

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Kurzfassung)

Sondergebiet - Einkaufszentrum
Stadt Leipzig / Schönefeld Süd - Permoserstraße / Volksgartenstraße

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Allgemeines Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufszentrum Leipzig Schönefeld Süd ist die Umwandlung einer Parkfläche und einer Brachfläche in ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum in der Großwohnsiedlung Schönefeld an der Permoserstraße.

Ziel der Stadt Leipzig und des Investors plagru Hannover ist es, ein attraktives Einkaufszentrum für die Einwohner der Neubausiedlung Schönefeld in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen. Für die Betreiber soll durch ein anspruchsvolles Erscheinungsbild ein Standort mit positivem Image geschaffen werden.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums:

- Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Neubaugebietes Schönefeld. Es wird von der Permoserstraße und der Volksgartenstraße erschlossen. Beide Straßen sind Hauptverkehrsstraßen zur Erschließung des Neubaugebietes.
- Durch diesen direkten Anschluß berührt der Lieferverkehr zum Plangebiet keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen (Wohngebiete).
- Das Einkaufszentrum soll die Nahversorgung des Stadtteiles Schönefeld verbessern und dient vorrangig der Versorgung der umliegenden Wohngebiete.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen für:

- ein Warenhaus mit 2800 m² BGF zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich
- kleinere Läden und Gewerbe an einer Einkaufspassage mit ca. 1200 m² Bruttogeschosßfläche
- Büros, Praxen und Verwaltung im Obergeschoß mit ca. 1600 m² Bruttogeschosßfläche.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes zu gewährleisten. Einkaufszentren mit einer Bruttogeschosßfläche über 1200 m² sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch scheidet damit aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Zulässigkeit des Einkaufszentrums und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

Der Geltungsbereich des Planes umfaßt die Flächen der Flurstücke 244/2, 240/3 und 236/3, die durch plagru Hannover erworben werden, und die angrenzenden Erschließungsstraßen mit einer Gesamtgröße von 1,3 ha.

In den benachbarten Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Die angrenzenden Nutzungen sind:

Im Norden die Permoserstraße und nördlich davon zwei 16-geschossige Punkthochhäuser, im Süden und Osten Kleingartenanlagen und im Westen die Volksgartenstraße.

1.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben fördert die im Landesentwicklungsprogramm von Sachsen formulierten Ziele durch eine Verbesserung der Versorgungsfunktion der zentralen Orte.

Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Leipzig, einem Oberzentrum an städtebaulich integrierter Stelle.

Der Einzugsbereich des Einkaufszentrums überschreitet den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes Leipzig nicht.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Stadt Leipzig noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §246a BauGB vorgezogen. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Die Planung entspricht damit der in §246a Abs.1 Satz1 Nr.3 BauGB geforderten Übereinstimmung mit den Absichten und Zielen des Flächennutzungsplanes.

2. BISHERIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet war bisher zum Teil als Parkfläche für die angrenzende Großwohnsiedlung ausgewiesen. Der südliche und westliche Teil des Grundstückes liegt zur Zeit brach. Da der Parkplatz durch die Bewohner Schönefelds nicht belegt ist, wurde und wird er zweckentfremdet als Baulager und Kleinmarkt genutzt.

Das Baugebiet wird nördlich durch 16-geschossige Wohnbauten des Neubaugebietes Schönefeld begrenzt. Die Bauten entstanden seit 1974 in der WBS70 Plattenbauweise entworfen durch das Architektenkollektiv um A.G.Gross, D.Wellner und W.Meisel. Die Großwohnsiedlung Schönefeld umfaßt 4150 Wohnungen für ca. 9000 Einwohner. Die Gesamteinwohnerzahl Schönefelds beträgt ca. 26000 Einwohner.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1 dargelegt wurden. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes tragen den Charakter eines Bebauungsplanes. Sie dienen dazu, den Rahmen für das Vorhaben zu definieren und dabei eine Flexibilität der Ausführung offen zu halten. In beiliegenden Bebauungsentwürfen Grundriß / Ansicht sind die Absichten des Vorhabenträgers in der Phase des Vorentwurfes dokumentiert. Die Entwurfsplanung kann aufgrund veränderter Rahmenbedingungen noch geringfügig davon abweichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt daher den verbindlichen Rahmen fest. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §11 Abs.3 BauNVO Anwendung. Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Weiterhin sollen im Plangebiet kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe und Büronutzung möglich sein, um durch die Konzentration mehrerer Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe ein attraktives Stadtteilzentrum zu schaffen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Plangebiet überall mit 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 Abs.1 BauNVO angegebenen Wert. In die textlichen Festsetzungen wurde die gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO mögliche abweichende Regelung für die Einbeziehung der Stellplatzflächen in die GRZ aufgenommen. Nur auf Basis dieser Ausnahmeregelung ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze weitgehend auf dem Grundstück nachzuweisen. Als Ausgleich für die dafür auftretende zusätzliche Bodenversiegelung ist die Befestigung der Parkflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen wie Rasengittersteinen oder Pflaster durchzuführen. Bitumen oder Asphaltbefestigung ist nicht zulässig. Die GFZ ergibt sich aus Geschossigkeit und GRZ und beträgt damit 1,6. Die Festsetzung einer Bauweise ist in Sondergebieten nicht üblich. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE GEM. ABSTIMMUNGEN MIT DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Am 21.04.1992 wurden allen betroffenen Trägern öffentlicher Belange die Planunterlage mit Erläuterungsbericht zugestellt. Die Ergebnisse der Abwägung (vgl. Abwägungsprotokoll) sind berücksichtigt worden. Grundsätzlich kommt eine weitgehende Befürwortung des Projektes durch die Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck, wenn bestimmte Randbedingungen eingehalten werden.

4.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Planes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

VERKEHRERSCHLIESSUNG

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt

- für den Anlieferverkehr über eine Ein- und Ausfahrt über die Permoserstraße,
- für den PKW-Besucherverkehr über eine Ein- und Ausfahrt zur Volksgartenstraße.

Beim Ausbau der Nordtangente erhält die Volksgartenstraße den Charakter der Hauptverkehrsstraße. Die Zu- und Abfahrten für PKW sind dann zur Permoserstraße zu verlegen.

Der Lieferverkehr zum Einkaufszentrum beträgt ca. 4 LKW pro Tag und ist damit als Verkehrshindernis bei Abbiegevorgängen in der Permoserstraße zu vernachlässigen.

Die Einordnung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Zur fußläufigen Verbindung des Plangebietes mit dem Wohngebiet Schönefeld ist die Einordnung einer Fußgängerampel erforderlich. Ein ampelgeregelter Überweg ist durch den Investor in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung und Netze und dem Tiefbauamt der Stadt Leipzig anzustreben und als Teil der Erschließung durch den Investor zu finanzieren.

VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung:

Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt 96 m³/h.

Energieversorgung:

Das Einkaufszentrum kann durch eine Trafostation an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Fernwärmeversorgung:

Für die Beheizung des Einkaufszentrums besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz.

Abfallbeseitigung:

Die Zufahrten sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die Standplätze für Müllgefäße sind entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Leipzig vom 18.12.1991 und der Stadtordnung der Stadt Leipzig zu errichten. Das gleiche gilt für die Post.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Oberflächenentwässerung:

Der Oberflächenwasseranfall soll durch Versickerung auf dem Grundstück minimiert werden. Das überschüssige Oberflächenwasser kann im Trennsystem abgeführt werden.

4.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 1,3 ha für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums und von Büroräumen geschaffen. Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil die Arbeitskräftezahl der kleinen Läden noch nicht feststeht. Überschlägliche Schätzungen betragen ca. 60-80 Arbeitsplätze.

Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Leipzig und genießt die volle Unterstützung der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer zu Leipzig.

4.3. Belange des Städtebaus und der Raumordnung

Die Belange des Städtebaus und der Raumordnung erfordern bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele der Raumordnung.

In der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Referat Raumordnung

und Regionale Entwicklung wurden Vorbehalte der Raumordnungsbehörde gegenüber dem geplanten Standort geäußert, da eine Konzentration der Versorgungsfunktion bereits im Bereich Bästleinstraße vorhanden ist und auch Entwicklungsabsichten in der Marchlewskistraße und Löbauer Straße bekannt sind. Die fußläufige Anbindung des Plangebietes wird bemängelt. Dazu wird wie folgt Stellung genommen: Grundsätzlich obliegt die Standortfestlegung für als Nahversorger vorgesehene Einzelhandelsbetriebe der Planungshoheit der Stadt Leipzig, da Aspekte der Regionalentwicklung davon nicht betroffen sind. Die Stadt Leipzig hat sich im Einzelhandelskonzept vom 17.07.1991 Beschl.Nr.280/91 eindeutig für den Standort Permoser Straße ausgesprochen, da er günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums aufweist. Südlich des Plangebietes verläuft die geplante Nordtangente. Die Einfahrt zum Wohngebiet Schönefeld soll über die Volksgartenstraße erfolgen. Das Nahversorgungszentrum befindet sich damit unmittelbar an der Hauptzufahrt zum Wohngebiet und ist sowohl straßenverkehrsseitig als auch fußläufig bequem erreichbar. Durch einen weiteren Ausbau des Bereiches Bästleinstraße oder Marchlewskistraße / Löbauer Straße würde der Verkehr weiter in das Wohngebiet hineingezogen werden und würde zu einer Belästigung der Anwohner führen. Bis zum Ausbau der Nordtangente soll eine Fußgängerlichtsignalanlage die fußläufige Verbindung garantieren.

Das Vorhaben befindet sich in der Stadt Leipzig als zentralem Ort der Oberstufe. Der Einzugsbereich reicht nicht über den Verflechtungsbereich hinaus.

Eine verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, da das Vorhaben unmittelbar an die Neubausiedlung angrenzt und damit nach Einordnung der Fußgängerampel sehr gut fußläufig für ca. 9000 Einwohner und mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. Der Aufgabenbereich Raumordnung und Regionalentwicklung ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

4.4. Belange der Erhaltung von Kleingartenanlagen

Südlich grenzen an das Plangebiet Kleingartenanlagen an. Kleingartenanlagen sind schützenswerte Nutzungen im Sinne des BImSchG. Zum Schutz der Kleingärten wurden folgende Maßnahmen auf einer Beratung mit dem Kleingartenverein am 06.06.1992 vereinbart:

1. Bau einer begrünten Schallschutzwand zwischen Anlieferbereich und angrenzenden Gärten
2. Anpflanzung eines Schutzstreifens zwischen den Parkflächen und den Kleingärten
3. vollflächige Begrünung der Südfassade.
4. Die über das Grundstück verlaufende vereinseigene Wasserleitung ist zu Lasten des Investors zu verlegen (vgl. auch 3.6.).
5. Der ungehinderte Zugang zu den rückwärtigen 3 Zugängen zur Gartenanlage ist zu sichern (vgl. auch 3.6.).
6. Es wird empfohlen, den neu zu schaffenden Parkplatz auch für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.
7. Während der Bauphase ist die Lärm- und Staubbelästigung auf ein Minimum zu reduzieren.

Nutzungseinschränkungen im Kleingartenbereich sind daher nicht zu erwarten. Da die Gebäude nördlich der Kleingartenanlage liegen, tritt keine Verschattung der Gärten ein. Die Belange der Kleingärtner werden damit im Vorhaben besonders berücksichtigt.

4.5. Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, ist nicht zu rechnen.

Die Verordnungen der Abfallwirtschaft der Stadt Leipzig sind im Plangebiet zu beachten, der Komplex ist in das Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Leipzig einzubeziehen.

BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Untergeordnete Verkehrs- und Parkflächen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasengittersteine, Pflaster). Nicht benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

Der Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb weitgehend freizuhalten. Der Unterboden ist nach Bodenarten getrennt auf Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Aufschüttungen im Zuge der Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden. Sie sind von unbelastetem Boden zu separieren und zu sanieren oder zu entsorgen. Bodenverunreinigungen durch die Lagerung von Baustoffen oder Abfällen sind zu vermeiden bzw. betriebsbedingte Verunreinigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

LÄRMBEKÄMPFUNG

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Sondergebiet entsteht Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch den Lieferverkehr. Aufgrund der Anfahrhäufigkeit für LKW durch die Belieferung kann es im angrenzenden Bereich der Kleingärten zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen kommen. Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung der Richtwerte für Dauerschallpegel von 55 dB(A) tags und nachts der DIN 18005 im Kleingartengebiet sind in vollem Umfang durch den Verursacher zu tragen. Die Einhaltung dieser Werte wird durch eine textliche Festsetzung garantiert. Eine Fläche für eine begrünte Schallschutzwand wurde zwischen Anlieferhof und den Kleingärten vorgesehen.

4.6. Naturschutz und Landschaftspflege

Eine ökologisch wertvolle Vegetation (Biotop) existiert innerhalb des Plangebietes nicht.

Zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden bereits versiegelte Fläche in innerörtlicher Lage genutzt.

Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit ca. 50 %. Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein Versiegelungsgrad von ca. 80 % erreicht. Es tritt damit eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion auf 30 % der Grundstücksfläche von ca. 0,95 ha = 0,32 ha durch zusätzliche Versiegelung auf.

Folgende Maßnahmen dienen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

1. Vermeidung einer zusätzlichen Bodenversiegelung
2. durchlässige Befestigung des Parkplatzes (Pflaster oder Rasengittersteine)
3. vollflächige Begrünung des Flachdaches auf ca. 2800 m² Grundfläche
4. Baumreihen entlang der Volksgartenstraße und nördlich des Parkplatzes und des Anlieferhofes zur Permoserstraße
5. Begrünung und 3-seitige Eingrünung der Parkflächen
6. Anpflanzung von 1 großkronigen einheimischen Laubbaum je 6 Stellplätze für PKW
7. vollflächige Begrünung der Südfassade des Einkaufszentrums
8. Schutz des vorhandenen Baumbestandes
9. Anpflanzung eines Schutzstreifens zwischen Parkplatz und den Kleingartenanlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit als ausgeglichen zu betrachten.

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ER-SCHLIESSUNGSPLANES AUF BETROFFENE BÜRGER

Zur Erörterung der Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene Bürger wurde eine Bürgerversammlung am 04.06.1992 durchgeführt. Das Vorhaben wird von den Bewohnern der Umgebung nachhaltig unterstützt. Als Anregung wurde die Einordnung einer Fußgängerampel mit in den Plan aufgenommen. Der Plan lag vom 11.05. - 11.06.1992 öffentlich aus, Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

6. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Schönefeld Süd - Stadt Leipzig steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben und Handelseinrichtungen werden im Plangebiet 1 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht ausreichend baulich genutzt waren, als Sondergebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung von rund 60-80 neuen Arbeitsplätzen.
Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht.
Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.
Die davon berührten Belange werden beachtet.
Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.
Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch des Vorhaben nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor. Durch die geplanten Anpflanzungen und die gestalteten Baukörper wird eine Aufwertung der Lage erreicht.
Die Belange der Bürger werden gefördert.

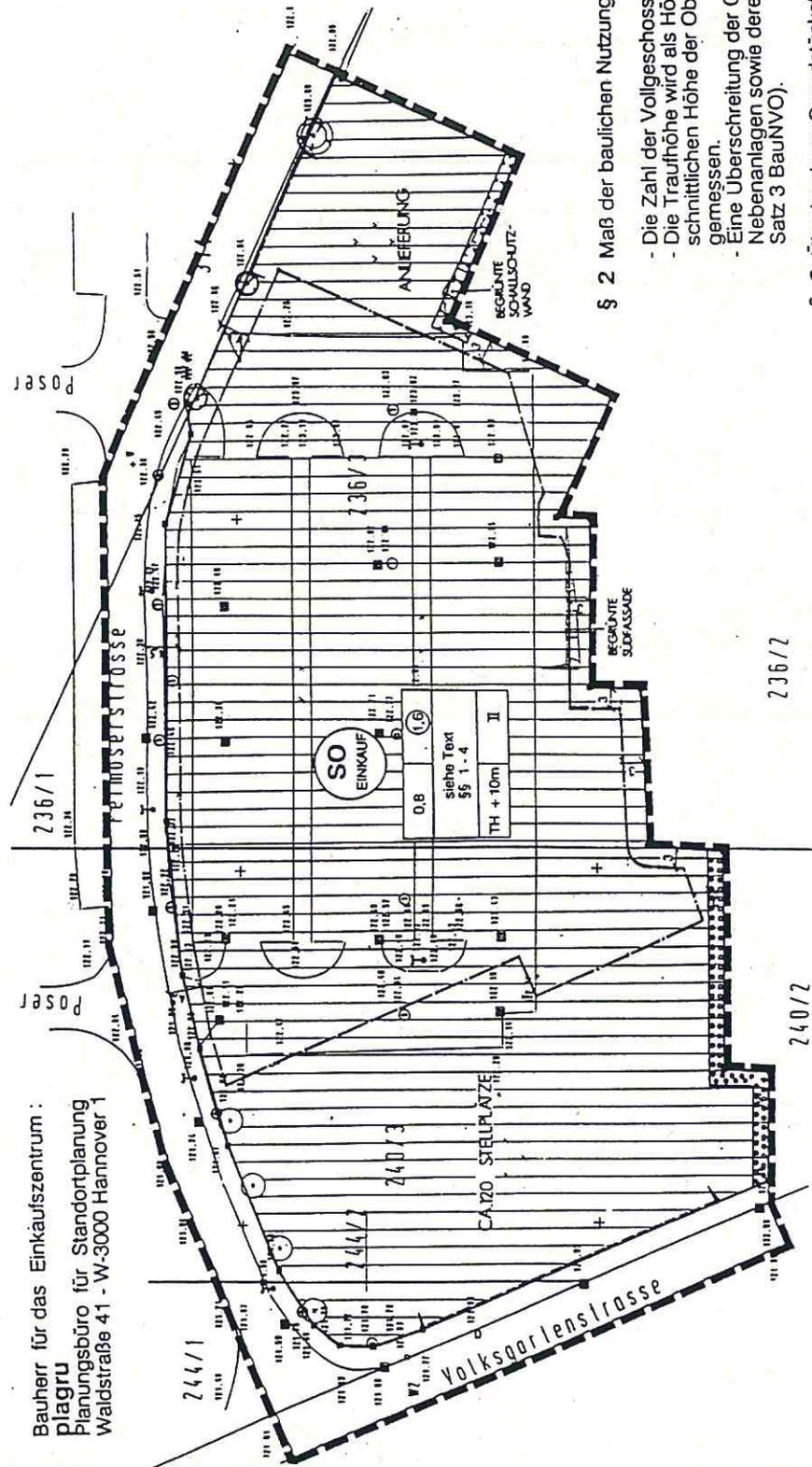
7. ZUSAMMENFASSUNG DER VERBINDLICHEN MASSGABEN UND FESTSETZUNGEN IM ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. vollflächige extensive Begrünung des Flachdaches
2. Eingrünung der Parkflächen gegenüber der Permoserstraße und der Volksgartenstraße durch eine Baumreihe großkroniger einheimischer Laubbäume
3. Eingrünung des Anlieferhofes gegenüber der Permoserstraße durch eine Reihe großkroniger einheimischer Laubbäume
4. Schutzanpflanzungen zwischen Parkplatz und Kleingartenanlagen
5. Anpflanzung von einem großkronigen Laubbäum je sechs PKW-Stellplätze
6. vollflächige Begrünung der Südfassade
7. begrünte Lärmschutzwand gegenüber den Kleingartenanlagen
8. wasserdurchlässige Befestigung des Parkplatzes
9. Vermeidung jeder unnötigen Versiegelung von Flächen, Ausschöpfung der Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser
10. Schaffung einer Fußgängerquerung über die Permoserstraße durch eine Fußgängerlichtsignalanlage in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung und Netze und dem Tiefbauamt sowie Gestaltung eines Zugangsbereiches für die fußläufige Anbindung des Wohngebietes
11. Öffentliche Nutzung der Stellplätze
12. Der Zugang zu den 3 rückwärtigen Eingängen der Gartenanlage ist durch den Investor zu sichern.
13. Die über das Grundstück führende Wasserleitung des Kleingartenvereins "Morgensonne" mit Hauptzähler und Hauptabsperrschieber ist zu Lasten des Investors so zu verlegen, daß jederzeit eine ungehinderte Wasserentnahme gewährleistet werden kann und der Zugang zum Hauptzähler und Absperrschieber immer möglich ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet - Einkaufszentrum

Stadt Leipzig / Schönefeld Süd - Permoserstraße / Volksgartenstraße

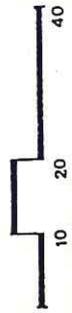
Bauherr für das Einkaufszentrum:
 Plagru
 Planungsbüro für Standortplanung
 Waidstraße 41 - W-3000 Hannover 1



Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Transparent zulässig!



Maßstab 1:1000



Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs.3 BauNVO
- Im Plangebiet sind allgemein zulässig:
 - eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit ca. 2800 m² Bruttogeschossfläche
 - sonstige, nicht großflächige Handelseinrichtungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal ca. 1200 m²
 - nicht störende gewerbliche Nutzung (Büros, Praxen, Verwaltung)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- Die Traufhöhe wird als Höchstwert über dem Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Oberkante des Gehweges an der Permoserstraße gemessen.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten ist allgemein zulässig (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bindungen für Bepflanzungen

- Die unter Beachtung der Grundflächenzahl mit der in § 1 dargestellten Nutzung bebaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt worden.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW sind durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen zu begrünen.

§ 4 Immissionsschutz

- Zwischen dem Anlieferhof, den Stellplätzen für PKW und den südlich angrenzenden Kleingartenanlagen sind durch den Vorhabenträger geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Kleingartenanlagen der DIN 18005-von 55 dB(A) tags und nachts zu garantieren.

Legende der Planzeichen

- SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSRICHTUNGEN (§ 11 ABS.3 BAUNVO) (in der farblichen Festsetzung)
- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
- TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANZUPFLANZENDER BAUM
- ZU ERHALTENDER BAUM
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEZ. REICHES