



Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 376/92

Drucksache Nr. 528

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Stadtteilzentrum Leipzig-Großzschocher

ck. 63

Beschlußvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die im
Entscheidungsvorschlag (Seite 1 der Vorlage) auf-
geführten Punkte 1.1. bis 1.5.

(Die Originalpläne hängen während der Stadtverordnetenversammlung in der
Oberen Wandelhalle aus.)

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 41. Stadtverordnetenversammlung

Nr. **64 8/ 92**

Vom 16. Dezember 1992 Votum

0 7/92/02

Mitzeichnung				
Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	erforderlich	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen				
III Recht, Ordnung und Sicherheit	x	iv. p. p.		*
IV Schule und Bildung				
V Soziales, Jugend und Gesundheit				
VI Stadtentwicklung und Raumplanung				
VII Bauwesen	x	Teilbauamt	Wärm.	
VIII Wirtschaft	x	p. f.	Stw. Grün.	
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport	x	H. S.		
XI Kultur				
Rechtspüfung			* in Vorbehalt	Boysen-Tilly
		Name	Unterschrift	

Beraten im

Fachausschuß	Planung	am	01.12.92	Votum	11/0/0
Fachausschuß	Umwelt	am	23.11.92	Votum	10/0/0
Fachausschuß		am		Votum	
Fachausschuß		am		Votum	

Hauptausschuß

am 02.12.92. Votum 16/0/0

Anlage 3.2.

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

BAUGEBIET: Leipzig Südwest Großzschocher

BAUVORHABEN: Stadtteilzentrum Großzschocher
Anton-Zickmantel-Str. u. Heinrich-Rau-Str.

BAUHERR: Mengler Kommunal- und Gewerbebau KG
Mengler Wohnbau KG GbR
Hügelstraße 89, W-6100 Darmstadt

BEZUG: Vorhaben- und Erschließungsplan
vom 13. 07. 1992

Inhaltsübersicht

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse
2. Planungsablauf
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Erschließung und Versorgung des Vorhabens
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Technische Erschließung
 - 4.2.1 Trinkwasser/Wasserversorgung
 - 4.2.2 Entwässerung
 - 4.2.3 Elektroversorgung
 - 4.2.4 Wärmeversorgung
 - 4.2.5 Fernmeldeversorgung
- 5.0 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 5.1 Beschreibung
 - 5.1.1 Wohnungsbaubereich
 - 5.1.2 Gewerblicher Bereich
 - 5.2 Baukonstruktion
 - 5.3 Freiflächengestaltung
6. Sonstige Angaben zum Objekt
 - 6.1 Baukosten

2. Begründung der Satzung

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der ca 27 000 m² große Bereich, bisher primär durch eine Privatgärtnerei genutzt, befindet sich in der Gemarkung Großzschocher am Kreuzungspunkt: Heinrich-Rau-Straße/ Anton-Zickmantel-Straße

Er umfaßt folgende Flurstücke: 668. $\frac{671}{1}$, $\frac{674}{1}$, $\frac{677}{3}$, $\frac{680}{3}$,

$\frac{680}{5}$, $\frac{683}{1}$, $\frac{683}{3}$, $\frac{686}{1}$, $\frac{686}{3}$, $\frac{690}{1}$

Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um ebenes Gelände. Es wird im Westen durch die Heinrich-Rau-Straße und darüber hinausgehend, wie auch im Norden und Osten durch das Wohngebiet Großzschocher, welches in den 60iger und 70iger Jahren dieses Jahrhunderts gebaut und z.Z. umfassend rekonstruiert wird (Haustechnik, Fernwärmeanschluß, Fassadendämmung und farbliche Neugestaltung), umfaßt. Im Süden bildet die Anton-Zickmantel-Straße und die darüber hinaus gehende Wohnbebauung der 20iger- und 30iger Jahre dieses Jahrhunderts die Grenze.

Die Gemarkung Großzschocher ist Teil des Stadtbezirkes Südwest der Stadt Leipzig.
In der Gemarkung Großzschocher leben ca. 10 000 Menschen.
Die Gemarkung Großzschocher ist an das Netz des öffentlichen Personennah- und -fernverkehrs angeschlossen.

Die Entfernungen vom geplanten Stadtteilzentrum bis zu den entsprechenden Verkehrssystemen betragen per Luftlinie

- Buslinie	Weidenweg	ca. 500 m
- Straßenbahnlinie Nr. 4		ca. 300 m
- S-Bahn	Haltepunkt Großzschocher	ca. 400 m
- DR-Bahn	Bahnhof Großzschocher	ca. 400 m

Die Dieskaustraße ist die wichtigste Straßenverkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung im Stadtbezirk Südwest und damit auch in der Gemarkung Großzschocher.

Die Heinrich-Rau-Straße kann zukünftig - bis zur Realisierung einer leistungsfähigen Trasse zur Aufnahme des fließenden Verkehrs - einen Teil eines möglichen Anbindungsstraßensystems des geplanten und neu zu erschließenden Gewerbegebiets Weidenweg darstellen. Im Maximum kann dies bei einer veränderten Straßenraumgestaltung bedeuten, daß ein Ausbau der Heinrich-Rau-Straße, gerechnet von der jetzt bestehenden Hinterkante des Fußweges in Richtung Osten um ca. 18,50 m auch einen Teilbereich

des Flurstückes $\frac{690}{1}$, sowie die Flurstücke $\frac{680}{5}$, $\frac{683}{3}$ und $\frac{686}{3}$ beansprucht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1) sowie im Vorhaben- und Erschließungsvertrag (Anlage 4) ist dargestellt, wie dieser Sachverhalt berücksichtigt wurde. Die Anton-Zickmantel-Straße, beidseitig von Alleegebäuden eingefasst, bleibt eine ruhigere Wohnstraße.

2. Planungsablauf

Zur Sicherung einer planmäßigen Entwicklung dieses Stadtbereiches und der siedlungsstrukturell verträglichen Einordnung eines Neubauvorhabens, wie den des Stadtteilzentrums, machte sich die Erarbeitung von planungsrechtlichen Grundlagen, welche eine funktionale und bauliche Entwicklung des Areals im nachgenannten Sinne zuließen, erforderlich.

Deshalb wurde im Stadtplanungsamt unter Beteiligung der erforderlichen anderen Ämter der Stadtverwaltung, deren vorgebrachten Anregungen in die Beschlußvorlage eingearbeitet wurden, ein Aufstellungsbeschluß zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes verfaßt.

Dieser nannte unter Punkt 2 "Städtebauliche Zielstellung" folgende wesentliche Planungsprämissen.

1. Für das Areal der vorgenannten Flurstücke gilt nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung nach § 11 BauNVO, vom 26.01.1990: "Sonstige Sondergebiete - Gebiete für Einkaufszentren".

Zur Verhinderung einer primär monofunktionalen Nutzung ist außerdem die Errichtung von folgend genannten Einrichtungen wahlweise vorzusehen:

- kleinräumige Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsart
- Raumeinheiten zur Nutzung für Büro- und Verwaltungszwecke
- Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

2. Als Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO festgelegt:

- . Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- . Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4

Die Einordnung eines Stadtteilzentrums an diesem Standort ließ sich ua. damit begründen,

- daß das Areal aufgrund seiner geringen Überbauung sowie seiner zentralen Lage im Mittelpunkt zwischen den alten Ortskernen von Großzschocher und Windorf bzw. den Ein- und Zweifamilienhausgebieten einerseits und dem Wohnungsbaugebiet der 60er Jahre und dem Großbetrieb "Gisag" andererseits, bereits in früheren Flächennutzungsplänen für die Bebauung mit einem Komplex von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen war, wobei aber fehlende finanzielle und materielle Mittel letztlich die Realisierung verhinderten.
- daß der neuerliche Ausweis dieser Fläche im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit der Primärfunktion "Sonstige Sondergebiete - Gebiete für Einkaufszentren" also damit nur der Logik früherer Planungsabsichten und der Kenntnis bestimmter Defizite an attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, welche durch Abrißmaßnahmen und Bedarfsentwicklung noch gestiegen sind, folgt.
- die Stadtverwaltung auf diese Defizite, welche auch nicht durch die Kaufhalle des Wohngebietes sowie die noch verbliebenen Läden an der Dieskaustraße kompensiert werden, in letzter Zeit im zunehmenden Maß durch Bürgeranfragen aufmerksam gemacht wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß in ihrer Sitzung am 17.07.1991 mit Beschluß Nr. 279/91 den genannten Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan mit den vorhergenannten städtebaulichen Zielstellungen.

Aufgrund der städtebaulichen Wertigkeit des Standortes und der Notwendigkeit der Umsetzung der im Aufstellungsbeschluß benannten Ziele in konkrete planungsrelevante Grundlagen wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem potentiellen Investor die Auslobung eines beschränkten Architekturwettbewerbes festgesetzt. Der Wettbewerb welcher gemeinsam vorbereitet, vom 09.09.-21.10.91 stattfand, beteiligte 5 Architekturbüros zwei aus den neuen-, drei aus den alten Bundesländern. Das Preisgericht, welches am 01.11.1991 tagte, bestimmte die Preisträger und die Plazierten. Nach ausführlichem Vergleich und Beratungen wurde festgelegt, zwei erste Preise zu vergeben. Dem Auslober wurde empfohlen, die beiden 1. Preisträger gemeinsam mit der Überarbeitung ihrer Entwürfe zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept und der Realisierungsplanung, und zwar in der Aufgabenteilung einerseits zwischen der Planung des primär gewerblich, bzw. mit sozialen, kulturellen u.a. Einrichtungen genutzten Bereichs und andererseits des primär durch Wohnbebauung genutzten Bereiches, zu beauftragen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden sowohl dem zuständigen parlamentarischen Gremium "FA Planung" als auch der Öffentlichkeit durch ausführliche Pressemitteilungen vorgestellt.

Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde außerdem festgelegt, daß zur Realisierung der städtebaulichen Teilplanung der Stadt für diesen Standort - wie sie sich in den Wettbewerbsergebnissen ausdrückte - das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren angewendet wird.

Die, deshalb, weil sich die Stadtverwaltung mit Hilfe des Investors

- welcher mit notariellem Kaufantrag der Eigentümer des Großteils der notwendigen Flurstücke 668, $\frac{686}{1}$, $\frac{683}{1}$, $\frac{680}{3}$, $\frac{677}{3}$,

$\frac{674}{1}$, $\frac{671}{1}$, $\frac{686}{3}$, $\frac{683}{3}$ und $\frac{680}{5}$ geworden war und beim Rat der

Stadt Leipzig den Kaufantrag für Teilflächen der Flurstücke 666 und $\frac{690}{1}$, für welche die Stadt Verfügungsberechtigt ist,

gestellt hatte

- sowie bereit und in der Lage war und ist, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten innerhalb einer festzulegenden Frist durchzuführen

mit Anwendung dieses Planverfahrens am ehesten in der Lage sah, bestehende und im Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan benannte Defizite zu beseitigen.

Das planungsrechtliche Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens wurde wie unter Punkt "I.2 Begründung dargestellt, durchgeführt.

Am 12.02.1992 fand auf Einladung des Ortsverbandes der PDS Großzschocher/Knauthain in der Aula der 56. Oberschule, Dieskaustraße eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Während der Veranstaltung an welcher ca. 200 Bürger teilnahmen, wurde durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes die Wettbewerbssieger mit ihren Arbeiten (Modellen) vorgestellt und gleichzeitig das Planverfahren erläutert. Anschließend fand eine sachliche Diskussion unter Abgabe von mehrheitlich positiven aber auch negativen Stellungnahmen statt. Die Bürger wurden auf die öffentliche Auslegung der Planmaterialien beim Rat der Stadt und der öffentlichen Bekanntmachung in der Presse hingewiesen und gebeten, Anregungen und Bedenken in schriftlicher Form beim Stadtplanungsamt einzureichen, um eine Berücksichtigung im Abwägungsprozeß zu erreichen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie unter Punkt 2 dargestellt, wurde mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan, Stadtverordnetenversammlung Nr. 279/91 vom 17.07.1991, welcher auch als inhaltliche Grundlage für die Auslobung des nachfolgenden Wettbewerbes diente, auch die städtebauliche Zielstellung, welche Art und Maß der baulichen Nutzung benannte, beschlossen.

Die Wettbewerbsergebnisse der beiden 1. und 3. Preise(s) zeigten allerdings eine detaillierte Aufteilung der einzelnen Baugebietenbereiche sowohl in ihrer städtebaulichen Struktur als auch in ihrer Anwendung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Dabei kommt der privaten Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, welche mit Ausnahme des Fußgängerverkehrs nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, eine verbindende und gleichzeitig trennende Funktion zu.

Westlich dieser Straße befindet sich der multifunktional genutzte Bereich mit

- dreigeschossigem Gebäudekomplex entlang der Heinrich-Rau-Straße mit unterlagertem eingeschossigem Einkaufszentrum

- südlich anschließender eingeschossiger Passage mit Läden, Dienstleistungs- und kulturellen Einrichtungen
- südlich anschließender achtgeschossiger städtebaulicher Dominante mit Flächen für Appartementwohnungen
- wesentlich an das turmartige Gebäude entlang der Anton-Zickmantel-Straße anschließend einem fünfgeschossigen Boardinghouse.

Für diesen Bereich wurden entsprechend o.g. Planungsprämissen für die Art der baulichen Nutzung festgelegt:

1. SO = sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO)
- 1.1 Im Sondergebiet sind neben der Nutzung "Einkaufszentrum" Nutzungen entsprechend den Festsetzungen für Kerngebiete zulässig einschließlich "sonstiger Wohnungen" gemäß § 7 Absatz 2 Ziffer 7 BauNVO
- 1.2 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an § 17 BauNVO festgelegt

GRZ = 0,8

GFZ = 2,1

Gebäudehöhe: 5 Geschosse und Dachausbau, für den Bereich der städtebaulichen Dominante gilt: Gebäudehöhe: 8 Geschosse. Bei der Überarbeitung der Wettbewerbsplanungen wurde festgestellt, daß die nach § 17 BauNVO mögliche GFZ von 2,4 nicht notwendig ist; deshalb wurde eine GFZ von 2,1 festgesetzt.

Östlich der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungsstraße befindet sich der primär für Wohnnutzung vorgesehene Bereich.

Die aus städtebaulicher Sicht gewünschte mehrfache Anbindung der Wohnbauflächen für den IPNV, den Rad- und Fußgängerverkehr führte zu Überlegungen, zumindest den Fußgängerverkehr auch über die Karl-Heft-Straße, welche in die Dieskaustraße einmündet, also auch in der Ost-West-Richtung anzubinden.

Diese Struktur, Teilung des Planungsbereiches in Nord-Süd Richtung durch eine Erschließungsstraße in Verlängerung der G. Bruno-Straße und fußläufige Anbindung des Wohnkomplexes an die Karl-Heft-Straße führte zwangsläufig zu einer Zweiteilung der Wohngebietsflächen. Bei der Suche nach der städtebaulichen Struktur für diesen Bereich nahmen die Architekten nicht, wie bei den kaum raumbildenden städtebaulichen Ensembles der 60iger Jahre mit ihrer monotonen Zeilenbebauung z. B. auch in Großzschocher nicht verwundert, Bezug. Sie orientierten sich an der quartierähnlichen Bebauung der Gründerzeit und teilweise auch der 20iger- und 30iger Jahre, wie sie südlich der Anton-Zickmantel-Straße anzutreffen ist. Diese Bebauungsstruktur eignet sich u.a. gut dafür, einen optimalen Übergang von dem öffentlichen- zum gemeinschaftlichen Freiraum zu realisieren.

Für die Art der baulichen Nutzung wurde nach § 4 BauNVO
WA = Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung und
konkreten Unterschreitung der im Aufstellungsbeschluß zum
Bebauungsplan unter städtebaulicher Zielstellung genannten
GRZ- und GFZ-Werte, welche für den gesamten Planbereich
galten: eine

GRZ = 0,5 und
GFZ = 1,9

festgesetzt.

Gebäudehöhe: 5 Geschosse und Dachausbau.

Dabei wurde als maximale Höhe der Firstpunkte der Gebäude
im angrenzenden Bereich die 5 geschossige Wohnbebauung,
bzw. die Bebauung südlich der Anton-Zickmantel-Straße
als Bezugspunkt benannt.

Die Überschreitung der sonst für WA Gebiete regelzulässi-
gen GFZ von 1,2 um 0,7 erklärt sich aus der vorhergehend
beschriebenen Planungsgeschichte und der Absicht ein
Nebeneinanderbestehen von multifunktionalen Einrichtungen
und Wohngebäuden, welches ja den eigentlichen urbanen Wert
einer Großstadt ausmacht unter der Maßgabe zu ermöglichen,
die möglichen Störwirkungen der multifunktionalen Ein-
richtung (Lärm) auf die Wohnbebauung zu minimieren. Dies
wird am ehesten durch eine quartierähnliche - allerdings
flächenintensive - aufgelockerte Blockrandbebauung möglich,
welche unter Einhaltung der Geschoßanzahl eine höhere
GFZ als 1,2 erzeugt.

4. Erschließung und Versorgung des Vorhabens

4.1 Allgemeines

Die innerhalb des Planungsgebietes in Verlängerung der G.-Bruno-Straße vorgesehene Erschließungsstraße mit angrenzenden oberirdischen Kfz-Stellplätzen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten ohne finanzielle Beteiligung der Stadt Leipzig zu errichten. Die Straße soll Eigentum des Vorhabenträgers bleiben. Sie wird - mit Ausnahme des Fußgängerverkehrs - nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Verkehr in dieser Straße mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung durch entsprechende Verkehrsführung und Beschränkungen möglichst gering zu halten.

4.2 Technische Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung/Trinkwasser

Während der Bauzeit ist die Versorgung aus dem städtischen Netz je über eine Anschlußleitung DN 80 mm von der Anton-Zickmantel-Straße und Heinrich-Rau-Straße gesichert.

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Bauvorhaben werden voraussichtlich benötigt:

- Gewerbebereich	24 l/sec
- Wohnbaubereich	24 l/sec

Diese Werte werden durch die vorhandenen Anschlußstellen von:

- Karl-Heft-Straße	mit	DN 150
- Heinrich-Rau-Straße	mit	DN 300

gesichert.

4.2.2 Entwässerung

Während des Bauzustandes wird das anfallende Regenwasser durch Wasserhaltung in den öffentlichen Sammler bzw. z. T. durch Versickerung beseitigt. Die endgültige Entwässerung im eigenen Gelände wird durch Trennsystem erfolgen. Im öffentlichen Sammler wird die Einleitung gemeinsam vorgenommen.

Anschlüsse für den öffentlichen Sammler liegen in der Heinrich-Rau-Straße Ø 150 und Anton-Zickmantel-Straße 2 Stück je Ø 250 mm vor.

Die Einleitung in den öffentlichen Sammler ist schriftlich zugesichert.

Die Zuflußmengen sind auf

Heinrich-Rau-Straße

- Regenwasser 8,00 l/sec
- Schmutzwasser 7,75 l/sec

Anton-Zickmantel-Straße

- Regenwasser 86 l/sec
- Schmutzwasser 33,1 l/sec

begrenzt.

4.2.3 Elektroenergieversorgung

Sowohl für die Wohnungen als auch für den gewerblichen Teil notwendige Elektroenergie von 2.520 kW, können durch die städtischen Versorgungsträger sichergestellt werden, wobei die einzelnen Bereiche durch gesamt 4 Trafostationen verteilt werden.

Die Wohnungen werden durch EVU-eigene Trafostationen (2 x 630 kVA) versorgt, der gewerbliche Bereich wird mit Hochspannungskabel (10 kV) auf zwei kundeneigene Trafostationen aufgelegt.

4.2.4 Wärme und Gasversorgung

Die "Gasversorgung Leipzig GmbH" hat mit Schreiben vom 04. 06. 1992 mitgeteilt, daß eine Erdgasversorgung des Planungsgebietes prinzipiell möglich ist.

Der Anschluß kann an die vorhandene Erdgashochdruckleitung über eine Gasdruckreglerstation südlich in der Heinrich-Rau-Straße erfolgen.

Die "Fernwärmeversorgung Leipzig GmbH" hat mit Schreiben vom 02. 04. 1992 und 13. 05. 1992 mitgeteilt, daß ein Anschluß an die Fernwärmeversorgung möglich ist und kann vorgenommen werden.

Die benötigten Wärmemengen sind:

- Wohnbereich: 2.240 kW
- Gewerbebereich: 1.500 kW

4.2.5 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Bundespost, Telekom, ist in der Lage das Plangebiet mit den erforderlichen Anschlüssen zu versorgen.

5.1 Bauliche und sonstige Nutzung

5.1.1 Wohnungsbaubereich

Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt 362 Einheiten.

Die Baumassen nehmen räumliche Bezüge auf die umliegende Bebauung - die fünfgeschossige Bauweise mit aufgesetztem Tonnendach stimmt mit der Geschossigkeit der umliegenden Bebauung überein.

Die Wohngebäude orientieren sich um zwei große Wohnhöfe und bilden dadurch überschaubare, abgeschlossene Räume und erhöhen somit die Wohnqualität.

Der wesentliche Anteil der Stellplätze (283 Einheiten) ist in der eingeschossigen Tiefgarage unterhalb der Wohngebäude vorgesehen.

73 weitere Parkplätze werden durch Doppelnutzung im gewerblichen Bereich angeboten.

5.1.2 Gewerblicher Bereich

In dem westlichen Planungsgebiet werden in eingeschossiger Bauweise Ladennutzung (ca. 4.200 m² SB-Markt und ca. 2.700 m² Einzelhandel Bank, Post, Gaststätten usw.) entstehen.

Entlang der Heinrich-Rau-Straße soll über der vorgeannten Ebene ein Bürotrakt mit zwei Obergeschossen entstehen u. a. mit Einrichtungen für soziale, gesundheitliche Zwecke. Entlang der Anton-Zickmantel-Straße wird in drei- bzw. achtgeschossiger Bauweise ein Appartement/Boardinghouse mit ca. 4.400 m² Nutzfläche errichtet.

Unter dem gesamten Baukomplex werden insgesamt 353 Tiefgaragenstellplätze errichtet. Hinzu kommen 73 Stellplätze zwischen SO- und WA-Gebiet.

Die Andienung des SB-Marktes erfolgt ausschließlich über einen Andienungshof an der Heinrich-Rau-Straße im Norden des Planungsbereiches. Die Tiefgarage wird überwiegend ebenfalls von der Heinrich-Rau-Straße erschlossen. Die südliche Andienung des Parkhauses und die oberirdischen Stellplätze erfolgt von der Anton-Zickmantel-Straße.

Der Bereich des Boardinghouses und dessen gewerblich genutzter Teil werden eigentumsrechtlich getrennt.

5.2 Baukonstruktion

<u>Fundamente:</u>	Plattenfundament, Hülsenfundament, Streifenfundamente
<u>Außenwände:</u>	KG: Stahlbetonwände EG: Mauerwerk mit Vollwärmeschutz z. T. verkleidet mit Kunst- oder Naturstein, Porotonmauerwerk OG: Mauerwerk mit Vollwärmeschutz
<u>Innenwände:</u>	Mauerwerk, Filigranwände, KSV-Wände Gipsständerwände
<u>Brandwände:</u>	Stahlbeton, Mauerwerk je nach Belastung
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken, Filigrandecken
<u>Böden:</u>	Verbundestrich, schwimmender Estrich Plattenbeläge
<u>Bodenbeläge:</u>	PVC, Teppichbelag, Bodenfliesen
<u>Dach:</u>	Umkehrdach, Warmdach, Kiespreßpappedach, (Flach- bzw. Tonnendach) Wohnungsbau: Holzleimbinder, Dachdeckung Holzschalung mit Titanzinkblech
<u>Treppen:</u>	Stahlbetontreppen und Naturstein- bzw. Kunststeinbelägen, z. T. in Fertigteilen
<u>Türen:</u>	Brandschutztüren in den jeweils zugelassenen Metallkonstruktionen Wohnungseingangstüren in Holz und Metallzargen

Innentüren Holzröhrenblätter in Metallzargen

Geschäftseingangstüren als Vollglastüren in Metallrahmen

Fenster: Schaufenster Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas

Kunststofffenster mit Isolierglas

Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern und zentraler Warmwasseraufbereitung

Beleuchtung: Gewerblicher Teil entsprechend betrieblicher Notwendigkeit und Arbeitsstättenverordnung

Wohnbau
individuell entsprechend Standard

5.3 Freiflächengestaltung

Entsprechend dem Satzungsentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (Flächen ohne bauliche Anlagen, Stellplätze, Arbeitsflächen u. a. sind insgesamt gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Diese Flächen sind in den Wohnhöfen mindestens zu 30 %, in den anderen Bereichen zu 60 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Wohnblöcke ist je 300 qm ein Laubbaum zu pflanzen.

Alle Bäume außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Bereiche sind zu erhalten bzw. zu ersetzen, soweit dies nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes widerspricht.

Fensterlose Giebel und Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Flachdächer über eingeschossigen Gebäuden sind extensiv mit trockenheitsresistenter Staudenflora zu begrünen, soweit nicht Glasdächer zur natürlichen Belichtung der darunter befindlichen Gebäudeteile dies ausschließen.

Die Pflanzflächen und die oberirdischen Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6. Sonstige Angaben zum Objekt

Wohnbau

BRI oberirdisch ergeben 87.380,50 m³

BRI unterirdisch 34.512,00 m³

Die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten betragen

ca. DM 53.000.000,00

Kommunal- und Gewerbebau KG

BRI oberirdisch 63.000,00 m³

BRI unterirdisch 36.000,00 m³

Die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten betragen

ca. DM 39.000.000,00

Baukosten insgesamt:

ca. DM 92.000.000,00

Anlage 4

Vorhaben- und Erschließungsvertrag

Die Rechte, insbesondere aber die Verpflichtungen des Vorhabenträgers (Investor) werden im sogenannten "Vorhaben- und Erschließungsvertrag" geregelt.

Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsvertrages, verpflichtet diesen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Stadtteilzentrum mit den Primärfunktionen Einkaufen, Dienstleistungen, Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Büros, Wohnungen und Boarding-house/Appartementhaus sowie die erforderlichen Parkplätze zu errichten.

Er hat innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans die Baugenehmigung zu beantragen, binnen 3 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses spätestens 4 Jahre nach Baubeginn fertigzustellen. Werden diese Fristen nicht eingehalten, so kann die Stadt den Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Schadenersatzverpflichtung aufheben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ausschließlich auf seine Kosten zur inneren Erschließung der Baugrundstücke einschließlich der Errichtung einer in Verlängerung der G.-Bruno-Straße vorgesehenen Erschließungsstraße und zur Anbindung dieser inneren Erschließung an das öffentliche Straßennetz. Alle vorgenannten Erschließungseinrichtungen bleiben - auch soweit sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden - im Eigentum des Vorhabenträgers, dem auch künftig die alleinige Unterhaltungslast obliegt.

Die Planungs-, Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens trägt ausschließlich der Vorhabenträger. Sollten solche Kosten bei der Stadt anfallen, stellt er diese von der Kostentragungspflicht frei.

Vor Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Baumaßnahmen dürfen Rechte und Pflichten aus dem Vorhaben- und Erschließungsvertrag weder ganz noch teilweise ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt übertragen werden. Im Falle der Zustimmung haftet der Vorhabenträger auch nach Übertragung auf einen Dritten hinsichtlich aller Verpflichtungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsvertrag.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner,

1. für eine Sozialstation und eine Begegnungsstätte für ältere Bürger sowie eine Außenstelle des Gesundheitsamtes bis zu 300 m² Nutzfläche auf 15 Jahre zu einer Anfangsmiete von DM 20,00 zzgl. MwSt. zu vermieten. Die Miete ist an die Lebenshaltungskosten gebunden,
2. im Zusammenhang mit der Errichtung einer Gaststätte bzw. eines Cafés Räumlichkeiten mit einer Flächengröße von ca. 100 m² zu schaffen, die Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen (Kleinkunst, Vereinsarbeit) eröffnen.
3. 20 der im Planungsbereich zu errichtenden Wohnungen gemäß §§ 88 ff. Zweites Wohnungsbaugesetz (dritter Förderungsweg) zu finanzieren, sofern die im Gesetz vorgesehenen Mittel der öffentlichen Hand zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden,
4. 15 Sozialwohnungen auf einem anderen in der Stadt Leipzig gelegenen Grundstück zu errichten, soweit öffentliche Mittel hierfür zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden,
5. alle durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans der Stadt Leipzig direkt und unmittelbar durch Leistungen Dritter entstehenden Kosten infolge Veränderungen der angrenzenden Straßen sowie deren Verkehrslenkungseinrichtungen zu tragen.

Soweit die Stadt Leipzig Verfügungsberechtigte ist, wird Sie zur Realisierung des Vorhabens, entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, dem Vorhabenträger Investitionsvorrangbescheide über den Erwerb

einer etwa 470 m² großen Teilfläche des
Flurstücks 690/1
einer etwa 800 m² großen Teilfläche des
Flurstücks 666/1
von Wege- und Leitungsrechten über das Flurstück
666/1 der Gemarkung Gross-Zschocher

erteilen.

Außerdem wird sie die erforderlichen Baulasten zugunsten der im Plangebiet gelegenen Grundstücke auf dem Flurstück 666/1 der Gemarkung Gross-Zschocher bestellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsvertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans wirksam.