Stadt Leipzig

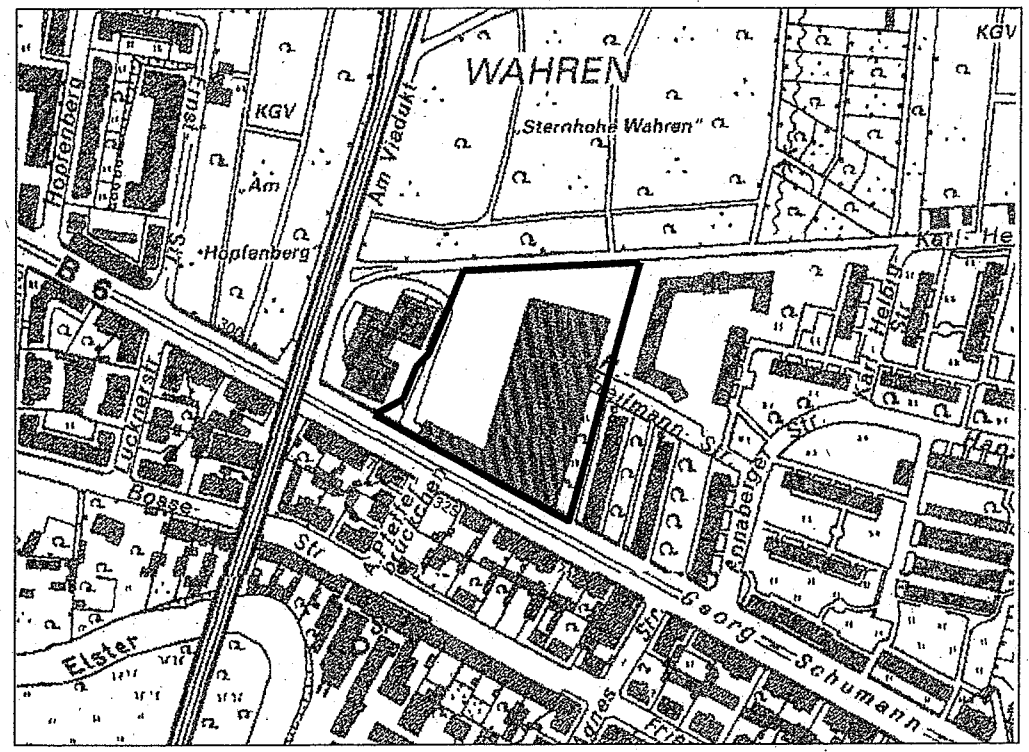
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 Handels- und Dienstleistungszentrum "Am Viadukt"

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Wahren

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
Architekturbüro Krüger, Ambrus und Partner GbR

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	4
2.	**Planungsanlass und –erfordernis**	4
2.1	Fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit	4
2.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	5
2.3	Erneuerung u. Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	5
2.4	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens sowie des Klimas gemäß § 1 a BauGB	5
2,5	Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie des Verkehrs	6
2.6	Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen	6
3.	**Ziele und Zwecke der Planung**	6
3.1	Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben	7
3.2	Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.3	Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	7
3.4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas	8
3.5	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	8
3.6	Berücksichtigung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen	9
4.	**Bisheriges Verfahren**	9
5.	**Plangebiet / Bestandsbeschreibung**	14
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
5.2	Nutzung des Plangebietes	14
5.3	Umgebende Nutzungen	14
5.4	Verkehrserschließung	15
5.5	Technische Erschließung	15

6. Beschreibung des Vorhabens und seiner Erschließung 16

6.1 Das Vorhaben 16
6.2 Die Erschließung 17
6.2.1 Motorisierter Individualverkehr und Anlieferung 17
6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr 17
6.2.3 Radverkehr 18
6.2.4 Fußverkehr 18
6.3 Technische Erschließung 18

7. Planungsgrundlagen 19

7.1 Grundlagen für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens 19
7.1.1 Flächennutzungsplan 19
7.1.2 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen 20
7.2 Grundlagen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 21
7.2.1 Schallschutz 21
7.2.2 Lufthygiene und Klima 23
7.3 Grundlagen zur Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 23
7.3.1 Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile 23
7.3.2 Gestaltung des Ortsbildes 23
7.3.3 Gestaltung des Landschaftsbildes 24
7.4 Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas 25
7.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Grünordnung 25
7.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung 28
7.5 Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie des Verkehrs 34
7.5.1 Rahmenbedingungen bezüglich von Handelseinrichtungen und Versorgungssituation 34
7.5.2 Überprüfung der Markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens 35
7.5.3 Verkehr 36
7.6 Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebaulichen Planungen 38
7.6.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 38

8. Inhalte der Planung 40

8.1 Art der baulichen Nutzung 40
8.1.1 Baugebietskategorie 40
8.1.2 Verkaufsflächenbegrenzung und -gliederung 40
8.2 Maß der baulichen Nutzung 40

Inhalte der Planung (Fortsetzung)

8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	40
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	41
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	41
8.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	42
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	43
8.3.1	Baulinie	43
8.3.2	Baugrenzen	43
8.3.3	Ausnahmsweise zulässige Überschreitung von Baugrenzen	44
8.4	Stellplätze und ihre Zufahrten	45
8.5	Verkehrsfläche und Einfahrtsbereich	45
8.6	Regelung des Wasserabflusses	45
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	46
8.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	49
8.9	Verbrennungsverbot	50
8.10	Werbeanlagen	50
8.11	Einfriedungen	50
8.12	Dachform	50
8.13	Lärmschutz	51
9.	**Inhalte des Durchführungsvertrages**	51
9.1	Schallschutzmaßnahmen	51
9.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	52
10.	**Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB**	52
10.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	52
10.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	53
10.3	Öffentliche Auslegungen	53
11.	**Flächenbilanz**	55
12.	**Pflanzlisten**	56

1. Einleitung

Der Standort befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Nordwest, an der Nahtstelle der Ortsteile Wahren und Möckern nördlich der Georg-Schumann-Straße, östlich des Eisenbahnviaduktes, südlich der Karl-Helbig-Straße und westlich der Horst-Heilmann-Straße.
Die Fläche war bis zu Beginn der 90-er Jahre gewerblich genutzt und danach brachgefallen.

Der Vorhabenträger, Hr. Rüdiger Schaaf, beabsichtigte ab dem Jahr 1997 im Nordwesten der Stadt Leipzig, im Ortsteil Wahren ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Damit einhergehend sollten ca. 120 Arbeitsplätze geschaffen werden.

In Wahren und Möckern lebten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes etwa 19.000 Einwohner, deren Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bisher nicht in ausreichendem Maße gewährleistet war. Nach Eröffnung des Handelzentrum hat sich die Versorgungssituation deutlich verbessert.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als gemischte Baufläche dargestellt. Mit Datum vom 28.06.1995 wurde für den Standort eine Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB zur Errichtung der Niederlassung eines Automobilkonzernes erteilt, von der nicht Gebrauch gemacht wurde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 wird die planungsrechtliche Grundlage für das Handels- und Dienstleistungszentrum "Am Viadukt" geschaffen.

Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Bauvorhaben am 07.08.2000 eine Baugenehmigung gemäß § 33 (1) BauGB erteilt. Die Eröffnung des WMC - "Wahren-Möckern-Centers Am Viadukt" erfolgte am 30.07.2001.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf den in seinem Eigentum befindlichen Flurstücken Nr. 162/2 und 162/5 der Gemarkung Leipzig-Wahren das Vorhaben "Handels- und Dienstleistungszentrum Am Viadukt" zu errichten.

Die Aufstellung dieser Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen.

2.1 Fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben kann jedoch auf Grund seiner Größe, seiner Nutzung und der nicht ausreichend gesicherten Erschließung des Baugrundstückes auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigt werden

Voraussetzung für die Prüfung der Realisierbarkeit und für die Herstellung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens für einen -hier vorhabenbezogenen- Bebauungsplan. Dieser muss den grundsätzlichen Anforderungen an die Bauleitplanung genügen. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbebauung und Kleingärten. Aus der Realisierung und der Nutzung des Vorhabens können - insbesondere auch negative - Auswirkungen auf diese umgebenden Nutzungen entstehen, die zu Konflikten zwischen den benachbarten Nutzungen führen würden. Dies sind im vorliegenden Fall insbesondere die von der Nutzung des Vorhabens potentiell ausgehenden Lärmemissionen, aber auch die Belange Lufthygiene, Klima + Geruchsemissionen sind zu beachten.

Es ist zu prüfen und zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an dem Standort vertretbar ist. Soweit erforderlich, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen und Konflikte (hier insbesondere ggf. bzgl. Lärmschutz) festzulegen.

2.3 Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt derzeit brach und stellt somit für die Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile Möckern und Wahren ein Entwicklungspotential dar, dessen Bedeutung durch die Größe der Fläche sowie durch die Lage an der Georg-Schumann-Straße als städtebaulich wichtige Radiale noch gesteigert wird. Aus der Lage ergibt sich eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aus der Sicht der Georg-Schumann-Straße sowie auch auf das Landschaftsbild, hier insbesondere aus der Perspektive der nördlich und mittelbar westlich angrenzenden Kleingärten.

Es ist zu prüfen und zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben im Hinblick auf die Erneuerung und Fortentwicklung der genannten Ortsteile sowie im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an dem Standort vertretbar ist. Soweit erforderlich, sind geeignete Anforderungen an das Vorhaben festzulegen.

2.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 a BauGB

Durch das Vorhaben wird eine bislang weitgehend unversiegelte und der Sukzession überlassene sowie an größere Kleingartenbereiche angrenzende Brachfläche überbaut. Allein die (bauliche) Realisierung des Vorhabens kann somit Auswirkungen insbesondere auf den Naturhaushalt, auf die Landschaft und auf das Klima nach sich ziehen. Darüber hinaus kann

die Nutzung des Vorhabens Auswirkungen insbesondere bezüglich der Belange des Immissionsschutzes haben (siehe hierzu auch die Ausführungen zu 2.2).
Es ist zu prüfen und zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dem Standort vertretbar ist. Soweit erforderlich, sind geeignete Anforderungen an das Vorhaben bzw. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2.5 Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie des Verkehrs

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Damit kann das Vorhaben in seinem Einzugsbereich Auswirkungen insbesondere auf den Bestand und die Entwicklung des mittelständischen und sonstigen Einzelhandels sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben. Aber auch Auswirkungen auf den Verkehr - hier auf der Georg-Schumann-Straße - sind nicht auszuschließen.

Es ist zu prüfen und zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie im Hinblick auf die Belange des Verkehrs an dem Standort vertretbar ist. Soweit erforderlich, sind geeignete Anforderungen an das Vorhaben festzulegen.

2.6 Die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen

Mit Beschluss vom 18.11.1999 hat die Ratsversammlung den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren der Stadt Leipzig beschlossen. In diesem "STEP Zentren" sind keine Aussagen dahingehend getroffen, dass am Standort des Vorhabens ein Zentrum entwickelt werden bzw. sich entwickeln soll.

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit das vom Vorhabenträger an die Stadt herangetragene konkrete Vorhaben damit von den städtebaulichen und städtebaupolitischen Zielen der Stadt abweicht. Wenn ja, ist weiter zu prüfen und zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben auch trotz der Abweichung an dem konkreten Standort aus städtebaulicher und städtebaupolitischer Sicht vertretbar ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieser Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

3.1 Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben

Ziel und Zweck des Verfahrens zur Aufstellung dieser Satzung war es zu prüfen, ob und mit welchem Zulässigkeitsrahmen eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden kann.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Realisierung des Vorhabens an dem Standort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich vertretbar und zweckmäßig ist.

Ziel dieser Satzung ist es nun als planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens den nachfolgend dargestellten Zielen und Zwecken entsprechenden Zulässigkeitsrahmen verbindlich vorzugeben.
Damit wird bezweckt, eine sowohl den Belangen des Vorhabenträgers und Eigentümers des Baugrundstückes, als auch den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen - insbesondere auch der umgebender Nutzungen und Nutzer - entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets zu ermöglichen und zu gewährleisten.

3.2 Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung wurde ermittelt, welche - insbesondere negativen - Auswirkungen die Realisierung und die Nutzung des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen (angrenzende Wohnbebauung, Kleingärten) nach sich ziehen kann, welche Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen daraus entstehen können und welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zumindest Minimierung der Auswirkungen und Konflikte geeignet und erforderlich sind.

Ziel dieser Satzung ist es nun, die Umsetzung der geeigneten und erforderlichen Maßnahmen über entsprechende Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sicherzustellen. Dies dient dem Zweck, negative Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, um damit Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

3.3 Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung wurde ermittelt, welche Anforderungen sich aus der städtebaulichen Situation der Ortsteile und des Umfeldes sowie dem umgebenden Orts- und Landschaftsbild jeweils ergeben, um die - ggf. sich widersprechenden - Anforderungen zur Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfassen zu können. Daraus wurden die erforderlichen und geeigneten Maßnahmen zur Berücksichtigung der Anforderungen abgeleitet.

Ziel dieser Satzung ist es nun, die Umsetzung dieser Maßnahmen durch geeignete Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sicherzustellen.

Bezweckt wird damit, mit der Realisierung und Nutzung des Vorhabens soll eine für die Erneuerung und Fortentwicklung sowie für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Ortsteile Möckern und Wahren förderliche Entwicklung einzuleiten. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben sowohl bezüglich seiner Art und Größe, als auch bezüglich seiner baulichen und sonstigen Gestaltung in das vorhandene Umfeld weitgehend einfügt.

3.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung wurden die potentiellen - insbesondere negativen - Auswirkungen des Vorhabens auf Umwelt, Naturhaushalt, Landschaft und Klima ermittelt und daraus die erforderlichen und geeigneten Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausglich dieser Auswirkungen abgeleitet.

Ziel dieser Satzung ist es nun, die Umsetzung dieser erforderlichen Maßnahmen durch geeignete Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sicherzustellen.
Zweck ist, bei Realisierung und Nutzung des Vorhabens eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Umwelt (hier insbesondere bezüglich des Lärms), den erforderlichen Ausgleich für Beeinträchtigungen der Umwelt, des Naturhaushaltes (hier insbesondere bezüglich der Überbauung bisher unbebauter Flächen und der damit einhergehender Beseitigung von Biotopen und der Versiegelung von Flächen), der Landschaft (hier insbesondere bezüglich der baulichen Inanspruchnahme einer bislang unbebauten, an die Landschaft/Kleingärten angrenzenden Fläche) sowie des Klimas (hier insbesondere der baulichen Inanspruchnahme einer bislang ausgleichend auf das Stadtklima wirkenden unbebauten Fläche) zu gewährleisten.

3.5 Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie des Verkehrs

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens - als großflächige Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzung - insbesondere auf den Bestand und die Entwicklung der mittelständischen und sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im näheren Umfeld und in den D-Zentren "Rathaus Wahren" und "Möckern", auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf den Verkehr ermittelt. Daraus wurden die erforderlichen und geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Auswirkungen bzw. zur Erzielung bzw. Verstärkung positiver Auswirkungen abgeleitet.

Ziel dieser Satzung ist es nun, die Umsetzung dieser Maßnahmen durch geeignete Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sicherzustellen.

Bezweckt wird damit, den Bestand und die Entwicklung insbesondere der Einzelhandels- und der Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld des Vorhabens, der in Wahren und Möckern geplanten Nahversorgungszentren und der Versorgung der Bevölkerung nicht bzw. in möglichst geringem Umfang zu beeinträchtigen. Soweit möglich sollen positive Entwicklungsimpulse gesetzt und die Nahversorgung der Bevölkerung verbessert werden. Bezüglich des Verkehrs soll eine störungsfreie verkehrliche Anbindung des Vorhabens an die Georg-Schumann-Straße sichergestellt werden.

3.6 Berücksichtigung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung wurde geprüft, ob und inwieweit das Vorhaben von den städtebaulichen und städtebaupolitischen Zielen der Stadt, dargelegt im "STEP Zentren", abweicht. Da dies der Fall war, wurde weiter untersucht, ob und unter Erfüllung welcher Anforderungen das Vorhaben auch trotz der Abweichung an dem konkreten Standort aus städtebaulicher und städtebaupolitischer Sicht vertretbar ist bzw. ob und inwieweit die städtebaulichen und städtebaupolitischen Ziele der Stadt fortzuschreiben bzw. zu präzisieren sind.

Ziel dieser Satzung ist es nun, die Anforderungen durch geeignete Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages verbindlich zu machen und deren Umsetzung durch geeignete Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sicherzustellen.

Zweck ist, negative Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der städtebaulichen und städtebaupolitischen Ziele der Stadt - soweit möglich - zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Gleichzeitig werden diese Ziele jedoch fortgeschrieben bzw. präzisiert.

4. Bisheriges Verfahren

Im III. Quartal 1996 stellte der Vorhabenträger einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat danach folgendes Verfahren durchlaufen:

- 11.03.1997 Zustimmung des Fachausschusses für Planung und Bau zur Einleitung des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter der Maßgabe, dass die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens 4.000 m² nicht überschreitet.

- 10.03.1998 Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung durch den Vorhabenträger zur Unterrichtung der Bürger und zur Erörterung der Planunterlagen, an der ca. 100 Bürger sowie Vertreter des Bürgervereines und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes teilnahmen. Das Vorhaben fand seitens der Bürgerschaft überwiegend Zustimmung.

Im weiteren Verfahren wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

- 18.03.bis 23.04.98 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Fristsetzung 23.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme.

Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurden 27 Träger öffentlicher Belange sowie Vereine, die zwischenzeitlich teilweise anerkannt sind, bzw. Bürgervereine zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von diesen haben sich sieben nicht geäußert, weitere 10 haben mitgeteilt, dass sie der Planung zustimmen (bzw. keine Einwände haben) oder ihre Belange nicht berührt sind. Von den verbleibenden 10 Stellungnahmen enthielten neun Hinweise, die in der weiteren Planung sowohl innerhalb des Bebauungsplanes als auch der Begründung zum Bebauungsplan Berücksichtigung fanden als auch eine Ablehnung des Vorhabens. Diese begründete sich mit der Größe der Verkaufsfläche. Die Hinweise bezogen sich insbesondere auch auf die anscheinend nicht erfolgte Berücksichtigung des STEP "Zentren". Dies wurde in der weiteren Planung durch die Festsetzung 1.1 (s. Beschluss öffentliche Auslegung) zur Art der baulichen Nutzung, in dem die Verkaufsfläche restriktiv reglementiert wird, sowie durch Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- 16.04./09.07.1998 Vorstellung und Erörterung der Planung im Stadtbezirksbeirat Nordwest und Zustimmung desselben zum Vorhaben

- 16.09.1998 Beschluss Billigung und Offenlage sowie des Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung (Beschluss Nr. 1272/98)
  - zusätzlich wurde die Gliederung der zulässigen Verkaufsfläche in max.2.600 m² für ein SB-Warenhaus und 1.400 m² für Einzelhandel in Form eines Getränkemarktes, Einzelhandel in Form von Shops und für Konzessionäre beschlossen

- 15.12.1998 bis 14.01.1999 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sowie parallel der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Planauslegung haben acht Träger öffentlicher Belange, die entsprechend der Regelungen des BauGB über die Auslegung unterrichtet wurden, eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde jeweils auf die vorher schon abgegeben Stellungnahmen verwiesen, deren Inhalte bereits Eingang in die Planung gefunden hatten.

Des Weiteren haben drei Bürger Anregungen zu dem Vorhaben abgegeben. Hierbei wurden insbesondere eine ungenügende Würdigung der umweltrelevanten Auswirkungen gerügt sowie die eigentumsrelevanten Auswirkungen, also insbesondere ein Wertverlust von Immobilien als Belang geäußert. Diese Anregungen wurden geprüft, teilweise berücksichtigt (z.B. Reduzierung der Stellplätze, Erarbeitung neuer Gutachten als Abwägungsgrundlage) und die Sachverhalte in die Begründung eingestellt.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch den Vorhabenträger insofern geändert, dass ein Großteil der PKW-Stellplätze nicht mehr unter dem Hallenbaukörper, sondern auf dem Dach desselben angeordnet wurden.

Da durch diese Änderung des Entwurfes des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung berührt wurden, war die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Nr. 2 BauGB nicht möglich und es wurde die erneute Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich.

Gemäß § 3 (3) BauGB wurden für die erneute Auslegung bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Nach Zustimmung des Fachausschusses für Planung und Bau in seiner Sitzung am 13.07.1999 zur Fortführung des Verfahrens und erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde das Bauleitplanverfahren wie folgt weiter geführt:

- 16.02.2000 Beschluss erneute Billigung und Offenlage durch die Ratsversammlung (Beschluss Nr. III-211/00)

- 14.03.2000 bis 28.03.2000 Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB

Von den über die erneute öffentliche Auslegung informierten Trägern öffentlicher Belange haben 14 erneut eine Stellungnahme abgegeben. Inhaltlich wurde dabei mitgeteilt, dass entweder jetzt keine Einwände mehr bestehen oder lediglich Hinweise gegeben, die durch Einarbeitung in die Begründung zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt sind.

Während der erneuten Auslegung haben sechs Bürger bzw. Rechtsvertreter Anregungen vorgebracht, wovon einer schon während der ersten Auslegung eine Stellungnahme abgegeben hat. Inhaltlich bezogen sich drei dieser Anregungen überwiegend auf stadtentwicklungspolitische und naturschutzfachliche Aspekte, die nach entsprechender Prüfung Einfluss in die Begründung des Bebauungsplanes gefunden haben, aber nicht zu einer Änderung des Rechtsplanes geführt haben.

Eine Anregung wurde durch einen Nachbarn vorgetragen, der seine Bedenken jedoch nach einer Abstimmung mit dem Vorhabenträger schriftlich zurückgezogen hat.

Die zwei weiteren Bürger, die sich während der ersten Auslegung geäußert haben, haben diesmal keine persönliche Stellungnahme abgegeben, sondern sich durch Rechtsanwälte vertreten lassen. Bemängelt wurden neben stadtentwicklungspolitischen und naturschutzfachlichen Aspekten, die ebenso wie die obigen Anregungen behandelt wurden, insbesondere eigentumsrelevante Fragen wie zum Beispiel eine Wertminderung von Immobilien. Diese Einwender haben nach Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben die Ihnen diesbezüglich zustehenden Rechtsmittel genutzt. Die entsprechende Klage wurde vom Verwaltungsgericht sowie im Revisionsverfahren auch vom Oberverwaltungsgericht abgewiesen, insbesondere mit Verweis darauf, dass die Belange der Einwender nicht berührt seien. Gleiches ist auch für die entsprechenden Anregungen im Bauleitplanverfahren zu vermuten. Daher wurden die vorgebrachten Bedenken nicht berücksichtigt, der Sachverhalt jedoch ausführlich in der Begründung sowie im Abwägungsvorschlag dargelegt.

- 19.04.2000 Beschluss Durchführungsvertrag durch die Ratsversammlung

- 07.08.2000 mit Bescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leipzig wird eine Baugenehmigung gemäß § 33 (1) BauGB erteilt.

Danach erfolgte die Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen sowie der Ergebnisse eines gegen die gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilte Baugenehmigung anhängigen Rechtsstreites, der nach Verhandlung beim Verwaltungsgericht und beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht am 22.12.2000 abgeschlossen wurde.

Der explizite Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ist dem Abwägungsvorschlag bzw. nach Bestätigung durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde zudem seitens der Verwaltung geprüft, ob sich seit der erneuten Auslegung Änderungen der Sach- und Rechtslage ergeben haben. Dies wurde erforderlich, da ein längerer Zeitraum zwischen dem nun vorgesehenen Satzungsbeschluss und dem vorherigen Verfahrensschritt ergeben hat, ausschlaggebend für die Abwägung jedoch ausschließlich der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist. Relevante Änderungen der Sach- und Rechtslage konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Sachlage
Vor dem Satzungsbeschluss wurde innerhalb der Verwaltung geprüft, ob neue Sachverhalte zu berücksichtigen seien, die gravierende Auswirkungen auf die vorliegende Planung bzw. dem dieser Planung zugrunde liegenden Abwägungsprozess begründen könnten. Hierzu liegen keine Hinweise vor.

Zu dem Themenkomplex "Verkehr" sei angemerkt, dass keinerlei Hinweise eingegangen sind, die der Planung entgegenstehen. Der Verkehrsfluss im Verlauf der Georg-Schumann-Straße ist nach erfolgter Realisierung des Vorhabens nach wie vor gewährleistet. Lediglich durch den Betreiber der großflächigen Einzelhandelsmarktes wurde nachgefragt, ob eine geänderte Ausfahrt von dem Parkplatzbereich über die Straße "Am Viadukt" denkbar sei. Dies wurde seitens der Verwaltung mit Hinweis auf die damit einhergehenden möglichen Beeinträchtigungen der dort anliegenden Kleingärtner abgelehnt. Entsprechende Aussagen finden sich auch bereits in der hier vorliegenden Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder. Gravierende Probleme beim Verlassen der Stellplätze konnten seitens der Verwaltung auch nicht festgestellt werden, ausschlaggebend für die Nachfrage war wohl eher ein betriebswirtschaftlich motiviertes Interesse, nämlich die Erhöhung der Kundenfrequenz. Diese ist jedoch planungsseitig nicht gewünscht, entsprechende damit einhergehende Auswirkungen wären in dem Aufstellungsverfahren nicht berücksichtigt.

Zum Themenkomplex "Stadtteilzentren" kann festgestellt werden, dass die der Abwägung zu Grunde liegende Beurteilung, dass die Ansiedlung des Handels- und Dienstleistungszentrums lediglich zu Verlagerungseffekten, jedoch nicht zu Verdrängungseffekten führen wird, vier Jahre nach Inbetriebnahme des HDZ bestätigt werden kann. So ist festzustellen, dass in den geplanten Stadtteilzentren "Möckern" und "Rathaus Wahren" durchaus und nach wie vor ein Besatz von Einzelhandelsgeschäften in diesen Bereichen vorhanden ist. Zwar kann eine gewisse Fluktuation festgestellt werden, jedoch führte die Ansiedlung des HDZ nicht dazu, dass in den geplanten Zentrenbereichen eine massive Abwanderung der Einzelhändler stattfindet. Hinsichtlich der großflächigen Einzelhändler (Lebensmittelbranche) muss zwar festgestellt werden, dass der Versorger in der Knopstraße derzeitig (Stand Dez. `05) den Betrieb eingestellt hat, jedoch ist dies wohl eher auf nachteilige Standortfaktoren (ungünstige PKW-Stellplätze in Tiefgarage) zurückzuführen denn auf einen Verdrängungsprozess. Angemerkt sei jedoch auch, dass hierzu aktuell keine Gutachten vorliegen. Jedoch kann festgestellt werden, dass im Ortsteil Wahren drei Einzelhändler der Lebensmittelbranche (2 x Georg-Schumann-Str., Am Börnchen) existieren, hier also insofern der Nachweis vorliegt, dass das HDZ nicht den kompletten Bedarf des Stadtbezirkes abdeckt. Die genannten Einzelhandelseinrichtungen befinden sich zwar auch nicht in dem geplanten Stadtteilzentrum, jedoch bestätigt dies die vorgenommene Einschätzung, dass sich diese Zentren auf Grund nachteiliger Standortfaktoren auf absehbaren Zeit kaum entwickeln werden. Im Fazit kann festgestellt werden, dass die Sachlage bzgl. der wirtschaftlichen Belange sich nicht geändert hat, die vorliegende Abwägung somit nach wie vor zutreffend ist.

Die beiden oben explizit noch einmal aufgeführten Belange werden in den entsprechenden Kapiteln der hier vorliegenden Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht noch gesondert dargelegt, da die Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass keine geänderte Sachlage vorliegt.

Rechtslage
Dieses Verfahren wird gem. § 233 (1) BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt. Da dies während des gesamten Aufstellungsverfahrens so beabsichtigt war, ergeben sich keine Änderungen der Rechtslage.

Auch weitere neue Rechtsgrundlagen, die durch die Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

5. Plangebiet/Bestandsbeschreibung

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück Nr. 1085 (ehemals FS-Nr. 162/2 und 162/5) sowie geringfügige Teile des nicht in dessen Eigentum befindlichen Flurstücke 162/4, alle in der Gemarkung Leipzig-Wahren gelegen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 16.240 m².

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:
- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 162/5,
- im Osten entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 162/5,
- im Süden entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 162/5, 162/2 und 162/4 sowie
- im Westen bis zu 12,5 m westlich der westlichen Grenze des Flurstückes 162/5 (entlang der westlichen Grenze der neu zu errichtenden Rechtsabbiegerspur) sowie entlang der westlichen Grenze dieses Flurstückes.

Der genaue Verlauf der Grenze ist in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Nutzung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelte es sich um eine bislang ungenutzte Brachfläche. In Teilen der Fläche waren Versiegelungen (Zufahrt, Trafohäuschen, Fundamentreste) bzw. eine Erdstoffdeponie vorhanden. Der größte Teil der Fläche stellt sich als Ruderalflächen bzw. Wiesenbrachen, z.T. mit Baumbeständen dar.

5.3 Umgebende Nutzungen

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden — von der Karl-Helbig-Straße und der nördlich daran angrenzenden Kleingartenanlage,
- im Osten — von der fünfgeschossigen Wohnbebauung Horst-Heilmann-Straße aus den 90er Jahren (geringster Abstand der Gebäude zum Plangebiet ca. 15 m) und der 3-geschossigen Wohnbebauung Georg-Schumann-Straße 288 bis 288 c aus den 30er Jahren (geringster Abstand der Gebäude zum Plangebiet ca. 10 m), beide jeweils in geschlossener Bauweise,

- im Süden — von der Georg-Schumann-Straße und der südlich daran angrenzenden dreigeschossigen gründerzeitlichen Bebauung (Wohnungen in den Obergeschossen, Ladenlokalen im Erdgeschoss und kleingewerblichen Einrichtungen in den Hinterhöfen) Georg-Schumann-Straße 317 bis 331 (geringster Abstand der Bebauung zum Plangebiet ca. 25 m), errichtet als Blockrandbebauung mit Baulücken,
- im Westen — von dem neu errichteten Büro- und Geschäftshaus Georg-Schumann-Straße 294, straßenbegleitend dreigeschossig, in anderen Teilen bis zu sechsgeschossig (geringster Abstand des Gebäudes zum Plangebiet ca. 5 m) sowie dem westlich davon befindlichen, gelb verklinkerten Eisenbahnviadukt.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Karl-Heibig-Straße im Norden, an das westliche Ende der Horst-Heilmann-Straße im Osten und an die Georg-Schumann-Straße im Süden an. Die Erschließbarkeit für den Individualverkehr ist somit gegeben.

In der Georg-Schumann-Straße verkehren zwei Straßenbahnlinien (Stand 2005) sowie mehrere Buslinien. Gegenwärtig existieren in Höhe des Handels- und Dienstleistungszentrums weder Straßenbahn- noch Bushaltestellen. Die nächsten Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m im Bereich Georg-Schumann-Straße/Annaberger Straße sowie Bereich Georg-Schumann-Straße/Linkelstraße. Eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und großen Teilen der Ortsteile Wahren und Möckern ist damit grundsätzlich gegeben.

5.5 Technische Erschließung

Trinkwasser
Trinkwasserleitungen sind in der Georg-Schumann-Straße (DN 100) und in der Horst-Heilmann-Straße (DN 150) vorhanden.

Abwasser
In der Georg-Schumann-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 500) der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Auf Grund der bestehenden hydraulischen Belastung des Mischwasserkanals ist die Einleitmenge auf 10 l/s begrenzt.
Quer über das Grundstück verlief eine Mischwasserleitung (DN 300 bzw. DN 350), die in den Bereich der Horst-Heilmann-Straße umverlegt wurde.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Mischwasserleitung (DN 400).

Elt
Die Energieversorgung ist über de Trafostation der Stadtwerke Leipzig GmbH an der Horst-Heilmann-Straße gegeben.

Gas
Auf dem Grundstück quer zur Georg-Schumann-Straße bestand eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Leipzig GmbH, die auch umverlegt wurde.

Telefon
Die Nutzung eines Festnetzes sowie eine Handynutzung sind möglich.

6. Beschreibung des Vorhabens und seiner Erschließung

6.1 Das Vorhaben

Im Folgenden wird das geplante Vorhaben beschrieben, wie es sich im Ergebnis des Aufstellungsverfahrens für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Bei dem Vorhaben mit der Bezeichnung "Handels- und Dienstleistungszentrum Am Viadukt" (Kurzbezeichnung: HDZ) handelt es sich zum einen um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.000 m², gegliedert in

- 2.600 m² Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt ohne Sortimentsbeschränkung,
- max. 500 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt,
- weitere Einzelhandelsgeschäfte mit max. 300 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit.

Als "Dienstleistungszentrum" soll das HDZ insbesondere Nutzungen wie Kfz-Serviceeinrichtungen mit Werkstatt, Friseur, Fitnesscenter, Arztpraxen, Büros usw. beherbergen. Dieser Branchenmix ist derzeitig auch gewährleistet.

Das geplante HDZ setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen.

Entlang der Georg-Schumann-Straße ist ein 3-geschossiger, ca. 100 m langer Gebäuderiegel errichtet worden. Unter Berücksichtigung der o.g. Gliederung der Verkaufsflächen sind hier im Erdgeschoss kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten, wie Bäcker, Friseur, Apotheke etc. und im westlichen Teil die Kfz-Serviceeinrichtung mit Werkstatt und Lagerfläche eingeordnet. Zwischen diesen Bereichen liegt der Haupterschließungspunkt mit Treppe und Personenaufzug.

Der dreigeschossige Gebäuderiegel erfährt im 2. Obergeschoss in nördlicher Richtung eine Aufweitung, so dass ein keilförmiger Gebäudeteil entsteht. In diesem ist ein Fitnesscenter die bevorzugte Nutzung. Die verbleibenden Flächen des 2. und 3. Obergeschosses sind Büronutzungen und Arztpraxen vorbehalten.

An dem Haupteingang, der sowohl von der Georg-Schumann-Straße als auch von den Parkplätzen aus erreichbar ist, schließt sich die "Mall" als Verbindungsglied zwischen den kleineren Nutzungseinheiten, dem Verbrauchermarkt und dem Getränkemarkt an. Die Verkaufsflächen der Märkte sowie der erforderlichen Lager- und Technikräume sind in einem eingeschossigen Hallenbaukörper untergebracht.

6.2 Die Erschließung

6.2.1 Motorisierter Individualverkehr und Anlieferung

Die Anbindung des HDZ für den Kfz-Verkehr erfolgt an der Georg-Schumann-Straße über einen neu ausgebildeten, ampelgerechten Verkehrsknoten. Dieser Verkehrsknoten ist westlich des geplanten Gebäudes angeordnet und dient der Erschließung sowohl des HDZ als auch des westlich angrenzenden bebauten Gewerbegrundstückes mit seiner Tiefgaragenzufahrt.

Die notwendige Anliefermöglichkeit für die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des Gebäuderiegels (Mall) im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wird durch eine separat herzustellende Parkbucht (notwendige Größe 12,00 m x 2,50 m) neben der Fahrbahn der Georg-Schumann-Straße geschaffen. Diese Stellfläche ist lediglich für ein kurzzeitiges Parken für die Zeit der Anlieferung vorgesehen. Die verbleibenden Gehwegbreiten an der Georg-Schumann-Straße liegt über der zulässigen Mindestbreite gemäß Richtlinie für die Anlagen von Straßen.

Die entsprechend Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO erforderliche Anzahl von Stellplätzen für PKW werden auf dem Grundstück abgedeckt. Ausgehend von der Obergrenze von 4.000 m² Verkaufsfläche, den Dienstleistungseinrichtungen, den in den Obergeschossen des Gebäudes integrierten Fitness-Center sowie den Büros und Arztpraxen werden insgesamt 310 PKW-Stellplätze errichtet. Davon befinden sich ca. 2/3 auf dem Parkdeck über dem Hallenkörper (200 Stellplätze), weitere 110 Stellplätze werden als ebenerdige Stellplätze zwischen dem Gebäude und der westlichen Grundstücksgrenze realisiert. Das Parkdeck wird über eine Rampe an der nördlichen Außenwand des eingeschossigen Gebäudeteils erschlossen.

Das Parkdeck erhält geschlossene schallharte Brüstungselemente bis zu einer Höhe von 1,00 m inkl. pergolenartiger Rankgerüste mit einer Mindesthöhe von 2,50 m. Die Zu- und Abfahrtsrampe wird komplett eingehaust, um Lärmbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung und der Kleingartenanlage zu minimieren.

Zur vertikalen Erschließung von Parkdeck und Erdgeschoss werden Aufzüge und notwendige Fluchttreppen errichtet.

Unter der Rampe befindet sich die Hauptanlieferung. Dieser Bereich wird auf ein Niveau von - 1,20 m unter Geländehöhe abgesenkt.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des HDZ mit dem ÖPNV sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen.

Die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH prüft jedoch eine Verlegung der Haltestelle Annaberger Straße in Richtung Westen um ca. 100 m, wodurch sich die Entfernung zwischen

dem Plangebiet und der Haltestellen reduziert. Dies könnte mit dem Ausbau der Georg-Schumann-Straße zur Stadtbahntrasse realisiert werden.

6.2.3 Radverkehr

Die entsprechend Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder werden auf dem Grundstück abgedeckt. Dafür sind Flächen unmittelbar am Haupteingang, an der Georg-Schumann-Straße sowie im Bereich der rückwärtig zum Gebäuderiegel angeordneten Aufzugsanlage vorgesehen.

6.2.4 fußläufige Erschließung

Die Eingänge des HDZ sind fußläufig vom Parkplatz aus zu erreichen. Vom öffentlichen Fußweg an der Georg-Schumann-Straße aus werden sowohl über den Haupteingang das Haupttreppenhaus mit Aufzug als auch der straßenbegleitende Gebäuderiegel mit Erd- und Obergeschossen erschlossen.

Die Parkebene ist über separate Aufzüge mit dem Haupteingang und der sich anschließenden Mall verbunden. Die Kfz-Serviceeinrichtung ist direkt von dem vorgelagerten Parkplatz zugänglich.

6.3 Technische Erschließung

Die Erschließung durch die einzelnen Versorgungsträger erfolgt über Anbindepunkte in der Georg-Schumann-Straße und der Horst-Heilmann-Straße.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden die durch Planeinschrieb begrenzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

Trinkwasser
Die Versorgung des Gebäudes mit Trinkwasser ist durch 2 Anbindungen an das öffentliche Netz sichergestellt. Diese befinden sich in Höhe der Horst-Heilmann-Straße und der Georg-Schumann-Straße. An der Horst-Heilmann-Straße ist ein Ringschluss zwischen den TW-Leitungen DN 100 und DN 150 in Höhe des Gebäudes Georg-Schumann-Straße 288 c realisiert. Dieser Ringschluss dient vor allem der Verbesserung der Löschwasserversorgung für das HDZ.

Schmutzwasser
Im Bereich des Baugrundstückes verlief eine Mischwasserleitung DN 300 bzw. DN 350, die durch den Vorhabenträger in den Bereich der Horst-Heilmann-Straße umverlegt wurde.
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt zum einen an der nordöstlichen Gebäudeecke in den Kanal Horst-Heilmann-Straße und zum anderen in den vorhandenen Entwässerungsschacht in der Georg-Schumann-Straße.

Oberflächenwasser
Auf Grund der bestehenden hydraulischen Belastung des Mischwasserkanals DN 500 in der Georg-Schumann-Straße ist seitens der KWL GmbH die Einleitmenge für Regenwasser in die öffentliche Kanalisation auf 10 l/s begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück in einem Regenrückhaltebehälter gesammelt und gedrosselt an das Netz abgegeben. Ein weiterer Teil des Niederschlagswassers wird dem Grundstück mittels Sickerschächten und Rigolen versickert.

Die vorhandenen Baugrundverhältnisse mit Schmelzwassersanden und -kiesen in einer Tiefe von 2,00 - 6,40 m unter OK Gebäude begünstigen vorwiegend im nördlichen Grundstücksbereich eine Versickerung.

Die auf dem Baugrundstück vorhandene Grundwassermessstelle GWP III wird überbaut. Die Errichtung einer neuen Messstelle wird vom Vorhabenträger realisiert. Entsprechende Regelungen dazu sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Elt
Die Stromversorgung erfolgt von der Trafostation 5137 in der Horst-Heilmann-Straße aus über einen Hausanschluss an der nordöstlichen Gebäudeecke.

Gas
Die auf dem Baugrundstück vorhandene Gashochdruckleitung wurde vom Vorhabenträger umverlegt.
Die Umbindung erfolgte am Punkt Georg-Schumann-Straße/Am Pfefferbrückchen. Die neue Leitung verläuft im nördlichen Gehweg Georg-Schumann-Straße sowie weiter parallel zur östlichen Flurstücksgrenze bis zur Karl-Helbig-Straße.

Telefon
Die Versorgung erfolgt über eine vorhandene Leitung südlich der Georg-Schumann-Straße. Die Nutzung drahtloser Netze ist möglich.

7. Planungsgrundlagen

Im Folgenden sind die je o.g. Ziel relevanten Planungsgrundlagen dargestellt und bezüglich ihrer Bedeutung für das Vorhaben, für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder für andere Planungen bewertet:

7.1 Grundlagen für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben

7.1.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im seit dem 15.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist die Fläche des Plangebietes als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Abweichend davon wird die Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als "Sondergebiet - Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe" festgesetzt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung der FNP-Darstellungen im Umgriff des B-Planes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Dieses wird nicht in einem separaten Verfahren durchgeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Für die Fortschreibung des FNP ist folgendes Verfahren geplant bzw. wurde bereits begonnen:

- Seit 2003 wurden bereits frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu FNP-Vorentwürfen für einzelne Ortsteile durchgeführt. Im Jahr 2006 sollen für den gesamtstädtischen Vorentwurf die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt werden. Ebenso im Jahr 2006 ist die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit ab ca. 2007 gerechnet werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich des B-Planes Berücksichtigung finden und die Darstellung im Geltungsbereich des B-Planes in "Sondergebiet - Einkaufszentren und großzügige Einzelhandelsbetriebe" geändert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Dies ist hier der Fall. Bereits in dem zu diesem Plan durchgeführten Verfahren wurden die von der Umnutzung des Plangebietes zu einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel berührten Belange umfassend ermittelt und in der Planung berücksichtigt. Es sind keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Umnutzung des Plangebietes sprechend würden. Es ist deshalb zu erwarten, dass auch der – gegenüber den Festsetzungen des B-Planes abstrakteren – FNP-Darstellung nichts entgegenstehen wird. Somit ist anzunehmen, dass der B-Plan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

7.1.2 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen

Sonstige planungsrechtliche Grundlagen (z.B. andere Satzungen) sind nicht gegeben.

7.2 Grundlagen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

7.2.1 Schallschutz

Bezüglich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im vorliegenden Fall insbesondere der Schutz der im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen sowie der Kleingärten vor Lärmimmissionen, die von dem Vorhaben ausgehen (können), von Bedeutung. Dementsprechend wurden die erforderlichen Gutachten erstellt und die zuständigen Fachämter - insbesondere auch das Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich (früher: Staatliche Umweltfachamt) - beteiligt sowie das Vorhaben mit der Zielrichtung "Lärmminimierung" modifiziert.
In Abstimmung mit der Stadt Leipzig hat der Vorhabenträger das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik mit der Überarbeitung eines 1. Gutachtens von 12/1997 - Realisierung von Stellplätzen im Untergeschoss - beauftragt, um die zu erwartenden Umwelteinwirkungen durch die Emission des Handels- und Dienstleistungszentrums auch unter dem Gesichtspunkt der geänderten Stellplatzvariante - in Form eines Parkdecks auf dem Hallenbaukörper - bewerten und die Belange des Schallschutzes im weiteren Planungsprozess berücksichtigen zu können.

In unmittelbarer Umgebung des HDZ befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze und südlich entlang der Georg-Schumann-Straße schutzbedürftige Wohnbauten, westlich ein gewerblich genutztes mehrgeschossiges Gebäude, das Egenolf Vertriebszentrum und nördlich die Kleingartenanlage "Sternhöhe Wahren".

Für die Beurteilung der schutzwürdigen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte nach TL Lärm, November 1998, für "Allgemeines Wohngebiet" [55/40 dB (A), Tag/Nacht] verwendet. Für die Auswertung der Geräuschsituation in den Kleingärten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [55/45 dB (A), Tag/Nacht] herangezogen. Für die vorhandene westlich gelegene Gewerbebebauung ist der Vergleich anhand des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm "Gewerbegebiet" [65/50 dB (A), Tag/Nacht] geführt worden.
Mit der Errichtung des Gebäudekomplexes, der Nebenanlagen und der festgelegten Nutzung ergeben sich verschiedene gewerblich-schalltechnisch relevante Quellen, die im Einzelnen untersucht und bewertet worden sind.

Als Zufahrt für das HDZ dient die Georg-Schumann-Straße. Da es sich hierbei um eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße handelt, wurde der "anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen" als nicht relevant betrachtet.

Die Berechnungen im 1. Gutachten 12/1997 - Parken im Untergeschoss - wiesen aus, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an der schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht überschritten wurden. Lediglich an einem Untersuchungspunkt ergab sich im Bereich der Kleingartenanlage eine geringfügige Überschreitung.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen im Gutachten 10/1999 des Ingenieurbüros Goritzka Akustik weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

1998 nachts an der schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten und im Beurteilungszeitraum tags am Immissionspunkt (IP 13 + 14, 3. + 4. Obergeschoss) geringfügig um max. 0,7 dB (A) rechnerisch überschritten werden.

Die Richtigkeit der Ermittlungen der zu erwartenden Emissionen und Immissionen - Anlieferungsverkehr, Anlieferungsrampe, Fahrten mit den SB-Wagen, Be- und Entlüftung einschließlich Heizungszu- und -abluft, anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen und Einzelergebnisbetrachtung in dem Gutachten 10/1999 - wird in der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 07.01.2000 unter Benennung von Bedingungen und Hinweisen bestätigt. Für den Hauptmieter des HDZ wurde im weiteren Planungsprozess eine Präzisierung, d.h. eine Minimierung der Anlieferhäufigkeit (40-50 Anliefer-LKW) und der Anlieferzeit, vorgenommen. Darauf hin fand noch einmal eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose von 10/1999 für die neuen Bedingungen statt.

Im modifizierten Gutachten 04/2000 wurde für die Marktanlieferung die Anzahl von 50 LKW, davon ca. 20 % Sattelschlepper und LKW □ 7,5 t, eine Anlieferzeit von 6.00 - 21.00 Uhr sowie Öffnungszeiten des im 1. Obergeschoss integrierten Fitnesscenter von 6.00 - 24.00 Uhr der Emissionsermittlung zugrundegelegt.
Die aktuellen Berechnungen der Schallausbreitung weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts nach TA Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden.

In dem Schallgutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend dem großzügig gewählten Emissionsansatz und der Errechnung der maximalen Emission davon auszugehen ist, dass die sich einstellende Geräuschbelastung durch das HDZ "Am Viadukt" an allen gewählten Immissionspunkten geringer ausfallen wird.

Im April 2000 wurde die Schallimmissionsprognose 04/2000 zu einer erneuten Prüfung beim StUFA eingereicht. Die sich daraus ergebenden Auflagen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen sind Folgende:

a) Die Belieferung des Marktes darf nur im Tagzeitraum werktags von 6.00 bis 21.00 Uhr erfolgen.
b) Die Zufahrt zum Parkdeck über die "Autorampe" (Zufahrt zum Parkdeck) ist als technische Vorkehrung komplett einzuhausen.
c) Die Öffnungszeiten des Fitnesscenters sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 24.00 Uhr zu begrenzen.
d) Begrenzung der Anzahl der Anlieferfahrzeuge auf 50 LKW pro Tag, dabei max. 9 LKW > 7,5 t und 41 LKW max. 7,5 t (Einzelhändler).
e) Einsatz von gummibereiften Gabelhubwagen sowie glatte Fahrbahnen hinsichtlich der Anlieferungsrampen wird gefordert.
f) Die Lage der Be- und Entlüftung einschließlich Heizungszu- und -abluft ist entsprechend Bild 2 des Schallgutachtens und max. IFSP von 70 dB (A) auszuführen.

Ersatzweise ist für die Maßnahme d) auch die Errichtung einer durch Nachweis eines Gutachtens berechneten Schallschutzwand möglich.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der geeigneten Maßnahmen bezüglich Lärmschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzenden Wohnnutzungen sowie die Kleingärten gewährleistet sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über entsprechende Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.2.2 Lufthygiene und Klima

Bezüglich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch die Bereiche "Lufthygiene" und "Klima" von Bedeutung.

Diese wurden in der zu dem Vorhaben durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung behandelt und sind unter Pkt. 7.4.2 Umweltverträglichkeit, Schutzgüter Klima und Luft dargestellt.

7.3 Grundlagen zur Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

7.3.1 Förderung der Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile

Hier sind im vorliegenden Fall insbesondere Fragen der Verträglichkeit und der Auswirkungen des Vorhabens - als großflächige Einzelhandelseinrichtung - in den betroffenen Ortsteilen von Bedeutung.

In diesem Zusammenhang ist auf die Aussagen des Stadtentwicklungsplanes "Zentren" der Stadt Leipzig, auf die Ergebnisse einer im Auftrag der Stadt durchgeführten Überprüfung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens sowie auf die in den Ortsteilen gegebenen Rahmenbedingungen zu verweisen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Vorhaben geeignet ist, ein in den beiden Ortsteilen Möckern und Wahren bestehendes Versorgungsdefizit kurzfristig abzubauen oder zumindest abzuschwächen und die Nahversorgungssituation zu verbessern. Damit kann eine für die Erneuerung und Fortentwicklung der Ortsteile - insbesondere im Einzugsbereich des Vorhabens - förderliche Entwicklung eingeleitet werden.

Näheres zu den gegebenen Rahmenbedingungen und der o.g. Überprüfung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ist im Kapitel 7.5, detailliertere Aussagen zum "STEP Zentren" sind im Kapitel 7.6 dargestellt.

7.3.2 Gestaltung des Ortsbildes

Bezüglich des - von öffentlichen Räumen aus erlebbaren - Ortsbildes ist insbesondere die Wirkung der auf den Straßenraum der Georg-Schumann-Straße ausgerichteten Südseite des Bauvorhabens von Bedeutung. Die Ostseite des Vorhabens ist insbesondere im Hinblick auf dessen unmittelbar an der Georg-Schumann-Straße sowie in Verlängerung des westlichen Endes der Horst-Heilmann-Straße gelegenen Teile zu betrachten. Die auf die angrenzende

gewerbliche Nutzung ausgerichtete Westseite des Vorhabens ist, mit Ausnahme wiederum des unmittelbar an der Georg-Schumann-Straße gelegenen Teils, nur von untergeordneter Bedeutung. Die zu den nördlich gelegenen Kleingärten ausgerichtete Nordseite des Vorhabens ist insbesondere bezüglich seiner Wirkung auf das Landschaftsbild von Bedeutung (siehe dazu den nachfolgenden Pkt. 7.3.3).

Wie unter Pkt. 3.2 "Umgebende Nutzungen" bereits beschrieben, besteht die im Umfeld des Vorhabens für das vorhandene Ortsbild relevante Bebauung auf beiden Seiten der Georg-Schumann-Straße aus 3-geschossigen Gebäuden. Die Bebauung reicht bis an den Straßenraum heran und begrenzt ihn, auch wenn die östlich an das Plangebiet angrenzende zeilenartige Wohnbebauung der 30er Jahre senkrecht zur Georg-Schumann-Straße ausgerichtet ist. Darüber hinaus wird das in der Georg-Schumann-Straße erlebbare Ortsbild auch von den im Straßenraum vorhandenen Straßenbäumen und dem am Ostrand des Plangebietes vorhandenen Baumbestand geprägt.

Damit das Vorhaben sich in das an der Georg-Schumann-Straße vorhandene Ortsbild einfügt, ist es somit erforderlich, dass das geplante Gebäude hier sowohl die Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude als auch deren Abstand zur Georg-Schumann-Straße aufzunehmen, was durch das Vorhaben auch gewährleistet ist.

Der den Straßenraum mit prägende, am Ostrand des Plangebietes vorhandene Baumbestand wird als Zäsur zwischen dem Vorhaben und der vorhandenen Wohnbebauung erhalten.

Für die Ostseite des Gebäudes gelten diese Anforderungen lediglich bezüglich der Höhenentwicklung. Darüber hinaus ist anzustreben, dass der aus Richtung Annaberger Straße in Verlängerung der Horst-Heilmann-Straße einsehbare Teil des Gebäudes nicht negativ auf den hier erlebbaren Teil des Ortsbildes wirkt. Dies kann dadurch erreicht werden, dass der an der östlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Baumbestand als grüne Zäsur zwischen dem Vorhaben und der Wohnbebauung bis an die nördliche Grenze des Plangebietes heran weiterentwickelt wird.

Unter Berücksichtigung insbesondere der o.g. Anforderungen wird den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes ausreichend Rechnung getragen. Die Umsetzung dieser Anforderungen ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.3.3 Gestaltung des Landschaftsbildes

Im Folgenden werden die an das Vorhaben zu stellenden Anforderungen bezüglich des Landschaftsbildes dargestellt. Zu den Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens auf das vorhandene Landschaftsbild und die sich aus landwirtschaftlicher bzw. grünordnerischer Sicht ergebenden Anforderungen siehe Pkt. 7.4.1.

Wie unter Pkt. 7.3.2 bereits dargestellt, ist bezüglich des Landschaftsbildes insbesondere die Wirkung der zu den unmittelbar nördlich der Karl-Helbig-Straße gelegenen Kleingärten ausgerichteten Nordseite des Vorhabens von Bedeutung.

Um einen hier angemessenen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft zu gewährleisten, ist es bezüglich des Baukörpers erforderlich, einerseits einen ausreichenden Abstand zur nördlichen Grenze des Baugrundstückes einzuhalten und andererseits hinter der Höhenentwicklung des an der Georg-Schumann-Straße gelegenen Teils des Bauvorhabens zurückzubleiben. Bezüglich der Grüngestaltung ist es darüber hinaus erforderlich, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze einen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünenden Streifen als Zäsur herzustellen. Damit kann ein weicher, aber dennoch eindeutiger Übergang erreicht werden. Um dem Landschaftsbild auch aus der Fernsicht eine neue Begrenzung zu geben, ist in diesem Grünstreifen die Anpflanzung einer möglichst geschlossenen Baumreihe erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen kann auch den Belangen des Landschaftsbildes - zumindest aus städtebaulicher Sicht - in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Die Umsetzung ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.4 Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas

7.4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Grünordnung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch die Landschaftsplanungsbüros "Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Katharina Junghans" und "Adrian Landschaftsplanung" erarbeitet. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, erstellt zur Verifizierung der verbal-argumentativen Bewertung des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen, erfolgte über eine Bewertung der Biotope nach dem zum Zeitpunkt der Erarbeitung auch in Sachsen angewendeten Bewertungsmodell der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:
Eingriffsbilanzierung

Durch das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum einschließlich der erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf einer Fläche von 16.240 m² werden bestehende Flächennutzungen ganz oder teilweise in neue Flächennutzungen umgewandelt. Erhalten bleiben die Gehölzflächen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand.

Das größte Konfliktpotential besteht in der Eingriffsfläche des kompakten Baukörpers im östlichen Teil des Plangebietes. Auf diesen Flächen befinden sich größere zusammenhängende Ruderalfluren. Weitere durch das Bauvorhaben beanspruchte ökologisch wertvolle Flächen sind die angrenzenden Wiesenbrachen im westlichen Teil, die mit Parkstellflächen überbaut werden.

Aus der Gegenüberstellung von Voreingriffszustand und Planung mit Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Minus von 6.853 Punkten.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Daraus resultiert, dass ein Ausgleich lediglich für den über den bereits zulässigen Eingriff hinaus gehenden Eingriff erforderlich ist.

Für die auf dem Grundstück ursprünglich geplante Bebauung - Errichtung einer Hauptniederlassung eines Automobilkonzerns - wurde im Juni 1995 durch die Stadt Leipzig eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben mit einer Grundfläche (GR) von 6.821 m² - entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 - auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Von diesem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (= Eingriff) ausgehend - eine Überprüfung des sich darüber hinaus aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurde nicht durchgeführt - ergibt sich folgende (rein rechnerische) Eingriffs-Bilanzierung:

Größe des Plangebietes in m²	16.240
x maximal zulässige GRZ gemäß Vorhaben bezogenem B-Plan	x 0,8
= maximal zulässige GR (= Eingriffsfläche) in m²	= 12.992
- gemäß § 34 BauGB genehmigte GR (Vorhaben BMW-Niederlassung, GRZ 0,42) in m²	- 6.821
= ausgleichsbedürftige Eingriffsfläche in m²	= 6.171
x Biotopwert-Punkte/m² gemäß o.g. Bewertungsmodell	x 0,65
= Biotopwert der ausgleichsbedürftigen Eingriffsfläche in Punkten	4.011

Ausgleichsbilanzierung

Mit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes zu realisierenden Maßnahmen zur Verbesserung des naturräumlichen Ausstattung soll der Eingriff gemindert werden.
Vorgesehen sind:
- Entwicklung von Randgrünstreifen mit Einzelbäumen und Hecken,
- Eingrünung der Stellplatzflächen,
- extensive Begrünung von Dachflächen,
- Begründung von Gebäudefassaden,
- Begründung des Parkdeckes sowie
- Befestigung der Parkstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Diese eingriffsmindernden Maßnahmen, inzwischen komplett realisiert, werden den Eingriff in den Naturhaushalt durch Bodenversiegelung nicht ausgleichen.

Aus diesem Sachverhalt heraus sind entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen auf zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als Ausgleich erforderlich.
Dies sind:

- Verkehrsgrün entlang der Georg-Schumann-Straße,
- Heckenpflanzung entlang der Karl-Helbig-Straße,
- Heckenpflanzung beidseitig entlang des Weges am Viadukt,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Sukzessionsfläche am Viadukt sowie
- Entsiegelung und Entwicklung einer Sukzessionsfläche an der Bothestraße.

Im Folgenden ist die (rein rechnerische) Ausgleichsbilanzierung dargestellt:

Biotopwert der ausgleichsbedürftigen Eingriffsfläche in Punkten	4.011
- Biotopwert der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet in Punkten	- 2.027
= noch nicht ausgeglichener Biotopwert in Punkten	= 1.984
- Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	- 1.599
= verbleibender nicht ausgeglichener Biotopwert in Punkten	= 385

Verbal-argumentative Bewertung

Aus der rein rechnerisch-quantitativen Gegenüberstellung von Voreingriffszustand und Planung mit Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme ergibt sich, dass der Eingriff lediglich zu ca. 90 % ausgeglichen wird.

Im Ergebnis der verbal-argumentativen Bewertung wird der Ausgleich dennoch als ausreichend angesehen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter "Pflanzen und Tiefe", "Boden/Wasser" und "Landschaftsbild" werden ausgeglichen. Lediglich bezüglich des Schutzgutes "Klima" kommt die Bewertung zu dem Ergebnis, dass ein vollständiger Ausgleich nicht erzielt wird. Folgende Gesichtspunkte sind jedoch zu beachten:

- Die im Plangebiet und entlang der Georg-Schumann-Straße anzupflanzenden, bereits relativ großwüchsigen Bäume, die sich relativ rasch zu klima- und biotopwirksamen Grünstrukturen entwickeln und das Landschafts- und Stadtbild erheblich aufwerten werden, wurden in der rechnerischen Bilanz nicht gesondert berücksichtigt, sondern unter den Flächen für Verkehrsgrün bzw. Randgrün subsumiert.

- Die Begrünung der Fassaden und des Parkdecks tragen zur Aufwertung der Fläche in Hinblick auf Biotopwert, Klima und Landschaftsbild bei. Eine Berechnung der Biotopwertpunkte erfolgte jedoch nur für die relativ kleinen Pflanzflächen.

- Die Aufwertung von Sukzessionsflächen durch Abriss von Gebäuden, Herausnahme von Fundamenten usw. ist (ebenso wie die Anpflanzung bereits relativ großwüchsiger Bäume sowie die Dachbegrünung im Plangebiet) mit sehr hohen Kosten verbunden, die sich ebenfalls nicht direkt im Biotoppunktwert niederschlagen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes bei Umsetzung der genannten Maßnahmen als gegeben angesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.4.2 Umweltverträglichkeit

Zu dem geplanten Vorhaben wurde ein Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Grundsätzliche Aufgabe einer UVP ist es, die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung dieser Auswirkungen - und damit die abwägungsrelevanten Umweltbelange - zu ermitteln.

In Auswertung und zum Abschluss des UVP-Verfahrens wurde durch die "UVP-Leistelle" der Stadt Leipzig ein "UVP-Dokument" mit folgendem Wortlaut erstellt:

"Beim Bau eines großflächigen Einzelhandelszentrums ist nach Nr. 18 der Anlage zu § 3 der UVPG im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Grundlage für die zusammenfassende Darstellung stellt in erster Linie die Umweltverträglichkeitsstudie (10/99) vom Büro Adrian Landschaftsplanung dar.

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit gemäß § 12 UVPG erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise aus Behördenbeteiligung und Äußerungen der Öffentlichkeit.

Als Maßstäbe zur Bewertung sollen nach § 12 UVPG die einschlägigen Fachgesetze herangezogen werden, es können aber auch andere Regelwerke, die Vorsorgestandards beschreiben, herangezogen werden. Die Umweltqualitätsziele (UQZ) der Stadt Leipzig definieren solche Vorsorgestandarts.

Schutzgut Mensch

Auf der zu beplanenden Fläche selbst befinden sich keine bewohnten Wohngebäude, daher kann nur eine Beurteilung der Wohnumfeldqualität vorgenommen werden. Die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld besitzt eine mittlere Bedeutung.

Für den Bebauungsplan wurde ein Lärmschutzgutachten (1999) erstellt. Für die Beurteilung der schutzwürdigen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, November 1998, DVI 2058 (Beurteilung von Gewerbelärm) für "Allgemeines Wohngebiet" verwendet.

Für die Beurteilung der Geräuschsituation in den Kleingärten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Kleingartenanlagen herangezogen.

*Immissionsrichtwerte nach VDI 2058 *[1]*

allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A) Tag/Nacht

Orientierungswerte der DIN 18005
Kleingartenanlage 55/45 dB (A) Tag/Nacht
Die UQZ sehen als Standard für den baulichen Bestand als Zielwert für

Wohngebiete 59/49 dB (A) (Tag/Nacht)

vor.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Wohnbebauung der Horst-Heilmann-Straße tags um 0,7 dB (A) überschritten werden.
*Eine Einhaltung der Grenzwerte kann nur durch Reduzierung der Stellplätze auf dem Dach erreicht werden. *2*

Schutzgut Stadtbild

Es wird im Wesentlichen durch die denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung entlang der Schumann-Straße und durch den Viadukt geprägt. Ihnen wird in der UVS eine geringe Empfindlichkeit und ein geringes Konfliktpotential zugeordnet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Gemäß § 1 SächsNatSchG sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zur Sicherung der Vielfalt und Eigenart und Schönheit zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet sind weder geschützte Landschaftsbestandteile, noch besonders geschützte Individuen vorhanden. Mit der vorhandenen Sukzessionsfläche liegt ein hochwertiges Biotop vor.

Dem B-Plangebiet wurde ein(e) mittlere(s) Empfindlichkeit/Konfliktpotential zugeordnet. Durch die Umsetzung der Planung wird die Sukzessionsfläche beseitigt und der potentielle Biotopverbund zwischen der Elster-Luppe-Aue und den angrenzenden nördlichen Grünflächen unterbrochen. Des Weiteren wird durch den Bau des Dienstleistungszentrums der Naturhaushalt im Wesentlichen durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück sind 142 Bäume erfasst worden, von denen durch die Baumaßnahmen 136 beseitigt werden müssen.

Die Zielsetzungen des § 1 SächsNatSchG können mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt werden.

Ein Ausgleich der Planung ist auf dem Grundstück nicht realisierbar und wird weitestgehend auf einem Grundstück in der Bothestraße umgesetzt.

Bei Verwirklichung der im Grünordnungsplan genannten grünordnerischen Maßnahmen (Baum- und Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen u.a.) sind die Eingriffe zu ca. 90 % ausgleichbar. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum liegen anthropogen beeinflusste Böden vor; die ökologischen Bodenfunktionen sind nur noch teilweise erhalten bzw. eingeschränkt.

Aus diesem Grund wurde dem Schutzgut eine geringe Empfindlichkeit zugeordnet.

Die Baumaßnahme wird zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, insbesondere die Beanspruchung bisher unversiegelter Bereiche, und damit dem Totalverlust von Bodenökosystemen, Grundwasserneubildungsflächen und Lebensräumen auf ca. 72 % der Grundstücksfläche führen.

Dazu kommt der Verlust eines großen Teils der Bodenfunktionen durch Teilversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze. Durch die oberirdischen Stellplätze werden Schadstoffe akkumuliert.

Nach § 2 Nr. 4 BNatSchG st der Boden zu erhalten.
*Gemäß § 7 I Sächs. EGAB *3 ist der Boden außerdem als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch, Tiere und Pflanzen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.*

Die Vorbelastung des Bodens ist bereits hoch, so dass er als Naturkörper nur bedingt tauglich ist. Mit einer Flächenversiegelung von ca. 80 % wird die Zielsetzung des § 7 EGAP nicht erfüllt.
Der Eingriff ist mit einer Einschränkung der oberirdischen Stellplätze zu vermindern.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserstand liegt 5-7 m unter Flur. Die Bedeutung des Hauptgrundwasserleiters in Bezug auf Grundwasserneubildung und -vorratshaltung ist als gering zu bewerten. Die Flächen des Untersuchungsgebietes wiesen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungsgefährdung auf.

Oberflächengewässer liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die UQZ formulieren das Ziel, den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzone zu vermeiden. Auf Grund des Abstandes zum Grundwasser ist hier nicht von einem erheblichen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auszugehen.

Schutzgüter Klima und Luft

Die zu bebauende Fläche fungiert als thermisches Ausgleichsgebiet und weist ein mittleres Konfliktpotential auf.

Die lufthygienische Hintergrundbelastung (98 % Werte, Rastermessungen Messnetz Leipzig 1994/95) kann wie folgt angegeben werden:

Nox	*86-90*	*µg/m³*
Benzol	*2,84*	*µg/m³*
Ruß	*3*	*µg/m³*

Gegenüber Veränderungen infolge Bebauung ist die bereits vorbelastete Luft von mittlerer Empfindlichkeit. Die weitere Versiegelung des Gebietes und der Verlust an Gehölzen werden sich negativ auf das Klima auswirken.

Luftschadstoffuntersuchungen liegen für die prognostizierten DTV-Belastungen nicht vor. Mit Überschreitungen der Grenzwerte ist aber durch die Belüftung des Gebietes und vorherrschende Windrichtung aus SW, trotz der sehr hohen Belegungszahlen (35.000-60.000, je nach Streckenabschnitt) nicht zu rechnen.
Auf Grund fehlender Prognosen kann für das Schutzgut Luft eine rechtliche Bewertung nicht erfolgen.

Nach § 21 Nr. 8 BNatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden. Diese Zielsetzung ist auch in § 1 V Nr. 7 BauGB und Ziel 1.2 der UQZ bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen, u.a. die Dachbegrünung des Baukörpers an der Schumann-Straße wird ein geringer Teilausgleich für den Verlust der klimaökologischen Ausgleichsfläche geschaffen. Es wird aber keine vollständige Kompensation erzielt.

Mit der Versiegelung einer klimatisch wirksamen Ausgleichsfläche wird die Zielsetzung nicht erfüllt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Reduzierung der oberirdischen Stellplätze und statt dessen Begrünungsmaßnahmen, werden daher als erforderlich angesehen.

*[1] *Die VDI 2058 ist als Beurteilungsgrundlage der Geräuschsituation durch die TA Lärm zu ersetzen, da zum 01.11.1998 die TA Lärm vom 26.08.1998 in Kraft getreten ist.*

*[2] *Der UVP lag das Schallgutachten 10/1999 zugrunde. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen 04/2000 weisen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Wohnbebauung aus.*

*[3] *Entsprechend der neuen Gesetzgebung regeln sich die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes nunmehr gem. § 7 des SächsARG vom 31.05.1999".*

Zusammenfassend ist Ergebnis der UVP, dass die Realisierung des Bauvorhabens für das Plangebiet negative Auswirkungen insbesondere bezüglich der Schutzgüter "Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume", "Boden" und "Klima" mit sich bringt.
Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der im Ergebnis des Schallgutachtens sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelten Maßnahmen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas ausreichend berücksichtigt sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Die für erforderlich angesehene Reduzierung der oberirdischen Stellplätze wurde bereits durch Reduzierung von 25 ebenerdigen Stellplätzen in der Planung des Projektes berücksichtigt. Eine weitere Verminderung der Anzahl der Stellplätze ist aus baurechtlicher Sicht ohne Änderung der Art bzw. Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich. Eine solche Änderung bzw. Reduzierung würde allerdings dem Vorhaben entgegenstehen und dazu führen das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der Höhe der Grundstückserwerbs- und der notwendigen Erschließungskosten - wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Damit würde das Vorhaben und die für den Standort angestrebte Nutzung insgesamt in Frage gestellt werden.

Belange des Umweltschutzes
Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Pkt. 4.6) unterliegen der Abwägung und wurden wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut Mensch
Die bereits unter Pkt. 4.4 benannte geringfügige Überschreitung (Gutachten 10/1999) des Immissionsrichtwertes an der schutzwürdigen Wohnbebauung der Horst-Heilmann-Straße tags um 0,7 dB (1) - IP 13 und 14 soll gemäß Forderung der UVP durch die Reduzierung der Stellplätze auf dem Dach verhindert werden.

Wie unter Pkt. 7.3.1 - Verkehrliche Erschließung - ist eine Reduzierung der Stellplätze insgesamt aus bauordnungsrechtlicher Sicht bei Umsetzung der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich.

Die Verlagerung einer gewissen Anzahl von Dachstellplätzen auf die Grundstücksfläche widerspricht den notwendigen grünordnerischen Maßnahmen und würde zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen und somit zu weiteren Verlusten von Bodenökosystemen, Grundwasserneubildungsflächen sowie Lebensräume von Tieren und Pflanzen führen.
Unabhängig von diesem Tatbestand wird durch die Schallimmissionsprognose 04/2000 (siehe Pkt. 4.4) nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die durch die StUFA gegebenen Hinweise/Bedingungen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Verkehrsbedingte Geruchsemissionen sind mit Umweltverträglichkeitsstudie als ausreichend berücksichtigt anzusehen, Beeinträchtigungen, die den geplanten Festsetzungen widersprechen würden, sind nicht zu erkennen. Auch geeignete Minderungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich und auch nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben ist nicht damit zu rechnen, dass besonders geruchsintensive Stoffe genutzt werden, es finden auch keine Vorgänge statt, die besonderes geruchsintensiv wären. Das Vorhaben unterliegt keinen entsprechenden Regelungen (beispielsweise Abstandserlass o.ä.) oder ist anlagenbedingt UVP-pflichtig. Insofern ist mit Geruchsemissionen nur im Rahmen des Üblichen, z. B. Hausmüll, zu rechnen . Zu- und Ablieferverkehr werden vom nördlichen Teil des Gebäudekomplexes, also der angrenzenden Wohnbebauung abgewandt, erfolgen, so dass hier bereits planerisch eine Konfliktvermeidung herbeigeführt wird. Derzeitig sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zu berücksichtigen ist auch, dass bei einer planerisch gem. § 34 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO zulässigen Ansiedlung ebenso diesbez. Emissionen, die jedoch gleichfalls keine Beeinträchtigung mit sich gebracht hätten, möglich gewesen wären.

Schutzgut Stadtbild
Durch die Festsetzung der Baulinie, der Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die Forderung der Stadt nach einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung realisiert wird. Zur Sicherung eines hohen Gestaltungswertes des geplanten Gebäuderiegels ist die Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Leipzig zur Fassadengestaltung entlang der Georg-Schumann-Straße im Laufe des Planverfahrens zwingend erforderlich, um eine weitgehend stadtbildgerechte Gestaltung und die städtebauliche Fassung des Straßenraumes in diesem Bereich der Hauptstraße zu erzielen.

Die unter Pkt. 7.5 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen unterstützen diesen stadtgestalterischen Gesichtspunkt gleichlaufend.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume
Bei der Verwirklichung der im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind die Eingriffe zu ca. 90 % rechnerisch ausgleichbar. In der UVP wird festgestellt, dass verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
Unabhängig von den vorbenannten rechnerischen Ausgleichswerten wird ein Ausgleich bei Berücksichtigung der gegebenen Besonderheiten (siehe Pkt. 7.5.2) dennoch erzielt.

Schutzgut Boden
Der hohe Grad der Flächenversiegelung führt gem. UVP zur Nichterfüllung der Zielsetzung des § 7 EGAP, und der Eingriff soll mit einer Einschränkung der oberirdischen Stellplätze vermindert werden. Im Verlauf des Planverfahrens wurden sowohl die oberirdischen Stellplätze (Stand 1. Öffentliche Auslegung 135 zu jetzigen 110 Stellplätzen) reduziert und konkrete Festlegungen zur Stellplatzeingrünung und zu Befestigungsarten dieser Flächen getroffen.

Eine weitere Reduzierung ebenerdiger Stellplätze ist aus baurechtlicher Sicht nicht möglich (siehe Pkt. 7.3.1). Eine Verlagerung auf das Parkdeck würde zusätzliche Lärmbelastungen nach sich ziehen und die festgeschriebenen Flächenanteile für die geplante extensive Dachbegrünung einschränken.

Schutzgüter Klima und Luft
Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird ein Teilausgleich für den Verlust der gegenwärtig vorhandenen thermischen Ausgleichsfläche geschaffen. Eine vollständige Kompensation wird unter dem Ansatz, die Fläche in ihrer Gesamtheit als thermische Ausgleichsfläche zu bewerten, nicht erzielt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist das Baugebiet ursprünglich als gemischte Baufläche ausgewiesen (M), und somit wäre eine Bebauung des Grundstückes auch gem. § 34 BauGB möglich. Der Flächenanteil der thermischen Ausgleichsfläche ist demzufolge um das zulässige Maß der baulichen Nutzung (WB-GRZ = 0,6 und GFZ = 1,6) bei Anwendung des § 1 a (2) BauGB zu reduzieren (Grundstücksfläche 16.240 m²-zulässige bebaute Fläche 9.744 m²).

7.5 Grundlagen für die Berücksichtigung Belange der Wirtschaft sowie des Verkehrs

Im vorliegenden Fall sind im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft insbesondere die Rahmenbedingungen bezüglich Handelseinrichtungen und Versorgungssituation sowie die markt- und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zu betrachten.

Die Belange des Verkehrs werden in Art der Anbindung des Vorhabens an die Georg-Schumann-Straße berührt.

7.5.1 Rahmenbedingungen bezüglich Handelseinrichtungen und Versorgungssituation

Die gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich der Handelseinrichtungen, der Versorgungssituation und deren Entwicklungsmöglichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Die Versorgungssituation im Stadtteil Nordwest ist als schwierig einzustufen. So stehen für ca. 19.000 EW nur 14.500 m² Verkaufsfläche (12/1998) zur Verfügung. Dieser Wert von 0,76 m² VK/EW lag deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (1,13 m² VK/EW).

Die Verkaufslagen sind bandförmig überwiegend an der Georg-Schumann-Straße angeordnet und weisen größere Lücken auf. Die zum größten Teil kleinteiligen Betriebsstrukturen, ca. 86 % der Einrichtungen sind kleiner als 100 m², werden zwar durch einige großflächige Handelseinrichtungen in den vier Nahversorgungszentren ergänzt, trotzdem waren noch immer Versorgungsdefizite festzustellen.

Ein Abbau dieses Defizites innerhalb der laut "STEP Zentren" vorgesehenen Zentrenbereiche ist aus unterschiedlichen Gründen - zur Verfügung stehende freie Flächen, gegenwärtiges Investitionsgesehen - zumindest kurz bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Beobachtungen im Zusammenhang mit des Vorhabens durch den Vorhabenträger und dessen Akquisitionstätigkeit zur Anwerbung potentieller Mietern haben gezeigt, dass insbesondere auch Händler aus dem näheren Umfeld Interesse zeigen, ihren bisherigen Standort aufzugeben und in die bis zu 300 m² großen Ladeneinheiten des geplanten Vorhabens

umzusiedeln. Es findet also offenbar ein Verlagerungsprozess statt. Verdrängungsprozesse (neue Betreiber in neuen Läden zwingen die Betreiber der bislang im Umfeld vorhandenen Läden zur Aufgabe) werden dadurch zumindest teilweise vermieden, sind allerdings nicht völlig auszuschließen.
Dieser jetzt stattfindende Verlagerungsprozess weist darauf hin, dass die im Umfeld des Vorhabens vorhandenen Ladeneinheiten - auf Grund ihrer geringen Größe und wohl auch auf Grund ihrer Ausstattung - den Händlern keinen ausreichenden Entwicklungsspielraum bieten. Die Händler nutzen dementsprechend die sich jetzt bietende Gelegenheit, in größere und modern ausgestattete attraktive Läden im nahen Umfeld umzuziehen.

Zusammenfassend kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Form sowohl ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung - insbesondere im näheren Umfeld - als auch zur wirtschaftlichen Stabilisierung und Stärkung vorhandener Handelseinrichtungen - allerdings in neuen Räumlichkeiten - erwartet werden kann, der innerhalb der im "STEP Zentren" enthaltenen Nahversorgungszentren in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird. Darüber hinaus kann auch mit - von Agglomerationseffekten ausgehenden - positiven Auswirkungen auf in bisherigen Ladeneinheiten verbleibenden Handelseinrichtungen gerechnet werden, wenn gleich auch negative Auswirkungen (Verdrängungsprozesse) nicht völlig auszuschließen sind.

Die o.g. Gesichtspunkte betreffend ist somit davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Form die Belange der Wirtschaft - hier insbesondere des mittelständischen Einzelhandels- und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet sind. Die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Form - also auch mit kleineren Ladeneinheiten - ist über die entsprechenden Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.5.2 Überprüfung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens

Um die städtebaulichen und handelsbezogenen Auswirkungen des Vorhabens bewerten zu können, wurde im Auftrag der Stadt Leipzig durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ein Gutachten (03/97) erarbeitet.

Die Zielsetzung der Untersuchung lag in der Überprüfung der Tragfähigkeit der geplanten Handelseinrichtung sowie einer Einschätzung der Auswirkungen auf den bestehenden Handelsbesatz im Stadtbezirk Nordwest. Aus dem potentiellen Entwicklungsspielraum des Einzelhandels im Stadtbezirk war darüber hinaus ein Nutzungskonzept für das Vorhaben abzuleiten. Ausgehend davon stellt das Gutachten sowohl negative Auswirkungen als auch positive Aspekte für die Entwicklung dieses Standortes heraus. Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Planstandort zur Etablierung eines räumlich konzentrierten Einkaufsbereiches mit Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Durchführung von Koppelungskäufen geeignet ist. Es werden Chancen für eine funktional verträgliche Einbindung zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt. Positiv hervorgehoben wird die hohe Verkehrsfrequenz auf der Georg-Schumann-Straße, eine gute ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgungsfunktion für ca. 3.800 Einwohner. Der Standort bietet die Perspektive, einen geschlossenen

Einkaufsbereich mit Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Durchführung von Kopplungskäufen in zentraler Lage des Stadtbezirkes Leipzig-Nordwest zu entwickeln.

Zur Vermeidung bzw. Einschränkung negativer Auswirkungen wird in dem Gutachten für die Größe der Verkaufsfläche eine Begrenzung von ca. 2.600 m² mit einem differenzierten Nutzungskonzept unter Einbeziehung der im Umfeld fehlenden Einzelhandelsfachgeschäfte vorgeschlagen.

Somit kommt auch dieses Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Standort grundsätzlich für ein solches Vorhaben geeignet ist. Im Gegenteil zu den im obigen Pkt. 7.5.1 positiv bewerteten Verlagerungseffekten vorhandener Handlungseinrichtungen wird allerdings vorgeschlagen, im bisherigen Branchenmix fehlende Einzelhandelsfachgeschäfte einzubeziehen.

Die Umsetzung der empfohlenen Begrenzung und Differenzierung der Verkaufsgrenze ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.5.3 Verkehr

Die Georg-Schumann-Straße besaß zum Zeitpunkt der Planung eine Querschnittsbreite von 14,00 m und fungiert, dies derzeitig immer noch als Bundesstraße B 6. Sie ist mit Straßenbahngleisen belegt und weist mit einer täglichen durchschnittlichen Belegung von 31350 Kfz/24 Stunden (Stand 1998) eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf.

Mittelfristig ist die Verlagerung der B 6 in nördlicher Richtung, südlich der zukünftigen S-Bahn-Trasse Leipzig/Halle und die Beschleunigung des ÖPNV durch Schaffung eines eigenen Gleiskörpers der Straßenbahn in der Georg-Schumann-Straße vorgesehen. Durch die Verlagerung ist auch eine Verringerung der Belegungszahlen, insbesondere des Schwerlastverkehranteiles zu erwarten, so dass die Abwägung hinsichtlich der verkehrlichen Belange auch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch eine zutreffende Sachlage wiedergibt.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt die Verkehrs-System Consult GmbH mit der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens für die geplante Bebauung des Grundstückes und dessen verkehrliche Anbindung an die Georg-Schumann-Straße beauftragt. Das Ziel der durchgeführten Variantenuntersuchung bestand darin, eine möglichst optimale Anbindung für den Kunden- und Anlieferverkehr zu erreichen und vor allem den Nachweis der Funktionsfähigkeit des geforderten Verkehrsknotens zur Erschließung des Handels- und Dienstleistungszentrums im System der Verkehrsführung der Georg-Schumann-Straße für den Mischverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr zu erbringen. Ausgangspunkt stellten hierbei die Auflagen des Amtes für Verkehrsplanung und die Forderung nach einer gemeinsamen Anbindung des Grundstückes Flurstück Nr. 162/4 und des geplanten HDZ in Verbindung mit der Errichtung einer Lichtzeichenanlage dar.

Im Gutachten 12/1997 wird die Variante 2 - gesonderte stadtwärtige Linksabbiegespur zum HDZ - mit folgenden Prämissen als Vorzugslösung herausgearbeitet:

- Die Nutzung der vorhandenen Zufahrt für das Grundstück Flurstück Nr. 162/4 als gemeinsame Ein- und Ausfahrt.
- Die Anbindung des HDZ ca. 30 m westlich der Straße Am Pfefferbrückchen als eigene Einmündung mit 2 Zufahrts- und 1 Abfahrtsstreifen.
- In landwärtiger Richtung wird die bisherige 2-spurige Verkehrsführung (innerer Fahrstreifen im Gleisbereich) in Richtung Wahren beibehalten. Für den Rechtsabbieger zum HDZ wird eine neue Rechtsabbiegespur (Länge ca. 25 m) gebaut.
- In der stadtwärtigen Zufahrt wird zugunsten der Beschleunigung des ÖPNV der Gleiskörper freigehalten und die Georg-Schumann-Straße, beginnend nach dem Viadukt, verbreitert, so dass künftig ein Fahrstreifen für den stadtwärtigen Verkehr und eine Linksabbiegespur zum HDZ außerhalb des Gleisbereiches der Straßenbahn zur Verfügung steht. Die Länge des zur Verfügung stehenden Stauraumes der Linksabbiegespur beträgt ca. 30 m.
- Die Straßenaufweitung im Kreuzungsbereich wird durch Eingriffe in die vorhandenen, sehr breiten Gehwege realisiert.
- An der Einmündung der Straße Am Pfefferbrückchen wird das Linksein- und Linksabbiegen untersagt. Alternativen sind über die Lucknerstraße bzw. Am Zuckmangel vorhanden.
- Zwingend erforderlich ist die Errichtung einer Lichtzeichenanlage. Das Grundprinzip (erarbeitet im Vorentwurf durch VSC Halle 04/1998) bildet dabei eine verkehrsabhängige Steuerung der Freigabezeiten und Phasenfolge. Der jeweilige Bedarf wird dabei über Messeinrichtungen ermittelt. Ein Anschluss der Lichtzeichenanlage an die zentrale Überwachung (Betriebs- und Steuerzentrale) ist vorgesehen.

Die Vorteile dieser Lösung sind im Wesentlichen durch die Übersichtlichkeit des Knotenpunktes und seiner Funktionsfähigkeit (insbesondere des Linksabbiegeverkehrs) bei Ausschluss von Behinderungen für den ÖPNV und einem geringen Signalaufwand als einfaches 3-Phasen-System zu finden. Die von der Stadt erhobene Forderung nach Realisierung von entsprechenden Fußgängerüberquerungen der Georg-Schumann-Straße fand Berücksichtigung, so dass die Bürger der nördlichen Wohnquartiere die Hauptstraße sicher passieren können.

Ein weiterer Ausgangspunkt für die Variantenuntersuchung stellte die ursprünglich geplante Zufahrt für Lkw zur Andienung des HDZ über die Einmündung "Am Viadukt" und Querung des Grundstückes Flurstück Nr. 162/4 bzw. der Karl-Helbig-Straße dar.

Diese Lösung wurde verworfen, da der gesamte Kunden- und Anlieferverkehr des HDZ "Am Viadukt" zukünftig über die Hauptzufahrt - Knotenpunkt - realisiert wird und somit die Straße Am Viadukt wie ursprünglich von der Stadt Leipzig geplant als "durchgrünter Weg" erhalten bleibt. Innerhalb des Zeitraumes zwischen der Auslegung und dem Satzungsbeschluss wurde vom Vorhabenträger bzw. dem Betreiber des Einzelhandelsunternehmens erneut nachgefragt, ob eine Nutzung der Straße "Am Viadukt" als Zufahrt möglich wäre. Ausschlaggebend für diese Anfrage waren eher betriebswirtschaftliche Gründe, eine Beeinträchtigung der realisierten Situation konnte nach Überprüfung der Sachlage nicht festgestellt werden, womit eine Änderung dieser Abwägung nicht gerechtfertigt wäre.

Im Ergebnis ist somit davon auszugehen, dass bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen die Belange des Verkehrs berücksichtigt sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt. Auch nach erneuter Überprüfung der Sach- und Rechtslage vor dem Satzungsbeschluss erweist sich dieses Resümee als konsistent.

7.6 Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen

7.6.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Das räumliche Ordnungsmodell der Stadt Leipzig geht auf Basis einer definierten Zentrenhierarchie von einer Konzentration der Versorgungsfunktion auf den Stadtkern sowie ausgewählte Bereiche des Stadtgebietes aus.

Im Mittelpunkt des in diesem Zusammenhang aufgestellten Stadtentwicklungsplanes "Zentren" ("STEP Zentren"), der am 18.11.1999 von der Ratsversammlung beschlossen (Beschluss-Nr. III-128/99) wurde, steht die Förderung und Ausweisung von Stadtteilzentren mit folgender Zielsetzung:
- Entlastung der City
- Stärkung vorhandener Ansätze in den Stadtquartieren
- Förderung des ansässigen Mittelstandes
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung
- Verkehrsvermeidung zum Erhalt einer "Stadt der kurzen Wege"
- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualität der zentralen Orte
- Initiierung von Stadterneuerungsimpulsen für die zumeist noch sanierungsbedürftigen Stadtteile

Innerhalb des Versorgungsraumes Nordwest, welchem das Umfeld des Planungsgebietes zugeordnet werden muss, weist der "STEP Zentren" im Ortsteil Wahren das Nahversorgungszentrum (sogenannte D-Zentrum) "Rathaus Wahren" im Bereich des Pater-Aurelius-Platzes (Georg-Schumann-Straße/ Linkelstraße) sowie im Ortsteil Möckern das D-Zentrum "Möckern" im Bereich der Knopstraße (Georg-Schumann-straße/ Slevogtstraße) aus.
Zum Standort des HDZ selbst sind im "STEP Zentren" keine Aussagen dahingehend getroffen, dass dort ein Zentrum entwickelt werden soll.
Bei dem "STEP Zentren" handelt es sich um eine informelle und damit rechtlich unverbindliche Planung der Stadt Leipzig. Er ist allerdings als vom Stadtrat beschlossene sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und damit ein Abwägungsbelang. Die Stadt ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen jedoch nicht zwingend an die Inhalte sonstiger städtebaulicher Planungen - also auch des "STEP Zentren" - gebunden. Sie kann bzw. muss gegebenenfalls sogar im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auf der Grundlage der auch über die sonstigen städtebaulichen Planungen - als "Zielplanung" - hinaus gegebenen Rahmenbedingungen zu dem Ergebnis kommen, dass in einem Bebauungsplan Inhalte festzusetzen sind, die von den Inhalten einer sonstigen städtebaulichen Planung abweichen und diese damit präzisieren bzw. fortschreiben.

Die gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich der Handelseinrichtungen, der Versorgungssituation und deren Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

Die Versorgungssituation im Stadtteil Nordwest ist als schwierig einzustufen. So stehen für ca. 19.000 EW nur 14.500 m² Verkaufsfläche (12/1998) zur Verfügung. Dieser Wert von 0,76 m² VK/EW liegt zum damaligen Zeitpunkt deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Die Verkaufslagen sind bandförmig überwiegend an der Georg-Schumann-Straße angeordnet und weisen größere Lücken auf. Die zum größten Teil kleinteiligen Betriebsstrukturen, ca. 86 % der Einrichtungen sind kleiner als 100 m², werden zwar durch einige großflächige Handelseinrichtungen in den vier Nahversorgungszentren ergänzt, trotzdem waren noch immer Versorgungsdefizite festzustellen.

Ein Abbau dieses Defizites innerhalb der laut "STEP Zentren" vorgesehenen Zentrenbereiche war aus unterschiedlichen Gründen - zur Verfügung stehende freie Flächen, damaliges Investitionsgeschehen - zumindest kurz bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Das Bauvorhaben befindet sich zwar nicht innerhalb eines im "STEP Zentren" vorgesehenen Zentrenbereiches, ist jedoch geeignet, das in den beiden Stadtteilen Möckern und Wahren bestehende Versorgungsdefizit kurzfristig abzubauen oder zumindest abzuschwächen und die Nahversorgungssituation zu verbessern.

Im Ergebnis ist es somit vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht grundsätzlich vertretbar und zweckmäßig, die Realisierung des Vorhabens auch abweichend von den Inhalten des "STEP Zentrum" planungsrechtlich zu ermöglichen.

Erforderlich ist jedoch - dies hat sich im Rahmen Überprüfung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ergeben, s.o. - die zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen und zu gliedern. Damit soll erreicht werden, dass durch das Vorhaben lediglich eine Ergänzung, keinesfalls jedoch eine Verlagerung des im "STEP Zentren" enthaltenen Nahversorgungszentrums erfolgt. Dies ist über die entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

8. Inhalte der Planung

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Baugebietskategorie

Das Plangebiet wird als Sondergebiet - Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe - festgesetzt.

(siehe textliche Festsetzung 1.1, Satz 1 bzw. Planzeichnung).

Begründung:
Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe" entspricht der Art des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens. Sie ist erforderlich, um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art nach herzustellen und andere als die geplante Nutzung auszuschließen.

8.1.2 Verkaufsflächenbegrenzung und -gliederung

Die zulässige Größe der Verkaufsfläche für alle Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 4.000 m² beschränkt, die wie folgt gegliedert sind:
- 2.600 m² Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt ohne Sortimentsbeschränkung
- max. 500 m² für einen Getränkemarkt
- weitere Einzelhandelsgeschäfte mit max. 300 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit.

(siehe textliche Festsetzung 1.1, Satz 2)

Begründung:
Die Festsetzung zur Begrenzung und Gliederung der Verkaufsfläche ist im Ergebnis des Aufstellungsverfahrens erforderlich, um bei Realisierung des Vorhabens negative Auswirkungen auf im Umfeld vorhandene Handelseinrichtungen sowie auf die Entwicklungsmöglichkeiten der in Wahren und Möckern geplanten Nahversorgungszentren weitgehend zu vermeiden. Die festgesetzten Grenzen ermöglichen dem Vorhabenträger dennoch eine seinen wirtschaftlichen Anforderungen entsprechende Betreibung des Vorhabens.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt.
(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Die Festsetzung der GRZ 0,8 ist einerseits erforderlich, um auf einem für die Realisierung des geplanten Vorhabens ausreichenden Anteil des Baugrundstückes die Über- und Unterbauung mit baulichen Anlagen zu ermöglichen. Ausgehend von der Größe des Baugrundstückes ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 12.992 m² (ca. 16.240 m² x 0,8). Die Grundfläche des Bauvorhabens beträgt ca. 12.570 m². Das Bauvorhaben ist somit realisierbar.

Die Festsetzung ist andererseits erforderlich um sicherzustellen, dass ein bestimmter Mindestanteil der Grundstücksfläche nicht mit baulichen Anlagen über- oder unterbaut wird. Bezweckt wird damit, diesen Grundstücksanteil von Versiegelungen weitgehend freizuhalten, insbesondere auch um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung - hier: GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete - wird eingehalten.

Für die ebenerdigen Stellplätze und dessen Zufahrten ist § 17 (2) Nr. 2 und 19 (4) Nr. 2 BauNVO anzuwenden.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt.
(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Die Festsetzung der GFZ 1,2 ist einerseits erforderlich, um die Realisierung einer für das geplante Vorhaben ausreichenden Geschossfläche zu ermöglichen. Ausgehend von der Größe des Baugrundstückes ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von ca. 19.488 m² (ca. 16.240 m² x 1,2). Die Geschossfläche des Bauvorhabens beträgt ca. 10.290 m². Das Bauvorhaben ist somit realisierbar.

Die Festsetzung ist andererseits erforderlich um sicherzustellen, dass die maximal auf dem Baugrundstück zulässige Überbauung und Geschossfläche - und somit die Intensität der auf dem Grundstück stattfindenden Nutzung - so begrenzt wird, dass von der Nutzungsintensität ausgehende negative Auswirkungen weitgehend vermieden werden.
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung - hier: GFZ 2,4 für sonstige Sondergebiete - wird unterschritten.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß - wird festgesetzt:
- für ein Teil-Baufenster entlang der Georg-Schumann-Straße: III,
- für ein nördlich daran angrenzendes Teil-Baufenster: II,
- für ein nördlich davon befindliches Teil-Baufenster: I bzw. II.

(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der o.g. Gliederung ist erforderlich, um eine insbesondere den folgenden städtebaulichen Anforderungen entsprechende räumliche Verteilung der Geschossigkeiten und somit auch der Geschossflächen sicherzustellen:

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung der maximal III-Geschossigkeit entlang der Georg-Schumann-Straße ergibt sich aus der im Umfeld an der Georg-Schumann-Straße vorhandenen, ebenfalls III-geschossigen Bebauung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m baulich mögliche IV-geschossige Bebauung errichtet wird. Damit wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben bezüglich seiner Geschossigkeit in das Umfeld einfügt, um den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen.

In dem maximal II-geschossig bebaubaren Teil-Baufenster kann es zum nördlich angrenzend geplanten I-geschossigen Hallenbaukörper überleitender Gebäudeteil errichtet werden.

Die Festsetzung der maximal I-geschossigen Bebaubarkeit in dem nördlichen Teil-Baufenster bildet den dort geplanten Hallenbaukörper ab. Sie ist erforderlich um sicherzustellen, dass keine innerhalb der dort zulässigen Gebäudehöhe von 6,5 m baulich mögliche II-geschossige Bebauung erreichtet wird.

In den in dieses Teil-Baufenster integrierten II-geschossig bebaubaren Bereichen soll die Errichtung von Eingangsbauwerken zu Treppen und Aufzügen ermöglicht werden.

8.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen - als Höchstmaß - wird festgesetzt:
- für ein Teil-Baufenster entlang der Georg-Schumann-Straße: 12,0 m,
- für ein nördlich daran angrenzendes Teil-Baufenster: 9,0 m,
- für ein nördlich davon befindliches Teil-Baufenster: 6,5 bzw. 9,0 m.

(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Die Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß - jeweils über die Bezugshöhe von 110,50 m - mit der o.g. Gliederung ist erforderlich, um eine insbesondere den folgenden städtebaulichen Anforderungen entsprechende räumliche Verteilung der Gebäudehöhen und sicherzustellen. Sie bezweckt eine stufenweise Herabzonung der Höhenentwicklung der Baukörper von der Georg-Schumann-Straße als eher urbanem Bereich in Richtung Norden zum mehr landschaftlichen geprägten Raum.

Die Erforderlichkeit zur Beschränkung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 12,0 m entlang der Georg-Schumann-Straße ergibt sich aus der Höhe der im Umfeld an der Georg-Schumann-Straße vorhandenen Bebauung.
Damit wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben bezüglich seiner Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt, um den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen.

In dem max. 9,0 m hoch bebaubaren Teil-Baufenster kann ein zum nördlich angrenzend geplanten, lediglich max. 6,5 m hohen Hallenbaukörper überleitender Gebäudeteil errichtet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine erste Höhenabstufung zu ermöglichen und sicherzustellen.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen im nördlichen Teil-Baufenster auf 6,5 m bildet den dort vorgesehenen Hallenbaukörper ab. Mit dieser Festsetzung wird die zweite Höhenabstufung sichergestellt. Gleichzeitig wird - in Verbindung mit der festgesetzten östlichen Baugrenze - eine gute Belichtung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt. Die Festsetzung ist nicht erforderlich, da nicht eine Vielzahl von voneinander unabhängigen Einzelgebäuden errichtet werden soll, sondern lediglich ein in sich geschlossenes Bauvorhaben.

Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baulinie und Baugrenzen festgesetzt und damit den Teil des Grundstückes, auf dem Gebäude errichtet werden dürfen, gegenüber den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

8.3.1 Baulinie

Entlang der Georg-Schumann-Straße ist eine Baulinie festgesetzt, die die von der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Bebauung vorgegebene Bauflucht aufnimmt.
(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Ziel dieser Festsetzung ist es sicherzustellen, dass der straßenseitige Baukörper die im Umfeld vorhandene Bauflucht aufnimmt. Dies ist erforderlich, um eine an diese vorgegebene Straßenraumbegrenzung und an den städtebaulich bedeutsamen Straßenraum der Georg-Schumann-Straße angepasste Schließung der bisherigen Baulücke zu gewährleisten.

8.3.2 Baugrenzen

Mit Baugrenzen gegeneinander abgegrenzt sind:
- durch äußere Baugrenzen die westliche, nördliche und östliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- durch innere Baugrenzen die o.g. Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen.

(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Insgesamt werden mit den festgesetzten Baugrenzen - in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen - die geplanten Gebäudeteile abgebildet.

Die Festsetzung der äußeren Baugrenzen ist erforderlich, um die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich zu regeln. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die geplante Bebauung - von den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen abgesehen - einen von der Gebäudehöhe und den daraus resultierenden Abstandsflächen unabhängigen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einhält.

Dies betrifft insbesondere die im Abstand von 10 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Baugrenze, mit der sichergestellt wird, dass die geplante Bebauung einen großzügigen Abstand zu der östlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung einhält. Durch die Festsetzung der Baugrenze in Verbindung mit der Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen im nördlichen Teil-Baufenster auf 6,5 m wird die gemäß SächsBO einzuhaltende, der Höhe des Gebäudes entsprechende Abstandsfläche um 3,5 m auf 10 m vergrößert. Ziel ist, - über die gesetzlich vorgegebenen Anforderungen hinaus - Beeinträchtigungen der bislang durch einen freien, unverbauten Blick ohne Verschattung nach Westen geprägten Wohn- und Wohnumfeldqualität der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung möglichst zu vermeiden.

Mit den inneren Baugrenzen werden die Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhe der baulichen anlagen gegeneinander angegrenzt. Die abgegrenzten Flächen entsprechen der geplanten Bebauung.

8.3.3 Ausnahmeweise zulässige Überschreitung von Baugrenzen

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung
- der nördlichen Baugrenze durch Laderampen und deren Überdachungen bis maximal 5,0 m Tiefe sowie
- der östlichen Baugrenze durch notwendige Rettungstreppen bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

(siehe textliche Festsetzung 1.3)

Begründung:
Mit der Baulinie und den äußeren Baugrenzen werden die für die Errichtung des geplanten Baukörpers zur Verfügung stehende Grundstücksfläche eng umgrenzt. Über die eigentliche Kubatur des Baukörpers hinausgehende untergeordnete Anbauten wurden dabei nicht einbezogen. Um die Zulässigkeit von Laderampen und deren Überdachungen sowie von notwendigen Rettungstreppen gewährleisten und gleichzeitig auch in ihrem Umfang begrenzen zu können, ist die o.g. Festsetzung erforderlich. Die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit ist erforderlich, um eine im Einzelfall evtl. städtebaulich sinnvolle und möglichst verträgliche Anordnung der Anbauten beeinflussen zu können. Dies ist gegebenenfalls zur Berücksichtigung des Umfeld aber auch aus baugestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll.

8.4 Stellplätze und ihre Zufahrten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze sowie die räumliche Lage der Zu- und Abfahrtsrampe zu den Dachstellplätzen westlich bzw. nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Ziel der Festsetzung der "Fläche für Stellplätze" ist, die Flächen, die für die Deckung des Stellplatzbedarfes zur Verfügung stehen, verbindlich abzugrenzen. Damit sollen der ruhende Verkehr gezielt auf diese Flächen gelenkt und andere Flächen von Stellplätzen freigehalten werden. Die Anordnung der Stellplatzflächen insbesondere westlich des geplanten Gebäudes dient dabei insbesondere dem Zweck, diesen Teil des ruhenden Verkehrs an der von der angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Seite des Plangebietes anzuordnen, um eine davon ausgehende Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden.

8.5 Verkehrsfläche und Einfahrtsbereich

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Bereich der Georg-Schumann-Straße eine Straßenverkehrsfläche und ein Einfahrtsbereich festgesetzt.
(siehe Planzeichnung)

Begründung:
Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt Leipzig eine Büro mit der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens beauftragt, um die optimale Anbindung des Vorhaben zu erreichen. Zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes, welches insbesondere die Aufweitung des Straßenraumes zwecks Schaffung von Abbiegespuren und Unterbringung einer Lichtsignalanlage vorsieht, ist die Festsetzung erforderlich, auch da diese Flächen nach Umsetzung dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zuzuordnen sind.

Die Festsetzung des Einfahrtsbereiches war zwingend erforderlich, um eine gemeinsame Einfahrt des HDZ mit der westlich angrenzenden Handelseinrichtung zu gewährleisten, da mehrere Einfahrten im Bereich des neuen Verkehrsknotens nicht zu realisieren wären.

Durch beide Festsetzungen wird die Funktionsfähigkeit der Verkehrsführung im Bereich der Georg-Schumann-Straße gewährleistet.

8.6 Regelung des Wasserabflusses

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln. Es sind geeignete bauliche Anlagen mit einem hydraulisch notwendigen Fassungsvermögen für die zeitversetzte Einleitung des Regenwassers von 10 l/s in das Mischwassersystem zu errichten.
(siehe textliche Festsetzung 1.4)

Begründung:
Auf Grund der bestehenden hydraulischen Belastung des Mischwasserkanals DN 500 in der Georg-Schumann-Straße und des Regenauslasses am Viadukt ist lediglich die Einleitung von 10 l/s möglich. Um zu gewährleisten, dass diese Quantitäten berücksichtigt werden, wird die entsprechende Festsetzung zur Beschränkung der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser vorgenommen. Verbunden damit ist die Schaffung von geeigneten baulichen Maßnahmen zur Rückhaltung.

Gleichzeitig dient die Festsetzung auch naturschutzfachlichen und wasserhaushalts-technischen Belangen, da die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nur verzögert erfolgen wird.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist festgesetzt:
- Auf den durch Planeintrag mit F 1 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind diese zu erhalten sowie art- und standortgerecht zu entwickeln.
- Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten innerhalb der Fläche F 1 a sind die Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16-18 cm gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Je angefangene 100 m² der durch Planeintrag mit F 1 b gekennzeichneten Fläche ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16-18 cm gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den durch Planeintrag mit F 2 gekennzeichneten Fläche für Vegetationsstreifen im Bereich der ebenerdigen Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 a in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 20-25 cm anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Mindest-abstand von 6 m untereinander anzupflanzen. Die Vegetationsstreifen sind in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden (Pflanzenliste 1 b) zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die durch Planeintrag mit F 3 gekennzeichneten Flachdächer des zwei- sowie des drei-geschossigen Gebäudeteils sind extensiv (Mindestsubstratstärke 10 cm, z.B. Gras-Kraut-Vegetation) zu begrünen.
- Die durch Planeintrag mit F 4 gekennzeichneten Fassadenflächen sind vollständig mit Klettergehölzen zu begrünen. An für Selbstklimmer ungeeigneten Standorten sind Rankhilfen vorzusehen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze auf einer Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 0,50 m zu setzen. Auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils sind entlang der Ost- und Westfassade pergolenartige Rankgerüste mit einer Mindesthöhe von 2,50 m abzüglich der Höhe der Brüstung anzubringen. An der Nordseite der Zu- und Abfahrtsrampe sind punktuell an den Stützen Kletterpflanzen zu setzen. Außenwände von Nebenanlagen, Müll- und Wertstoffsammeleinrichtungen sind vollständig einzugrünen. Es sind Kletterpflanzen

gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den durch Planeintrag mit F 5 gekennzeichneten Flächen des Parkdecks sind bewässerte, durchgängige Pflanzbeete mit einer Mindestsubstratstärke von 60 cm sowie pergolenartige Rankgerüste mit einer Mindesthöhe von 2,50 m abzüglich der Höhe der Pflanzbeete aufzubringen und mit Klettergehölzen (Pflanzenliste 2) sowie mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Befestigung der ebenerdigen Stellplätze (ST) ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen, Hydroporpflaster) zulässig.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflanzenliste 4) fachgerecht zu bepflanzen, diese dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.9)

Begründung:
Die Festsetzungen sind insgesamt erforderlich, um ein sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus stadtökologischer Sicht zufriedenstellendes Einfügen des Vorhabens in das Umfeld zu gewährleisten. Sie sollen sowohl das Orts- und Landschaftsbild als auch das Stadtklima positiv beeinflussen und prägen. Sie führen darüber hinaus zu einer Minderung bzw. zu einem zumindest teilweisen Ausgleich des durch das Vorhaben erfolgenden Eingriffes.

Durch die Festsetzung der Fläche F 1 mit einer Mindest-Nettobreite von 5 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und von 10 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Planzeichnung) wird sichergestellt, dass diese Fläche nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen wird, sondern als Grünstreifen erhalten bleibt. Damit wird die Schaffung einer ausreichend breiten, begrünten Zäsur als Übergangsbereich zwischen dem Vorhaben und den nördlich angrenzenden Kleingärten sowie als Putterstreifen zwischen dem Vorhaben und der östlich angrenzenden Wohnbebauung bezweckt. Gleichzeitig soll eine - zwar schmale aber dennoch städtebaulich wirksame - Grünverbindung zwischen der Georg-Schumann-Straße und der nördlich des Plangebietes mit den Kleingärten beginnenden Landschaft geschaffen werden.

Die Festsetzung zur Erhaltung der in dieser Fläche vorhandenen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung 1.5.1) stellt sicher, dass der vorhandene Bestand erhalten wird, um den zulässigen Eingriff zu minimieren und um zu gewährleisten, dass von Beginn an die beabsichtigten Wirkungen des Grünstreifens wirksam werden.

Mit der festgesetzten Anpflanzung von Bäumen an räumlich genau festgesetzten Pflanzstandorten innerhalb der Fläche F 1 a (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.5.2) soll die Entwicklung einer geschlossenen Baumreihe erreicht werden, die das Plangebiet und dessen Nutzung nach Norden und Osten und somit gegenüber den dort benachbarten Nutzungen eindeutig wahrnehmbar angrenzt. Damit soll die beabsichtigte Wirkung dieses Streifens als Übergangs- bzw. Pufferstreifen verstärkt werden. Es wird eine eindeutige Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Bezüglich des Landschaftsbildes entsteht eine neue Raumkante nördlich des Vorhabens, die das Landschaftsbild visuell begrenzt und den neuen Übergang zwischen Landschaft und Stadt auch aus weiterer Entfernung eindeutig wahrnehmbar macht. Durch die Festsetzung der Pflanzqualität soll

sichergestellt werden, dass die Bäume auf Grund ihrer Größe schon unmittelbar nach der Pflanzung die beabsichtigte Wirkung entfalten können.

Innerhalb der Fläche F 1 b ist über das Verhältnis 1 Baum je angefangene 100 m² eine angemessene Pflanzdichte festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 1.5.3). Räumlich genau festgesetzte Pflanzstandorte wurden hier nicht festgesetzt, um eine freiere, an die vorhandenen Bäume und die Belange der Belichtung der östlich angrenzenden Wohnbebauung angepasste Standortwahl für die Bäume zu ermöglichen.

Durch die Anordnung der Flächen F 2 innerhalb der ebenerdigen Stellplatzfläche und die dort festgesetzte Begrünung mit Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.5.4) soll eine flächendeckende Durchgrünung der relativ großen zusammenhängenden Stellplatzfläche erreicht werden, um diese zu gliedern, um die Stellplatzfläche als Teil des von der Georg-Schumann-Straße erlebbaren Ortsbildes ansprechend zu gestalten und um auch hier eine Grünverbindung zwischen der Georg-Schumann-Straße und der nördlich des Plangebietes mit den Kleingärten beginnenden Landschaft zu schaffen. Durch die Festsetzung der Pflanzqualität soll sichergestellt werden, dass die Bäume auf Grund ihrer Größe schon unmittelbar nach der Pflanzung die beabsichtigte Wirkung entfalten können.

Die extensive Dachbegrünung auf den mit F 3 gekennzeichneten Dachflächen des zwei- sowie des dreigeschossigen Gebäudeteils (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.5.5) soll zur Grüngestaltung des Vorhabens beitragen. Die Flächen sind zwar nicht von der Georg-Schumann-Straße, aber - insbesondere der zweigeschossige Teil - von den oberen Geschossen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und des westlich angrenzenden Büro- und Geschäftshauses einsehbar. Darüber hinaus trägt die Dachbegrünung zu einem ausgeglicheneren Wasserhaushalt (Versickerung, Verdunstung) sowie zur Verbesserung des klimaökologischen Ausgleiches bei und ermöglicht einige Bodenfunktionen. Dies wird auch durch die festgesetzte Mindestsubstratstärke von 10 cm unterstützt.

Die Begrünung der in der Planzeichnung mit F 4 gekennzeichneten Fassadenflächen des Gebäudes (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.5.6) steigert die Wohnqualität der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung. Von den unteren Etagen blickt man auf eine grüne Fassade mit einem davor liegenden 10 m breiten Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Klettergehölzen. Von den oberen Etagen fällt der Blick auf die grüne Fassade und die Bäume sowie auf die begrünten Dachflächen und das ebenfalls begrünte Parkdeck. Die Fassadenbegrünung wirkt ebenfalls positiv auf das Stadtklima.

Durch die Begrünung des Parkdecks auf dem eingeschossigen Hallenbaukörpers (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.5.7) soll - analog zur Begrünung der ebenerdigen Stellplätze - eine flächendeckende Durchgrünung der relativ großen zusammenhängenden Stellplatzfläche erreicht werden, um diese zu gliedern. Darüber hinaus soll die visuelle Wirkung der Fläche positiv beeinflusst werden, um negative Auswirkungen auf das insbesondere von den oberen Geschossen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und des westlich angrenzenden Büro- und Geschäftshauses einsehbaren Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der ebenerdigen Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 1.5.8) soll dazu beigetragen werden, dass die Versiegelungswirkung der Stellplatzflächen verringert wird, um die - zumindest teilweise - Erhaltung von Bodenfunktionen, wie der Versickerung des Regenwassers, zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung 1.5.9) soll sichergestellt werden, dass alle die Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind, die aber auch nicht von den vorgenannten Festsetzung zur Begrünung erfasst werden, entsprechend begrünt werden. Damit sollen einerseits gestalterisch und für das Orts- und Landschaftsbild problematische sogenannte Restecken vermieden werden. Andererseits soll dadurch eine möglichst weitgehende Minderung bzw. ein möglichst weitgehender Ausgleich des tatsächlich auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgenden Eingriffes unterstützt werden.

Die Festsetzungen tragen insgesamt zum Ausgleich für den Biotopverlust bei, stellen einen gewissen Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen dar und beeinflussen das Mikroklima positiv. Durch die große Anzahl großkroniger Laubbäume in hoher Pflanzqualität (StU 20-25 cm bzw. StU 18-16 cm) wird sichergestellt, dass bereits kurzfristig deren Wirksamkeit zur Eingrünung des Gebäudekomplexes und zur Klimaverbesserung gegeben ist.

Insgesamt kann ein Ausgleich für den Verlust von Biotopen (Sukzessionsflächen) und ein Ausgleich für die Versiegelung von Flächen durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht erzielt werden. Dementsprechend sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, die im Durchführungsvertrag festgelegt sind (siehe Pkt. 9.2).

8.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze begrenzten Flächen (L) sind zugunsten der Erschließungsträger mit Leitungsrechten zu belasten.

(siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.6)

Begründung:
Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist, da bereits während der Aufstellung des Bauleitplanes auch die konkrete Hochbauplanung erfolgte, explizit mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abgestimmt, die notwendigen Trassen sind lagegenau bekannt. Da es sich, auch zukünftig, um private Flächen handelt, werden innerhalb des Bebauungsplanes Leitungsrechte festgesetzt, um den Versorgungsunternehmen die Bewirtschaftung der Leitungen zu garantieren.

8.9 Verbrennungsverbot

(siehe textliche Festsetzung 1.7)

Begründung:
Ziel der Festsetzung "Verbrennungsverbot" ist, feste und flüssige Brennstoffe auf Grund ihrer schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auszuschließen. Umwelt schonende Heizmedien sind demzufolge vorrangig zu verwenden.
Sollen bei der Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen jedoch keine stärkeren Luftverunreinigungen auftreten wie beispielsweise bei der Verwendung von Erdgas, so ist die Nutzung dieses Energieträgers zur Wahrung der Chancengleichheit auch zulässig.

8.10 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbung an Gebäuden ist mit einer Fläche von max. 20 m² zulässig. Die Errichtung der zulässigen Werbeanlagen über die Oberkante der baulichen Anlagen entlang der Georg-Schumann-Straße und Werbung auf öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.
(siehe textliche Festsetzung 2.1)

Begründung:
Mit der Festsetzung der Größe und Lage der Werbeanlagen wird eine stadtbildgerechte Gestaltung, vor allem im Bereich der gründerzeitlich bebauten Georg-Schumann-Straße, sichergestellt und unkontrollierte Werbeanlagen ausgeschlossen.

8.11 Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen in Form von Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
(siehe textliche Festsetzung 2.2)

Begründung:
Um eine die Sichtbeziehungen und den fließenden landschaftlich aufgelockerten Übergang zu den an das Grundstück angrenzenden Fläche nicht beeinträchtigende Gestaltung der Einfriedungen sicherzustellen, werden lediglich Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen.

8.12 Dachform

Für die bauliche Anlage ist die Ausführung mit Flachdächern festgesetzt.
(siehe textliche Festsetzung 2.3)

Begründung:
Das Vorhaben soll in einem städtebaulichen Rahmen errichtet werden, der geprägt ist von Wohngebäuden in traditioneller Form mit Satteldächern und gewerblichen Baukörper, überwiegend mit Flachdach. Entsprechend der Funktion des Handels- und Dienstleistungszentrums soll auch dieses Gebäude mit Flachdach realisiert werden, um über die architektonische Formsprache auch die Funktion des Gebäudes nach außen deutlich zu signalisieren.

8.13 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat sich die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen herausgestellt. Die Realisierung dieser Maßnahmen ist jedoch nicht durch Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgesichert, sondern über entsprechende Regelungen des Durchführungsvertrages.
Näheres dazu siehe Pkt. 9.1.

9. Inhalte des Durchführungsvertrages

Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor der Realisierung und dem dazu notwendigen Bauantrag ein Durchführungsvertrag sowie ein Nachtrag dazu abgeschlossen worden.

In dem zum hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossenen Durchführungsvertrag sind u.a. Details der Durchführung des Vorhabens geregelt. Diese werden, soweit dies für das Verständnis und die Nachvollziehbarkeit dieses Bebauungsplanes von Belang ist, nachfolgend dargestellt und erläutert.

9.1 Schallschutzmaßnahmen

Mit der Realisierung des geplanten Gebäudekomplexes, seiner Nebenanlagen und der festgesetzten Nutzung ergeben sich verschiedene gewerblich-schalltechnisch relevante Lärmquellen, die im Schallgutachten 12/1997, 10/1999 und 04/2000 untersucht und bewertet worden sind (siehe Pkt. 7.2).

Entsprechend den Ergebnissen der Gutachten wurden folgende Maßnahmen im Durchführungsvertrag festgelegt:

a) Die Belieferung des Marktes darf nur im Tagzeitraum werktags von 06.00 bis 21.00 Uhr erfolgen.
b) Die Zufahrt zum Parkdeck über die "Autorampe" (Zufahrt zum Parkdeck) ist als technische Vorkehrung komplett einzuhausen.
c) Die Öffnungszeiten des Fitnesscenters sind auf den Zeitraum von 06.00 bis 24.00 Uhr zu begrenzen.
d) Begrenzung d. Anzahl der Anlieferfahrzeuge auf 50 Lkw pro Tag, dabei max. 9 Lkw > 7,5 t und 41 Lkw max. 7,5 l (Einzelhändler).
e) Einsatz von gummibereiften Gabelhubwagen sowie glatte Fahrbahnen hinsichtlich der Anlieferungsrampen wird gefordert.
f) Die Lage der Be- und Entlüftung einschließlich Heizungszu- und -abluft ist entsprechend Bild 2 des Schallgutachtens und max. IFSP von 70 dB (A) auszuführen.

Ersatzweise ist für die Maßnahme d) auch die Errichtung einer durch Nachweis eines Gutachtens berechneten Schallschutzwand möglich.
Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen, welche für sich und seine Rechtsnachfolger Gültigkeit besitzt, wird sichergestellt, dass unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung und Kleingartenanlage vermieden werden.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der auf Grund dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Dementsprechend sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes, welche auf durch die Stadt Leipzig zur Verfügung gestellten Flächen realisiert wurden, sind im Durchführungsvertrag abgesichert und bereits hergestellt:

Maßnahme 1 Begrünung des öffentlichen Verkehrsraumes entlang der Georg-Schumann-Straße durch Anpflanzen von Laubbäumen in einer neu zu schaffenden Vegetationsfläche

Maßnahme 2 Begrünung der öffentlichen Freifläche zwischen der Karl-Helbig-Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Stauden

Maßnahme 3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche beidseitig des Weges am Viadukt entlang der Kleingartenanlage mit standortgerechten Sträuchern und Stauden

Maßnahme 4 Anpflanzen von Laubbäumen, standortgerechten Sträuchern und Stauden auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche - Dreiecksfläche begrenzt durch die Kleingartenanlage, dem Viadukt und dem Flurstück Nr. 160 d

Maßnahme 5 Abbruch der eingeschossigen Gebäude, Entsiegelung der befestigten Flächen und Entwicklung einer Vegetationsfläche auf dem Teilgrundstück (Flurstück Nr. 193), Bothestraße 19

Insgesamt wird der Eingriff mit den Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Näheres dazu siehe Pkt. 7.4.1.

10. Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

10.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt war.

Am 10.03.1998 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung durch den Vorhabenträger zum geplanten Bauprojekt und zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebiet im Parallelverfahren statt, jedoch mit dem ursprünglichen Plankonzept - Parken zu 2/3 im Untergeschoss. Die Veranstaltung wurde in der Gaststätte "Sternhöhe" im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes durchgeführt, die Veranstaltung war in der öffentlichen Presse bekannt gemacht.

Der überwiegende Teil der anwesenden ca. 100 Bürger und der Bürgerverein Möckern-Wahren e.V. begrüßten die Errichtung des geplanten Handels- und Dienstleistungszentrums.

10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im März 1998 und zum geänderten Plankonzept - Einordnung von Stellplätzen nicht mehr im Untergeschoss sondern in Form eines Parkdecks auf dem Hallenbaukörper - im Februar 2000 durchgeführt worden, siehe auch Pkt. 4 – bisheriges Verfahren.

Zusammenfassend betrafen die Anregungen folgende Sachschwerpunkte:

- zulässige Größe der Verkaufsfläche mit den daraus erwarteten Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und die Entwicklung der Stadtteilzentren Wahren und Möckern

- Einordnung einer lichtsignalgerechten Ein- und Ausfahrt für das HDZ und des Grundstückes Flurstück Nr. 162/4 zur Gewährleistung eines behinderungsfreien Fahrens von Straßenbahnen und Bussen und der Möglichkeit einer Fußgängerquerung der Georg-Schumann-Straße, Erhöhung des Verkehrsaufkommens

- Beachtung bzw. Integration der vorhandenen Leitungsbestände auf dem Grundstück der Versorgungsträger bei der Planung der stadttechnischen Erschließung des Bauvorhabens

- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange - Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu den angrenzenden schutzwürdigen und bedürftigen Nutzungen, Schaffung eines Ausgleiches für den Verlust von Biotopen (Sukzessionsflächen) durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Bedenken und Hinweise der TÖB's wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes dargelegt und im Durchführungsvertrag abgesichert ist. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben oder mitgeteilt, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt sind, sie der Planung zustimmen oder dass sie keine Bedenken gegen die Planung haben: Deutsche Bahn AG, Deutsche Post AG, Fernwasserversorgung, Handwerkskammer Leipzig, Landesamt für Denkmalpflege, Landesverband der Mittel- u. Großbetriebe des Einzelhandels, Polizeipräsidium Leipzig, BUND, Landesjagdverband Sachsen, NABU und Vogelschutzlehrstätte.

10.3 Öffentliche Auslegungen

Während der Auslegungsfristen sind Anregungen von insgesamt 6 Bürgern geltend gemacht worden (1. Auslegung 3 Bürger, 2. Auslegung wiederum die vorbenannten Bürger, hier zwei gleichlautende rechtsanwaltliche Stellungnahmen, und weitere 3 Bürgerschreiben).

Insbesondere sind Anregungen bezüglich folgender Inhalte der Planung eingegangen:

- Notwendigkeit der Erforderlichkeit der Planung als großflächiges Einkaufszentrum im Widerspruch zum STEP Zentren, vor allem unter dem Gesichtspunkt des Konkurrenzdrucks an der vorhandenen mittelstädtischen Struktur der Einzelhandelsbetriebe,
- geplante verkehrliche Anbindung über den neu auszubauenden Knotenpunkt in der Georg-Schumann-Straße und damit verbundene Befürchtungen der Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Wohngebiete infolge der Zunahme des Verkehrsaufkommens,
- Anordnung der Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck mit seiner Zu- und Abfahrtsrampe und der Lage der Anlieferzone an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffbelästigungen,
- hohe Flächenversiegelung der gegenwärtigen Brachfläche und die Beeinträchtigung auf das gesamte Umfeld, Mensch und Natur,
- fehlende Ermittlung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Eine Änderung des Entwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war nach der Prüfung und Abwägung der eingegangenen Anregungen nicht erforderlich. Lediglich diese Begründung zum Bebauungsplan wurde überarbeitet.

11. Flächenbilanz

	Bruttogeschoss Fläche BGF [m²]	Nutzung	Verkaufsfläche [m²]
Kellergeschoss	200	HA/Technik	2.600
Erdgeschoss	6.580	Verbrauchermarkt	500
		kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Kfz-Serviceeinrichtung (PIT-Stop)	900
1. Obergeschoss	2.220	Fitness-Center, Büros	
2. Obergeschoss	1.310	Sozialräume für den Verbrauchermarkt, Büros, Arztpraxen sowie HLS-Zentrale und Aufzüge/ Parkdeck	
gesamt	10.290		4.000

Flächenkennwerte

Grundstücksgröße			16.240 m²
Geschossfläche			10.290 m²
überbaute Fläche	Gebäude	6.580 m²	
	110 ebenerdige Stellplätze	1.400 m²	
	Erschließung/Zufahrten/Anlieferung (davon befinden sich 510 m² im öffentlichen Straßenraum/Fußweg entlang der Georg-Schumann-Straße)	5.140 m²	13.080 m²
private Grünflächen/ Vegetationsflächen im Bereich der ebenerdigen Stellplätze			3.160 m²

Leipzig, den 21.12.05

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

12. Pflanzenlisten

Anlage: Pflanzenlisten für grünordnerische Maßnahmen

Pflanzenliste 1 a: Stellplatzbegrünung - Bäume

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Verschulung
Acer platanoides	Spitzahorn	STU 20-25 cm Hochstamm 4xv
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	STU 20-25 cm Hochstamm 4xv
Ulmus spec.	Heimische Ulmen	STU 20-25 cm Hochstamm 4xv

Pflanzenliste 1 b: Stellplatzbegrünung - Kleingehölze und Stauden

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Kleinstrauchrosen i.S.	
Potentilla fruticosa i.S.	Fingerstrauch
Spiraea bumalda i.S.	Spierstrauch
Symphoricarpus chenaulitii "Hancock"	Niedrige Purpurbeere
Geranium "Sirac"	
Geranium "Rosenmoor"	

Pflanzenliste 2: Klettergehölze

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Kletterpflanzen ohne Rankhilfe	
Parthenociccus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Kletterpflanzen mit Rankhilfe	
Clematis in Sorten	Waldrebe
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Wisteria floribunda	Glyzinie (Blauregen)
Wisteria sinensis	Glyzinie (Blauregen)

Pflanzenliste 3: Baumanpflanzungen

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenliste 4: Gehölzpflanzungen

Hohe Sträucher, kleine Bäume

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Crataegus laevigata Paul`s Scalett	Rot-Dorn
Philadelphus i.S.	Falscher Jasmin
Malus sylvestris	Wildapfel
Zierkirschen/Pflaumen	
Prunus padus	Traubenkirsche
Syringa i.S.	Flieder

als Randgehölze

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Blütengehölze in verschiedenen Arten z.B. Forsythia i.S., Spiraea i.S., Ribes i.S., Deutcia, Weigela	

Unterpflanzungen z.B. Taubnessel und Efeu