

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 147

der Stadt Leipzig

„Einkaufszentrum Schönau“

BEGRÜNDUNG

B.K.S. STADTPLANUNG GMBH

Thebäerstraße 24

54292 Trier

Tel.: 06 51 / 2 44 11

Fax: 06 51 / 2 99 78

Rechtsanwälte Heuking, Kühn, Lüer, Kunz, Wojtek

Elisabethstraße 16

40217 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 389501

Fax: 0211 / 3895-304

Stand: 01. April 1996

Gliederung		Seite
1.	Zulässigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Verfahrensverlauf	1 / 2
1.1	Verlauf vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	1
1.2	Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	1 / 2
1.3	Zulässigkeit und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes	2
2.	Plangebiet	3 - 6
2.1	Lage und Größe	3 / 4
2.2	Bodenbeschaffenheit und -belastungen, Geländeverhältnisse	4 / 5
2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse, Nutzungen	5 / 6
3.	Höherrangige und überörtliche Planungen	6 - 10
3.1	Landesplanung	6 - 9
3.2	Flächennutzungsplanung	9 / 10
3.3	Rahmenplanung/Entwicklungsplanung	10
3.4	Fachplanung	10
4.	Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes	11 - 15
4.1	Planungsanlaß und -erfordernis	11
4.2	Planungsgrundsätze	11 / 12
4.3	Zum Vorhaben	12 - 15
5.	Zu den Festsetzungen	16 - 25
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	17 - 24
	• Arten- und Biotopschutz	18/19
	• Landschaftsbild und Erholung	19
	• Bodenhaushalt	20
	• Wasserhaushalt	20/21
	• Klima- und Lufthaushalt	21 - 24
5.5	Gestalterische Festsetzungen	24
5.6	Geh- und Fahrrechte	24 / 25

6.	Auswirkungen der Planung	26 - 28
6.1	Auswirkungen auf die Wohn- Arbeits-, sozialen und sonstigen Verhältnisse der im Plangebiet oder in dessen Umgebung wohnenden Menschen	26 / 27
6.2	Bewältigung des landschaftspflegerischen Eingriffs in den Naturhaushalt	27 / 28
7.	Erschließung	28 - 31
7.1	Straßenverkehrliche Erschließung	28 / 29
7.2	Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung/Fernwärme/ Elektroenergie	29 / 30
7.3	Brandschutz	31
8.	Bodenordnende Maßnahmen	31
9.	Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde	31
10.	Durchführungsvereinbarung	32

1. Zulässigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Verfahrensverlauf

1.1 Verlauf vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt einen Teil des Gebietes, für das am 18.09.1991 der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Kaserne Schönau“ gefaßt wurde.

Am 15.06.1994 hat die Ratsversammlung sodann durch Beschluß den Bereich „Leipzig-West Kaserne Schönau“ als städtebaulichen Entwicklungsbereich festgelegt, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll (§ 165 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB). Die Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde erging mit Bescheid vom 23.05.1995. Sie wurde am 08.07.1996 im Amtsblatt der Stadt Leipzig bekanntgemacht. Mit Datum vom 19.09.1995 wurde aufgrund des in der Ratsversammlung vom 16.08.1995 genehmigten Vertrages die Kommunalkonzept GmbH als Treuhänderin für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingesetzt. Sie hat unmittelbar danach ihre Tätigkeit aufgenommen.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32, das „Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -“ wurde im Auftrag der Stadt Leipzig ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, um Baurecht für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung zu schaffen. Es erfolgten die frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Sodann wurde zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger abgestimmt, das Verfahren in ein solches zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ändern.

Daraufhin hat der Vorhabenträger der Stadt Leipzig den Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf vorgelegt.

1.2 Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nachdem der von dem Vorhabenträger vorgelegte Plan mit der Stadt Leipzig entsprechend den bestehenden gesetzlichen Anforderungen abgestimmt worden war, ist der Plan überarbeitet worden. Im Rahmen der Ämterbeteiligung innerhalb der Stadtverwaltung haben sich neun Ämter geäußert. In der überarbeiteten Fassung ist der Plan nebst

Begründung aufgrund des diesbezüglichen Beschlusses der Ratsversammlung vom 16.08.1995 in der Zeit vom 12.09. bis zum 25.09.1995 öffentlich ausgelegt worden. Außerdem fand die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt. Es haben eine Nachbargemeinde sowie zwölf Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Außerdem haben vier Private Anregungen und Bedenken erhoben. Schließlich haben sich zwei Stellen i. S. des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Ämter und die Anregungen und Bedenken Privater wurden in der Sitzung der Ratsversammlung am aufgrund eines vorgelegten Abwägungsprotokolls beraten, abgewogen und entschieden. Die daraufhin zu modifizierenden Punkte wurden in den Plan eingearbeitet, der zum Satzungsbeschluß vorgelegt wurde.

In der Sitzung vom hat die Ratsversammlung den Beschluß über die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt.

Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom wurde die Satzung genehmigt. Sie ist am bekanntgemacht worden und damit am in Kraft getreten.

1.3 Zulässigkeit und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nachdem der Vorhabenträger zunächst Absichten hatte, auf dem ursprünglich von ihm dazu vorgesehenen Grundbesitz westlich der Kiewer Straße das dort befindliche Allkauf-Verkaufsprovisorium durch einen Festbau zu ersetzen, dieses aber von der Stadt Leipzig nicht positiv gesehen wurde, ist nach entsprechenden Verhandlungen der jetzt vorgesehene Grundbesitz für die Errichtung des Einkaufszentrums ausgewählt worden. Da dort die Erteilung einer Baugenehmigung weder nach § 34 BauGB noch aufgrund des § 35 BauGB in Betracht kam, ist das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Planes erfolgt, um Städtebaurecht aufgrund des § 30 BauGB zu erlangen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt inmitten der Großsiedlung Grünau.

Der Stadtteil Grünau wurde zwischen 1976 und 1987 errichtet. Die Großsiedlung war ehemals für 100.000 Einwohner projektiert. Derzeit leben in Grünau - mit 83.000 Einwohnern das am dichtesten besiedelte Gebiet der Stadt - rund ein Sechstel (16 %) der Gesamtbevölkerung von Leipzig.

Das Plangebiet des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes umfaßt eine Fläche von ca. 4,5 ha und stellt einen Teil des insgesamt 54 ha großen Areales dar, auf welchem die Stadt Leipzig die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Leipzig-West Kaserne Schönau" durchführt.

Der Bereich der früheren Garnison Schönau ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 87 (Lützner Straße) gelegen, die von der A 9 Berlin-Nürnberg kommend durch Umlandgemeinden zur Leipziger Innenstadt verläuft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wird die Schönauer Straße als Teil eines Stadtringes dargestellt. Die Kiewer Straße ist über die Nordtangente mit diesem Ring verbunden.

Die Erschließung Grünaus durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut. Es bestehen S-Bahn-Verbindungen sowie mehrere Straßenbahnlinien von/nach Grünau und zur Leipziger Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Planes umfaßt die Flurstücke 52, 53, 53a, 57, 61 a, 997, 1008, 1117, 1180, 1183 sowie 1141 (Kiewer Straße) in der Gemarkung Schönau, jeweils in Teilen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch eine neu festzulegende Flurstücksgrenze ca. 35 m parallel nördlich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 46 und 52 verlaufend,
- im Osten durch eine neu festzulegende Flurstücksgrenze, welche in einem Abstand von rund 227 m nahezu parallel zur Kiewer Straße im rechten Winkel von der südlichen Gebietsgrenze in nördlicher Richtung abzweigend verläuft,

- im Norden durch eine neu festzulegende Flurstücksgrenze auf der Parzelle Nr. 53, welche mit dem künftigen nördlichen Straßenrand einer die bestehende Uranusstraße in östlicher Richtung verlängernden Planstraße zusammenfallen wird, die Planstraße auf einer Länge von rund 150 m und den Knotenpunkt dieser mit der Kiewer Straße in das Plangebiet einschließend,
- im Westen durch den bestehenden Verlauf der Kiewer Straße, die Kiewer Straße in das Plangebiet einschließlich des Knotens mit der Uranusstraße und weiter Richtung Norden auf einer Länge von rund 140 m sowie die Uranusstraße auf einer Länge von rund 75 m einbeziehend.

Die Plangrundlage im Maßstab 1 : 500 wurde von dem Vermessungs- und Ingenieurbüro Kessler, Leipzig, erstellt. Der Stand der Planunterlagen ist der 25. Februar 1995.

2.2 Bodenbeschaffenheit und -belastungen, Geländeverhältnisse

Das Gelände weist eine mittlere Höhenlage von 123 m über NN auf. Es ist nahezu eben, wobei sich inmitten des Gebietes ein U-förmiger, bis ca. 3,5 m hoher Erdwall um einen dort gelegenen Schießstand der ehemaligen Garnison befindet. Das Plangebiet liegt an der Südspitze eines schmalen, von Nordnordwest nach Südsüdost verlaufenden flachen Geländerückens zwischen Saale-Elster-Kanal und Zschampert und weist äußerst uneinheitliche Bodenverhältnisse auf. Die im Naturraum vorherrschenden quartären Ablagerungen der Rückmarsdorfer Endmoräne sind von Natur aus örtlich von Sanden und Kiesen, teils von Lößresten oder Auelehmen überlagert. Die natürliche Geländeoberfläche ist nur wenig bewegt und hat von Nordwest nach Südost mit ca. 1 m Höhenunterschied nur wenig Gefälle. Die derzeitigen Geländeformen sind durch Aufschüttungen, Abgrabungen und nutzungs- bzw. baubedingte Bodenverdichtungen fast ausschließlich anthropogenen Ursprungs.

Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Kaserne wurde das Baugrundstück hinsichtlich etwaig bestehender Bodenbelastungen/-kontaminationen durch das Institut für angewandte Forschung und Entwicklung (IFE) GmbH, Recklinghausen, untersucht. Hierüber wurde das „Gutachten zur Altlastensituation auf dem ehemaligen WGT-Kasernengelände in Leipzig-Schönau“ der IFE GmbH vom 15.03.1995 erstellt.

Das Baugrundstück wurde von dem Altlastengutachter in fünf Teilflächen betrachtet. Untersucht wurde flächendeckend der Oberboden und bei organoleptischen Auffälligkeiten sowie bei schwerwiegenden Kontaminationen in der oberen Bodenzone das

gesamte Bohrprofil. Dabei wurden durchgängig die Parameter Mineralöl-kohlenwasserstoffe (MKW), Phenolindex, Schwermetalle (KVO) und Arsen bestimmt.

Der Gutachter hat aufgrund dessen Bodenbelastungen festgestellt, die aber vollständig als sanierungsfähig angesehen wurden. Bei den belasteten Flächen handelt es sich nach den Ergebnissen des Gutachtens um den Bereich des ehemaligen Waschplatzes sowie der ehemaligen Tankstelle bis hin zum früheren Torwachenhaus.

Die betroffenen Flächen wurden bereits im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB analog gekennzeichnet. In dem zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger geschlossenen Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ist verbindlich festgelegt worden, daß der Vorhabenträger die im Plangebiet vorhandenen Altlasten vor Durchführung des Vorhabens vollständig beseitigt. Es bedarf danach einer Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht mehr. Vorerst wurde jedoch an der bisherigen Kennzeichnung festgehalten, die nach Beseitigung der Altlast jedoch entfallen kann.

2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse, Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich über mehrere Rechtsgrundstücke. Es wurden u. a. die Flächen, die für die Errichtung des Einkaufszentrums und der zugehörigen Anlagen benötigt werden, sowie diejenigen für die Planstraße mit Kaufvertrag vom 24.02.1995 von der Sachsen LB Immobilien GmbH, die für die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Sachsen verhandelte, an die Stadt Leipzig veräußert. Mit notariellem Kaufvertrag vom 30. Januar 1996 hat der Vorhabenträger die zur Realisierung seines Vorhabens benötigten Grundstücke der Gemarkung Schönau, Flurstücke Nrn. 52, 53, 53 a, 1008 und 1183 in einer Gesamtgröße von 43.510 m² erworben. Die für die Anlegung der Straßenflächen benötigten Flächen sowie diejenigen, auf denen sich vorhandene Straßenflächen befinden, stehen im Eigentum der Stadt Leipzig.

Im Plangebiet bestehen bauliche Anlagen in Form von Zäunen, Mauern, einer wallartigen Aufschüttung in Verbindung mit der ehemaligen Standortschießanlage, Flächenbefestigungen in Form von Betonplatten sowie einzelnen Schuppen, die sich in unterschiedlichen Stadien des Verfalls befinden.

Die Freiflächen des Gebietes sind entsprechend der früheren Geländenutzung (Schießanlage der Kaserne, Tankanlage und

Standortübungsgelände) weitgehend anthropogen überformt und großflächig versiegelt.

3. Höherrangige und überörtliche Planungen

3.1 Landesplanung

Auf entsprechende Anforderung hat das Regierungspräsidium Leipzig Stellungnahmen zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben, die im Rahmen der Erfüllung der Anforderungen hinsichtlich der Feststellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 246 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB von Bedeutung sind, und zwar mit Schreiben vom 21.11.1995 (noch zum Vorentwurf des seinerzeit für das Gebiet vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 32.1) sowie mit den Ausführungen vom 09.06.1995.

Gemäß den landesplanungsrechtlichen Vorgaben des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) in Verbindung mit den Festlegungen des aufgrund der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen für verbindlich erklärten Landesentwicklungsplanes Sachsen ist Leipzig Oberzentrum (Kapitel II, Ziff. 1.4 und 1.4.10.1 des Landesentwicklungsplanes).

Gemäß Kapitel III, Ziff. 5.5.2 des Landesentwicklungsplanes sind im Freistaat Sachsen Einkaufszentren mit mehr als 700 m² Netto-Verkaufsfläche grundsätzlich nur in Oberzentren, Mittelzentren und Unterzentren nach Kapitel II, Ziff. 1.4.12.5 des Landesentwicklungsplanes zulässig.

Hierzu heißt es in Kapitel II, Ziff. 1.3.3 und 1.3.4 ausdrücklich:

„Die Ausstattung aller Gemeinden mit Versorgungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Art und Größe dieser Einrichtungen werden durch Funktionen und Größe der Gemeinden bestimmt.

Einrichtungen zur Deckung des überörtlichen Bedarfs sollen in Gemeinden mit zentralörtlicher Einstufung bereitgestellt werden. ...“

In Kapitel III, Ziff. 5.5 ist einleitend ausgeführt:

„Auf die qualitativ und quantitativ bestmögliche Versorgung der Bevölkerung soll mit einer Vielfalt von Handelsbetrieben hingewirkt werden.“

Die Zulässigkeit setzt freilich voraus, daß

- *das Einkaufszentrum mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet (Kapitel III., Ziff. 5.5.4 des Landesentwicklungsplanes),*
- *das Einkaufszentrum weder durch seine Lage, Größe und Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigt (Kapitel III., Ziff. 5.5.5 des Landesentwicklungsplanes).*

Diesen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes wird mit dem vorliegend in Rede stehenden Einkaufszentrum entsprochen.

Es wird ein Beitrag dazu geleistet, daß insbesondere die Bewohner der westlich vom Plangebiet gelegenen Großplattensiedlung sowie diejenigen des östlich geplanten Wohngebietes ausreichend und verbrauchernah versorgt werden können, und zwar so, daß keine weiten Zu- und Abgangswege erforderlich sind, sondern daß das Einkaufszentrum für diese Bewohner sowie für die übrigen Bewohner Grüns sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein wird. Umliegende, jenseits der Stadtgrenze Leipzig gelegene Orte werden durch das Einkaufszentrum nicht wesentlich tangiert, da für deren Bewohner andere Einkaufsmöglichkeiten mit zum Teil wesentlich größeren Verkaufsflächen zur Verfügung stehen, die ein breit gefächertes Angebot bereithalten können. In das Stadtteilzentrum-Konzept fügt sich das Vorhaben, wie schon dargestellt, ein.

Durch das mit der vorliegenden Planung vorgesehene Projekt werden somit weder das städtebauliche Gefüge noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems oder die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt. Daß sich außerhalb der Leipziger Stadtgrenzen umfangreiche nicht integrierte Einkaufszentren entwickelt haben mögen, darf nicht dazu führen, daß die von der Landesplanung dem Oberzentrum Leipzig zugedachte Funktion eingeschränkt wird.

Dazu, daß sich das Einkaufszentrum, das Gegenstand der vorliegenden Planung ist, in die vorgesehene städtebauliche und Einzelhandels-Struktur des Stadtteils Grünau selbst einfügen wird - wobei bereits hinterfragt werden kann, ob hinsichtlich dieses Untersuchungspunktes landesplanungsrechtliche Relevanz gegeben

ist -, sei verwiesen auf die grundlegenden Ausführungen in dem von der Stadt Leipzig in Auftrag gegebenen Gutachten „Standortkonzeption für den Stadtteil Leipzig-Grünau unter besonderer Berücksichtigung planungsbezogener Aspekte - GMA - Marktuntersuchung im Auftrag der Stadt Leipzig“.

Der Gutachter dieser Untersuchung kommt zu dem Resultat, daß das hier jetzt konkret vorgesehene Einkaufszentrum an diesem Standort mit der festzusetzenden Brutto-Verkaufsfläche in den Rahmen eingebettet sein wird, der u. a. durch Einzelhandelsnutzungen an der Stuttgarter Allee (dazu GMA-Gutachten a.a.O., Seite 43, sowie vor allem Seiten 50 ff.), durch diverse Nahversorgungsstandorte (GMA-Gutachten a.a.O., Seite 40 und Karte 4), aber auch verschiedene außerörtliche Zentren gebildet wird.

So heißt es in dem GMA-Gutachten u. a. ausdrücklich:

„Als mögliche Standorte für SB-Warenhaus-Projekte sind besonders zu berücksichtigen:

*– Standort Garrison, nördlicher Bereich/Kiewer Straße
...“*

Das seinerzeitige Gutachten der GMA ist im Auftrag des Vorhabenträgers im Sommer 1995 fortgeschrieben worden. Es werden die Resultate der seinerzeitigen Begutachtung aufgrund einer Betrachtung der Entwicklungen, die sich bis dahin neu ergeben haben, hinterfragt und fortgeschrieben. Sie finden sich durchweg auch 1995 bestätigt, und zwar weiter verfestigt.

Von besonderem Interesse ist in diesem Zusammenhang zudem auch, daß die Forschungsstelle für den Handel e. V., Berlin, in ihrer gutachterlichen Stellungnahme, die für einen der privaten Einwender zur Vorlage im Rahmen der Erhebung von Anregungen und Bedenken erstellt wurde, zur Bedarfslage und Versorgungssituation des Stadtteils Grünau eine Versorgungsquote von nur 0,7 m²/EW Einzelhandelsverkaufsfläche feststellt (und zwar einschließlich Allkauf). Sie liegt damit noch sehr weit unter den sogenannten HDE-Orientierungswerten von 1 - 1,5 m²/EW (vgl. Hauptverband des deutschen Einzelhandels - HDE (Hrsg.), „Handel und Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern - Leitfaden für die Praxis“). Unter diesen Aspekten bestehen landesplanerische Bedenken somit nicht. Ziele der Landesplanung werden nicht mißachtet. Zu berücksichtigende Grundsätze werden ordnungsgemäß einbezogen.

Ebenso hinsichtlich der möglichen Umsatzentwicklung des Einkaufszentrums bestehen landesplanerische Bedenken nicht. Dieser Aspekt wird in dem GMA-Gutachten, dessen Feststellungen sich die Stadt anschließt, gleichfalls untersucht und bezüglich der hier projektierten Einrichtung als unproblematisch betrachtet. Auf die Darlegungen in dem Gutachten darf insoweit verwiesen werden.

Außerdem bedarf in diesem Zusammenhang der Hervorhebung, daß die Schließung des derzeitigen Allkauf-Provisoriums, das bereits seit 1990 besteht, zur Zeit für Ende 1997 vorgesehen ist. Würde das Provisorium nicht durch einen Festbau ersetzt, käme es zu einer empfindlichen Versorgungslücke für die Bewohner der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlung. Außerdem würden auf diese Weise ansonsten eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen (derzeit 130 Arbeitsplätze), die jetzt in dem Provisorium vorhanden sind, dann ersatzlos entfallen. Durch die Errichtung des mit der vorliegenden Planung verfolgten Einkaufszentrums können diese dagegen nicht nur zukunftsicher erhalten, sondern hinsichtlich ihrer Anzahl und Qualität auch noch ausgebaut werden (abschließend werden in dem geplanten Einkaufszentrum ca. 170 Arbeitsplätze vorhanden sein).

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde am 23.03.1995 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Stadt Leipzig am 15.04.1995 bekanntgemacht.

Für den Bereich der ehemaligen Kaserne Schönau zwischen dem WK 7 (ca. 7.500 Einwohner) und dem WK 5.1 (ca. 3.200 Einwohner) nördlich der Lützner Straße war im Flächennutzungsplan noch keine Nutzungsdarstellung getroffen worden. Insoweit sollte das Ergebnis einer - hier nachfolgend dargestellten - städtebaulichen Rahmenplanung und des daraus hervorgehenden Entwicklungsmodells zunächst abgewartet werden. Nachdem dieses nunmehr vorliegt, ist davon auszugehen, daß diesem entsprechende Darstellungen Gegenstand der nächsten anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sein werden.

Bedeutsam auch im Hinblick auf den Flächennutzungsplan ist das Stadtteil-Zentren-Konzept der Stadt Leipzig. Danach sind Stadtteilzentren und zusätzliche Nahversorgungszentren in den Stadtteilen zu unterscheiden. Diesem folgend sind in den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Grünau mit seinen ca. 80.000 Einwohnern ein Stadtteilzentrum (ECE-Allee-Center) mit Nahversorgungszentrum an der Stuttgarter Allee (DIBAG) sowie sieben weitere Nahversorgungszentren dargestellt.

Danach ist davon auszugehen, daß in absehbarer Zukunft eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen wird, welche u. a. die Darstellung von Festlegungen der vorbeschriebenen Art zur Zulässigkeit des mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgten Projekts zum Gegenstand haben wird. Es kommt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Demzufolge ist den Anforderungen des § 7 Abs. 2 Satz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in Verbindung mit § 246 a Abs. 1 Ziff. 3 und § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprochen.

3.3 Rahmenplanung/Entwicklungsplanung

Die Stadt Leipzig hat - wie vorstehend bereits erwähnt - u. a. für das hier betroffene Gebiet eine städtebauliche Rahmenplanung erstellen lassen, mit der die vorliegende Planung übereinstimmt und in welche diese sich einfügt.

Im Schlußbericht zum Rahmenplanentwurf für den Entwicklungsbereich „Leipzig-West Kaserne Schönau“ des von der Stadt Leipzig beauftragten Büros, Stand 10/94, heißt es wie folgt:

„Unter dem Leitbild „Urbane Mitte“ wird für die Entwicklung dieses ca. 54 ha großen Areals bewußt eine große Nutzungsvielfalt angestrebt. Im Plangebiet stellte sich damit die Aufgabe einer störungsfreien und sich ergänzenden Zuordnung von Wohngebieten zu Misch- bzw. Gewerbegebieten und von zusätzlichen Einrichtungen für Handel, Sport und Freizeit. Gleichzeitig gilt es, eine der Lage im Siedlungs- und Landschaftsraum gemäße Gliederung der Baumassen zu erreichen.“

Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist, wie ebenfalls bereits dargelegt, durch Beschluß der 61. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig vom 15.06.1994 gemäß § 165 Abs. 6 BauGB förmlich festgelegt und am 23.05.1995 genehmigt worden.

In dem Beschluß ist u. a. der Auftrag an die Stadtverwaltung festgeschrieben worden, „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einzelhandelsmarktes mit ca. 8.000 qm Verkaufsfläche“ zu schaffen.

3.4 Fachplanung

Fachplanungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Planungsanlaß und -erfordernis

Im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan für den Entwicklungsbereich heißt es hinsichtlich der angestrebten Nutzungsvielfalt zur geplanten Nutzungszone „SO - großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ wie folgt:

„Die Versorgung Grönaus mit Waren und Dienstleistungen ist defizitär. Mit der Einrichtung eines provisorischen sb-Warenhauses wurde ... eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung Grönaus erreicht. Da dieses Provisorium einer Schulsportanlage weichen soll, hat die Stadt Leipzig den Plänen von allkauf zugestimmt, innerhalb des Handlungsrahmens der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Kaserne Schönau eine dauerhafte Ersatzanlage mit 8.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Mit diesem Vorhaben werden gleichzeitig bestehende Arbeitsplätze erhalten.“

Das geplante Einkaufszentrum soll der Versorgung der Bürger des Stadtteiles Grönau und der umliegenden, v. a. nördlich und nordwestlich gelegenen Ortschaften dienen, die verkehrstechnisch günstig an das Gebiet angeschlossen sind.

Die Durchführung eines städtebaurechtlichen Verfahrens (hier: Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren) ist notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung herzustellen und die Übereinstimmung dieser Planung mit der Gesamtplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit der Planung entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

4.2 Planungsgrundsätze

Die Grundsätze der Planung ergeben sich vornehmlich aus denjenigen, die dem Rahmenplanentwurf für den Entwicklungsbereich „Leipzig-West Kaserne Schönau“ zugrunde liegen. Demnach bietet sich als einziger Standort für das geplante Einkaufszentrum das vorliegende Gelände an der zukünftig vierspurig auszubauenden Kiewer Straße gegenüber dem Standort des derzeit bestehenden Provisoriums an. Hier steht ein ausreichend großes Areal zur Verfügung, das zweiseitig von Nicht-Wohnnutzungen flankiert wird und das an der Rückseite in eine Begrünung eingebettet werden kann. Es wird außerdem erreicht - worauf im einzelnen noch

einzugehen sein wird -, daß es zu einer Begrünung des gegenüber gelegenen Areals, auf dem derzeit noch das Allkauf-Provisorium steht, zu einem vom Vorhabenträger vorfinanzierten Ausbau der umliegenden Straßen und einer Beseitigung der vorhandenen Altlasten nicht nur auf dem von diesem erworbenen Areal, sondern - gleichfalls von ihm vorfinanziert - auch auf den angrenzenden Flächen kommt, die in städtischem Eigentum stehen.

4.3 Zum Vorhaben

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem SB-Warenhaus und kleineren Shops vor. Das SB-Warenhaus und die kleineren Läden, Verkaufsstellen, Dienstleistungsbetriebe, handwerkliche Einrichtungen (wie Schuh- und Schlüsseldienst) sowie Restaurationsangebote werden über einen Zugang entlang einer Shopzone, die zum SB-Warenhaus führt, erschlossen sein. Bestandteil des Vorhabens sind auch die den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen dienenden Betriebsräume, Büros, Lagerflächen und Technikbereiche. Es wird eine Verkaufsflächenbegrenzung auf 8.000 m² festgesetzt.

Das Vorhaben wird in einem zusammenhängenden Gebäude realisiert. Die Anlieferung von Waren wird über einen nördlich angrenzenden Betriebshof erfolgen, welcher an die dort zu errichtende Planstraße angebunden wird.

Die zwischen der Kiewer Straße und dem Gebäudekomplex des Einkaufszentrums gelegene Stellplatzanlage wird ebenerdig rund 550 Stellplätze aufweisen.

In der Stellplatzverordnung zu der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) wird für Verbrauchermärkte ein Stellplatz für je 10 - 20 m² Verkaufsnutzfläche gefordert. Daraus ergibt sich für das vorliegende Planvorhaben ein Stellplatzbedarf mit einer Spanne zwischen 400 und 800 Stellplätzen. Dieser wird eingehalten: Aus städtebaulichen Gründen stimmt die Stadt einem Stellplatzangebot unterhalb der bauordnungsrechtlich möglichen Obergrenze (800 Stellplätze) zu. Die ursprünglich projektiert gewesene Parkpalette kommt nicht zur Ausführung.

Die Stellplatzanlage wird mittels hochstämmiger Bäume begrünt werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan diesbezüglich getroffene Festsetzung sieht einen Baum je 4,5 Stellplätze, also mindestens 123 hochstämmige Bäume, vor. Tatsächlich werden im Stellplatzbereich vom Vorhabenträger 132 Bäume gepflanzt werden.

Die Zu- und Abfahrt zu der Stellplatzanlage erfolgt sowohl von und zur Kiewer Straße als auch zur Planstraße im Norden, welche über einen auszubauenden Knoten mit der Kiewer Straße verknüpft werden wird. Auch soweit die zur Herstellung der notwendigen äußeren Verkehrserschließung erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gelegen sind, wurden sie dennoch in das Plangebiet des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Kapitel 7.1 „Straßenverkehrliche Erschließung“ dieser Begründung verwiesen.

Bezogen auf die äußere Gestalt des Gebäudes wird ein langgestreckter, geschlossener Baukörper mit flachem Dach und geringer Höhe (Höhenbegrenzung im Vorhaben- und Erschließungsplan: 8,50 m) zugelassen.

Die Stellflächen sowie alle freiverlaufenden Fußwege zum Plangebiet sind zur Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten weitestgehend wasserdurchlässig zu gestalten. Darüber hinaus ist aus dem gleichen Grund, aber auch aus gestalterischen Motiven entlang der großflächig geschlossenen rückwärtigen Fassade des Gebäudes eine umfassende Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die beabsichtigten Maßnahmen zur Grünordnung sind im übrigen aus dem Grünordnungsplan (Beiplan) abgeleitet worden, auf dessen Basis die konkrete Außenanlagenplanung erfolgte, zu welcher vom Grünflächenamt der Stadt Leipzig die Zustimmung vorliegt. Die unter Wahrung der Grundzüge der Grünordnungsplanung erstellte Außenanlagenplanung wurde nach Abwägung mit den sonstigen, die Planung berührenden Belange i. S. von § 1 Abs. 5 Nrn. 1 - 9 und nach erfolgter Abwägung der während der Offenlegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen rechtsverbindlich mittels Festsetzung durch Planzeichen in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

Hinsichtlich der Begründung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Abweichungen der Festsetzungen von den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes im einzelnen wird auf das nachfolgende Kapitel "5.4 Grünordnerische Festsetzungen" verwiesen.

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein umfassendes Fuß- und Radwegenetz realisiert werden.

Zu diesem Zweck sind in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende zu schaffende Verbindungen gekennzeichnet worden:

a) aus Richtung Nordwesten und Norden:

- eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche von der künftigen Kreuzung der Kiewer Straße mit der Uranusstraße und der Planstraße unmittelbar durch die dort geplante Grünanlage hindurch zur Stellplatzanlage führen wird.
Unbehelligt von dem zu den Stellplätzen zu- und von diesen abfließenden Kfz-Verkehr wird der Gehweg von dort zu einem, zu der nördlichen Stellplatzzufahrt aus Richtung der Planstraße parallel verlaufenden Gehweg führen, über welchen man den Haupteingang des geplanten Einkaufszentrums zum größten Teil witterungsgeschützt unter einem Vordach erreichen wird.
Lediglich die nördliche Stellplatzzufahrt muß dabei einmalig gequert werden.

b) aus Richtung Süden und Westen

- eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche von dem parallel auf der östlichen Seite der Kiewer Straße künftig verlaufenden Fuß- und Radweg abzweigend seitlich entlang der zentralen Stellplatzzufahrt unmittelbar auf den Haupteingang des Einkaufszentrums zuführen wird. Die Kiewer Straße kann hier mittels eines lichtsignalgesteuerten Überweges gequert werden. Innerhalb der Stellplatzanlage sind zwei Fahrgassen zu überqueren.
Darüberhinaus wird auch eine Verbindung durch die südlich des geplanten Gebäudes entstehende Grünanlage nach Osten zu dem dort vorgesehenen Rad- und Fußweg (siehe c) geschaffen werden.

c) im Osten:

- ein Fuß- und Radweg, welcher, in der östlich des künftigen Gebäudes geplanten Grünanlage in nord-südlicher Richtung verlaufend, der Vernetzung der südlich und nördlich des Vorhabenbereiches zu einem späteren Zeitpunkt entstehenden Bereiche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches dienen wird.
Da dieser Weg öffentliche Funktionen in vorgenanntem Sinne übernehmen wird, sind die hierzu erforderlichen Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt worden. In dem zu der vorliegenden Planung abgeschlossenen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger ist festgelegt worden, daß der Weg unverzüglich nach seiner Fertigstellung gewidmet und vom

Vorhabenträger täglich zunächst von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang offengehalten wird.

In gleicher Weise festgesetzt wurde auch eine zu schaffende Verbindung dieses Weges nach Osten in das dort zukünftig möglicherweise einmal entstehende Wohngebiet.

Die zu schaffenden Fuß- und Radwege ermöglichen über eine attraktive Erschließung des Einkaufszentrums hinaus eine Vernetzung aller vorhandenen und geplanten Verbindungen im Nahbereich des Einkaufszentrums miteinander und untereinander, so daß das Einkaufszentrum an einer zentralen Kreuzung aller Verkehrswege im nördlichen Entwicklungsbereich Schönaus gelegen sein wird.

5. Zu den Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren sind, außer - hier nicht relevant - in Kerngebieten, lediglich noch in sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. In dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine derartige Festsetzung in Form eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" getroffen.

Anhand der erfolgten textlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die für die Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" typischen Nutzungen zugelassen worden. Es sind dieses u. a. Nutzungen als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe von verschiedener Art und Größe, wobei die zulässige Gesamtverkaufsfläche der vorgenannten Einrichtungen im Plangebiet entsprechend der Vorgabe des städtebaulichen Rahmenplanes für den Gesamtbereich der Entwicklungsmaßnahme „Kaserne Schönau“ auf maximal 8.000 m² begrenzt wurde. Üblicherweise gehören zu Einkaufszentren darüberhinaus typische gastronomische Einrichtungen, wie z. B. Eisdielen, Café oder Cafeteria. Derartige Nutzungen sind in dem Einkaufszentrum daher zugelassen worden.

Eine dem Baugebiet dienende Nutzung stellt die Stellplatzanlage mit rund 550 ebenerdigen Stellplätzen dar. Sie ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB analog festgesetzt worden.

Eine weitere dem Gebiet dienende Nutzung stellt der Betriebshof im nördlichen Anschluß an das geplante Einkaufszentrum dar.

Der eigentlichen Nutzung untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Baugebiet ohne Einschränkung zulässig. Eine solche Zulassung ist erforderlich, um einen angemessenen Spielraum für eigenverantwortliches Handeln des Vorhabenträgers, insbesondere im Hinblick auf die technischen Anforderungen und die betrieblichen Funktionsabläufe auf dem Grundstück des Einkaufszentrums, zu gewähren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in der Planzeichnung durch Festlegung einer zulässigen Oberkante der Gebäude. Im übrigen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Geschoßfläche ausreichend bestimmt. Mit einer Größe von max. 11.500 m² liegt sie dabei - ebenso wie die bereits erwähnte Obergrenze der Verkaufsflächen - innerhalb der als städtebaulich verträglich angesehenen Richtwerte des Nutzungskonzeptes der städtebaulichen Entwicklungsplanung.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante von 8,50 m über dem Erdgeschoß-Fußbodenniveau erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten baulichen und landschaftlichen Umgebung. Sie ist erforderlich, um das Vorhaben errichten zu können. Gleichzeitig dient sie der Realisierung eines langgestreckten, flachen Baukörpers.

Von der festgesetzten Gebäudehöhe kann lediglich für notwendige technische Dachaufbauten, die typischerweise bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben erforderlich werden, in geringem Umfang abgewichen werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dabei vorhabenbezogen nur mit geringen Spielräumen festgesetzt. Der Baukörper des geplanten Einkaufszentrums kann innerhalb eines längsgestreckten Baufeldes von rund 180 m Seitenlänge und 67 m Breite errichtet werden.

Die Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung.

Lediglich eine Ausnahme von den getroffenen Festsetzungen ist hinsichtlich eines zu errichtenden Vordaches über dem Haupteingang des Einkaufszentrums zugelassen worden.

Damit soll eine Überdachung der Gehwege vor dem zu errichtenden Gebäude ermöglicht werden, um einen witterungsgeschützten Zugang zum Einkaufszentrum für dessen Besucher sicherzustellen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere §§ 8 ff., und des SächsNatSchG, insbesondere dessen zweitem und drittem Abschnitt (Landschaftsplanung), §§ 4 ff. und §§ 8 ff. (Eingriffe in Natur und Landschaft), wurde zu dem vorliegenden Vorhaben- und

Erschließungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. In ihm werden die naturräumlichen Grundlagen, die für das Planungsgebiet und die Planungsaufgabe bestehen, ermittelt und erläutert. Alsdann werden landespflegerische Zielvorstellungen für die Bestandssituation formuliert, die letztlich in die landespflegerischen Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe hierzu insbesondere das Kapitel „Landespflegerische Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes“ in der Begründung zum Grünordnungsplan) münden.

Hierzu heißt es im Grünordnungsplan hinsichtlich der Aspekte Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild und Erholung, Boden-, Wasser-, Luft- und Klimahaushalt u. a.:

a) Arten- und Biotopschutz

„Im Vordergrund steht die Anlage neuer und die Erhaltung und Pflege bestehender Biotopstrukturen, v. a. am Rand, jedoch auch zur Gliederung des Gebietes. Teilweise stehen die Maßnahmen der Biotopaufwertung bzw. Standortanreicherung im Zusammenhang mit der Regenwasserrückhaltung oder der Verbesserung des Kleinklimas; im einzelnen:

- *Anpflanzungsfestsetzungen unterschiedlichen Typs gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB;*
- *Naturnahe Gestaltung der auch aus landespflegerischen Gründen anzulegenden und zu pflegenden Versickerungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;*
- *Bepflanzung mit Bäumen(Laubbaum-Hochstämme) v. a. im Parkplatz-, Zufahrts- und Straßenbereich; dabei ist die rahmende Pflanzung zeichnerisch, der Umfang der im Parkplatzbereich zu pflanzenden Einzelbäume (100) aus planungs- und verfahrenstechnischen Gründen (...) textlich festzusetzen ...;*
- *Extensive Pflege der anzulegenden Vegetation, Tolerierung der Sukzession auf Teilflächen;*
- *Pflanzmaßnahmen auf Ersatzflächen“*

Die Begründung der im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen zu Gehölzarten und Pflanzschemata ergibt sich aus ihrer jeweiligen städtebaulichen Funktion; z. B. dient der Pflanztyp a „Mittelhohe bis hohe Gehölze“ insbesondere der Einbindung der baulichen Anlage in das städtebauliche Gefüge. Der Anteil der hohen

Gehölze ist deshalb in diesem Pflanztyp höher als in den weiteren Gehölzpflanztypen b (mittlere-niedrige Gehölze) und c (niedrige Gehölze), welche das gestalterische Gesamtbild gliedern, auflockern und ordnen sollen.

Die Pflanztypen d (Wildblumenwiese, extensiv) und f (Sumpfstauden, Initialansaat) ergeben sich beinahe zwingend aus dem Erfordernis der naturschutzrechtlichen Kompensation, d. h., sie sind vorwiegend ökologisch begründet. Die bodendeckende Vegetation dient aber ebenso auch der Orientierung und gärtnerischen Zielsetzungen einer ansprechenden städtebaulichen Umfeldgestaltung, insbesondere in den Eingangsbereichen.

b) Landschaftsbild und Erholung

Hierzu heißt es im Grünordnungsplan wie folgt:

„Neben den vorgenannten Maßnahmen, die auch für das Landschaftsbild bedeutsam sind, wird eine weitere Durchgrünung des Gebietes angestrebt durch:

- *Straßenbegleitgrün entsprechend Planzeichnung; dabei wird möglichst der Erhalt der begleitenden Säume zwischen den Grundstückszufahrten angestrebt;*
- *....*
- *Gestaltung der rahmenden Schutzpflanzung mit raumbildenden Pflanztypen;*
- *Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung;*
- *Hochbauplanung und Freiflächengestaltung werden in Fassadengliederung und -begrünung aufeinander abgestimmt;*
- *Anlegen von Fußwege-Verbindungen.“*

Zur Begründung der im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung des angestrebten Straßenbegleitgrüns und der rahmenden Schutzpflanzung wird angeführt, daß mittels der durch Planzeichen festgesetzten Pflanzschemata in der getroffenen Art und Weise raumbildende Wirkungen erzielt werden sollen, welche städtebaulich sinnvoll sind. Hinsichtlich der angeregten Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Abstimmung von Hochbauplanung und Freiflächengestaltung sowie der Anlage von Fußwegeverbindungen kann im einzelnen auf die jeweilige städtebauliche Begründung der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen verwiesen werden.

c) Bodenhaushalt

Hierzu heißt es im Grünordnungsplan u. a. wie folgt:

„Ziel des Bodenschutzes ist ein weitestmöglicher Teilerhalt von Bodenfunktionen, z. B. der Wasserversickerung und -filterung, des Gasaustausches und der Lebensraumfunktionen - auch im besiedelten Bereich - (Vermeidungsprinzip: schonender Umgang mit Boden); hierzu dienen folgende Maßnahmen:

- *Begrenzung der Bodenversiegelung auf weniger als 60% der Gesamtfläche, Begrünung von befestigten und teilbefestigten Flächen; Lockerung verdichteter Böden;*
- *Verwendung teildurchlässiger Beläge auf Flächen mit unumgänglicher Befestigung (z. B. Breittfugenpflaster, Schotterrasen, ungebundene Decken, Rasenpflaster etc.);*
- *Begrenzung der Breiten und Anzahl der Zu- und Ausfahrten;*
- *Wiederverwendung des Bodens (z. B. aus dem Abtrag des Walls) im Baugebiet, Wiedereinbau v. a. im Bereich der derzeitigen Altlastflächen;*
- *Schonung der bisher ungestörten Bodenflächen (vgl. Anl. II Biotoptypenkartierung);*
- *Entsiegelung im Bereich Ersatzfläche“*

Die Begründung der getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Schonung der bisher ungestörten Bodenflächen ergibt sich zwangsläufig aus dem gebotenen weitestgehenden Schutz des Bodens, wie dieses voranstehend bereits erläutert wurde.

d) Wasserhaushalt

Hierzu heißt es im Grünordnungsplan u. a. wie folgt:

„Angestrebt werden für den Wasserhaushalt:

- *eine weitestmögliche Vermeidung verschärfter Abflußverhältnisse*
- *die Trennung unbelasteter Oberflächenwasser vom Abwasser, und schließlich*
- *eine verbesserte Wasserrückhaltung im Gelände*

Hieraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- *Schaffung eines separaten Entwässerungssystems mit Rückhaltung im Gelände; Bepflanzungs-Festsetzung entsprechen den Vegetationstypen (Versickerungsflächen, z. B. Pflanztyp „Schilfröhricht“) entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB;*
- *Ausführung der Flächenbefestigung möglichst mit teildurchlässigen Belägen ...*
- *Begrünung der Fassadenflächen in einem Umfang von mind. 25 % (zeichnerische bzw. textliche Festsetzung; ...“)*

Die Begründung der getroffenen Festsetzungen auf der Basis der vorstehend aufgeführten Maßnahmenvorschläge des Grünordnungsplanes ergibt sich zwangsläufig anhand der einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen, die mit der Planung beachtet wurden. Insoweit ist zudem gewährleistet, daß zusätzliche, über die Festsetzungen im vorliegenden Plan hinausgehende Anforderungen bei der Realisierung des Vorhabens beachtet werden. Sie sind im einzelnen in einem von der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, erlassenen Bescheid an den Vorhabenträger niedergelegt.

e) Klima und Lufthaushalt

Hierzu heißt es im Grünordnungsplan u. a. wie folgt:

- *„Freihaltung potentieller örtlicher Zirkulationen durch Stellung der Baukörper und Zusammensetzung bzw. Anordnung der Bepflanzung;*
- *Fernwärmeanschluß, energiesparende Bauweise der Gebäude;*
- *energetisch wirksame Begrünung der Gebäudeumgebung (Windschutz, Hitzeschutz), (Begrünung vgl. Planzeichnung)..."*

Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, soweit sie nicht städtebaulich (z. B. Stellung der Baukörper) oder landespflegerisch (Zusammensetzung und Anordnung der Bepflanzung) bereits begründet wurden, sind darüber hinaus der Sache nach - wenn auch für die vorliegende städtebauliche Planung teilweise ohne Relevanz - gerechtfertigt, um eine zusätzliche Belastung der Luft und eine mögliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu minimieren bzw. zu mindern.

Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes

Die schematische Darstellung der Planzeichnung des Grünordnungsplanes (Entwurf M 1:1.000, Stand 28.08.1995) wurde durch eine Außenanlagenplanung für das geplante Bauvorhaben konkretisiert.

Zu dieser, welche in den Vorhaben- und Erschließungsplan mittels Planzeichen übernommen und damit als verbindlich festgesetzt wurde, liegt die Zustimmung des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig vor. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen qualitativ den Anforderungen und Maßnahmenvorschlägen des Grünordnungsplanes. Quantitativ wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur naturnahen Ausgestaltung der geplanten Versickerungsmulden der mit den Maßnahmenvorschlägen des Grünordnungsplanes angestrebte Ausgleich des mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt in naturschutzrechtlichem Sinne sogar noch übertroffen. Es ergibt sich im einzelnen folgende Berechnung der ökologischen Kompensation:

Kompensationsfläche	Ökologischer Faktor	Ausgleichsfläche am neuen Standort		Ersatzfläche am alten Standort	
		Fläche (qm)	ökol. Wert	Fläche (qm)	ökol. Wert
Biotoppontential					
Extensive Wiese	0.7	6.000	4.200	—	—
Gehölzfläche ohne Altbäume	0.4	7.100	2.840	9.100	3.640
Schotterrasen (Feuerwehrbew. zone)	0.2	1.200	240	—	—
Landschaftsrasen	0.2	—	—	7.500	1.500
Rasengittersteinfläche (Stellplätze)	0.1	6.900	690	—	—
Wassergeb. Decke	0.0	—	—	900	—
		21.200	7.970	17.500	5.140

Kompensations- fläche	Ökologischer Faktor	Ausgleichsfläche am neuen Standort		Ersatzfläche am alten Standort	
		Fläche (qm)	ökol. Wert	Fläche (qm)	ökol. Wert
Übertrag			7.970		5.140
Boden- und Wasserhaushalt					
Entsiegelung von Asphalt- und Splittfläche	0.2	—	—	16.600	3.320
Gesamtbilanz			7.970		8.460
Solitärbäume					
Grünfläche			135 Stück		150 Stück
Stellplätze			90 Stück		50 Stück

Gesamtkompensation Ausgleichs- und Ersatzfläche:
16.430 (ökol. Wert)

Notwendige Gesamtkompensation laut GOP zum VuE-Plan:
14.350 (ökol. Wert)

Die Außenanlagenplanung, welche verbindlich durch Planzeichen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wurde, ist im übrigen auch über deren Anlage 6 a) Bestandteil der Durchführungsvereinbarung zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Folgende Maßnahmenempfehlungen des fachgutachterlich tätigen Grünordnungsplaners wurden nach Abwägung mit den sonstigen Belangen i. S. von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in der Planung aus den nachfolgend genannten Gründen nicht weiterverfolgt:

- hinsichtlich des Wasserhaushaltes:
 - Reduktion des Trinkwasserverbrauchs durch Speicherung (Zisternen) und ggf. Nutzung des Dachabflusses für Brauchwasserzwecke, sowie Mehrfachnutzung von Wasser;
- hinsichtlich des Klima- und Lufthaushaltes
 - Passive und aktive Solarenergienutzung (Vorschlag: Kollektoren bzw. Photovoltaik).

Diese Maßnahmenempfehlungen wurden wegen mangelnder städtebaurechtlicher Bestimmtheit und wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz in den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als Festsetzungen aufgenommen.

Im übrigen wurde das in der Planzeichnung im Gegensatz zur Festsetzung eines verbindlichen, abschließenden Kataloges als Vorschlag angegebene Gehölzartenspektrum u. a. auf Anregung des Grünflächenamtes ergänzt und der als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6 a der Durchführungsvereinbarung) vorliegenden Außenanlagenplanung angepaßt.

Die Angabe eines Gehölzartenspektrums im Gegensatz zur Festsetzung eines verbindlichen und abschließenden Kataloges dient außerdem der Erhaltung weitestmöglichen Freiraums zur selbstverantwortlichen Handhabung durch den Bauherrn.

Weitere Abweichungen vom Grünordnungsplan wurden in der Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht vorgenommen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Es werden gestalterische Mindestfestsetzungen getroffen, die dazu dienen sollen, den rahmengebenden Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich „Leipzig-West Kaserne Schönau“ zu entsprechen und gleichzeitig dem Bauherrn einen ausreichenden Raum für eigenverantwortliches Handeln zu gewähren.

5.6 Geh- und Fahrrechte

Mit der Realisierung des Bauvorhabens soll zusätzlich zu den vorgesehenen Fuß- und Radwegen aus der Umgebung zum Eingang des künftigen Gebäudes ein ebenfalls privater Fuß- und Radweg in nordsüdlicher Richtung östlich des geplanten Einkaufszentrums realisiert werden. Von diesem abzweigend ist die Möglichkeit zur Schaffung einer Verbindung zu dem östlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grundstück, welches später einmal von der Stadt für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, in der Planung berücksichtigt worden. Die hierzu erforderlichen Flächen sind in der Planzeichnung als Fläche für Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit festgesetzt worden.

Durch eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger in der Durchführungsvereinbarung ist sichergestellt worden, daß der

vorgenannte Privatweg während der Tagzeit von Sonnenauf- bis zum Sonnenuntergang für den öffentlichen Verkehr von Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung steht. Er wird von der Stadt Leipzig unverzüglich nach seiner Fertigstellung gewidmet werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits-, sozialen und sonstigen Verhältnisse der im Plangebiet oder in dessen Umgebung wohnenden Menschen

Im Plangebiet bestehen z. Zt. keine Wohn- oder sonstigen Gebäude, die noch genutzt würden.

Wohnbebauung vorhanden ist dagegen in einem Bereich westlich des Plangebietes, 150 m jenseits des geplanten Einkaufszentrums.

Östlich an das Plangebiet angrenzend, jenseits des noch innerhalb seiner Gebietsgrenzen vorgesehenen Grünzuges, soll gemäß der Darstellung des Rahmenplanes zum Entwicklungskonzept des Bereiches ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 4-geschossigen Gebäuden als Stadtvillen, Stadthäuser und Wohnhöfe entwickelt werden.

Südlich des Plangebietes ist im Rahmenplan eine Fläche für Gemeinbedarf als Vorbehaltsfläche vorgesehen.

Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Einkaufszentrum auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen in der Umgebung, insbesondere hinsichtlich deren Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung hervorgerufen werden könnten, wurde eine schalltechnische Untersuchung zu dem Planvorhaben von der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, FIRU mbH, Kaiserslautern, durchgeführt.

Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen und Beurteilungen unter Zugrundelegung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu dem Ergebnis, daß die Anforderungen an eine städtebauliche Lärmvorsorge durch das Planvorhaben erfüllt sind. Aus schalltechnischer Sicht sei daher die Errichtung des Einkaufszentrums an dem vorgesehenen Standort als unkritisch zu beurteilen.

Negative Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der sozialen Verhältnisse im Umgebungsbereich des Plangebietes werden durch das Planvorhaben erkennbar nicht hervorgerufen. Vielmehr werden sich die städtebauliche Situation und somit das Wohnumfeld durch die Realisierung der Maßnahme wesentlich verbessern. Gleichzeitig wird die Versorgung der in diesem Stadtteil lebenden Menschen mit Waren und Dienstleistungen des täglichen, aber auch des gehobeneren Bedarfes in ausreichender Form gesichert. Es werden eine Reihe krisensicherer Arbeitsplätze erhalten - insbesondere die 130 Arbeitsplätze in dem jetzigen Allkauf-Propositorium - sowie neue geschaffen. Insgesamt werden in dem

neuen Einkaufszentrum nach dessen Fertigstellung voraussichtlich ca. 170 Arbeitsplätze vorhanden sein. Zu einem Abbau von Arbeitsplätzen andernorts kommt es nicht, vor allem nicht im mittelständischen kleinteiligen Facheinzelhandel, da ein solcher hier bislang nicht, jedenfalls nicht in nennenswertem Umfang, vorhanden ist.

6.2 Bewältigung des landschaftspflegerischen Eingriffs in den Naturhaushalt

Der Gutachter hat im Grünordnungsplan zur Bewältigung der mit der vorliegenden Planung zugelassenen landschaftspflegerischen Eingriffe ein Konzept vorgeschlagen, das einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe, die aufgrund der vorliegenden Planung erfolgen sollen, innerhalb des Plangebietes sowie auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ermöglicht, auf der sich derzeit das Allkauf-Provisorium befindet. Weiterhin erachtet er den durch die Stadt Leipzig zu erbringenden Ausgleich/Ersatz der durch den späteren Straßenbau erfolgenden Eingriffe für möglich. Diese Beurteilung wird von der Stadt Leipzig geteilt, allerdings sind von ihr zusätzliche Anforderungen gestellt worden, die im Rahmen der Planung und in der Durchführungsvereinbarung festgeschrieben wurden. Sie werden vom Vorhabenträger erfüllt werden.

Nach Auffassung der Stadt Leipzig ist der erfolgende Eingriff unter Zugrundelegung der naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere derjenigen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sowie des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), vorrangig, da er der Realisierung einer bedeutsamen Investition dient sowie Arbeitsplätze schaffen und erhalten soll.

Soweit der Eingriff als unvermeidbar feststeht und hinzunehmen ist, wird hier so verfahren, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

Hierzu werden zunächst die in den einzelnen Festsetzungen niedergelegten umfangreichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die vorstehend im einzelnen beschrieben sind und deren Realisierung bereits über den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst gewährleistet, im Durchführungsvertrag aber nochmals zusätzlich gesichert wird. Weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kommen nicht in Betracht, da dafür geeignete Flächen dort nicht zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Festsetzung darüber hinausgehender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind, und zwar vom Investor auf der westlich des Plangebietes gelegenen Fläche des Allkauf-Provisoriums sowie - im Zusammenhang mit dem Ausgleich/Ersatz des Eingriffs aufgrund des Straßenbaus - von der Stadt Leipzig, gilt § 8 a Abs. 2 BNatSchG. Hierzu ist eine Konzeption entwickelt worden, bei deren Umsetzung man nach den Feststellungen des Gutachters und in Übereinstimmung mit der Stadt Leipzig zu einem vollständigen Ausgleich des erfolgten Eingriffs gelangt. Sie ist im einzelnen in der Durchführungsvereinbarung festgeschrieben.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegten Maßnahmen und die sonstigen Regelungen stellen somit ein angemessenes Konzept zur Bewältigung der erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

7. Erschließung

7.1. Straßenverkehrliche Erschließung

Gleichzeitig mit der Entwicklung des Einkaufszentrums sollen auf Wunsch der Stadt Leipzig der Ausbau der Fuß- und Radwege der Kiewer Straße sowie der Planstraße in den an das künftige Grundstück des Vorhabenträgers angrenzenden Bereichen durchgeführt werden. Außerdem soll komplett die Kreuzung Kiewer Straße/Uranusstraße/Planstraße ausgebaut werden. Der Ausbau soll auch sämtliche Nebenflächen umfassen (Geh-, Radwege, sonstige Maßnahmen u. a.).

Die Planung des Ausbaus wurde im Auftrage des Vorhabenträgers durch das Ingenieurbüro Dipl. Ing. D. David GmbH, Düsseldorf, auf der Basis einer Planung des Amtes für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig, Stand Februar 1995, erarbeitet. Sie ist in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in dem dafür erforderlichen Detaillierungsgrad übernommen worden. Die Planung und die Durchführung der Maßnahmen erfolgen vorfinanziert durch den Vorhabenträger. Lediglich der diesbezüglich auch erforderliche grünordnerische Ausgleich wird durch die Stadt Leipzig realisiert. Einzelheiten sind in der Durchführungsvereinbarung geregelt.

Folgende Ausbaumerkmale liegen dieser Planung zugrunde oder sind bei der weiteren Objektplanung teilweise noch zu berücksichtigen:

- Ausbau der Kiewer Straße mit 4 Fahrstreifen, Geh- und Radweg, Grünstreifen,

- Ausbau des Knotens Uranusstraße mit einer Lichtsignalanlage,
- Fahrstreifenbreite:
 - 3,25 m für durchgehende Fahrstreifen oder Kombistreifen
 - 3,00 m bis 3,25 m für Abbiegespuren
- In der Planstraße ist keine Fußgängerquerungshilfe in Form einer Mittelinsel erforderlich.
- In der Uranusstraße ist ebenfalls keine Mittelinsel erforderlich.
- Für die südliche Anbindung des Einkaufszentrums von der Kiewer Straße könnte ggf. eine Linksabbiegespur zugelassen werden, wenn sich beim Betrieb des Einkaufszentrums herausstellt, daß sich die Zufahrt allein über die Planstraße nur mit Schwierigkeiten abwickeln läßt. Hierzu wird im Rahmen der Objektplanung eine Option für eine Linksabbiegespur vorgesehen.
- Die Gradiente der Kiewer Straße orientiert sich am Bestand, die Höhe der Planstraße entspricht weitgehend der Geländehöhe.
- Im Bereich des südlichen Anschlusses des Einkaufszentrums ist eine Gehwegkreuzung der Kiewer Straße mit Lichtsignalanlage vorgesehen.

7.2 Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung/Fernwärme/ Elektroenergie

Die Anbindung des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung und die Stromversorgung sowie die Trinkwasserbereitstellung und die Abwasserentsorgung sind wie folgt vorgesehen:

- **Trinkwasserversorgung**
Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung erfolgt an der Planstraße nördlich des Plangebietes. Zu diesem Zweck wird eine in der Uranusstraße bestehende Versorgungsleitung in die Planstraße hinein verlängert.
- **Oberflächenentwässerung**
Für das anfallende Regenwasser im Plangebiet ist eine vollständige Versickerung vorgesehen. Die hierzu erforderlichen Versickerungsflächen und -mulden wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Freispiegelleitung zu einem Anschlußpunkt in der Uranusstraße.
- **Fernwärme**
Die Fernwärmeversorgung erfolgt ebenfalls über eine Leitung zu einem Anschlußpunkt in der Uranusstraße.

- **Elektroenergie**

Die Stromversorgung wird von der Ostseite des Entwicklungsbereiches „Leipzig-West Kaserne Schönau“ bis zu einem Trafo an der nördlich des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes liegenden Planstraße herangeführt.

Einzelheiten werden noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern vereinbart.

Zu der vorgenannten Ver- und Entsorgung werden entsprechende Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern getroffen oder sind bereits geschlossen worden.

Die notwendigen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sind in jedem Fall bereits durchgeführt worden. Diese haben den vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich sämtlich zugestimmt.

7.3 Brandschutz

Die Brandbekämpfung kann durch die örtliche Feuerwehr an drei Seiten des Gebäudes erfolgen. Zu diesem Zweck ist in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine ausreichend dimensionierte Feuerwehrebewegungszone festgesetzt worden.

Weitere brandschutztechnische Vorkehrungen sind in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Planes besteht aus mehreren Rechtsgrundstücken. Das Eigentum liegt aber zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vollständig bei dem Vorhabenträger, soweit die später ihm zur Verfügung stehenden Flächen betroffen sind. Er hat sie, wie schon erwähnt, am 30.01.1996 erworben. Soweit städtische Maßnahmen auf städtischen Flächen für die Stadt durchgeführt werden, bleiben diese im Eigentum der Stadt.

9. Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde

Der für die Realisierung des Einkaufszentrums und der zugehörigen Anlagen erforderliche Grundbesitz ist von dem Vorhabenträger von der Stadt erworben worden.

Die Kosten der Bepanung werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kosten der Erschließung des Gebietes, diejenigen der Kampfmittel-, Altsubstanz- und Altlastenbeseitigung sowie die Kosten des Ausgleichs/Ersatzes des durch das Einkaufszentrum und die diesem zugehörigen Anlagen ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffs werden vom Vorhabenträger vorfinanziert.

Die Kosten für den Ausbau der Kiewer Straße, der Planstraße und der Kreuzung Kiewer Straße/Uranusstraße/Planstraße werden - mit Ausnahme der diesbezüglichen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - gleichfalls von dem Vorhabenträger vorfinanziert. Diese finden Eingang in die Kosten, die später im Rahmen der Abrechnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf die Eigentümer im Gesamtgebiet der Entwicklungsmaßnahme umgelegt werden.

10. Durchführungsvereinbarung

Ergänzend zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger eine Durchführungsvereinbarung verbindlich abgeschlossen worden, und zwar rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluß. Sie enthält Regelungen über

- die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und das Verfahren zur Schaffung einer Satzung über den Plan,
- die Verpflichtung zur Durchführung des im vorliegenden Plan festgesetzten Vorhabens,
- die Sicherstellung der außerhalb der Durchführungsvereinbarung zu regelnden Elektrizitäts-, Wasser-, Fernwärme- und Telekommunikationsversorgung sowie der Abwasserbeseitigung,
- die Entsorgung von Kampfmitteln, Altsubstanz und Altlasten auf dem vom Vorhabenträger erworbenen Grundbesitz sowie auf weiteren Flächen für die Stadt Leipzig, vom Vorhabenträger vorfinanziert,
- die Übernahme von Verpflichtungen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Nutzung der Stellplätze sowie die Begehbarkeit und Befahrbarkeit von Wegen im Plangebiet östlich des Gebäudekomplexes des Einkaufszentrums,
- die für die Stadt Leipzig vom Vorhabenträger zu planenden, vorzufinanzierenden und auszuführenden Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Kiewer und der Planstraße sowie im Bereich der Kreuzung Kiewer- / Uranus- / Planstraße,
- die anzuwendende Verfahrensweise betreffend die Behandlung des Vorhabenträgers im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere, soweit von ihm Lasten im Wege der Vorfinanzierung übernommen wurden.

Anhand der Regelungen in der Durchführungsvereinbarung ist geregelt und gesichert worden, daß der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Er hat sich verpflichtet, das Vorhaben innerhalb der vertraglich festgelegten Frist durchzuführen und abzuschließen sowie die Planungs- und Erschließungskosten nach Maßgabe der vertraglich vereinbarten Regelungen zu tragen. Den Anforderungen aus § 7 BauGB-MaßnahmenG ist damit in jeder Hinsicht entsprochen.