



## Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-10097-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Dezernat Stadtentwicklung und Bau**

Stammbaum:  
VII-DS-10097 Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau  
VII-DS-10097-NF-01 Dezernat  
Stadtentwicklung und Bau

Betreff:  
**Kreislaufwirtschaft statt Kiesabbau in Rückmarsdorf**

<b>Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)</b>	<b>Voraussichtlicher Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Grundstücksverkehrsausschuss	19.08.2024	2. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	20.08.2024	2. Lesung
Ratsversammlung	21.08.2024	Beschlussfassung

**Auswirkungen auf Strategie, Haushalt  
und Stadtraum**

Ziele „Leipzig-Strategie 2035“	
Klimawirkung	ja
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	nein
Finanzielle Auswirkungen	nein
Auswirkung auf den Stellenplan	nein
Räumlicher Bezug	Alt-West, Rückmarsdorf

### Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

1. die Pläne der GP Günter Papenburg AG für die Entwicklung eines Baustoffzentrums "Circular Economy", verbunden mit der Einstellung des bergrechtlichen Verfahrens in Rückmarsdorf, weiter zu begleiten;
2. eine entsprechende Grundsatzvereinbarung mit der GP Günter Papenburg AG auszuhandeln und zu unterzeichnen;
3. die erforderlichen Grundstückstauschgeschäfte zu verhandeln, um die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der angestrebten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu schaffen.

### Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Die Firma GP Günter Papenburg AG ist bereit, auf die Auskiesung in Rückmarsdorf zu verzichten, wenn die Stadt Leipzig die Entwicklungsziele für das heutige Betriebsgelände unterstützt und perspektivisch durch Grundstückstausch und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens die erforderlichen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft.

Dieser Regelungsinhalt soll durch eine Grundsatzvereinbarung vertraglich vereinbart werden.

Textliche Änderungen der Neufassung wurden rot hervorgehoben; zudem wurden die Grundsatzvereinbarung und die dazugehörige Anlage 5 in aktueller Version beigegefügt.

## Beschreibung des Abwägungsprozesses

Zielkonflikte sind nicht gegeben.

### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Die Beschlussvorlage ist öffentlich, die Anlage(n) im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Flächentausch ist/sind nichtöffentlich, um die Verhandlungsposition der Stadt Leipzig gegenüber der GP Papenburg AG nicht zu beeinträchtigen und auch Daten und Informationen des Unternehmens gegenüber Dritten zu schützen.

### III. Strategische Ziele

Die Informationsvorlage dient dem INSEK-Ziel „Leipzig besteht im Wettbewerb“ durch den Handlungsschwerpunkt „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“. Die Bereitstellung, Verarbeitung, Aufbereitung, Veredlung, Vermarktung und Transport von Sanden und Kiesen bilden wesentliche Grundvoraussetzungen für die Umsetzung von verschiedensten Bauprojekten im Stadtgebiet von Leipzig und umliegenden Kommunen.



### IV. Sachverhalt

#### 1. Anlass

Die GP Günter Papenburg AG (GP AG) hat sich aufgrund veränderter Unternehmensbedingungen und äußerer Einflüsse mit alternativen Nutzungsmöglichkeiten für ihre Betriebsstandorte in Schönau befasst. Als Ergebnis wurde die alternative Nutzungsvariante „Baustoffzentrum Circular Economy“ entwickelt.

Die Variante sieht eine Konzentration der Unternehmensaktivitäten auf den Flächen des derzeitigen Betriebsstandorts an der Lyoner Straße in Schönau unter dem Oberbegriff

„Kreislaufwirtschaft“ vor. Das Unternehmen plant, verschiedene Einrichtungen wie Verwaltung, Asphalt- und Betonwerke, Bodenaufbereitung, Recycling, Baustoffproduktion und -handel, einen Energiepark für erneuerbare Energien und Lager- und Technikflächen zu schaffen bzw. zu konzentrieren. Hierfür sollen im Stadtgebiet verteilte Betriebsstandorte aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die GP AG ist bereit, im Zuge der alternativen Nutzungsvariante „Baustoffzentrum Circular Economy“ auf die Fortführung des laufenden bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens und letztendlich auf die Umsetzung des Kiessandabbauprojekts Rückmarsdorf zu verzichten.

Die Firma GP AG wollte ursprünglich in einem Gebiet von etwa 46 Hektar in Rückmarsdorf Kies und Sand abbauen. Da der Regionalplan Westsachsen 2008 andere Ziele vorgab, hatte die Firma ein Raumordnungsverfahren (ROV) mit einem Zielabweichungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen (LDS) beantragt. Die LDS schloss das Raumordnungsverfahren „Kiessandtagebau Rückmarsdorf“ mit Bekanntmachung der raumordnerischen Beurteilung am 11. August 2021 ab (Geschäftszeichen L34-2417/747/4).

Die Stadt Leipzig hat als Beteiligte im ROV eine Stellungnahme abgegeben, in der sie sich für einen größeren Abstand zwischen Rohstoffabbau und Siedlungsgebiet einsetzte. Dazu gehörte in erster Linie der Abstand von mindestens 300 Metern zwischen Siedlungsgrenze und Abbaugelände.

Über die Zulässigkeit und endgültige Gestaltung des Vorhabens ist mit dem Abschluss des Raumordnungsverfahrens noch nicht entschieden. Der Zuschnitt und die Nutzung der Flächen, die Artenwahl, der Aufbau und die Dimensionierung der Wegeerschließung sind unter Berücksichtigung von Realisierungsabschnitten im Zuge eines zum jetzigen Zeitpunkt noch ausstehenden bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch das Sächsische Oberbergamt Freiberg festzulegen.

#### Grunderwerbsantrag GP Papenburg AG und Ratsbeschluss zum Erhalt städtischer Grundstücke in Rückmarsdorf

Obwohl der gesamte Genehmigungsprozess allein in der Verantwortung der Landesdirektion Sachsens lag bzw. des Oberbergamtes Freiberg liegt, wurde mit Beschluss VII-A-01712-NF-01-VSP-03 „Erhalt städtischer Grundstücke in Rückmarsdorf“ zwischenzeitlich eine Vorfestlegung durch die Stadt Leipzig getroffen. Der Verkauf städtischen Grundeigentums sollte auf Flächen, die außerhalb der 300-Meter-Zone zwischen Wohnbebauung und Abbaustätte liegen, beschränkt werden. Dieses entspricht einer Reduzierung auf weniger als die Hälfte (11,5 ha) der ursprünglichen Antragsfläche. Dieses sollte neben weiteren zu klärenden Rahmenbedingungen in einer entsprechenden Standortvereinbarung verbindlich fixiert werden.

Die GP AG hatte daraufhin ihre Bereitschaft signalisiert, den Kaufantrag auf diejenigen Flächen im Eigentum der Stadt Leipzig zu beschränken, welche außerhalb der 300-Meter-Zone zwischen Wohnbebauung und Abbaustätte liegen. Seit 2016 liefen Gespräche und Verhandlungen über eine entsprechende Standortvereinbarung. Diese ist vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmenspläne noch nicht abschließend verhandelt worden.

Die Verwaltung begrüßt die neuen Entwicklungsziele für das heutige Betriebsgelände und den Verzicht auf die Fortführung des bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Besonders die Abkehr vom Abbau der Kieslagerstätten nördlich der Bahnanlagen wird

positiv bewertet.

## 2. Beschreibung der Maßnahme

Die GP Günter Papenburg AG (GP AG) ist bereit, im Zuge der alternativen Nutzungsvariante "Baustoffzentrum Circular Economy" auf die Fortführung des bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens und letztendlich auf die Umsetzung des Kiessandabbauprojekts Rückmarsdorf zu verzichten.

Voraussetzung dafür ist die beschriebene Entwicklung des heutigen Betriebsgeländes auf Basis des bestehenden Planungsrechts bzw. eines einzuleitenden Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung der beschriebenen gewerblichen Nutzungen auf dem Betriebsgelände. Außerdem sollen Grundstückstauschgeschäfte zur Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung angestrebter Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Umfeld des Betriebsgeländes durchgeführt werden.

Um diese Themen vertraglich festzulegen, soll anhängige Grundsatzvereinbarung zwischen der GP AG und der Stadt Leipzig getroffen werden. Die Grundsatzvereinbarung enthält folgende wesentliche Regelungsinhalte:

1. Die GP Günter Papenburg AG (GP AG) plant die Inbetriebnahme des Kiessandtagebaus „Schönau III“ und die Entwicklung eines Baustoffzentrums „Circular Economy“ auf einer Teilfläche von ca. 23 ha am Betriebsstandort Rückmarsdorf.
2. Die Stadt Leipzig wird einen B-Plan-Aufstellungsbeschluss in den Stadtrat einbringen und im Folgenden ein Bebauungsplan mit voraussichtlichen Regelungsinhalten zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Lage der Anlagen zur verkehrstechnischen und medienseitigen Erschließung sowie zur Lage und Umfang von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die durch diese Planung ausgelöst werden, aufstellen.

Auf der Grundlage der zu treffenden Festsetzungen sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die folgenden Nutzungen und Anlagen im Gebiet zu ermöglichen: Bodenwaschanlage / Bodenaufbereitungsanlage, Betonmischanlage, RC / Aufbereitungs- und Baumischabfallsortierung und Lagerung, Bau- und Recyclinghof, Asphaltproduktion, Baustoffhandel, Wasseraufbereitungsanlage, Energiespeicher und Elektrolyseur, Betriebshof Spezialtiefbau, LKW-Abstellflächen und Betriebstankstelle, Elektroladesäulen sowie Verwaltungs- und Sozialgebäude.

3. Die GP AG verpflichtet sich im Gegenzug nach Einleitung des B-Planverfahrens durch den Aufstellungsbeschluss die Genehmigungsverfahren für die Auskiesung von Schönau III nicht fortzuführen und spätestens mit dem Satzungsbeschluss zu beenden. Die GP AG erklärt verbindlich den Verzicht auf die Auskiesung im Gebiet Schönau III. GP AG wird die ehemals für die Auskiesung benötigten Flächen an die Stadt im Rahmen eines Flächentausches übertragen.
4. Die Parteien vereinbaren, den notwendigen Grunderwerb/ Flächentausch notariell bis zu einem bestimmten Datum zu beurkunden. Der Vertrag soll unter der

aufschiebenden Bedingung der Fassung des Aufstellungsbeschlusses geschlossen werden. Hierbei erhält die GP AG in Form eines Tausches oder des Erwerbs bestimmte Flächen, während die Stadt von GP in Form eines Tausches oder des Erwerbs andere Flächen erhält.

5. Die Parteien werden den von der Stadt Leipzig geplanten **Radweg entlang des Saale-Leipzig-Kanals sowie die Sicherung der Verbindung zwischen Betriebsgelände und Schönauer Lachen** in der Bauleitplanung und den nachfolgenden Planungen zu den einzelnen Vorhaben berücksichtigen. Die GP AG wird die für den von der Stadt Leipzig geplanten Fernradweg Halle – Leipzig benötigten Flächen entlang des Saale-Leipzig-Kanals zur Verfügung stellen.
6. Unabhängig von der durchzuführenden Bauleitplanung plant die GP AG für die folgenden Anlagen die bezeichneten Anträge zu stellen: Betonmischanlage, Bodenwäsche/Halle, RC-Platz, LKW- und PKW-Stellplätze mit LKW-Tankstelle, Sozial- und Verwaltungsgebäude, Energiespeicher, Elektrolyseur, PV Freiflächenanlage und Windenergie. Die Stadt wird die Genehmigungsverfahren zeitnah bearbeiten und die Parteien werden bei der Erstellung der Genehmigungen konstruktiv zusammenarbeiten.
7. GP trägt die Kosten der Verfahren der Baurechtschaffung für das B-Plan-Verfahren im Geltungsbereich des Betriebssitzes Rückmarsdorf und der zugehörigen Flächen für die regenerative Energieerzeugung.
8. Die Vereinbarung enthält verschiedene Anlagen, darunter einen Lageplan des Betriebs, eine Übersicht über bestehende Genehmigungen, ein Auskiesungskonzept, einen Betriebsplan für das Baustoffzentrum, **einen Lageplan des Grundstückseigentums, einen Lageplan Radwegenetz, Aufstellung der Tauschflächen nebst Lageplan und einen Übersichtsplan - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan Nr. 485.**

### **Gegenwärtige Bebauung und Nutzung**

Ein Großteil des Betriebsgeländes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen VE-Plan Nr. E-231 „Asphalt -/Betonmischanlage Rückmarsdorf“, rechtskräftig seit 1991. Die darüber hinaus vorhandenen Betriebsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach den Festsetzungen des VE-Planes sind in seinem Geltungsbereich insbesondere folgende Nutzungen einschl. der erforderlichen Anlagen zulässig:

- Asphalt- und Baustoffrecycling,
- Asphaltmischwerk,
- Zement/Betonmischanlage
- Fuhrpark einschl. der erforderlichen LKW-Aufstellflächen und
- Verwaltungsgebäude.

Zusätzlich sind Festsetzungen zu begrünten Lärmschutzwällen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Betriebsgelände getroffen worden. Diese sind nur rudimentär umgesetzt. Sonstige Nutzungen, die außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes ausgeübt werden, z.B. Lager- und Aufbereitungsflächen sind auf anderen Rechtsgrundlagen (Bundesimmissionsschutzverordnung oder bergrechtlichen Planfeststellungsverfahren) genehmigt worden.

## Planungsrechtliche Beurteilung

Zur Umsetzung der angestrebten Entwicklung ist ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da der heute bestehende VE- Plan Nr. E-231 die tatsächliche Nutzung und insbesondere die angestrebte Entwicklung inhaltlich und flächig nur (noch) rudimentär abbildet. Insbesondere haben zwischenzeitlich erteilte bergrechtliche Genehmigungen dazu geführt, dass heute ausgeübte Nutzungen außerhalb des bestehenden Geltungsbereiches liegen.

Parallel zu dieser Vorlage bringt die Verwaltung die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 485 „Recycling- und Baustoffzentrum Lyoner Straße“ zur Beschlussfassung ein.

## Vertragspartenr

GP Günter Papenburg AG (siehe nichtöffentliche Anlage)

## Ergebnis der Prüfung soziale Infrastruktur

Nichtzutreffend

### 3. Zeitplan

Die Grundsatzvereinbarung soll bis Ende des zweiten Quartals 2024 geschlossen werden.

### 4. Finanzen und Personal (Details)

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	X nein, siehe Anlage zur Begründung

### 5. Klimawirkung (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

### 6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Eine Auswirkung auf bezahlbares Wohnen ist nicht zu erwarten.

### 7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt     geplant     nicht nötig

Die Information und Beteiligung der Bevölkerung erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des B-Planverfahrens nach § 3 und 4 BauGB.

### 8. Besonderheiten

Dieser Beschluss bildet die Voraussetzung für einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss.

## 9. Folgen bei Nichtbeschluss

Wenn die Grundsatzvereinbarung mit der GP Günter Papenburg AG nicht abgeschlossen werden kann, entfällt die Grundlage für die Einstellung des bergrechtlichen Verfahrens sowie die Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

### Anlage/n

- 1 Grundsatzvereinbarung Leipzig-Rückmarsdorf (neu) zwischen Stadt Leipzig und GP Günter Papenburg (nichtöffentlich)
- 2 A\_1.1 Lageplan Betrieb IST-Zustand (nichtöffentlich)
- 3 A\_1.2 Übersicht über bestehende Genehmigungen (nichtöffentlich)
- 4 Anlage A\_2 Auskiesungskonzept (nicht öffentlich) (nichtöffentlich)
- 5 A\_3 Betriebsplan Baustoffzentrum "Circular Economy" einschließlich Vorhabenbeschreibung der einzelnen Betriebsanlagen (nichtöffentlich)
- 6 A\_4 Lageplan Grundstückseigentum (nichtöffentlich)
- 7 Anlage A\_5 (neu)\_Radverkehrsentwicklungsplan 2030+\_HNR mit zu entwickelnden Routen und RSV Korridoren (nichtöffentlich)
- 8 A\_6 Aufstellung für Tauschflächen nebst Lageplan (nichtöffentlich)
- 9 A\_7 Übersichtsplan - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan Nr. 485 (nichtöffentlich)