bebauungsplan „GVZ Leipzig Lützschena-Stahmeln, Quartier C"
  erstellt: Uppenkamp und Partner, Februar 1996
- „Gutachterliche Stellungnahme über den bautechnischen Zustand der sich auf dem Gelände der GVZ befindlichen Güllebecken einschließlich der technischen Einrichtungen und der Gülleleitung"
  erstellt: TÜV Bau- und Betriebstechnik, NL Leipzig, 18.08.1995
- „Schall-Immissionsprognose für das GVZ Leipzig - Lützschena-Stahmeln"
  erstellt: TÜV Umwelttechnik, 07.09.1995

Planungen Dritter, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

- „Schmutzwasserhauptsammler und Schmutzwasserpumpstation-Süd"
  Ingenieurbüro SEECK im Auftrag der KWWL
- „Umverlegung der Fernwasserleitungen"
  Ingenieurbüro ID-PLAN im Auftrag der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- „Umverlegung der Ferngasleitung"
  Ingenieurbüro PAR GmbH im Auftrag der Verbundnetz Gas AG
- „Druckminderstation Gas"
  ERDGAS WESTSACHSEN GMBH
- „110 kV-Freileitungen"
  WESAG
- „Regenrückhalteanlagen"
  WEIDLEPLAN CONSULTING GMBH im Auftrag der KWWL
- „Straßen und Wege"
  WEIDLEPLAN CONSULTING GMBH im Auftrag der GVZE
- „Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser / Abwasser"
  WEIDLEPLAN CONSULTING GMBH im Auftrag der KWWL
- „Trasse der B6-Neu"
  Ingenieurbüro SEIB im Auftrag des Straßenbauamtes Leipzig
- „KLV-Vorstauzone"
  DEUTSCHE EISENBAHNCONSULTING GMBH im Auftrag der DUSS
- „GVZ-Gleis"
  DEUTSCHE EISENBAHNCONSULTING GMBH im Auftrag der GVZE

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Mit der Erschließung und Bebauung des Quartieres C wird im erheblichen Umfang die Landschaft versiegelt und nachhaltig beeinträchtigt.
Der Grünordnungsplan mit ökologischer Bilanzierung setzt die Maßnahmen fest, die zur Minderung oder Kompensation des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt durchgeführt werden müssen. Die Flächennutzung und Grünordnung basiert auf dem städtebaulichen Gesamtentwurf für das GVZ . Die Umweltverträglichkeitsstudie von HAAS Consult und die "Begleitende Ökologische Studie zum GVZ Leipzig-Radefeld" von UGB ECO-log liefern die Grundlagen zur Konkretisierung grünordnerischer Maßnahmen.

Das Quartier C hat einen Grünflächenanteil im Verhältnis zur Bebauung von 40 : 60 und übererfüllt damit die Zielsetzung der "Projektübergreifenden ökologischen Gesamtwertung der Planungsvorhaben im Nordraum Leipzig" vom RP Leipzig 1993 im Anteil der Grünflächen, die mit 1/3 zu 2/3 Bebauung vorgehalten sind.

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nachfolgend erläutert und begründet.

1.2 Rechtsgrundlagen und Planungsstudien

Die Grünordnungsplanung berücksichtigt die im Teil A aufgeführten Rechtsgrundlagen und folgende Planungsstudien:

- Umweltverträglichkeitsstudie im Auftrag der EVDR Bahn-Consult Dresden, November 1993
- Projektübergreifende ökologische Gesamtwertung der Planungsvorhaben im Nordraum Leipzig, herausgegeben vom Regierungspräsidium Leipzig Referat 66 im Juli 1993, Bearbeiter: Planungs-und Ingenieurgesellschaft Infrastruktur und Umwelt
- Städtebaulicher Entwurf von WEIDLEPLAN Leipzig, April 1994
- Begleitende ökologische Studie zum Bebauungsplan GVZ Leipzig-Radefeld, August 1994 von UGB ECO-log
- Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen STUFA Leipzig, 26.9.93
- Klimagutachten von UGB ECO-log, März 1995
- Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO vom 30.März 1995)

1.3 Lage des Plangebietes

Das Quartier C wird auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche errichtet. Im Norden liegt die B-Plan Grenze an der "Alten Salzstraße", eine historische Wegeverbindung, im Süden grenzt die Fläche an die Eisenbahnlinie, im Osten an die Trockenrasenlandschaft des ehemaligen Exerzierplatzes und im Westen an den "Radefelder Weg" mit den anschließenden Ackerflächen. Die B-Planfläche ist ca. 115 ha groß.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Vorhandene Nutzung

Auf der Ackerfläche befinden sich Güllebecken einer Schweinemästerei und eine Pumpstation mit entsprechender Betonflächen-Erschließung und Befestigung. Der "Radefelder Weg" durchquert das Gelände in Nord-Südrichtung. Es ist ein weitgehend unbefestigter Wirtschaftsweg.

2.2 Naturräumliche Eingliederung

Das Planungsgebiet gehört zur Leipziger Tieflandsbucht, einer reliefarmen Geschiebemergelebene um Leipzig, welche mit fruchtbaren Böden ausgesattet ist. Kleinräumig liegt das Gebiet auf der Freirodaer Grundmoränenplatte.

2.3 Boden

Der Boden ist aus eiszeitlichen Substraten entstanden. Es sind vorwiegend Braunerden und Pseudogleyn anzuztreffen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen.
Der lößlehmige Oberboden mit der Ackerzahl 65 ist sehr fruchtbar. Im feuchten Zustand verhält sich der Boden zähplastisch und bei Austrocknung wird er steinhart.

2.4 Hydrogeologie und hydrologische Verhältnisse

Die hydrogeologischen Verhältnisse werden durch den oberflächennahen geologischen Aufbau geprägt. Durch den häufigen Wechsel von wasserstauenden und wasserleitenden Schichtkomplexen kommt es zur Ausbildung mehrerer, vorwiegend oberflächennaher Grundwasserhorizonte. Lehmige Schichten bilden Grundwasserstauer im Wechsel mit sandig-kiesigen Schichten als Grundwasserleiter. Die sich saisonal bildenden oberflächennahen Grundwasservorkommen sind vor Schadstoffeintrag nur gering geschützt. Das Grundwasser selbst liegt in 15 bis 40 m Tiefe und ist durch die Mächtigkeit der kaum wasserdurchlässigen Grundmoränedeckschichten gut geschützt.

Bedingt durch die oberflächennah anstehenden Grundwasserhorizonte und die schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nicht möglich sein.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Die kleinen Tümpel in der Trockenrasenlandschaft "Exerzierplatz" und die Papitzer Lachen liegen außerhalb des B-Planes, sind anthropogenen Ursprungs und für den Wasserhaushalt der Landschaft von untergeordneter Bedeutung.

Die derzeitige Entwässerung des Plangebietes geht über die verrohrten Gräben "Jägergraben" und "Bahngraben", die im Westen und Süden liegen und periodisch Wasser führen bis in die Weiße Elster. Sie werden sehr wahrscheinlich aus Schmelzwasserlinsen gespeist. Die Gewässergüte ist unbekannt, wahrscheinlich 4.

2.5 Klima

Großklimatisch befindet sich die Fläche im gemäßigten Klima der Westwindzone. Die "Leipziger Bucht" ist kontinental geprägt. Das bedeutet trockene, warme Sommer und kalte Winter. Die Vegetationsperiode beträgt 230 Tage im Jahr. Die Niederschläge erreichen ihr Maximum im Sommer. Die Hauptwinde kommen aus westlicher Richtung, im Sommer nordwestlich und im Winter südwestlich.

Die repräsentative Klima-Station ist Leipzig Schkeuditz mit einer Jahresmitteltemperatur von Maximum 31,3 Grad Celsius und Minimum 16,2 Grad bei 529 mm jährlicher Niederschlagsmenge. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 18,5 Grad Celsius. Das Monatsmittel im Januar ist 0,2 und im Juli 18,7 Grad Celsius.

Auf den Ackerflächen entsteht Kaltluft, die sich wegen der flachen Topographie nicht austauscht und lediglich bei nordwestlichen Winden (Flurwinde) unwesentlich Einfluß nimmt auf die potentielle Ventilationsbahn der Elster-Luppe-Aue am Stadtrand von Leipzig. Vorrangflächen für Kalt-und Frischluftbildung sind nicht vorhanden. In der näheren Umgebung des B-Plan Gebietes sind keine thermisch belasteten Gebiete vorhanden, die eine dringende Entlastung durch kalte Frischluft aus großen Freiflächen benötigen würde.

Die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluft wird gestört durch die „Wärmeinsel" einer neuen Bebauung. Es entstehen lokale Temperaturunterschiede und das Mesoklima wird beeinträchtigt. Eine Dachflächenbegrünung zur Minderung der Aufheizung ist in Gewerbeflächen aus wirtschaftlichen Gründen technisch-konstruktiv nur auf Teilflächen möglich, die 30% aller Dachflächen betragen sollen. Auch tragen die Grünflächen und Alleenpflanzungen an den Straßen zur Minderung bei - ein Ausgleich ist aber nicht erreichbar.

2.6 Flora und Fauna

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) wäre ohne die anthropogenen Einflüsse der Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwald. Die Baumschicht würde 70-90% aus der Traubeneiche (Quercus petrea), der Hainbuche (Carpinus betulus), der Winterlinde (Tilia cordata), und etwas seltener der Stieleiche (Quercus robur) bestehen. Die Strauchschicht würde aus der Haselnuß (Corylus avellana), dem Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und der Hundsrose (Rosa canina) bestehen.

In der Krautschicht wären schließlich die Arten der Türkenbund-Lilie (Lilium martagon), das Lungenkraut (Pulmonaria officinalis), Buschwindröschen (Anemone nemerosa), die Sternmiere (Festuca heterophylla), das Waldknäuelgras (Dactylis polygama) oder das Stirnrispengras (Poa nemoralis) zu finden.

Zur Eingrünung der Bebauungsmaßnahmen in die Landschaft sollen die Arten der PNV als Leitgrün verwendet werden, da sie mit den Standortbedingungen gut umgehen können und für das Landschaftsbild typisch sind. Weitere Arten sind in dem „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen" vom Staatlichen Umweltamt Leipzig genannt.

Über die Fauna liegen keine detaillierten Erhebungen vor. Die Akkerflächen werden von der Fauna, vor allem von Vögeln aus dem Gebiet des „Exerzierplatzes" tangiert - siehe „Begleitende ökologische Studie zum Bebauungsplanverfahren GVZ" von UGB ECO Log August 1994. Vom Aussterben bedrohte oder stark gefährdete Tierarten sind nicht nachgewiesen.

Im Osten verläuft die Grenze des Quartieres C entlang des „ Exerzierplatzes" und anderer Trockenrasenflächen mit Strauchsukzession. Im Gegensatz zur Nordgrenze des „Exerzierplatzes" ist diese Grenze weitgehend durch Waldsäume (Pappelbestände mit Strauchrändern) und Gehölzgruppen abgeschirmt. Auf einer bis 15 m breiten Randfläche hat sich hier eine erhaltenswerte Ruderal/Gras-und Hochstaudenflur mit Feldgehölzen auf dem Gelände des Quartieres entwickelt. Die Westgrenze der geplanten Bebauung wird durch den „Radefelder Weg" gebildet. Diese alte Wegeverbindung ist ein wichtiger Wirtschaftsweg. Die vorhandenen Bäume, Feldgehölze, Wegeränder mit Trittrasengesellschaften und Wegeböschungen mit Ruderal/Gras-und Hochstaudenfluren sind insgesamt erhaltenswert, wenngleich die ökologische und landschaftliche Bedeutung nicht so hochwertig ist, wie der Bestand entlang der Ostgrenze - siehe Bestandsplan im Maßstab des B-Planes.

2.7 Biotopverbund

In der „Projektübergreifenden ökologischen Gesamtwertung der Planungsvorhaben im Nordraum Leipzig" herausgegeben vom RP Leipzig Referat 66 im Juli 1993 wird auf die Wichtigkeit eines Biotopverbundes in Nord-Süd Richtung und zum „Tannenwald" und „Exerzierplatz" im Osten hingewiesen. Der Rahmenplan sieht deshalb zwischen den Quartieren des GVZ entsprechende Grünflächenverbundsysteme vor. Wichtig ist dabei ein größtmöglicher Abstand der Bauflächen vom Gelände des „Exerzierplatzes" einerseits und ein größtmöglicher Abstand der Quartiere B und C andererseits, damit ausreichender Schutz vorhandener Biotope und der Verbund Richtung Westen in die freie Landschaft erreichbar bleibt. Die Planstraße A zerschneidet diese Struktur zwischen den Quartieren B und C und muß deshalb Querungshilfen für Kriechtiere erhalten, wie z.B.Krötentunnel mit entsprechenden Leiteinrichtungen.

Eine Biotopvernetzung besteht aus hochwertigen Minimalarealen. Das Ziel muß die Aufwertung und Ausweitung des Genpools des „Exerzierplatzes" sein und die Abschwächung der Wirkung potentieller randlicher Störeffekte.

Die in der Umgebung vorhandene Einzelstrukturen, wie die Gräben und Vorfluter oder die „Landschaftslinie" Radefelder Weg im Westen müssen als weiteres Ausgleichsziel aufgewertet und zu Biotopverbundlinien mit Hauptzielrichtung in die südlich gelegenen Auenwiesen der Elster/Luppe -Aue ausgebaut werden

2.8 Erholung und Landschaftsbild

Die großflächige weitgehendst ausgeräumte und topographisch eintönige Agrarlandschaft weist derzeit nur wenige landschaftsglie-

dernde Elemente auf. Das Gebiet ist durch die Nähe der Autobahn, sowie als Überfluggebiet des Flughafens Halle-Leipzig verlärmt.

Die Erholungsfunktion und das Erholungspotential ist als gering einzustufen. Eine Erschließung des Gebietes ist zukünftig gegeben, auch wenn die „Alte Salzstraße" entlang der Nordgrenze wieder als Fuß/Radfernwanderweg aktiviert wird.

Das visuell hoch empfindliche Landschaftsbild wird in diesem ebenen Landschaftsraum durch die Bebauung nachhaltig verändert. Es entsteht eine neue Vielfalt durch Bebauung und durch die breiten Biotopverbundflächen zwischen den Quartieren, die das Landschaftsbild in einer neuen Attraktivität erscheinen läßt.

2.9 Luftschadstoffe

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird trotz der verstärkten Verwendung von Katalysatoren insbesondere bei Kohlenmonoxid, Rußpartikeln, Schwefeldioxid und den Stickoxiden eine deutliche Zunahme dieser Schadstoffe bewirken. Insgesamt ist aber auf Grund der geringen CO Konzentration bzw. Der bereits bestehenden SO 2 Belastung für diese beiden Luftschadstoffe keine spürbare Verschlechterung der Luftqualität bezogen auf den Nordraum Leipzig zu erwarten.

3. Konflikte

Die Landschaft im Planungsraum ist durch anthropogene Einflüsse erheblich vorbelastet durch die Nivellierung der kleinteiligen Topographie mit dauernder landwirtschaftlicher Bearbeitung, dem Schadstoffeintrag durch Düngung, der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Verrohrung der Fließgewässer und dem Bau von Drainagen, der Veränderung des Grundwasserhorizontes durch den nördlich liegenden Braunkohleabbau und durch das Ausräumen landschaftlicher Strukturen, wie Feldgehölzen, Hecken, Bäumen.

Dennoch stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, weil die Leistungsfähigkeit insbesondere beeinträchtigt wird durch:

- großflächige Versiegelungen
- Aufheizung durch Baumassen und Straßen in einem Kaltluftentstehungsgebiet
- Vernichtung von Boden für die Produktion von Biomasse
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes
- kritische Nähe zum „Exerzierplatz"
- Zunahme von Emissionen durch Autoverkehr
- Überbauung von Flächen mit oberflächennahen Grundwasserleitern

Diese Beeinträchtigungen werden wie folgt gewertet:

Versiegelung / Klima
Die großflächigen Versiegelungen durch Gebäude, Plätze, Höfe und Straßen vernichten den Ackerboden und damit nachhaltig den Bodenhaushalt (Bodenlebewesen, Bodenluftaustausch, den Oberboden als Schwamm in der Regenwasserrückhaltung, den Boden als Filter im Eintrag von Regenwasser in das Grundwasser und die Vernichtung von kulturfähiger Bodenfläche zur Erzeugung von Biomasse oder Nahrungsmittel).

Die Klimaveränderung wird durch grünordnerische Maßnahmen gemindert, wie die Herstellung öffentlicher Grünflächen, des Straßenbegleitgrüns, der Eingrünung von Stellflächen. Vor allem die Biotopverbundflächen zwischen den Quartieren bringen Entlastung gegen die „Wärmeinseln".

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellflächen und Lagerflächen leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und dient als Verdunstungsfläche.

Auch dem Regenrückhaltebecken kommt eine klimatische Ausgleichsfunktion zu, besonders wenn es naturnah gestaltet iwird.

Der Schaden durch Versiegelung kann in der Regel nicht mehr rückgängig gemacht werden und ist deshalb hoch einzustufen.

Schutzwürdigkeit der Fauna / Flora und der Landschaft
Bis auf den Grenzbereich im Osten und der Vegetation entlang des „Radefelder Weges" ist keine erhaltenswerte Vegetation vorhanden. Die unmittelbare Nähe des schützenswerten Landschaftsteiles „Exerzierplatz", eine ehemalige militärische Truppenübungsfläche, strahlt jedoch in der Wanderung der Arten und deren Nahrungssuche auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Quartieres aus. Deshalb ist die Nähe der Bebauung kritisch, weil das Einzugsgebiet zum „Exerzierplatz" verkleinert wird. Andererseits wird die Ausbildung von hochwertigen Biotopflächen als Verbund zwischen den Quartieren und in die freie Landschaft die Artenvielfalt erhöhen und die Beeinträchtigung kompensieren.

In die Biotopflächen muß das Regenwasser von den versiegelten Flächen zumindest der Randbebauung eingeleitet werden. Die entstehenden wechselfeuchten Flächen tragen ebenfalls zur Artenvielfalt bei. Eine Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen ist bei den schweren undurchlässigen Böden nur sehr verzögert möglich.

Emissionen
Außer der Emissionsbelastung, die von der geplanten B 6 erfolgt und dem Flugverkehr Flughafen Halle/Leipzig, wird eine weitere Lärm- und Schadstoffbelastung während der Bauzeit und im späteren Nutzerverkehr stattfinden. Grünordnerische Maßnahmen, wie Immissionsschutzpflanzungen können zur Minderung in geringem Umfang beitragen.

4. Ziele und Begründung der Grünordnung zur Minderung des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt

4.1 Grünflächenverteilung

Es ist das Ziel der Planung auf Restflächenbegrünung innerhalb der Baufelder zu verzichten. Eine konzentrierte Anordnung ist wirkungsvoller für die Funktionen des Naturhaushaltes. Deshalb wird im B-Plan die Verteilung des nicht überbaubaren 0,2 -GRZ- Flächenanteiles der außen liegenden Grundstücke verbunden mit dem öffentlichen Grün zu einem zusammenhängenden Grüngürtel um die Quartiere. Dieser Grüngürtel bildet gleichzeitig einen Puffer zum „Exerzierplatz" im Osten und gewährleistet den Biotopverbund zwischen den Quartieren hindurch und in die freie Landschaft.

Die Aufwertung der ehemaligen Ackerflächen zu ökologisch hochwertigen Biotopen kompensiert den Schaden an der Flora und Fauna. Der Schaden durch Versiegelung kann innerhalb des B-Planes nicht vollständig kompensiert werden - siehe ökologische Bilanzierung.

4.2 Regenwasserableitung

Das Regenwasser von versiegelten Flächen muß zur Rückhaltung gebracht werden. Die Rückhaltung erfolgt über eine teilweise mögliche Dachbegrünung, Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken und Regenrückhalteflächen in den Grüngürteln, ehe eine Ableitung in den Vorfluter erfolgt.

4.3 Dachbegrünung, Fassaden-und Mauerbegrünung

Eine Eingriffsminderung der Versiegelung wird erreicht durch die Begrünung von Dachflächen. „Grüne Dächer" verzögern den Regenwasserabfluß, verbessern das Klima, binden den Staub und filtern das Regenwasser.

Das Fassadengrün (z.B.Wilder Wein, Efeu) ist an allen bautechnisch und gestalterisch verträglichen Fassaden und Mauern anzubringen. Fassadengrün mindert die Aufheizung und bindet Staub.

4.4 Pflanzgebot Verkehrsgrün und PKW-Stellplätze

Die Baumalleen in den Straßen und die Baumpflanzungen auf Stellflächen mildern die Aufheizung, haben eine Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden. Durch die Pflanzung im Kronenschluß bilden sie „Wanderungsschienen" für Vögel und Insekten. Die Reihigkeit und die Baumarten charakterisieren die Straßenhierarchie und schaffen Orientierung.

4.5 Grünflächen außerhalb der Quartiersgrenzen

Die Grünflächen und Grüngürtel außerhalb der Bebauung müssen mit geringen Baukosten extensiv naturnah ausgebaut werden. Die neu entstehenden Biotope müssen mit wenig Pflegeaufwand entwickelbar sein und geringe Kosten in der Pflege und Unterhaltung

verursachen. Die Aufwertung ehemaliger Ackerflächen zu hochwertigen Biotopen trägt entscheident zum Ausgleich des Eingriffs in der Flora und Fauna bei. Es entsteht ein neues Landschaftsbild mit größerer Artenvielfalt. Das Entwicklungsziel der Biotope stärkt die Artenvielfalt und die Ausdehnung des Genpotentials, daß sich im „Exerzierplatz" entwickelt hat.

Die Grüngürtel nehmen eine Regenrückhaltung auf, die in offenen Gräben zu den Vorflutern überläuft und damit wird eine zusätzliche Artenvielfalt wechselfeuchter Standorte erreicht. Die Erhöhung der Artenvielfalt ist eine Minderung des Eingriffs.

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft erfolgt eine dichtere Bepflanzung mit Bäumen und Strauchgruppen entlang der Quartiersgrenzen. Diese dichtere Bepflanzung geht über in eine auenartige Wiesenfläche mit lockerer Bepflanzung, um schließlich im zentralen Verlauf der Grüngürtel in Biotopflächen einzufließen, die weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und im Endstadium Halbtrockenrasenfluren und Heidefluren bilden sollen.

Baumreihen und Baumblöcke sollen gestalterisch zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen.
Wald ist zur Verstärkung der in Nord-Süd Richtung verlaufenden „Landschaftslinien" vorgesehen, die am Ostrand im „Exerzierplatz" zum Teil schon ausgeprägt ist und entlang des „Radefelder Weges" im Westen mit aufgebaut werden kann. Es sind Verbesserungen im Landschaftsbild und Vernetzungsstrukturen, die bis in die südlichen Auenbereiche aufgebaut werden könnten.

4.6 Grünflächen innerhalb der Quartiersgrenzen

Die im Inneren des Quartieres liegenden Baufelder erhalten einen rundumlaufenden Pflanzgebotsstreifen, der nicht zu versiegeln, sondern durch Anpflanzen von Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen ist. Auf diesen privaten Grünstreifen ist auch das Pflanzgebot für eine Alleenbaumreihe vorgesehn. Dieses Grün soll den Straßenraum gestalten und die Gebäude eingliedern.

Sonstige nicht oder erst später zu bebauende Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und mindestens mit Rasen/Wiese eingesät werden.

Platz- und Lagerflächen dürfen nur zu 100% versiegelt werden, wenn die Nutzung es erfordert oder Schadstoffeintrag in den Untergrund zu befürchten ist. Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke mindert den Schaden einer Versiegelung.

4.7 Zeitliche Durchführung der Begrünung

Die Begrünung hat unmittelbar mit dem Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen, damit der durch den Eingriff entstandene Schaden so schnell wie möglich kompensiert wird.

5. Ökologische Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt verpflichtet Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Mit Ersatz-und Ausgleichsmaßnahmen soll ein möglichst gleichwertiger Zustand erreicht werden.

Um die in der Grünordnung vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Gelände erfaßt und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die neuen Strukturen, die nach Fertigstellung aller im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen vorhanden sind, werden ebenfalls so bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestandswertes mit dem ökologischen Neuwert läßt erkennen, ob eine Kompensation innerhalb des B-Planes möglich ist.

5.1 Berechnung

Die Bewertung wird nach der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung wie folgt vorgenommen:

Hinweis: Die Fläche für die zukünftige Trasse der B 6 neu ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt. Die Planung der B 6 neu beinhaltet einen Landschaftspflegerischen Begleitplan mit einer eigenen ökologischen Bilanzierung, die zur Zeit nicht vorliegt. Da der Bau der B 6 neu in sich selbst auf der Gesamtlänge der Straße ein Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt ist, besteht auch eine eigene Bilanzierungs-und Ausgleichspflicht. Deshalb wird die B 6 neu innerhalb dieses B-Planes nicht mit in der ökologischen Bilanzierung erfaßt.

Die Eingriffsfläche/B-Planfläche ist 1.150.000 qm groß.

Bestandsbewertung

Nutzungstyp	Wertzahl	Fläche qm	Flächenwert
A0 Versiegelte Fläche Güllebecken, Plattenwege, Gebäude, Schächte	0	6.600	0
A1 wasserdurchl.befest. Flächen, Gleisanlagen, Wege	0,1	17.800	1.780
A3+B1+B5 Acker	0,3+0,2+0,2	1.096.200	767.340
A7+B1+B3 Sukzessionsflächen, Wegeränder, Böschungen	0,7+0,2+0,2	29.400	32.340
	Bestandswert	1.150.000	**801.460**

Neuanlagenbewertung

A0 Versiegelte Fläche, Gebäude, Verkehrsfläche	0	517.000	0
A1 wasserd.befest.Flächen, Wege, Gleisanlagen	0,1	88.900	8.890
A2+B2 Grünanlageninnerhalb und Grün auf Leitungstrassen	0,2+0,2	177.000	70.800
A2+B3+B5 Grünanlagen außerhalb und Regenrückhalteflächen	0,2+0,2+0,2	40.000	24.000
A7+B3+B5 Sukzessionsflächen und Flächen zur ökolog.Aufwertung	0,8+0,2+0,2	243.100	291.720
A8+B1+B5 Aufforstung	0,8+0,2+0,2	84.000	100.800
A1+B5 Dachbegrünung und Minderung bei Halbversiegelung, z.B.Parkplätze, Lagerflächen	0,1+0,2	(80.000)	24.000
	Neuwert	1.150.000	**520.210**

Bilanz: Bestandswert 801.460 abzüglich Neuwert 520.210 = Verlust 281.250

Der Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft kann nicht innerhalb des B-Planes Quartier C ausgeglichen werden.

Ersatzgeldwert: 281.250 x 10 **2.812.500 DM**

5.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

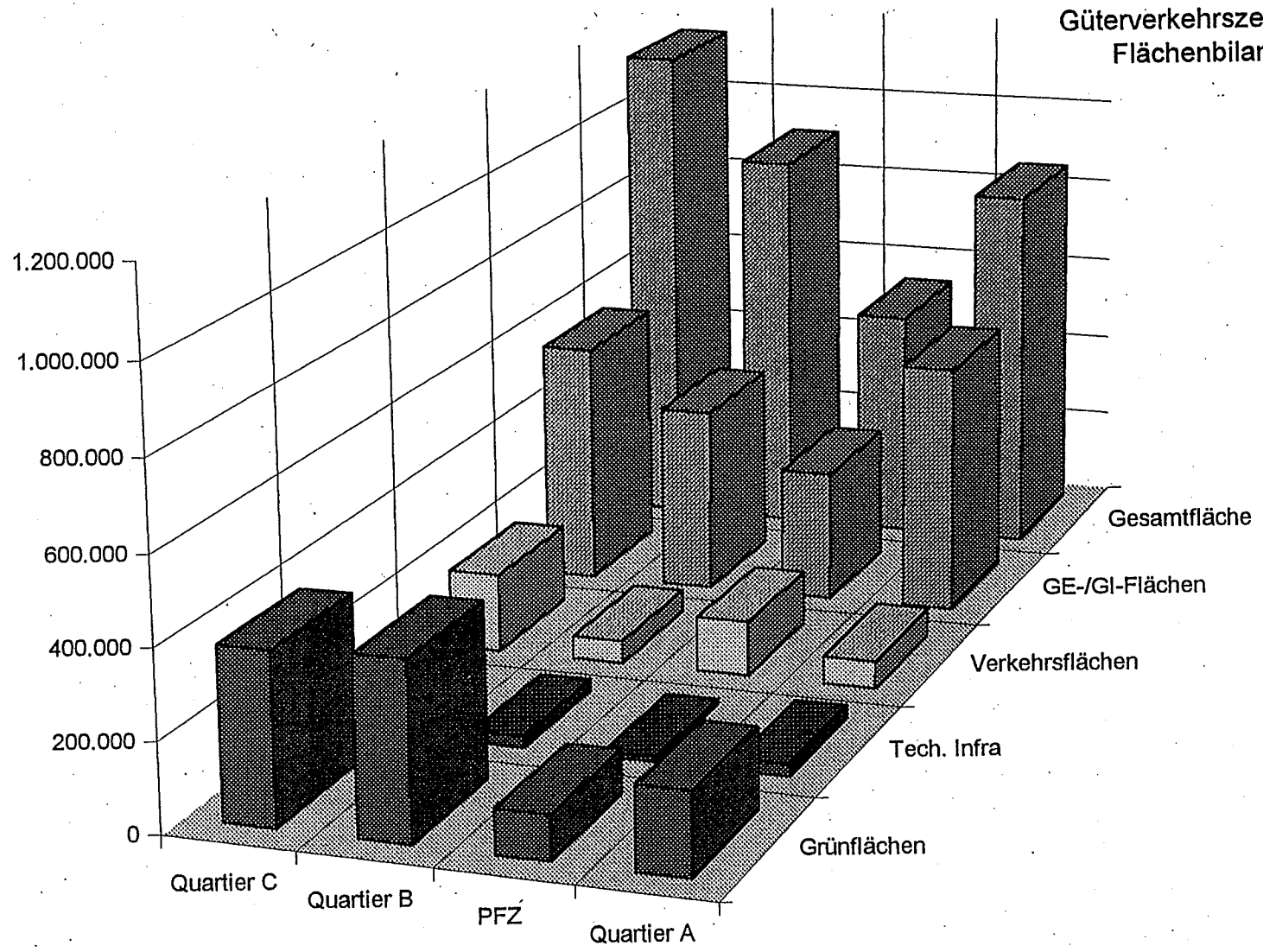
Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln hat, gemäß § 65 Abs.4 Satz 2 SächsNatSchG i.d.F. des Gesetzes zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen, einen Antrag auf Befreiung von der Anwendung der Vorschriften des §8a (1) BNatSchG beim Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung gestellt.

Der Antrag ist am 11.09.1996 positiv beschieden worden (Az: 53-8881.01).

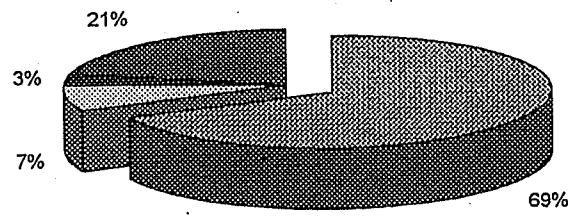
Ergänzend und zur Sicherstellung der außerhalb des B-Plangebietes vorzunehmenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich des *Jägergrabens* und der *Elsteraue*, im Gebiet der Gemeinde Lützschena-Stahmeln, ist am 27. / 29.03.1996 ein „Vertrag über die Ausführung und Lastentragung landschaftspflegerischer Maßnahmen" zwischen der SachsenLB GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH und der Gemeinde Lützschena-Stahmeln geschlossen worden.

Leipzig, den 07.03.1996, 05.08.1996, 17.09.1996

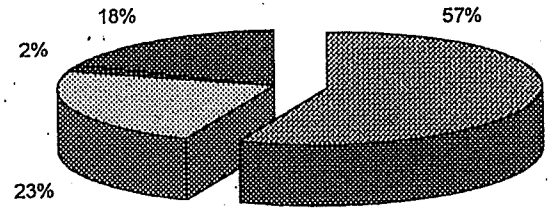
	Quartier C
Baufelder	
GE 1	88.600
GI 1	144.466
GI 2	58.500
GI 3	108.000
GI 4	109.500
GI 5	56.000
SUMME BAUFELDER	**565.066**
davon	
80% versiegelbar	452.053
20% zu begrünen	113.013
Straßen	56.040
Gleis	49.700
KLV-Vorstauzone	31.200
B6-Neu Vorbehaltsfl.	46.900
SUMME VERKEHRSFL.	**183.840**
RRB	14.000
Pumpwerk, Schmutzw.	625
Pumpwerk, Trinkw.	1.900
Gasstation	200
SUMME TECH. INFRA	**16.725**
Öffentliche Grünflächen	384.369
Private Grünflächen	113.013
SUMME GRÜNFLÄCHEN	**497.382**
B-Plangebiet	**1.150.000**


Güterverkehrszentrum Leipzig
Flächenbilanz (in qm)
1.200.000
1.000.000
800.000
600.000
400.000
200.000
0
Quartier C
Quartier B
PFZ
Quartier A
Gesamtfläche
GE-/GI-Flächen
Verkehrsflächen
Tech. Infra
Grünflächen

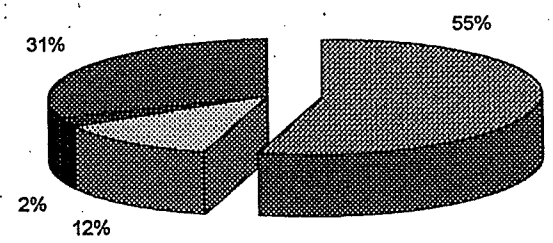
QUARTIER A
85,3 ha Gesamtfläche



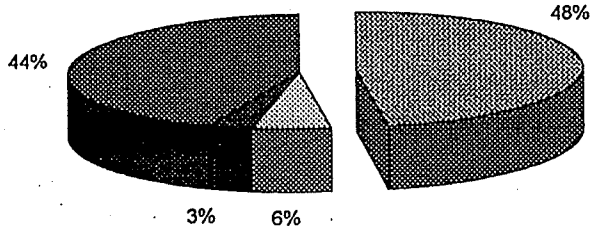
PFZ
54 ha Gesamtfläche



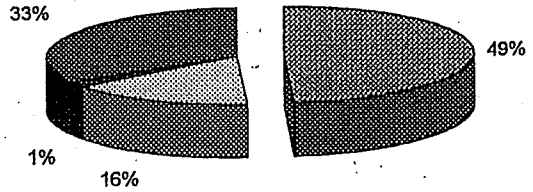
GESAMT GVZ
345 ha Gesamtfläche



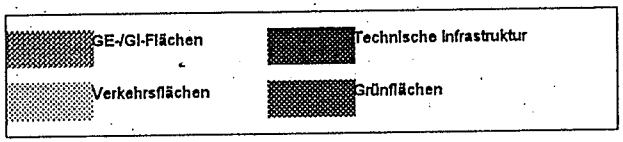
QUARTIER B
90,5 ha Gesamtfläche



QUARTIER C
115 ha Gesamtfläche



PROZENTUALE FLÄCHENNUTZUNG IM GVZ



Stand: Januar 1996

weidleplan LEIPZIG

ANHANG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Bestandteil des Bebauungsplanes *Güterverkehrszentrum Leipzig - Lützschena-Stahmeln, Quartier C.*
Stand: 16.09.1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:
- Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister
- Lagerhäuser und sonstige Lagereinrichtungen von Industrie und Handel
- Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche
- Betriebe der kundennahen Produktversorgung
- Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Kfz-Dienstleistungsbetriebe

1.2 Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI1, GI3, GI4 und GI5 sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

1.3 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3 und GI4 sind Tankstellen nicht zulässig.

1.4 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3, GI4 und GI5 sind die in § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen nur insoweit zulässig, als sie unmittelbar oder mittelbar der Funktion eines Güterverkehrszentrums dienen. Dazu zählen insbesondere:
- Speditionen, Frachtführer, sonstige logistische Dienstleister
- Lagerhäuser und sonstige Lagereinrichtungen von Industrie und Handel
- Einrichtungen der Recycling-, Veredelungs- und Montagebranche
- Betriebe der kundennahen Produktversorgung
- Kfz-Dienstleistungsbetriebe

1.5 Innerhalb der Baugebiete GE1 und GI4 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

1.6 Innerhalb des Baugebietes GI5 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

1.7 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2 und GI3 sind Betriebe / Anlagen, die in den Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste (1990) des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführt sind nicht zulässig.

1.8 Der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 ist Anlage zu diesem Textteil und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.9 In den Baugebieten GI5, GI4 und GI3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhe
Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 20,0 m begrenzt, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 32,0 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche bedecken.
Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Auch temporäre Hochbauten (u.a. Kräne) haben die maximale Bauhöhe von 170m üNN im Westen und 180m üNN im Osten des Quartiers einzuhalten. Sollten diese Bauhöhen überschritten werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 15 LuftVG).

2.2 Bauweise
Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m sind bauliche Zäsuren zu setzen (z.B. Vor- und Rücksprünge in der Fassade o.ä.).

3 Stellplätze, Garagen und Verkehrsflächen

3.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht aber auf solchen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 ist die Anzahl der Zufahrten zu den Grundstücken begrenzt auf
1 Zufahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis 50 m,
2 Zufahrten bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge über 50 m.
Die maximale Fahrbahnbreite der Grundstückszufahrten beträgt 10,0 m .

3.4 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen freigeführten kombinierten Geh- / Radwege haben eine Breite von 2,5 m. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Wege auch als befahrbare Wege für Wartungsfahrzeuge von Versorgungsunternehmen zu bemessen sind.

3.5 Innerhalb der Fläche „KLV-Vorstauzone" ist die Errichtung eines Abfertigungsgebäudes für das KLV-Terminal mit einer Grundfläche von maximal 300qm und einer Gebäudeoberkante von maximal 10m (Bezug: Traufkante) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen für Elekrizität, Gas, Wasser und Abwasser als Ausnahme zulässig, wenn sie den Festsetzungen der Grünordnung nicht entgegenstehen. Sollten der Führung von Leitungen grünordnerische Festsetzungen entgegenstehen, sind von Fall zu Fall die Belange gegeneinander abzuwägen und ggf. Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbarer Anpflanzung von Bäumen in Leitungsnähe vom Leitungsträger vorzusehen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5 Versorgungsanlagen

5.1 Leitungen der Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Baugrundstücken sind zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belasten

5.3 Regenrückhalteanlagen sind in dem Bereich zwischen Radefelder Weg, Planstraße A zwischen dem vorhandenen Bahnseitenweg und dem Korridor der geplanten B6-Neu innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Bei der Planung ist der noch nicht bestimmte Verlauf der Bundesstraße B6-Neu zu berücksichtigen. Die Planungen der Regenrückhaltebecken sind mit dem Straßenbauamt Leipzig rechtzeitig abzustimmen.

5.4 Innerhalb der Baugebiete GE1, GI1 und GI3 sind auf den dafür festgesetzten Versorgungsflächen Löschwasserteiche mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 400m³ anzulegen. Zu Wartungszwecken und in einem Brandfall sind die Flächen für den Unterhaltungsträger und die Rettungsdienste zugänglich zu machen.

6 Immissionsschutz

6.1 Öffentliche und private Beleuchtungsanlagen auf den Grundstücken oder an Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie keine Beeinträchtigungen für die auf den Flächen des ehemaligen *Exerzierplatz* vorkommenden nachtaktiven Insekten darstellen, so z.B. durch Natriumniederdruck- oder Natriumhochdrucklampen mit Planabdeckung aus Silikatglas in waagerechter Anbringung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB).

7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

7.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung oder zur Reduzierung des Regenwasserabflußes in die öffentliche Kanalisation zu treffen. Diese Maßnahmen sind unter Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften durchzuführen.

7.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 wird die maximale Einleitungsmenge von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation auf 80 % (Berechnungsgrundlage: 15 minütiger Berechnungsregen), bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt.

7.3 Die Zusammenfassung einzelner Anlagen zu einer Gemeinschaftsanlage ist möglich und bedarf der Abstimmung der beteiligten Grundstückseigentümer.

7.4 Die Anlage von Sammelbecken kann unterhalb der Geländeoberfläche oder als offenes Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück erfolgen.

7.5 Das auf freigeführten Geh- und Radwegen innerhalb der Grünflächen anfallende Regenwasser ist über ein Mulden-Rigolensystem abzuleiten oder über die Schulter in der Grünfläche zu versickern.

7.6 Das Oberflächenwasser, das auf den außerhalb des Quadranten liegenden Abschnittes der Planstraße A anfällt, ist in die zwischen Fahrbahn und Rad- / Gehweg liegenden Grünstreifen abzuführen und dort zu versickern / verdunsten.

8 Dachbegrünung

8.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind mindestens 30% der Dachflächen eines jeden Baugrundstückes extensiv zu begrünen.

9 Fassaden- und Mauerbegrünung

9.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind mindestens 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2 An Stelle der zu begrünenden Wandflächen ist eine zusätzliche, ebenerdige Fläche zu begrünen (Verhältnis 1qm zu begrünender Wandfläche zu 0,5qm ebenerdiger Fläche). Ein Austausch ebenerdig zu vertikal ist bei entsprechendem Nachweis möglich.

10 Straßenbäume

10.1 Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standortvorschläge der zu pflanzenden Bäume mit einem maximalen Abstand der Stämme von 14,0 m in den Planstraßen B, C und D und 10,0m in der Planstraße A.
Abweichend davon ist die Unterbrechung von Baumreihen im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig. Dabei ist jedoch das Raster, festgesetzt durch den Abstand der Baumstandorte, einzuhalten.

11. Aufschüttung

11.1 Innerhalb der als „Wald" festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0m über bestehendem Geländeniveau zulässig.

11.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Geländemodellierungen zulässig, die als Anpassung des Baugrundstückes an das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße oder zur Herstellung der Geländehöhen für Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sind -siehe Lageskizze „Auffüllungsflächen" im Anhang.

11.3 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI4, GI3 und GE1 sind auf den rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen Aufschüttungen (Erdwälle u.ä.) bis zu einer maximalen Dammkronenhöhe von 4,0m über Geländeniveau (Bezug: Erschließungsstraße) zulässig. Die Wälle sind gemäß den Zielen der Grünordnung zu bepflanzen.

11.4 Innerhalb des GVZ-Geländes anfallender Bodenabtrag / -aushub ist ausschließlich für die unter 11.1 bis 11.3 genannten Maßnahmen zu verwenden. Das „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen" (STUFA, 12/94) ist zu beachten.

11.5 Vorhandene bzw. geplante Leitungskorridore dürfen nicht überschüttet werden. Vorhandene oder geplante Korridore von ober- oder unterirdischen Leitungen und deren Schutzabstände sind zu berücksichtigen. Sollten Leitungen überschüttet werden, so sind Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Leitungen zu ergreifen. Die Kosten trägt der Verursacher.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachformen

1.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Flach-, flachgeneigte Satteldächer bis 15° oder Sheddächer allgemein zulässig.
Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

1.2 Innerhalb der Baugebiete sind Flachdächer, sofern sie nicht begrünt sind, mit einem hellen Belag oder mit einem hellen Anstrich zu versehen. Für Ziegeldächer sind helle rot bzw. rotbraun Töne zu verwenden.

2 Fassaden

2.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind West- und Nordwestfassaden so zu gestalten, daß eine Reflexion des Radarstrahls vom Flughafen Leipzig-Halle ausgeschlossen werden kann.
Davon kann abgewichen werden, wenn diese Fassaden durch andere Bauwerke, eine Begrünung oder durch dichte Bäume ausreichend abgeschirmt werden oder begrünt sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO und 18a Abs. 2 LuftVG)

2.2 Die Prüfung, ob das Bauvorhaben eine Reflexion des Radarstrahls bewirkt hat im luftrechtlichen Zustimmungsverfahren des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen (18a Abs. 2 LuftVG).

2.3 Innerhalb der Baugebiete sind die Fassaden mit hellen Farben / Materialien zu gestalten.

3 Einfriedungen

3.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Einfriedungen als Metallstabzäune mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und höchtens 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

3.2 Innerhalb der Baugebiete GE1, GI1, GI4 und GI5 sind die rückwärtigen Einfriedungen in einem Abstand von 10m von der hinteren Baugrenze zu errichten. Dies gilt nicht für die entlang des westlichen GVZ-Stammgleises anliegende Baugrenze. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

4 Werbeanlagen

4.1 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI2, GI3, GI4, GI5 und GE1 sind Werbeanlagen nur auf denjenigen Grundstücken zulässig, auf denen das werbende Unternehmen ansässig ist oder das beworbene Produkt hergestellt wird.
Dabei sind Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

4.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen und unterhalb einer Höhe von 20,0 m bzw. 32,0 m über Gelände bleiben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

4.3 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder) zulässig, wenn sie entlang der Haupterschließungsstraßen auf Tafeln zusammengefaßt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

5 Nicht überbaubare Flächen

5.1 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager oder Stellplatzflächen oder als Zufahrten erforderlich sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

5.2 Innerhalb der Baugebiete GI1 bis GI5 und GE1 sind Lagerplätze für Wertstoffe durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Dies gilt insbesondere für zum rückwärtigen und straßenseitigen Bereich gerichtete Lager- und Abstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

5.3 Innerhalb der Baugebiete GI1, GI4, GI5 und GE1 sind die rückwärtigen, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

5.4 Innerhalb der Baugebiete GI2 und GI3 sind die straßenzugewandten, mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksstreifen nicht als Lager, Stell- oder Abstellplätze zu nutzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

C Hinweise

1. **Archäologischer Relevanzbereich**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn von Flächenabtragungen Prospektionen durchzuführen, die Aufschluß über archäologische Fundstellen geben sollen. Gegebenenfalls müssen sich dann Rettungsgrabungen anschließen. Die Kosten für Prospektion und Grbaungen sind gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG vom Verursacher zu übernehmen. Eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Bauherrn wäre dann zu schließen.

2. **Bodenschutz**
Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen" des *Staatlichen Umweltfachamtes* aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, und ihre Einhaltung durch die Genehmigungsbehörde ist zu prüfen.
Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für die geplanten Geländemodellierungen sind die Maßnahmen auf der Basis „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" (Empfehlungen des Min. für Umwelt Baden-Württemberg, Heft 10) vorzunehmen.

3. **Trigonometrische Festpunkte**
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Festpunkt Nr. 11 des amtlichen Lagebezugssystems (in Höhe der „Alten Salzstraße"). Er ist aufgrund §§ 9 und 17 Sächsisches Vermessungsgesetz zu schützen und zu erhalten.

4. **Pegel der Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft**
Innerhalb des Geltungsbereiches unterhält die Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft (MBV) Grundwasserstandsbeobachtungsrohre (Pegel Nr. 1108, 1106, 543). Bei Baumaßnahmen ist auf einen Erhalt dieser Pegel zu orientieren. Im Falle einer Umverlegung der Pegel sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die einer Abstimmung mit der MBV bedürfen.

5. **Anstieg des Grundwassers im Tagebau *Breitenfeld***
Durch die Stillegung des Tagebaus *Breitenfeld* ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

6. **B6-Neu**
Der im Bebauungsplan eingetragene Korridor stellt als nachrichtliche Übernahme die in Aussicht genommene Führung der B6-Neu dar. Die Linienführung ist noch nicht bestimmt. Es handelt sich hier um den vom Straßenbauamt Leipzig präferierten Trassenverlauf.

7. **Richtfunkstrahl der TELEKOM**
Das nordöstliche Eckgrundstück des Quartiers C wird von einem Richtfunkstrahl der TELEKOM tangiert. Bei Hochbauten mit einer Höhe von mehr als 21m in diesem Bereich ist

im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob durch Höhe, Stellung und Dimension des Baukörpers eine Beeinträchtigung des Richtfunkstrahls zu erwarten ist. Bei Gebäuden, die die allgemein zulässige Bauhöhe (20m) einhalten, ist diese Prüfung nicht erforderlich.

8. **Fluglärm**
Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Nähe des Flughafens Leipzig-Halle mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

9. **Drainageanlagen der Feldentwässerung**
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Drainageleitungen der Landwirtschaft. Diese sind bei Baumaßnahmen bei Bedarf funktionsfähig zu erhalten oder zu ersetzen.

10. **Abwasserleitung der Schweinemastanlage Lindenthal**
Zwischen der Schweinemastanlage Lindenthal und dem Bereich „Unterführung Bahnstraße" verläuft eine Abwasserleitung deren exakte Lage nicht feststeht. Diese Leitung hat Bestandsschutz. Sollte eine Umverlegung der Leitung erforderlich werden, so hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

11. **Mögliche Bodenbelastungen im Bereich der Güllebecken**
Im Bereich der Güllebecken werden im Zuge des Abbruchs der Anlage Untersuchungen zur Feststellung von Bodenbelastungen durchgeführt. Im Falle eines bestätigten Altlastenverdachtes sind Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen mit den zuständigen Fachämtern festzulegen.

12. **Anlagen nach BImSchG**
Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, sind mit Einrichtungen zur Begrenzung der Emissionen auszurüsten und zu betreiben, die dem Stand der Technik entsprechen.

13. **Geruchsvorbelastung durch die Schweinemastanlage, Beachtung der GIRL**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist von einer Geruchsvorbelastung auszugehen, die durch den am östlichen Gebietsrand liegenden Schweinemastbetrieb hervorgerufen wird. Daher sind bei der Ansiedlung von Betrieben, die zusätzliche Geruchsimmissionen verursachen könnten, die Regelungen der „Geruchsimmissionsschutz-Richtlinie" des Freistaates Sachsen (SMUL, März 1993) im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

14. **Gutachten zur Geruchsimmission**
Das Gutachten „Geruchsimmissionsschutz zum Bebauungsplan Güterverkehrszentrum Leipzig - Lützschena-Stahmeln in Lützschena-Stahmeln, Nr. 5471295" vom 14.02.1996 ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren unbedingt zu beachten.

D Grünordnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 25a und 25b BauGB

1. **Oberbodensicherung und Bodenschutz**
Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB §1 Abs.7, §9 Abs.1 Nr.20, EGAB §7 Abs. 3, der DIN 18915 und nach dem Merkblatt "Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen" (STUFA) zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

2. **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% wie folgt zu bepflanzen:
- auf je 150 qm ein Baum 1. Ordnung , Stammumfang (STU) mind. 20/25 cm

- 50% der begrünten Fläche sind mit Gehölzen zu besetzen - pro 100 qm der zu begrünenden Fläche mindestens 40 Sträucher.

Sonstige nicht befestigte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

3. Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze (PKW) bzw. je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze (LKW) ist ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung, STU mind. 20/25 cm zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B.mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Hygroporpflaster o.ä. zu befestigen. Die Baumschirme sollen sich aus klimatologischen Gründen weitgehend über den Stellplätzen befinden. Radüberstände an Vegetationsflächen müssen unbefestigt bleiben.

4. Begrünung von Fassaden und Mauern

Die Begrünung ist mit Kletter- oder Schlingerpflanzen vorzunehmen; Pflanzabstand 1m. Schlingerpflanzen sind an dauerhaften Kletterhilfen zu ziehen, z.B. V2A Stahlseil mit Rutschsicherung.

5. Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung ist mindestens mit extensiven Gräsern oder Dickblattgewächsen (Sedum-Arten) vorzunehmen.

6. Verkehrsgrün

6.1 Haupterschließungsstraße (Planstraße A) mit Baumreihe in privater Fläche

Zur Herstellung einer 4-reihigen Straßenallee ist auf beiden Straßenseiten eine Baumreihe auf privater Fläche zu pflanzen.

Baumart: Die Haupterschließungsstraße durch alle Quartiere muß bepflanzt werden mit der Kaiserlinde -Tilia intermedia "Pallida", Alleebaum STU (Stammumfang) mind. 25/30 cm
Pflanzabstand: 10 m in der Reihe

6.2 Planstraßen B, C und D zweireihige Allee

Baumart: Traubeneiche - Quercus petrea.-, Alleebaum STU mind. 25/30 cm
Pflanzabstand: 14 m in der Reihe

6.3 Unterpflanzungen

Die Baumscheiben aller Bäume sind in einer Fläche von mind. 6 qm nicht zu versiegeln. Die Vegetationsstreifen und Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

6.4 Zufahrten zu den Grundstücken

Die Pflanzgebote können für notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Es ist dabei zu beachten, daß das Erscheinungsbild einer regelmäßigen Baumreihe / Allee im Straßenbild erhalten bleibt. Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lager-oder Stellflächen genutzt werden.

7. Fuß-und Radwege

7.1 Alle Fuß-und Radwege in den Grünverbindungen sind kombiniert in einer Breite von 2,50 m mit überwiegend wasserdurchlässigen Materialien auszubauen und zu befestigen. Die Querungen über Straßen sind im Material besonders zu markieren, z.B. mit Pflaster in der As-

phaltfahrbahn. Ebenso ist die Querung der „Alten Salzstraße" über die Planstraße A im Straßenbelag zu markieren.

7.2 Die historische „Alte Salzstraße"
Die "Alte Salzstraße" ist ein schützenswertes Biotop. Der jetzige Zustand soll erhalten bleiben.

8. Grünflächen außerhalb der Baugebiete

8.1 Biotoptypen
Die Grünflächen außerhalb der Baugebiete sind in Biotoptypen durch ggf. eine Initialansaat oder Pflanzung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Biotoptyp 1
Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel "Wald".
Die Fläche bleibt sich selbst überlassen, damit in der natürlichen Entwicklung Wald entsteht.

Biotoptyp 2
Wiesenfläche mit lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen.
Diese Flächen sind mit Landschaftswiese einzusäen und etwa zu 20% mit Strauchgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sollen eine Größe von 300 bis 500qm haben in der Pflanzenqualität 2 bis 3 x verpflanzt und 1 Stück pro 1,5 qm betragen. Der Anteil an Bäumen zu Sträuchern soll 30 zu 70 % je Gruppe betragen. Die Einzelbäume müssen Arten der 1. Ordnung sein in einer Größe von STU mind. 20/25 oder einer Höhe von 4,00 bis 5,00m. Die Einzelbäume sollen zur Raumbildung eingesetzt werden.

Biotoptyp 3
Wiesenfläche mit dichten Gehölzgruppen.
Diese Flächen sind mit Landschaftswiese einzusäen und etwa zu 50% mit Sträuchern und Bäumen in Gruppen zu bepflanzen. Die Gehözgruppen sollen eine Größe von 500 bis 1.000 qm haben in der Pflanzenqualität 2 bis 3 x verpflanzt und 1 Stück pro 1,5 qm betragen. Der Anteil von Bäumen zu Sträuchern soll 50 zu 50 % sein.

Biotoptyp 4
Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel „Halbtrockenrasen und Heideflur".
Die Fläche bleibt nach der Initialsaat sich selbst überlassen, damit in der natürlichen Entwicklung und durch ständige Überweidung oder Mahd eine Halbtrockenrasen- und Heideflur entsteht, die sich in ihrer Artenzusammensetzung und dem Erscheinungsbild der Fläche des "Exerzierplatzes" angleicht. Die Ausbildung einiger gedichteter Tümpel oder Gräben ist zugelassen.

Biotoptyp 5
Aufforstung von Laubwald.
Die Bepflanzung hat nach den Regeln des Sächsischen Waldgesetzes und der Waldbaurichtlinien zu erfolgen. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, daß eine typische gestaffelte Waldrandzone, sowie eingestreute Lichtungen entstehen. Die Saumzonen und Lichtungen sind mit einer Landschaftswiesenmischung einzusäen.
Biotoptyp 6 "Alte Salzstraße" (Schützenswertes Biotop)
Beidseitig der *Alten Salzstraße* in einer Breite von ca. 25 Meter ist die Fläche der Sukzession zu überlassen mit dem Entwicklungsziel Halbtrockenrasen-und Heideflur mit einem 30% tigen Anteil an Gehölzgruppen wie unter Biotoptyp 3 genannt. Die Geländehöhen dürfen nicht verändert werden

8.2 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen
Die mit Pflanzgeboten belegten Ränder der außen liegenden Grundstücke sind zusammen mit den öffentlichen Grünflächen als eine Einheit zu planen. In diesen Flächen kann eine Regenrückhaltung erfolgen.

8.3 Grünflächen im Süden im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesstraße 6
Diese Flächen müssen sich in der Gestaltung und dem Ausbau an den Landschaftspflegerischen Begleitplan der B 6 anpassen, der zur Zeit nicht vorliegt.

8.4 Baumalleen an den Baugebietsgrenzen
Der Pflanzabstand in der Reihe muß 10 m betragen und zwischen der Reihe 8 m.
Baumart: Pappel -Populus x berolinensis- Alleebaum STU mind. 25/30 cm.

9. Anlage und Ausgestaltung der Regenrückhalteflächen
Die Flächen sind extensiv naturnah auszubauen. Die Böschungsschultern sind mit Wildobst, Bäumen und Sträuchern landschaftlich zu bepflanzen und mit Landschaftswiese einzusäen.
Eventuelle Dauerstauflächen sind in der Uferrandzone mit Pflanzen der Uferzone zu bepflanzen.

10. Bau von Querungshilfen für Kriechtiere
Unter der Planstraße A freie Strecke zwischen Quartier B und C sind mehrere "Krötentunnel" als Querungshilfe für Kleintiere mit entsprechenden Leiteinrichtungen zu bauen.
Bei der Planung ist das „Merkblatt zu Amphibienschutz an Straßen (MAmS), Ausgabe 1987" (Hrsg. BM für Verkehr) zu beachten.

11. Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen
Mit den Bauanträgen müssen Freiflächengestaltungspläne eingereicht werden, in denen die Grünordnungsfestsetzungen kenntlich gemacht sind als Bestandteil der Baugenehmigung. Die Freiflächengestaltungspläne sind von einem Garten-/ Landschaftsarchitekten herzustellen. Mit der Fertigstellung der Bauten und der Erschließung sind auch die grünordnerischen Maßnahmen herzustellen und in die bauordnerische Endabnahme mit einzubeziehen.

E PFLANZENLISTE

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind als Leitarten zur Verwendung festgesetzt. Die Auswahl ist dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" vom STUFA Leipzig entnommen und geringfügig ergänzt. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Stieleiche
Alnus glutinosa	Roterle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

Bäume 2.Ordnung und Großsträucher

Acer campetre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris	Heidekraut
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista tinktoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa ssp.	Einheimische Wildrosen
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Einheimische Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kletter-und Schlingerpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Wisteria chinensis	Blauregen

Obstbäume (Robuste alte Sorten)

Rote Sternrenette	Apfel
Schöner aus Boskoop	Apfel
Weißer Klarapfel	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Jacob Lebel	Apfel
Köstliche aus Charneaux	Birne
Vereinsdechantsbirne	Birne
Winterkürtel	Birne
Blaue Zwetschke	Pflaume

Pflanzen der Uferzone

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel
Sparganium erectum	Astiger Igelkolben
Typha angustifolia	Rohrkolben
Hottonia palustris	Wasserfeder
Carex grayi	Morgensternsegge
Carex pseudocyperus	Cypersegge
Cyperus longus	Zypergras
Eriophorum vaginatum	Scheiden-Wollgras
Filipendula ruba	Mädesüß
Hippuris vulgaris	Tannenwedel

Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich

Leipzig, den 16.09.1996

Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen

Staatliches Umweltfachamt Leipzig, Abteilung Abfall/Altlasten/Boden Stand: Dezember 1994

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen bisher unbekannte Landschaften, Wälder oder für Wohnzwecke gebrauchte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Anliegen des Bodenschutzes gemäß § 7 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz des Freistaates Sachsen (EGAB) vom 12. 08. 1991 sowie der §§ 1 Abs. 5 und 202 BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten, insbesondere als:

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Eine Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Naturgutes Boden ist in einer hochentwickelten Industriegesellschaft kaum verzichtbar.
Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Verdichtung,
- sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (Massenausgleich, Wiederverwendung),
- Begrenzungen von Gefährdungen für Böden,
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen sowie insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

1. Bodenaushub

1.1 Entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16. August 1994, Punkt 18.1.3.5, soll unbelastetes Erdaushubmaterial nicht als Abfall abgelagert werden.
Um die sinnvolle Verwendung des Bodens zu garantieren, muß eine Massenbilanz erstellt werden.

1.2 Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

1.3 Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

1.4 Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

1.5 Erdarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr möglichst bei trockener Witterung und mit leichten Kettenfahrzeugen durchzuführen.

1.6 Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten anzulegen.
Um Verdichtungen, Vernässung und Erosion zu vermeiden, soll das nach Bodenarten getrennte Material mit folgenden Maximalhöhen gelagert werden:

a) humoser Oberboden

Mutterboden ist in Mieten mit einer Sohlenbreite bis zu 3 m und in einer Höhe bis zu 1,3 m aufzusetzen. Bei sehr großen Mengen kann die Sohlenbreite vergrößert werden, jedoch darf die Höhe dann 1 m nicht übersteigen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen.
Der Mutterboden ist lebend zu erhalten und bei längeren Lagerzeiträumen (> 3 Monate) zu begrünen (Abdeckung mit Grassoden oder Einsaat mit Schmetterlingsblütlern).

b) kulturfähigen Unterboden bei

. mittelfeuchten bzw. steifplastischen Schluffen, Lehmen und Tonen 5 m
. lehmigen Sanden, schwachfeuchten bzw. halbfesten Schluffen, Lehmen und Tonen 10 m

1.7 Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebensowenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

1.8 Anschüttungen > 200 m³ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtig (§ 62 i.v.m § 2 Abs. 1 Sächs BO).

2. Bodenbelastungen

2.1 Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.

2.2 Zur Reduzierung von Bodenverdichtungen auf dem Baugelände auf ein unumgängliches Maß, ist der Bauverkehr über Flächenteile, die für eine spätere Nutzung als Stellplätze bzw. Zufahrten vorgesehen sind, zu leiten. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden sowie neu anzulegende Vegetationsflächen, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

2.3 Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden.

2.4 Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) genutzt werden.

2.5 Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10 Abs. 3 EGAB hat eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

3. Flächenversiegelung

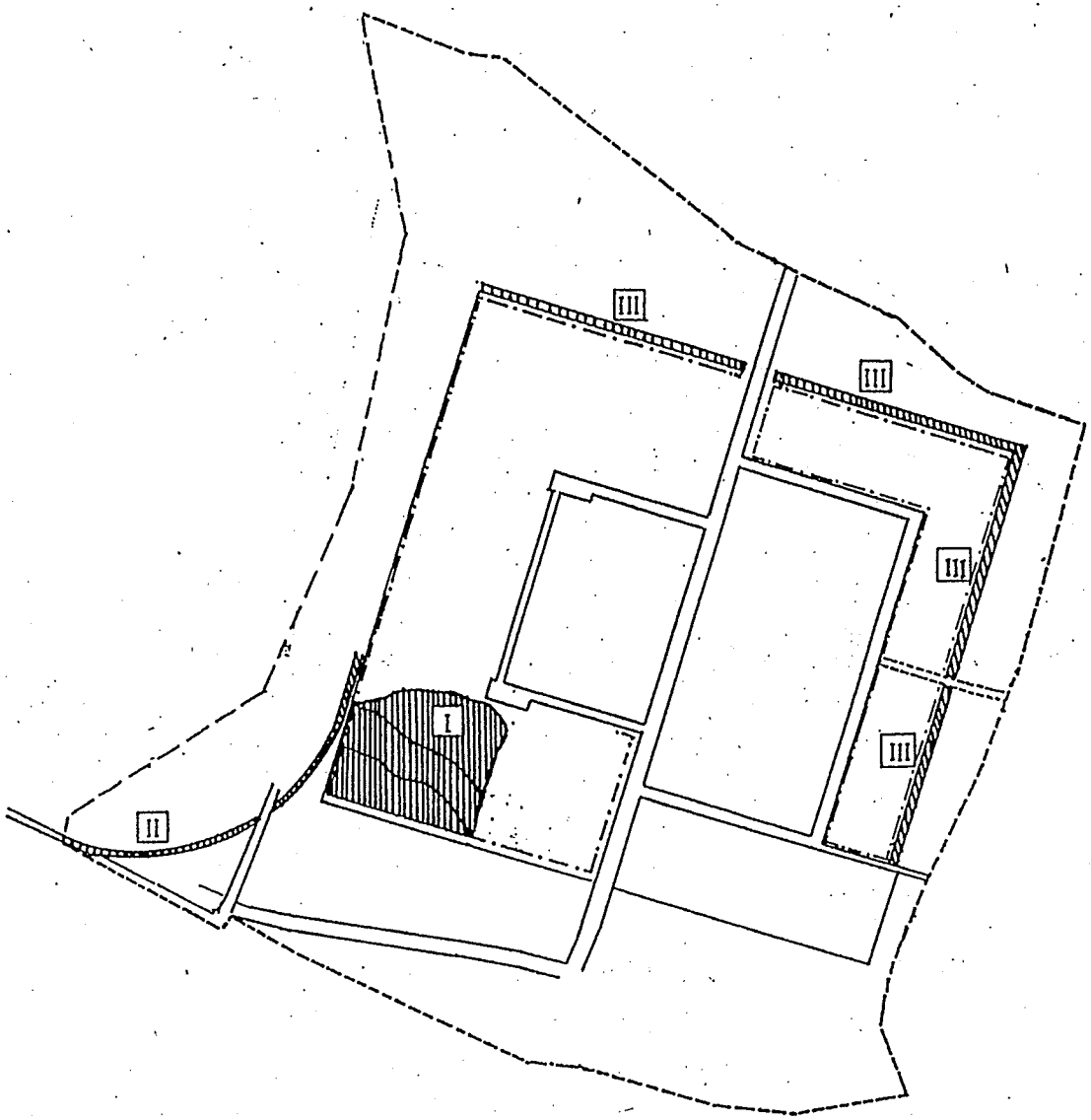
3.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen, etc.) in den Boden besteht, haben Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet zu werden. Zum Anlegen von Gehwegen, Garageneinfahrten u. ä. werden Rasengittersteine oder grobfugig verlegte Pflaster empfohlen.

3.2 Nicht mehr benötigte versiegelte Fläche sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

GUETERVERKEHRSZENTRUM LEIPZIG–
LUETZSCHENA–STAHMELN, QUARTIER C

ERDMASSEN
GVZ Quartier C

Aufschüttungen mit Mineralboden, der im Quartier C bei Baumaßnahmen anfällt ca 92.000 m³



I Auffüllung der Mulde bis zu einer Höhe von 132,50 NN Herstellung der Geländehöhe für die Entwässerungsleitung und Gleisanschluß 60.000 m³

II Auffüllung Gleisanschluß 20.000 m³

III Erdwall bis 2,00 m Höhe auf privater Grünfläche 12.000 m³

BAUGRENZE

B-Plan GRENZE

Fläche für AUFSCHÜTTUNG

MASSSTAB IM ORIGINAL 1 : 2000

0 20 40 80 140 325m

Weidleplan LEIPZIG

Weidleplan Gmbh / Grünplanung Beer&Mueller

ABSTANDSERLASS
NORDRHEIN-WESTFALEN 1990

Bestandteil des vorzeitigen
Bebauungsplanes
Güterverkehrszentrum
Leipzig - Lützschena-Stahmeln,
Quartier C

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990)

VORBEMERKUNG

Um den bei der Bauleitplanung beteiligten Gewerbeaufsichtsbehörden im Hinblick auf die sich aus § 50 BImSchG ergebenden notwendigen Schutzabstände zwischen emittierenden Gebieten und Wohngebieten eine Grundlage für einheitliche Stellungnahmen zu geben, hat der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen durch den sog. „Abstandserlaß" für die immissionsrelevanten Industrie- und Gewerbearten Schutzabstände zwischen diesen Anlagen und Wohngebieten bekannt gemacht. Bei Einhaltung dieser Abstände ist im allgemeinen ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen sichergestellt, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Dieser „Abstandserlaß" stellt eine verwaltungsinterne Weisung der obersten Landesbehörde an die Gewerbeaufsichtsbehörden dar und ist für die Träger der Bauleitplanung *nicht verbindlich*. Der Immissionsschutz genießt unter den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen Vorrang. Die Gemeinden können daher bei der Abwägung der verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB beim Überwiegen anderer Belange die Belange des Immissionsschutzes in gewissem Maße zurückstellen und die Abstände verringern, soweit deren Einhaltung nicht möglich ist (vgl. § 50 BImSchG). Der Abstandserlaß selbst läßt bereits unter bestimmten Voraussetzungen eine Unterschreitung der angegebenen Schutzabstände zu. Die Gemeinde muß bedenken, daß bei einer Unterschreitung der Abstände über die Regelungen des Abstandserlasses hinaus sich u. U. Rechtsfolgen ergeben, auf die im Abstandserlaß im einzelnen hingewiesen ist.

Die dem Abstandserlaß beigefügte Abstandsliste gilt nur für die bauplanungsrechtliche Ausweisung sowohl von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten, nicht dagegen von Mischgebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten und besonderen Wohngebieten. Sie ist auch auf bestehende Immissionssituationen („Gemengelagen") und im Baugenehmigungsverfahren nicht anwendbar.

Der Abstandserlaß NW wurde erstmalig am 25. 7. 1974 herausgegeben, am 2. 11. 1977 novelliert und durch den im Anhang 9 enthaltenen sowie am 9. 7. 1982 überarbeiteten Abstandserlaß ersetzt. Dabei ist insbesondere die Abstandsliste überarbeitet worden. Der Abstandserlaß wurde mit dem Planungserlaß NW (Anhang 10) und Beteiligungserlaß NW (nicht abgedruckt) abgestimmt.

Der Abstandserlaß hat über Nordrhein-Westfalen hinaus großes Interesse gefunden, da – soweit ersichtlich – vergleichbare Regelungen in anderen Ländern nicht bestehen. Er ist daher hier im vollen Wortlaut wiedergegeben. Eine etwa nur schematische Anwendung lediglich der Abstandsliste im Bauleitplanverfahren ist nicht vertretbar. Es ist unerläßlich, bei – wenn auch sinngemäßer – Anwendung der Abstandsregelungen NW im Bauleitverfahren unbedingt den Text des Abstandserlasses und die entsprechenden Regelungen im Planungserlaß NW zu berücksichtigen.

I.

283
2311

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21. 3. 1990 – V B 3 – 8804.25.1 (V Nr. 2/90)

Dieser Erlaß richtet sich an die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter. Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung im Bauleitplanverfahren bestimmt. Sie gelten nicht im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, im Planfeststellungsverfahren nach dem Abfallgesetz sowie in sonstigen Planfeststellungs- und Baugenehmigungsverfahren (siehe Nr. 3).

1 Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung

Nach Nummer I. 8 d. Gem. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales u. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr v. 8. 7. 1982 (SMBl. NW. 2311) (Planungserlaß) sind regelmäßig u. a. die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen möglichst frühzeitig zu beteiligen, um eine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Belangen des Umwelt- bzw. Immissionsschutzes, den Belangen der gewerblichen Wirtschaft und sonstigen Belangen zu gewährleisten. Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange an der Bauleitplanung durch die Planungsträger ist grundsätzlich geregelt in dem RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 16. 7. 1982 (SMBl. NW. 2311) (Beteiligungserlaß); auch hier sind die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter ausdrücklich als Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Für das entsprechende Beteiligungsverfahren enthält Nummer 4 des Beteiligungserlasses Regelungen für die Planungsträger, die auch von den Staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern als Beteiligte beachtet werden sollten.

Insbesondere erscheinen folgende grundsätzliche Hinweise für die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter von Bedeutung:

- Die Gemeinden sind gehalten, den Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist für die Abgabe ihrer Stellungnahme zu setzen (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses). Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen sich bemühen, die im Einzelfall vorgegebene Frist einzuhalten.
- Die Träger öffentlicher Belange sollen in ihren Stellungnahmen auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses). Gerade die Stellungnahmen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen zu einer umfassenden Bestandsaufnahme durch die Gemeinden als Planungsträger beitragen (vgl. Nr. I. 5.1 des Planungserlasses). Deshalb sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in ihren Stellungnahmen Hinweise auf wichtige Genehmigungsverfahren und zu erwartende Betriebsstillegungen und deren zu erwartenden Auswirkungen auf die Immissionslage geben.

  Haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter zu Bauleitplan-Entwürfen im Bereich eines Luftreinhalteplans Stellung zu nehmen und ist die Belastung durch Luftverunreinigungen für die Planungsentscheidung bedeutsam, so sind die Luftreinhaltepläne in die Stellungnahme einzubeziehen. Zu diesem Zweck haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter den Luftreinhalteplan für den Bereich des Planungsgebiets hinsichtlich der Emissions-, Immissions- und Wirkungssituation sowie hinsichtlich der Prognose der Luftverunreinigungen zu analysieren und darzustellen.
- Die Träger öffentlicher Belange sollen in ihren Stellungnahmen nicht bereits Abwägungen vornehmen, weil dadurch den Gemeinden eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erschwert würde (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses).

Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen die Entwürfe der Bauleitpläne daraufhin prüfen, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes zu vereinbaren sind. Für diese Prüfung gilt insbesondere der Planungsgrundsatz in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (vgl. Nr. I.1 des Planungserlasses).

Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen im Rahmen ihrer Beteiligung die Gemeinden beraten und mit ihnen konstruktiv zusammenarbeiten. Soweit sie in ihren Stellungnahmen gegen Planungsabsichten der Gemeinden Bedenken erheben wollen, sollen sie zugleich prüfen, ob und welche Hinweise zur Konfliktlösung gegeben werden können. Dabei sollten die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter insbesondere die Möglichkeiten technischer Maßnahmen angeben, durch die Immissionen gemindert werden können. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter, die verschiedenen Belange mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen; die Bedenken und Anregungen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter kann der Planungsträger im Zuge der Abwägung zurückstellen, wenn andere Belange überwiegen (vgl. Nr. I.5 des Planungserlasses). Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat eine endgültige Entscheidung des Planungsträgers zu respektieren, und zwar auch dann, wenn diese Entscheidung von der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes abweicht. Ist ein Bauleitplan in Kraft getreten, so hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen seiner Aufgabenstellung zur Realisierung der Planung beizutragen.

2 Abstandsregelungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung

2.1 Aufstellung einer Abstandsliste zur Vereinheitlichung der Stellungnahmen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter

Bei der Prüfung der Bauleitpläne auf Übereinstimmung mit den Grunsätzen des Immissionsschutzes ist zu berücksichtigen, daß es erfahrungsgemäß trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Industrie- und Gewerbeanlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen noch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits – unabhängig von der Fernwirkung aus höheren Quellen emittierter Luftverunreinigungen – in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen (vgl. Nr. I.2.1 des Planungserlasses), besondere Bedeutung zu; daneben kommen allerdings auch andere Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes in Betracht.

Wegen der Bedeutung der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen befaßt sich bereits Nummer I.6.2 des Planungserlasses mit Schutzabständen in der Bauleitplanung und verweist auf die Regelungen des Abstandserlasses. Der Abstandserlaß soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes beteiligten Staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden in der

Anhang 1 beigefügten Liste Schutzabstände bekanntgemacht (Abstandsliste). Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen diese Liste nach Maßgabe der Nummern 2.2 und 2.3 dieses RdErl. bei der Beteiligung im Bauleitplanverfahren anwenden.

Zusätzlich werden der Abstandsliste ergänzende Ausführungen beigefügt. Sie betreffen Außenbereichsvorhaben sowie genehmigungsbedürftige Anlagen, die nicht in die Abstandsliste aufgenommen Anhang 2 werden sind.

2.2 Grundsätze für die Anwendung der Abstandsliste

2.21 Grundlagen der Abstandsliste

Es ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände 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. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandswerte wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), des Landes, der einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen sowie von ausländischen Abstandslisten und den praktischen Erfahrungen der Gewerbeaufsichtsbehörden und der Landesanstalt für Immissionsschutz Nordrhein-Westfalen erarbeitet; die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung wurden gleichermaßen berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) –, angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1–2schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.

Zur Berücksichtigung des Faktors Luftreinhaltung bei der Abstandsregelung wurde die Schutzbedürftigkeit der genannten Gebiete beurteilt nach Immissionswerten, die zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsgefahren und erheblichen Belästigungen durch Gase, Stäube, Dämpfe und Geruchsstoffe notwendig sind. Dabei wurde auch auf die TA Luft und zusätzlich auf den Gem. RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie v. 14. 10. 1986 zur Durchführung der TA Luft (SMBl. NW. 7130) zurückgegriffen.

Die Abstandsliste wurde auf der Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 1988 (BGBl. I S. 1059), aufgestellt; soweit Nummern des Anhangs zur 4. BImSchV genannt sind, bedeutet dies einen Hinweis auf ein mögliches Genehmigungserfordernis i. S. des BImSchG. Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn die 4. BImSchV enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbständige Anlagenarten zu sehen sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstandsbestimmend ist aber – unabhängig von dem Genehmigungserfordernis – die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist. Die Abstandsliste ist nicht abschließend. So fehlen z. B. gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind, sowie Anlagen, die in Nordrhein-Westfalen entweder überhaupt nicht oder nur ganz vereinzelt vorkommen; in Fällen der letztgenannten Art kann der Listen-Abstand einer vergleichbaren Anlage als Anhalt für die Stellungnahme im Bauleitplanverfahren dienen.

Auf der anderen Seite sind einzelne der in der Liste genannten Anlagenarten nicht nur in Industrie- oder Gewerbegebieten, sondern ihrer Art nach auch in Mischgebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten oder besonderen Wohngebieten zulässig bzw. sollen im Außenbereich errichtet werden. Abstände zwischen gewerblichen Betrieben unterschiedlicher Nutzung werden im Abstandserlaß nicht behandelt.

2.22 Anwendung der Abstandsliste

Die Abstandsliste ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und den nachfolgend genannten Gebieten andererseits. Sie gilt nach Maßgabe der folgenden Ausführungen sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten.

Zum Schutz von Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten kann die Abstandsliste gemäß Nummer 2.225 angewendet werden. Je nach baulicher Nutzung sind die besonderen Wohngebiete entweder wie Wohngebiete oder wie gemischt genutzte Gebiete zu behandeln.

2.221 Bei der Planung für Gemengelagen (vgl. Nr. I.2.2 und I.6.2.2 des Planungserlasses) kann die Anwendung der Abstandsliste zu unüberbrückbaren Schwierigkeiten führen. Entsprechend dem in Nummer I.2.2 des Planungserlasses aufgestellten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissionsschutzes, soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in diesen Fällen durch seine Stellungnahme zu einer Lösung beitragen, die – unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles – hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. Nr. I.5.2.1 des Planungserlasses) vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber nicht ausreichende Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven oder passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.

2.222 Die sich durch die Abstandsregelung ergebenden Zwischenzonen sind nicht als „von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen", z. B. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) anzusehen; vielmehr kann innerhalb dieser Abstände eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet und eine weniger störende Nutzung als im Industrie- oder Gewerbegebiet vorgesehen werden.

2.223 Der Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrißlinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrißlinie ist die Linie im Grundriß (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z. B. Schornsteine, Auslässe, Tankfelder, Klärbecken, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfaßt. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstandes regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind akzeptabel.

2.224 Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützen-

den Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. 2.21).

2.225 Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

2.226 Bei der Prüfung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Kur- oder Klinikgebieten andererseits sind die Gegebenheiten des Einzelfalles besonders zu berücksichtigen; mindestens ist der für reine Wohngebiete maßgebende Abstand zugrunde zu legen.

2.227 Die Abstandsliste gilt nur für die Planung im ebenen Gelände; in anderen Fällen, z. B. bei der Planung in Tallagen, sollten Einzeluntersuchungen angestellt werden (vgl. Nr. 2.313 und Nr. 2.321).

2.228 Anlagen, die zwar in die Abstandsliste aufgenommen wurden, die aber sofern die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfüllt sind, aus der Sicht des Immissionsschutzes im Außenbereich errichtet werden sollten.

Die in der Abstandsliste unter den lfd. Nummern 19, 20, 68, 80, 86, 116, 128, 135, 136, 138 und 157 aufgeführten Anlagen sind in aller Regel Außenbereichsvorhaben. Die genannten Abstände sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes zwischen diesen Anlagen und Wohnbereichen notwendig.

2.23 Nichtanwendbarkeit auf bestehende Immissionssituationen

Aus der Abstandsliste können keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. Ob bei einer vorgegebenen Situation durch Industrie- oder Gewerbebetriebe Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten, muß im Einzelfall anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (BImSchG, TA Luft, TA Lärm) geprüft werden; der bloße Hinweis auf eine Abstandsunterschreitung rechtfertigt nicht ein Einschreiten der Überwachungsbehörde nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften gegen Anlagen.

2.3 Fallgruppen für die Anwendung der Abstandsliste im Bauleitplanverfahren

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat den Planungsträger schon im Flächennutzungsplanverfahren darauf aufmerksam zu machen, welche Beschränkungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren voraussichtlich vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagen werden müssen. Für Festsetzungen im Bebauungsplan gilt folgendes:

2.31 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten

2.311 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, deren Nutzung noch nicht bekannt ist

a) Notwendigkeit der Nutzungsbeschränkung

Soweit bei der Ausweisung von Industrie- oder Gewerbegebieten nicht oder nur annäherungsweise bekannt ist, in welcher Weise die Gebiete zukünftig genutzt werden sollen, kann die Prüfung anhand der Abstandsliste zu dem Ergebnis führen, daß Beschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO 1990 für bestimmte Anlagearten ausgesprochen werden müssen. Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter haben daher bei ihren Stellungnahmen entsprechend den in der Planung vorgegebenen Abständen zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebieten entsprechend Nummer 2.22 andererseits dem Planungsträger vorzuschlagen, in dem Bebauungsplan Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagearten für die Industrie- oder Gewerbegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO 1990 festzusetzen (vgl. Nr. 1.6.4 des Planungserlasses). Der Einfachheit halber sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter dabei – unbeschadet der Verpflichtung des Planungsträgers, die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan eindeutig zu bestimmen – auf die entsprechenden Abstandsklassen der Abstandsliste verweisen, z. B. („nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen ... der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21. 3. 1990 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad"). Dabei haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter bei ihren Stellungnahmen stets den Stand der Abstandsliste (z. B. Stand: 1990) anzugeben und dem Planungsträger zu empfehlen, die Betriebsarten der Abstandsliste in geeigneter Form – z. B. durch Abdruck der verwendeten Abstandsliste – zum Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan zu machen.

b) Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter können jedoch zur Vermeidung von allzu großen und unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall aufhebbaren Beschränkungen im Rahmen der von ihnen abzugebenden Stellungnahmen den Gemeinden empfehlen, im Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zu eröffnen (vgl. Nr. 1.7 des Planungserlasses). Diese Erleichterung ist deshalb möglich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

c) Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB

Wegen der Möglichkeit von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bei der späteren Bebauung, die z. B. durch über den Stand der Technik zum Zeitpunkt des Erlasses der Abstandsliste hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz bei einer an sich nicht zugelassenen Anlage begründet sein können, wird auf Nummer II.7 des Planungserlasses hingewiesen.

2.312 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, in denen die Art der später anzusiedelnden Betriebe schon bekannt ist

Ist im Planungsverfahren schon bekannt, welche Industrie- oder Gewerbearten in den neu festzusetzenden Industrie- oder Gewerbegebieten untergebracht werden sollen, so ist durch Vergleich der in der Planung vorgegebenen Abstände mit den in der Abstandsliste angegebenen Werten festzustellen, ob die für die in Frage kommenden Betriebsarten vorgesehenen Abstände eingehalten sind. Ist dies der Fall, so haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter dem Planungsträger vorzuschlagen, in dem Bebauungsplan die vorgesehene Nutzungsart festzusetzen oder zumindest die Nutzung durch Anlagen, die einen größeren Abstand erfordern, auszuschließen. Im übrigen wird hinsichtlich der dem Planungsträger vorzuschlagenden Beschränkungen der Nutzungen im Bebauungsplan und der Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten auf Nummer 2.311 verwiesen.

2.313 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, deren Nutzung in allen Einzelheiten bekannt ist.

a) Prüfung anhand der Abstandsliste

Es ist möglich, daß schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt ist, welcher bestimmte Industrie- oder Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll. Ergibt der Vergleich des in der Planung vorgegebenen Abstandes zwischen der geplanten

industriellen oder gewerblichen Anlage einerseits und einem tatsächlich vorhandenen oder baurechtlich ausgewiesenen oder gleichzeitig auszuweisenden Wohngebiet andererseits mit dem für die entsprechende Betriebsart in der Abstandsliste angegebenen Abstand die Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes, so ist nach Nummer 2.312 zu verfahren.

b) Einholung von Gutachten im Einzelfall (Immissionsprognose – Gutachten)

Reicht der in der Planung vorgegebene Abstand nicht aus, so kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z. B. Emissionskataster, Quellenkonfiguration) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren Immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden. In diesen Fällen sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter dem Planungsträger – wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt – empfehlen, ein entsprechendes Einzelgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll die zum Zeitpunkt der Planung absehbare Entwicklung der Betriebe berücksichtigen. Auf Ersuchen des Planungsträgers sollen sich die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Formulierung der Fragestellung für das Gutachten beteiligen, in schwierigen Einzelfällen berät die Landesanstalt für Immissionsschutz die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter. Wegen der Prüfung der Einzelgutachten wird auf Nummer 2.33 verwiesen.

Von der Empfehlung, ein Gutachten einzuholen, soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt absehen, wenn es ihm ohne übermäßigen Zeitaufwand möglich ist, aus eigenem Sachverstand den Planungsbehörden eine Lösung vorzuschlagen.

2.32 Festsetzung von Wohngebieten

2.321 Festsetzung von Wohngebieten in der Nachbarschaft von bereits bestehenden und voll besiedelten Industrie- oder Gewerbegebieten

a) Prüfung anhand der Abstandsliste

Sollen Wohngebiete in der Nachbarschaft von bereits bestehenden und voll besiedelten Industrie- oder Gewerbegebieten, d. h. Gebieten ohne freies Gelände für Betriebserweiterungen, festgesetzt werden und ist der sich aus der Abstandsliste ergebende Abstand mehr als nur geringfügig unterschritten, so soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt den Planungsträger darauf hinweisen, daß sich aus dieser Situation wechselseitige Beeinträchtigungen ergeben können.

Bei der beabsichtigten Festsetzung von Misch-, Kern- oder Dorfgebieten ist unter Beachtung von Ziffer 2.225 analog zu verfahren.

b) Einholung von Gutachten im Einzelfall (Immissionsgutachten)

Die genaue Kenntnis der vorhandenen Emissionssituationen gestattet es in diesen Fällen aber, die von dem bestehenden Industrie- oder Gewerbegebiet ausgehenden, auf das neu festzusetzende Wohngebiet einwirkenden Immissionen zu messen und/oder zu berechnen. Daher sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter dem Planungsträger – wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt – empfehlen, mit Hilfe eines Gutachtens feststellen zu lassen, ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- oder Gewerbeanlagen zu erwarten sind und ob diese evtl. durch passive Schutzmaßnahmen (z. B. immissionsschutzmäßig günstige Anordnung der Gebäude) im Wohngebiet unterbunden werden können. Auf Ersuchen des Planungsträgers sollen sich die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Formulierung der Fragestellung für das Gutachten beteiligen.

Von der Empfehlung ein Gutachten einzuholen, soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt absehen, wenn es ihm ohne übermäßigen Zeitaufwand möglich ist, eine eigene Stellungnahme abzugeben, die eine entsprechende gutachtliche Beurteilung ersetzt.

c) Grundlagen des Immissionsgutachtens

Dem Gutachten ist die für die jeweilige Nutzung ungünstigste Emissionssituation in dem Industrie- oder Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Planung absehbaren Entwicklung der Betriebe zugrunde zu legen. Hinsichtlich möglicher Änderungen sind zwei Fälle zu unterscheiden:

ca) Die vorhandene Emissionssituation in dem bestehenden Industrie- oder Gewerbegebiet ist ungünstiger, als sie – trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit der vorhandenen Nutzung – nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

In diesem Fall können Verbesserungen der Emissionssituation, die bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Wohngebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erreicht werden können, berücksichtigt werden; das Gutachten soll die dafür erforderlichen Maßnahmen und die technischen Möglichkeiten zu ihrer Verwirklichung aufzeigen.

cb) Die vorhandene Emissionssituation in dem bestehenden Industrie- oder Gewerbegebiet ist günstiger, als sie bei voller Ausschöpfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wäre.

In diesem Fall ist von einer der Gebietsgröße und dem Gebietscharakter entsprechenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzung mit den höchsten zulässigen Emissionen auszugehen, wenn nicht feststeht, daß die vorhandene Situation in diesem Gebiet langfristig unverändert bleibt oder sich sogar noch günstiger entwickelt.

2.322 Festsetzung von Wohngebieten in der Nachbarschaft von festgesetzten, aber noch nicht oder nicht voll besiedelten oder gleichzeitig auszuweisenden Industrie- oder Gewerbegebieten

Ist die Festsetzung von Wohngebieten in der Nachbarschaft von bestehenden, aber noch nicht oder nicht voll besiedelten oder gleichzeitig auszuweisenden Industrie- oder Gewerbegebieten vorgesehen, so ist bei der Prüfung, ob der in der Planung vorgesehene Abstand zum Schutz der Wohngebiete ausreicht, von denselben Annahmen wie in Nummer 2.321 Buchst. cb) auszugehen, soweit nicht für die Industrie- oder Gewerbegebiete Beschränkungen planungsrechtlicher Art (z. B. wie in Nr. 2.311 vorgesehen) bestehen.

2.33 Prüfung von Einzelgutachten

In den Fällen der Nummern 2.313 b) und 2.321 b) sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter darauf hinwirken, daß die vom Planungsträger in Auftrag gegebenen Gutachten ihnen zur Prüfung vorgelegt werden; die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter können an der Prüfung die Landesanstalt für Immissionsschutz beteiligen. Führt die Prüfung des Gutachtens zu dem Schluß, daß unter Berücksichtigung der vorgegebenen oder angenommenen Emissionssituation und ggf. bestimmter passiver Schutzmaßnahmen im Wohngebiet Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen im Wohngebiet nicht zu erwarten sind, so soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt seine Bedenken zurückstellen, ggf. unter der Voraussetzung, daß die notwendigen Schutzmaßnahmen rechtlich abgesichert werden.

3 Nichtanwendung der Abstandsliste in Genehmigungsverfahren

3.1 Baugenehmigungsverfahren

Zu Bauanträgen für bauliche Anlagen und Räume im Sinne des § 50 Abs. 3 BauO NW hat die Bauaufsichtsbehörde das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zu hören, u. a. soweit Belange des Immissionsschutzes berührt sind (Nr. 50.3 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – VV BauO NW – RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 29. 11. 1984 – SMBl. NW. 23212). Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat dabei anhand der von der Bauaufsichtsbehörde übersandten Bauvorlagen zu prüfen, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zu erwarten und ggf. durch Auflagen zu vermeiden sind.

Soweit die Bauvorlagen, insbesondere die Baubeschreibung gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über bautechnische Prüfungen – BauPrüfVO – (vgl. Betriebsbeschreibung nach Anlage 4 zu VV BauPrüfVO) nicht ausreichen, um eine exakte Vorausberechnung der von der geplanten Anlage zu erwartenden Emissionen vornehmen zu können, werden sich die Beurteilung der voraussichtlichen Immissionssituation und die hieraus zu ziehenden Schlußfolgerungen für die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes auf Erfahrungen mit bestimmten Anlagearten stützen. Für die Stellungnahmen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter im Baugenehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen bietet die Abstandsliste zu diesem RdErl. lediglich einen Anhalt dafür, ob bei der Erteilung der Genehmigung evtl. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zu erwarten sind. Jedoch begründet nicht schon die Tatsache, daß der dort angegebene Abstand nicht eingehalten ist, eine ablehnende Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes. Vielmehr ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und wie diese ggf. ausgeräumt werden können.

Ergibt sich aus den vorgelegten Bauvorlagen, daß erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft nur durch Auflagen ausgeschlossen werden können, so soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Auflagen baulicher Art zur Aufnahme in den Bauschein vorschlagen. Die Bauaufsichtsbehörde soll darauf hingewiesen werden, daß nur durch diese Auflagen der notwendige Immissionsschutz in der Nachbarschaft sichergestellt ist. Ergibt sich aus den vorgelegten Bauvorlagen, daß die hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder bedeutende Sachgüter gefährden und diese auch durch Auflagen mit Sicherheit nicht ausgeschlossen werden können, so soll das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt die Bauaufsichtsbehörde darauf hinweisen, daß das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig ist (§ 25 Abs. 2 BImSchG). Im übrigen wird auf Nummer 50.34 VV BauO NW hingewiesen.

3.2 Nichtanwendung der Abstandsliste im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren und im Planfeststellungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG, in Planfeststellungsverfahren nach dem Abfallgesetz und in sonstigen Planfeststellungsverfahren ist im Gegensatz zu der Planung von Gebieten die Abstandsliste nicht anzuwenden; in diesen Fällen ist es ausdrücklich Gegenstand des Genehmigungsverfahrens, anhand der Antragsunterlagen und von Einzelgutachten in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit ausgeschlossen werden können. Die bloße Anwendung der Abstandsliste würde diesem Prüfungsgrundsatz nicht gerecht werden.

4 Der RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales v. 9. 7. 1982 (SMBl. NW. 280) wird mit dessen Zustimmung aufgehoben.

Anhang 1

Abstandsliste 1990

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
I	1500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwelereien)
		3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
		4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	4.1h (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
		6	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
II	1000	7	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln im Freien (*)
		9	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
		11	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 49)
		12	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		13	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		14	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
		15	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		16	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
		17	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
		18	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		21	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
		22	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
III	700	24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
		27	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 11 und 49)
		28	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall (s. auch lfd. Nrn. 95 und 151)
		29	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
		30	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
		31	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
		32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
		33	4.21 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
		34	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
		35	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		36	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
		37	8.6 (1)	Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitriten, Nitraten oder Säuren, soweit hierdurch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden soll
		38	–	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		39	–	Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
IV	500	40	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
		41	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10000 m³ oder mehr je Stunde
		42	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr (*)
		43	1.9 (1)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
		44	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		45	2.8 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
		46	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
		47	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement
		48	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen, von denen den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie länger als während der 12 Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	49	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen (s. auch lfd. Nrn. 11 und 27) sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat
		50	3.6 (1 + 2) 3.16 (1) 3.17 (2)	Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren (*)
		51	3.11 (1)	Schmiede-, Hammer- und Fallwerke (*)
		52	3.14 (1 + 2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
		53	4.1 g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
		54	4.1 h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
		55	4.1 k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
		56	4.1 m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
		57	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
		58	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateteile
		59	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		60	5.1 (1)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden
		61	5.3 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Kunstharzen oder b) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde oder mehr
		62	5.4 (1)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		63	5.5 (1)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
		64	5.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		65	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xylolharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		66	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		67	6.1 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
IV	500	68	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51000 Hennenplätzen, b) 102000 Junghennenplätzen, c) 102000 Mastgeflügelplätzen, d) 1900 Mastschweineplätzen oder e) 640 Sauenplätzen oder mehr
		69	7.2 (1 + 2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder b) 4000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
IV	500	70	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
		71	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		72	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
		73	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		74	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in – Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4000 kg Fleisch verarbeitet werden, und – Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		75	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr
		76	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
		77	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
		78	8.1 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
		79	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		80	–	Deponien für Haus- und Sondermüll
		81	–	Autokinos (*)
		82	–	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
	300	83	1.5 (1 + 2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
		84	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
		85	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
		86	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
		87	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	88	2.3 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
		89	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
		90	2.7 (1)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		91	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m³ oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		92	2.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		93	2.14 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
		94	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
		95	3.4 (1 + 2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle (s. auch lfd. Nrn. 28 und 131)
		96	3.5 (1)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
		97	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern oder durch Flammspritzen
		98	3.12 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		99	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*)
		100	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
		101	3.19 (2)	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		102	3.21 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
		103	3.23 (1 + 2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
		104	4.1 f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
		105	4.1 p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
		106	4.2 (1 + 2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1 + 2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1 + 2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmitteln je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		115	6.2 (1 + 2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14000 bis weniger als 51000 Hennenplätzen, b) 28000 bis weniger als 102000 Junghennenplätzen, c) 28000 bis weniger als 102000 Mastgeflügelplätzen, d) 525 bis weniger als 1900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69 erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1 + 2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Hartmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3200 bis weniger als 14000 Hennenplätzen, b) 8400 bis weniger als 28000 Junghennenplätzen, c) 8400 bis weniger als 28000 Mastgeflügelplätzen d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder e) 40 bis weniger als 173 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen – Anlagen in Gaststätten – Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 3000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speiseresten aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		164	10.12 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.13 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	–	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		167	–	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	–	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	–	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	–	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	–	Zimmereien (*)
		172	–	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		173	–	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		174	–	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	–	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	–	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen – weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder – ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	10.12 (2)	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2 500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134	10.14 (2)	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	–	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	–	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	–	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	–	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	–	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		140	–	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	–	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	–	Preßwerke (*)
		143	–	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	–	Schwermaschinenbau
		145	–	Emaillieranlagen
		146	–	Schrottplätze
		147	–	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		148	–	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m³ oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1 + 2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1 000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	177	–	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		178	–	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	–	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	–	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	–	Autolackierereien
		184	–	Tischlereien oder Schreinereien
		185	–	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
		186	–	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	–	Kompostierungsanlagen
		188	–	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		189	–	Spinnereien oder Webereien
		190	–	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	–	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	–	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	–	Bauhöfe
		194	–	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		195	–	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		196	–	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden