

Bebauungsplan Nr. 170 "Schongauerstraße"

Begründung zum Bebauungsplan

	INHALT	SEITE
0	Einleitung	2
1	Plangebiet	2
1.1	Geltungsbereich	2
1.2	Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 'Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig-Nordost, Lehdenweg'	3
1.3	Planungsbindungen	3
1.4	Bestand	4
1.4.1	Bebauung und Nutzung	4
1.4.2	Erschließung	4
1.4.3	Grünstruktur und Geologie	4
2	Planungserfordernis	5
3	Planungsziele	6
4	Planungskonzept	7
4.1	Bebauung	7
4.2	Erschließung und Kosten	8
4.3	Eigentumsverhältnisse	8
4.4	Immissionsschutz	8
5	Planungsrechtliche Umsetzung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)	9
5.1.2	Sonstiges Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und Sport (SO 1)	10
5.1.3	Sonstiges Sondergebiet Freizeitbad (SO 2)	11
5.1.4	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen ..	14
5.4	Verkehrsflächen	15
5.5	Mit Gehrecht zu belastende Flächen	15
5.6	Immissionsschutz	15
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.8	Gestaltungsvorschriften	17
5.9	Hinweise	18
ANHANG	Pflanzlisten	20

ANLAGEN

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

0 Einleitung

Dem vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 170 'Schongauerstraße' liegt im wesentlichen räumlich und inhaltlich als Vorgängerplan der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 2 'Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig-Nordost, Lehdenweg' zugrunde.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung, unmittelbar nach der Wende, waren die wesentlichen Ziele des VEP Nr. 2, eine eklatante gesamtstädtische Unterversorgung im Einzelhandelsbereich, bei Sport- und Freizeiteinrichtungen, im Dienstleistungsbereich sowie im Bereich des Beherbergungsgewerbes durch die Realisierung dieses Vorhabens zu verringern bzw. abzumildern.

Zu diesem Zweck sollte ein ursprünglich für weiteren Geschosswohnungsbau geplantes Areal im Bereich der Großsiedlung Paunsdorf zu einem Stadtteilzentrum entwickelt werden. Von den noch zu DDR-Zeiten geplanten ca. 16.000 Wohnungen waren bereits ca. 7.000 Wohnungen realisiert.

Darüber hinaus war es kommunalpolitischer Wille, an diesem Standort die Ansiedlung von Gewerbe zu fördern, sowie günstige Standortbedingungen für technologieintensive Gewerbebezüge zu schaffen. Des weiteren bestand eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Stadt Leipzig, welcher durch die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Rahmen des Gesamtvorhabens Rechnung getragen werden sollte. In diesem Sinne wurde zusammen mit dem Investor und Vorhabenträger das städtebauliche Konzept entwickelt, für welches mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen wurden (Satzungs-Beschluss VEP Nr. 2 vom 17.07.91; Inkrafttreten am 02.03.92).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt - Februar 2001 - ist das mit dem VEP Nr. 2 beabsichtigte Vorhaben bereits zum großen Teil realisiert.

Die gesamte verkehrliche und technische Infrastruktur sowie der Teilbereich Wohngebiet und das Einkaufszentrum sind komplett fertiggestellt. Überwiegend fertiggestellt ist auch der Bereich Sport- / Freizeit- / Beherbergungsgewerbe. Noch unbebaut sind zwei größere Teilflächen des Gewerbegebietes südlich der Permoserstraße.

1 Plangebiet

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 48,5 ha große Plangebiet mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 800 m in Ost-West-Richtung und ca. 600 m in Nord-Süd-Richtung befindet sich im Osten von Leipzig etwa 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 14 Halle-Dresden.

Das Plangebiet wird von 3 Seiten durch wichtige Verkehrsstraßen begrenzt - die Permoserstraße im Norden, die Paunsdorfer Allee im Osten und die Leipziger Straße im Süden. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Bodenreformsiedlung Paunsdorf. In östlicher Nachbarschaft sind der o.g. Eigenheimstandort mit ca. 120 Einfamilienhäuser sowie die Siedlung Sommerfeld gelegen. Der Ortsteil Engelsdorf grenzt im Süden, das Wohngebiet Kiebitzmark und das Paunsdorfer Wäldchen im Norden an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie der Permoserstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straßenbahngleisanlagen,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 258 der Gemarkung Engelsdorf
- im Westen (von Nord nach Süd) durch die östliche Grenze der Flurstücke der Gemarkung Paunsdorf Nr. 768, 767, 766, 765, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 939/1. Im

südlichen Teil verläuft die Geltungsbereichsgrenze im Abstand von 10 m westlich von der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 940/1.

1.2 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 'Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig-Nordost, Lehdenweg'

Der Inhalt des VEP Nr. 2 bestand darin, im Osten der Stadt Leipzig ein Stadtteilzentrum zu entwickeln, welches nicht nur Versorgungsfunktion übernehmen soll, sondern gleichzeitig Flächenangebote für Gewerbe- und Büronutzung, insbesondere für klein- und mittelständische Unternehmen zu schaffen, Defizite bezüglich Angeboten im Sport- / Freizeitbereich und im Bereich des Beherbergungsgewerbes abzubauen. Auch war es aus städtebaulichen Gründen geboten, den westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sommerfeld baulich abzurunden. Darüber hinaus sollte mit dem VEP Nr. 2 die teilweise bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur ergänzt werden.

Dementsprechend wurde durch einen Vorhabenträger in Kooperation mit der Stadt Leipzig ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine klare räumliche Trennung der beabsichtigten Hauptnutzungen in 4 Bereiche vorsah, die sich von Ost nach West wie folgt gliedern:

- Wohngebiet für ca. 120 Wohnungen,
- Einkaufszentrum mit max. 70.000 m² Verkaufsfläche,
- Gewerbegebiet zur Förderung des ortsansässigen Handwerks und Gewerbes,
- Sport- / Hotel- / Freizeitgebiet.

Diese städtebaulich-räumliche Gliederung knüpfte an die damals vorhandene örtliche Situation der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche von Engelsdorf-Sommerfeld und der Bodenreformsiedlung Paunsdorf den Sportplatz 'Fortuna' sowie die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur an.

1.3 Planungsbindungen

Dem Bebauungsplan Nr. 170 'Schongauerstraße' liegen die Aufstellungsbeschlüsse Nr. 320/95 vom 16.08.95 (B-Plan Nr. 153 Einkaufszentrum) und Nr. 604/96 vom 18.09.96 (B-Plan Nr. 170 Schongauerstraße) zu Grunde.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind dargestellt (von Ost nach West):

- Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel,
 - gewerbliche Baufläche,
 - Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil - Hallenbad, Freibad, Sportfläche.
- Die östliche Sonderbaufläche ist gleichzeitig als Zentrum der B-Kategorie dargestellt.

Das Plangebiet wird im Norden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 'Permoserstraße' begrenzt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt weiterhin folgende Beschlüsse der Ratsversammlung der Stadt Leipzig:

- Rahmenkonzept Verflechtungsbereich Paunsdorf (Beschluss-Nr.730/97 vom 20.01.97)
- Stadtentwicklungsplan (STEP) 'Gewerbliche Bauflächen' (Beschluss-Nr. 491/98 vom 19.05.99)
- Konzept 'Standorte für Kinos in der Stadt Leipzig' (Beschluss vom 16.04.97)

Darüber hinaus stützt sich der Bebauungsplan auf den Inhalt des Stadtentwicklungsplans (STEP) 'Zentren' (Beschl.-Nr. RBIII-128/99 vom 18.11.99). Der STEP 'Zentren' nimmt u.a. die Beschlusslage zur räumlichen Verteilung einschließlich der damit verbundenen Größen des Standortkonzeptes für Kineoeinrichtungen in seine Ziele ausdrücklich auf.

1.4 Bestand

1.4.1 Bebauung und Nutzung

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes ist bebaut und wird genutzt.
Zu den realisierten Vorhaben gehören u.a.:

- Einkaufszentrum
- Verwaltungs- und Behördenzentrum
- städtischer Gewerbehof
- Autohaus Müller
- Fa. Autoteile Unger
- Hotel- und Boardinghouse
- Sport- und Freizeitzentrum
- Freizeitbad

Bisher noch unbebaut bzw. ungenutzt ist eine Fläche von ca. 4 ha im Bereich des Gewerbegebietes südlich der Permoserstraße sowie Teilflächen des Freizeitbades und des Sport- und Freizeitzentrums.

1.4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der öffentlichen Verkehrserschließung und der stadttechnischen Haupterschließung fertiggestellt; so dass alle Teilflächen (bereits bebaute und noch unbebaute) als erschlossen gelten.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Schongauerstraße mit Anbindung an die Permoserstraße (B 6) und die Leipziger Straße sowie über Stichstraßen, welche an die Kreisverkehre in der Schongauerstraße anschließen.

Entlang der Paunsdorfer Allee führt die Trasse der Straßenbahn mit Haltepunkten am Einkaufszentrum und an der Leipziger Straße / Paunsdorfer Allee. Das Gebiet ist außerdem durch Buslinien des Regionalverkehrs über die Leipziger Straße erschlossen.

Hinsichtlich der stadttechnischen Versorgung verfügt das Gebiet über Wasser-, Schmutz-, Regenwasser-, Fernwärme-, Eit- und Telekommunikationsnetze.

Die Abwasserentsorgung ist innerhalb des Gebietes über einen Kanal für Regenwasser (DN 700 bis 2200) und für Abwasser (DN 200 bis 300) gewährleistet. Sie liegen v.a. in der Schongauerstraße und in den hiervon abgehenden Stichstraßen. Die Anbindung an das vorhandene Netz erfolgt nord-östlich des Paunsdorf-Centers in der Paunsdorfer Allee.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Schongauerstraße und die hiervon abgehenden Stichstraßen wie auch über unter dem Rad- / Fußweg verlaufende Leitungsbestände. Diese Leitungen sind angebunden an die Hauptversorgungsleitungen in Leipziger und Permoserstraße.

1.4.3 Grünstruktur und Geologie

Im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen wurden auch die straßenbegleitenden Baumpflanzungen vorgenommen. Entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen wurden Baumpflanzungen auf den angrenzenden privaten Grundstücken vorgenommen. Diese Pflanzungen sind, mit Ausnahme eines Abschnittes am Sport- und Freizeitzentrum, abgeschlossen.

Auf den inzwischen bebauten privaten Grundstücken ist die Herstellung der Grünanlagen zum überwiegenden Teil erfolgt.

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter
2 bis 6 m	Geschiebelehm bzw. -mergel	Quartär, Saalekaltzeit
4 bis 5 m	Sand (Schmelzwassersand)	Quartär, Saalekaltzeit
3 m	Geschiebemergel	Quartär, Saalekaltzeit
18 m	Sand und Kies (Flussschotter)	Quartär, Saalekaltzeit

Die oben genannten Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig viel oberes Grundwasser und bilden damit den oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4). Weiterhin können innerhalb des Geschiebemergels ebenfalls schichtwasserführende Sandhorizonte in wechselnden Tiefen auftreten. Beim Anschnitt dieser wasserführenden Horizonte läuft das darin enthaltene Schicht- bzw. Grundwasser relativ rasch in die Baugrube aus und führt damit zur Aufweichung und so zur Tragfähigkeitsverminderung des anstehenden Geschiebemergels.

Je nach Jahreszeit und Niederschlagssituation sollten daher Möglichkeiten zur Trockenhaltung der Baugrube vorgehalten werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand i.S.d. § 9 i.V.m. § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

2. Planungserfordernis

Im Zusammenhang mit der Realisierung des VEP Nr. 2 hat sich gezeigt, dass bei der Größe des geplanten Gebietes und der Verschiedenheit der Vorhaben die Regelungsdichte des VEP Nr. 2 nicht ausreicht, die Belange der Stadtentwicklung langfristig zu sichern.

Bei der Realisierung des Einkaufszentrums wurde die mit dem Vorhabenträger vereinbarte Verkaufsfläche von max. 70.000 m² überschritten. Die daraufhin erfolgten Auseinandersetzungen der Stadt mit dem Betreiber haben deutlich werden lassen, dass es notwendig ist, diese Vereinbarung für den Einzelhandel bezüglich der Flächenobergrenze und Struktur zu prüfen und das Ergebnis verbindlich und rechtssicher in einem Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin beabsichtigt der Vorhabenträger auf einer noch unbebauten Fläche im Gewerbegebiet anstelle der ursprünglich geplanten Ansiedlung von Technologieeinrichtungen / Bürogebäuden nun ein Großkino zu errichten. Dies widerspricht erstens der durch die Ratsversammlung beschlossenen Konzeption des VEP Nr. 2 und zweitens dem Konzept o.g. 'Standorte für Kinos in der Stadt Leipzig' und der darin formulierten städtebaulichen Zielsetzung, die Innenstadt als Schwerpunkt für kulturelle, kirchliche und soziale Einrichtungen aller Art zu sichern und somit solche 'innenstadtbedeutsamen' Einrichtungen außerhalb der Innenstadt auszuschließen.

In Folge des Rechtsstreits um die Errichtung und den Betrieb dieses Kinos wurde durch das Verwaltungsgericht der VEP Nr. 2 für materiell nichtig gehalten. Dies wurde durch das Oberverwaltungsgericht bestätigt. Die Konsequenz hieraus ist, dass Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen und die Steuerung der Entwicklung dieser Flächen im B-Plan als hochwertiger Gewerbestandort nicht mehr gewährleistet ist.

3 Planungsziele

Folgende Ziele, die mit dem VEP Nr. 2 verfolgt worden sind, sollen mit den Festsetzungen des vorliegenden BP Nr. 170 erreicht und dauerhaft abgesichert werden:

- a) **Klare räumliche Gliederung des Plangebietes in die Bereiche Sondergebiet Einkaufszentrum, Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet mit den Nutzungen Sport, Freizeit, Hotel**

Herausbildung eines in sich städtebaulich abgeschlossenen Gebietes, welches sich von West nach Ost in die Teilbereiche Sport- / Freizeiteinrichtungen / Hotel, Gewerbe und Einkaufszentrum gliedert. Die stringente räumliche Gliederung dieser Hauptnutzungsbereiche basiert auf dem räumlich-funktionalen Konzept,

- an die vorhandene städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes anzuknüpfen (z.B. vorhandene Sportanlagen und weniger dichte bauliche Nutzung westlich des Plangebietes als Anknüpfungspunkt zum Sport- und Freizeitbereich)
- die Nutzungsbereiche möglichst direkt den erforderlichen Verkehrs- und Wegeverbindungen zuzuordnen (Kunden des Einkaufszentrums per ÖPNV von der Paunsdorfer Allee, Kfz.-Verkehr zum Einkaufszentrum bzw. Gewerbegebiet vorwiegend von der Schongauerstraße, Radfahrverkehr zum Sport- und Freizeitgebiet vorzugsweise über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radweg) und
- gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Der Teilbereich Wohngebiet östlich der Paunsdorfer Allee wurde nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen, da das Wohngebiet fertiggestellt ist und die städtebauliche Ordnung hergestellt wurde.

- b) **Entwicklung und Sicherung eines Stadtteilzentrums zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie zur Verbesserung des regionalen Angebots mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig weist an diesem Standort ein Zentrum der B-Kategorie - Stadtteilzentrum - aus.

Im STEP 'Zentren' sind konkrete Inhalte und Ziele für die Stadtteilzentren formuliert. Dies sind insbesondere die Stärkung der überörtlichen Versorgungsentwicklung des Oberzentrums durch die qualitative Verbesserung der Einzelhandels- und Komplementärnutzungsstruktur.

Ziel ist die Entwicklung und Sicherung des Stadtteilzentrums mit großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel aller Art und folgendem Nutzungsspektrum:

- Kundenmagnetbetriebe im Lebensmittel-, Elektro- und Textilbereich,
- Fachhandelsgeschäfte,
- Filialisten mit einer Verkaufsfläche von max. 70.000 m²
- Möbeleinrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von max. 17.500 m² sowie
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- Ortsteilkino mit max. 500 Plätzen und max. 3 Vorführsälen.

- c) **Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Förderung des ortsansässigen Handwerks sowie zur Ansiedlung von Bürogebäuden für Dienstleistungsgewerbe und freie Berufe**

Ausgehend vom STEP 'Gewerbliche Bauflächen' soll der Standort auf Grund seiner guten verkehrlichen Erschließung (Lagegunst zu Stadt und Autobahn), Nähe zu anderen Gewerbegebieten und zu Wohngebieten, als Gewerbegebiet für höherwertige gewerbliche

Nutzungen für Betriebe kleiner und mittlerer Größe (z.B. Technologiezentrum) entwickelt werden. Damit soll vor allem die Entwicklung des ortsansässigen Handwerks und Gewerbes gefördert und Möglichkeiten für die Ansiedlung technologie- und arbeitsplatz-intensiver Betriebe geschaffen werden.

Gewerbeflächen, die derartige Kriterien erfüllen sind im Vergleich zu sonstigen Gewerbeflächen im Stadtgebiet (z.B. auch Gewerbegebiet Geithainer Straße) unterrepräsentiert.

d) Schaffung eines Bauflächenangebots für Freizeit-, Sport- und Hotelnutzungen zur Verbesserung der Versorgungssituation mit derartigen Nutzungen

Die Schaffung und Sicherung eines Bauflächenangebotes für Sport-, Freizeit- und Hotelanlagen dient der Verbesserung der Versorgungssituation mit derartigen Nutzungen im Osten von Leipzig. In Ergänzung der Nutzungen im Einkaufszentrum soll dadurch das Oberzentrum Leipzig aber auch insgesamt das Stadtteilzentrum Paunsdorf gestärkt werden.

In Verbindung mit höherwertigen Gewerbeflächen soll neben Hotelnutzung auch die Nutzung Boardinghouse ermöglicht werden.

4 Planungskonzept

4.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die auch schon mit dem VEP Nr. 2 verfolgten Planungsziele:

Ausgangspunkt war und bleibt ein Gebiet zu entwickeln, welches städtebaulich die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Grünbereiche berücksichtigt und baulich auf die Bedeutung der Verkehrsachsen im Norden und Süden reagiert.

Die geplanten Nutzungsarten sollen innerhalb des Gebietes in klar definierten Nutzungsbereichen konzentriert werden. Diesen Zielen entsprechend ist das Gebiet in vier in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptnutzungsbereiche geteilt, welche durch Straßen und Wege räumlich gegliedert wurden. Diese vier Bereiche sind (von Ost nach West):

- ein Wohngebiet
- ein Einkaufszentrum
- ein Gewerbegebiet
- ein Gebiet für Sport- Hotel und Freizeit.

Das räumliche und Erschließungskonzept berücksichtigt dabei die jeweilige Funktion der Bereiche. Die unterschiedlichen Verkehrsarten sind weitestgehend getrennt. Danach sind die Bereiche mit starkem Kunden- und Gewerbeverkehr durch eine leistungsfähige Straße (Schongauerstraße) und Knotenpunkte (Kreisverkehre) erschlossen, die Sport- und Freizeitbereiche durch Rad- und Gehwegachsen. Das Gesamtgebiet wird außerdem in Ost-West-Richtung von einer Rad- und Gehwegachse durchzogen, welche von der vorhandenen Bodenreformsiedlung durch alle 4 Bereiche führt.

Dem Charakter der Permoserstraße und Leipziger Straße gemäß wurde eine straßenbegleitende Geschossbebauung geplant. Die bauliche Gestalt des Einkaufszentrums ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes. Es umschließt hufeisenförmig die Parkierungsanlagen und soll somit den Kundenverkehr von den östlich angrenzenden Wohngebieten weitgehend fernhalten. Im westlichen Bereich des Gebietes wurden anknüpfend an die bereits vorhandene Sportnutzung (Sportplatz 'Fortuna') Freizeitbad und Sport-Center eingeordnet. Diese Flächen sollen stärker als die anderen Flächen durchgrünt werden, was sich in der Festsetzung der möglichen Überbaubarkeit widerspiegelt.

An den grundsätzlichen Inhalten des städtebaulichen Konzeptes des VEP Nr. 2 soll festgehalten werden; es bildet daher die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

4.2 Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen werden nicht verändert. Sie wurden in dieser Form in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird eingeschätzt, dass durch den Bebauungsplan keine weiteren Erschließungskosten für die Stadt ausgelöst werden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum sowie im Eigentum der Stadt Leipzig.

4.4 Immissionsschutz

Zum Schutz des östlich des Plangebietes gelegenen reinen Wohngebietes und auf Grund des Schutzanspruches des Sondergebietes SO 1 werden flächenbezogene Schallleistungspegel sowie bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Grundlage für die detaillierten Festsetzungen bildet ein schalltechnisches Gutachten.

5 Planungsrechtliche Umsetzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist das Plangebiet gegliedert in:

- sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- sonstiges Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und Sport und sonstiges Sondergebiet Freizeitbad gemäß § 11 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Begründung:

Die Gliederung begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, die die Herausbildung eines städtebaulichen abgeschlossenen Gebietes vorsieht, das sich von West nach Ost in die Teilbereiche Sport / Freizeit / Hotel, Gewerbe und Einkaufszentrum gliedert. Die stringente räumliche Gliederung dieser Hauptnutzungsbereiche basiert auf dem räumlich-funktionalen Konzept

- an die vorhandene städtebaulich abgeschlossene Situation im Umfeld des Plangebietes anzuknüpfen (z.B. vorhandene Sportanlagen und weniger dichte bauliche Nutzung westlich des Plangebietes als Anknüpfungspunkt zum Sport und Freizeitbereich)
- den Nutzungsbereichen möglichst direkt die erforderlichen Verkehrs- und Wegeverbindungen zuzuordnen (Kunden des Einkaufszentrums per ÖPNV vorwiegend von der Schongauerstraße, Radfahrverkehr zum Sport- und Freizeitgebiet vorzugsweise über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radweg) und
- gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen (vgl. Kapitel 3 Ziffer a)).

5.1 Art der baulichen Nutzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, §§ 8, 11 BauNVO]

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum

[§ 11 BauNVO]

- Die im Plangebiet östlich der Schongauerstraße gelegene Fläche ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung Sondergebiet Einkaufszentrum soll das bereits bestehende Einkaufszentrum planungsrechtlich gesichert werden.

- Die Art der baulichen Nutzung ist durch folgende Textfestsetzungen definiert:

Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 140.000 m².

Allgemein zulässig sind

- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art mit einer innerhalb der Bruttogeschossfläche anteilig zulässigen Verkaufsfläche von maximal 70.000 m² sowie zusätzlich
- ein Möbeleinrichtungshaus mit einer innerhalb der Bruttogeschossfläche anteilig zulässigen Verkaufsfläche von maximal 17.500 m².

Weiter allgemein zulässig sind

- gastronomische Betriebe,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- ein Kino mit maximal 500 Plätzen bei maximal drei Vorführsälen und
- Parkieranlagen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ohne Einzelhandel.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen.

Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) im Bereich der Mall.

Begründung:

Die Begrenzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche auf 140.000 m² verhindert eine über den Bestand hinausgehende bauliche Ausdehnung des Einkaufszentrums.

Zur Konkretisierung des STEP 'Zentren' wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel aller Art auf 70.000 m² begrenzt. Dadurch wird die verträgliche Einbindung des Einkaufszentrums in das städtische Zentrenkonzept gewährleistet und die benachbarten Orts- bzw. Stadtzentren wie z.B. Taucha, Eilenburg, Wurzen werden in ihrem Bestand geschützt.

Die Festsetzung der Sortimentsbeschränkung - nur Möbeleinrichtungshaus - mit einer innerhalb der Bruttogeschossfläche anteilig zulässigen Verkaufsfläche von maximal 17.500 m² soll verhindern, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche von 70.000 m² für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel aller Art nicht durch die Umnutzung von Verkaufsflächen für die Nutzung Möbeleinrichtungshaus überschritten wird.

Da es sich bei den Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen in der Mall um kurzzeitige und befristete Nutzungen handelt, ist eine Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche nicht erforderlich.

Die festgesetzten Nutzungen, die innerhalb des Einkaufszentrums ermöglicht werden, stimmen mit der Definition eines Zentrums der B-Kategorie im STEP 'Zentren' überein. Die Agglomeration von Fachmärkten, großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, Filialisten und Kundenmagnetbetriebe insbesondere der Bereiche Lebensmittel, Elektro und Textil gewährleisten die Attraktivität eines solchen Versorgungsstandortes.

Ergänzend ist die Nutzung 'Kinoeinrichtung mit maximal 500 Plätzen und maximal 3 Vorführsälen' festgesetzt, um dem Versorgungsdefizit auf Ortsteilebene entgegenzuwirken und gleichzeitig die Versorgungsvielfalt des Einkaufszentrums zu unterstreichen.

Diese Größenbeschränkung stützt sich auf das Standortentwicklungskonzept für Kinoeinrichtungen in Leipzig, welches zur räumlichen Steuerung von Kinoeinrichtungen beschlossen wurde. Inhaltlich ist dieses Entwicklungskonzept Bestandteil des STEP 'Zentren', der als informelle Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB als Abwägungsmaterial Eingang in die Abwägung findet.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ohne Einzelhandel sollen die Hauptnutzung 'Einkaufszentrum' lediglich ergänzen und sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und Sport (SO 1) [§ 11 BauNVO]

- Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich die Nutzungen Beherbergungsgewerbe mit untergeordneten Nebennutzungen, z.B. Diskothek, und Sport zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung Sondergebiet Beherbergungsgewerbe ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung Boardinghouse, welche in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, planungsrechtlich abzusichern.

Die Nähe eines solchermaßen definierten Beherbergungsgewerbes zu den GEE-Gebieten soll positiv die Standortwahl für die Ansiedlung innovativer Betriebe und solcher Betriebe beeinflussen, die auf Kommunikation und Austausch mit anderen Gewerbetreibenden angewiesen sind.

Es dient somit auch der Ausbildung eines höherwertigen Gewerbebestandes in diesem Gebiet.

Durch die Ergänzung dieser Nutzung in Form der Zulässigkeit untergeordneter Nebennutzungen wird dem Tatbestand der im Beherbergungsgewerbe vorhandenen Diskothek Rechnung getragen.

Die im sonstigen Sondergebiet festgesetzte Nutzung Sport dient der Unterbringung von Sporteinrichtungen, die einerseits das Einkaufszentrum in seiner Funktion als B-Zentrum ergänzen und darüber hinaus Leipzig in seiner Funktion als Oberzentrum stärken.

5.1.3 Sonstiges Sondergebiet Freizeitbad (SO 2)

[§ 11 BauNVO]

- Im Sondergebiet SO 2 ist ausschließlich die Nutzung Freizeitbad zulässig.

Begründung:

Die im sonstigen Sondergebiet festgesetzte Nutzung Freizeitbad dient der Unterbringung eben dieser speziellen Nutzung, die einerseits das Einkaufszentrum in seiner Funktion als B-Zentrum ergänzt und darüber hinaus Leipzig in seiner Funktion als Oberzentrum stärkt.

5.1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

[§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO]

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, die - nach ihrem Immissionsverhalten - das Wohnen nicht wesentlich stören.
[§ 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO]

Im Baugebiet GEe sind Nutzungen zulässig, die den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von 62 dB (A) und in der Nacht von 47 dB (A) nicht überschreiten.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Aus Gründen des Immissionschutzes werden Gewerbenutzungen insoweit eingeschränkt, dass sie im Plangebiet liegende zulässige Wohnnutzungen - wie z.B. im sonstigen Sondergebiet Beherbergungsgewerbe oder Wohnnutzungen durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht wesentlich stören. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet werden die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gegliedert.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen mit Ausnahme der in Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 (der Textlichen Festsetzungen) genannten allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
 - Tankstellen.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO]

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Um auf der - im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten - relativ kleinen, als GEe-Gebiet festgesetzten Fläche das Konzept zur Ansiedlung von höherwertigen, innovativen und v.a. arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben durchzusetzen, ist die diesem Ziel zuwiderlaufende Nutzung 'Anlagen für sportliche Zwecke' ausgeschlossen. Dieses stimmt mit den Zielsetzungen des STEP 'Gewerbliche Bauflächen' für das Plangebiet überein. Zum Ausgleich ist eine Ansiedlungsmöglichkeit für derartige Anlagen im westlich benachbarten Sondergebiet vorgesehen.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise

zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

[§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO]

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

[§ 8 Abs. 3 Nr. 2, 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Um auf der - im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten - relativ kleinen, als GEE-Gebiet festgesetzten Fläche das Konzept zur Ansiedlung von höherwertigen, innovativen und v.a. arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben durchzusetzen, sind die diesem Ziel zuwiderlaufenden Nutzungen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Dieses stimmt mit den Zielsetzungen des STEP 'Gewerbliche Bauflächen' für das Plangebiet überein.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel auf untergeordneten Flächen mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in räumlicher Zuordnung zu einer in den GEE-Baugebieten stattfindenden Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (Werkverkauf).

Ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Autoteilen und -zubehör zulässig.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Die mit der städtebaulichen Zielsetzung verbundene Plangebietsgliederung sieht für Einzelhandelsnutzungen die östlich liegende Teilfläche als Sondergebiet 'Einkaufszentrum' vor.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes und zur Ergänzung von allgemein-zulässigen Nutzungen wird Einzelhandel mit Autoteilen und -zubehör ausnahmsweise für zulässig erklärt.

Die begrenzten Flächenressourcen im GEE-Gebiet sind den Gewerbehauptnutzungen vorbehalten.

Mit diesen Nutzungen (Produktion, Verarbeitung) in Verbindung stehende Einzelhandels-einrichtungen (Werkverkauf) können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen nach Art und Umfang üblicherweise keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Im Gegenzug können sie die Existenz kleiner und mittlerer Produktionsbetriebe stärken und sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 -20, 23 BauNVO]

- Für das Maß der baulichen Nutzung sind folgende Obergrenzen festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	zul. Traufhöhe
SO EKZ	0,8	-	III	16m
SO 1	0,65	-	IV	16m
	0,65	-	IV	16m
GEE	0,8	2,2	IV	16m

Begründung:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Für das sonstige Sondergebiet SO EKZ und für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch die GRZ von 0,8 die gemäß BauNVO maximal zulässige Maßzahl festgesetzt.

Ein Stadtteilzentrum der Kategorie B erfordert eine bauliche Verdichtung, um zum einen kurze Wege zwischen den Nutzungen zu gewährleisten und zum anderen die Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung zu schaffen.

Über die Verringerung der auf den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten GRZ von 0,65, wird der Planungsabsicht Rechnung getragen, die Nutzungsintensität auf den Baugebieten von Ost nach West - und somit in Richtung der Bodenreformsiedlung Paunsdorf und der Sportanlage 'Fortuna' - herabzustufen.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Für die sonstigen Sondergebiete SO EKZ und SO 1 und SO 2 ist keine GFZ festgesetzt, da in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sehr spezielle Gebäude zu errichten sind, die über die Festsetzung von Traufhöhe und Geschossigkeit ausreichend bestimmt sind. Darüber hinaus findet das SO EKZ hinsichtlich seiner festgesetzten Verkaufsfläche weitere begrenzende Rahmenbestimmungen.

Insgesamt verfügt die Stadt Leipzig über ein geringes Angebot qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen. Die Gewerbegebiete im Plangebiet sollen daher baulich intensiv genutzt werden können. Die Geschossflächenzahl orientiert sich daher an der Obergrenze des § 17 BauNVO ohne jedoch die maximal zulässige GFZ auszunutzen, um so dem Konzept der Verringerung der Nutzungsintensität in Richtung auf die östliche Plangebietsgrenze Rechnung zu tragen.

(vgl. Kap. 5.2 - Begründung der GRZ)

Darüber hinaus wird durch die GFZ-Festsetzung der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

- **Zahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhe**
[§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 §§ 18 und 20 BauNVO]

Die maximalen Gebäudehöhen sind innerhalb des Plangebietes durch eine Kombination aus Zahl der Vollgeschosse und zulässiger Traufhöhe bestimmt.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden einheitlich auf maximal 16 m Traufhöhe festgesetzt, um einerseits Spielraum für die Höhengestaltung der Bauwerke einzuräumen und andererseits die Fernwirkung der Gebäude auf die Umgebung zu begrenzen.

In den Baugebieten SO 1, SO 2 sowie GEE wird die Geschossigkeit einheitlich auf maximal IV Geschosse festgesetzt, worüber der Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Für das SO EKZ ist eine Zahl von III Vollgeschossen festgesetzt. Die dem VEP Nr. 2 zugrundeliegende Planungsabsicht der Errichtung eines konkret definierten Vorhabens - Einkaufszentrum - ist zum heutigen Zeitpunkt umgesetzt; die Festsetzung der Geschossigkeit soll den Bestand absichern und eine schleichende Ausdehnung der Verkaufsfläche verhindern. Hierdurch werden auch die Ziele des STEP 'Zentren' gewahrt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO]

- Innerhalb des Plangebietes sind zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Baulinien sind für die Durchsetzung der Planungsziele nicht erforderlich. Hierdurch wird den Nutzern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit garantiert.

Die Baugrenzen greifen den Bestand auf und sichern ihn planungsrechtlich. Sie gewährleisten eine weitere bauliche Entwicklung teilweise bebauter und unbebauter Grundstücke im Rahmen der festgesetzten Planungskennziffern.

Weiterhin fallen die Baugrenzen nicht mit den Baugebietsgrenzen zusammen, um den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung entstehen zu lassen. Hierdurch soll eine Massierung der Baukörper wie z.B. östlich der Schongauerstraße (Einkaufszentrum) verhindert werden.

- In der als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Stellplätze zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 14 BauNVO Nebenanlagen, die nicht dem Verkauf dienen, ausnahmsweise zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung einer großen Anzahl erforderlicher Stellplätze für das Einkaufszentrum und verfolgt zum anderen das Ziel, eine Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu verhindern.

Außerhalb der Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur solche Nebenanlagen zulässig, die nicht dem Verkauf dienen.

Erstens werden hierüber die gemäß STEP 'Zentren' die für ein B-Zentrum gewünschten Nutzungen in ihrer Ausdehnung begrenzt und zweitens auf die für das Einkaufszentrum vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche gelenkt.

5.4 Verkehrsflächen

- Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße (Schongauerstraße) ist in der bestehenden Straßenbreite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zwecks Erschließung der westlich der Schongauerstraße liegenden Baugebiete - SO 1, SO 2 und GEe - sind zwei Stichstraßen ausgehend von zwei Kreisverkehrsanlagen festgesetzt.

Als sekundäres Rad- und Fußwegenetz sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' festgesetzt

In den Kreisverkehrsanlagen sind die Ein- und Ausfahrten zur Regelung der Stellplatzerschließung festgesetzt.

Begründung:

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine gute Erreichbarkeit der Nutzungen gewährleistet; der Bestand wird gesichert und planungsrechtlich festgesetzt.

Die das Plangebiet sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen erschließen das Gebiet effektiv und greifen vorhandene Wegebeziehungen aus Richtung Engelsdorf und Paunsdorf auf.

Die Festsetzung der Einfahrten ist erforderlich, um eine leistungsfähige und weitestgehend störungsfreie Anfahrt der Stellplatzanlagen sicherzustellen.

5.5 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

- Die mit GR bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die geradlinige Querung des Sondergebietes Einkaufszentrum für den Fußverkehr zwischen Sommerfelder Weg und der gleichnamigen Straßenbahnhaltestelle sowie dem Fuß- / Radweg ab Schongauerstraße Richtung Bodenreformersiedlung Paunsdorf - zumindest während der Öffnungszeit des Einkaufszentrums - sicherzustellen.

5.6 Immissionsschutz

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO]

- In den Baugebieten SO 1 und GEe werden an den parallel zur Permoserstraße verlaufenden Baugrenzen für zu errichtende Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) für Außenbauteile festgesetzt:

- Wohnräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten: $R'_{w,res} = 40$ dB
- Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,res} = 35$ dB

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

In den oben bezeichneten, der Permoserstraße zugewandten Baugebieten werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm überschritten, so dass zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen

erforderlich sind.

Das vom Ingenieurbüro für Umweltschutz, Dr. Kiebs und Partner GmbH, erstellte Schallgutachten mit Datum vom 25.06.1999 geht bei der Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes von folgenden Voraussetzungen aus:

- Prognosezeitraum der zugrunde gelegten Verkehrsdaten: 2010 (Berechnung durch Amt für Verkehrsplanung)
- zu schützende Nutzung im SO 1: Beherbergungsgewerbe
- Schutzanspruch: Bei den Anhaltswerten für die Innenschallpegel nach VDI 2719 ist für SO 1 von Mischgebiet auszugehen
- Berücksichtigung der Verbreiterung der Permoserstraße bis 2.013 bis auf Höhe des SO 1 bei der Abstandsermittlung zwischen Mittelachse der Linienschallquelle und Baugrenze.

- Für das sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum im SO EKZ ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort der östlich angrenzenden Wohnbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort 'Beherbergungsgewerbe' die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (reines Wohngebiet östlich der Paunsdorfer Allee, Beherbergungsgewerbe in SO 1) werden die zulässigen Emissionen der sonstigen Sondergebiete (SO 1, 2 sowie SO EKZ) begrenzt.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

- Plangraphisch ist die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung für Bepflanzungen von Gewässern dargestellt.

Begründung:

Bei der intensiven wirtschaftlichen Nutzung der Fläche SO EKZ dient die zeichnerische Festsetzung der Sicherung des Bestandes unter gestalterischen und grünordnerischen Gesichtspunkten sowie der Verhinderung weiterer Versiegelungen speziell für diese Fläche und der Fortentwicklung der im Rahmen des VEP Nr. 2 entstandenen Wasserfläche.

- Auf jeweils 250 m² zusammenhängender nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 1 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Straßen- und wegebegleitend sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von jeweils 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 2 - nach Lage und Anzahl entsprechend der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für 4 Stellplätze ist jeweils mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 1 - innerhalb dieser Stellplatzanlage zwischen den Stellplätzen verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind in einer versickerungsfähigen Bauweise herzustellen. Vorhandene Bäume und Bäume gemäß 5.1 (der textlichen Festsetzungen) können angerechnet werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

HINWEIS: Die Pflanzlisten befinden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen stadtgestalterischen und stadtökologischen Zielsetzungen.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht zur Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes erforderlich und dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Aus ökologischer Sicht setzen diese Festsetzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um und unterstützen zugleich den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Nachhaltigkeit. Sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die Pflanzlisten dienen hierbei der Orientierung.

Die Festsetzung des Mindeststammumfanges von 18-20 cm in 1 m Höhe und somit der Größenordnung der gepflanzten Bäume ist erforderlich, um sicherzustellen, dass zumindest ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Baumpflanzungen schon ab dem Pflanzzeitpunkt wirksam wird.

Die Festsetzung von einem Baum je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche unter Festsetzung 4.1 (der textlichen Festsetzungen) ist erforderlich, um ein Mindestmaß an stadtgestalterisch und ökologisch wirksamer Pflanzdichte zu erreichen.

Die Festsetzung unter 4.2 (der textlichen Festsetzungen) ist erforderlich, um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes an den öffentlichen Straßen und an Rad- und Fußverbindungen zu verbessern. Gleichzeitig kann durch eine Anordnung der Bäume entsprechend der hinweislichen Darstellung der Planzeichnung eine städtebaulich-gestalterisch wirksame Markierung der Wegeachsen erreicht werden.

Die Festsetzung unter 4.3 (der textlichen Festsetzungen) ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um das größtenteils durch bauliche Befestigung und durch abgestellte Kfz. geprägte Erscheinungsbild der Flächen aufzulockern und die Flächen zu gliedern. Darüber hinaus wird durch den festgesetzten Pflanzschlüssel (Anzahl zu pflanzender Bäume je Stellplatz) bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche geschaffen.

5.8 Gestaltungsvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

- In der Planzeichnung sind die Dachformen des SO EKZ und des GEE auf Flachdach festgesetzt.

Begründung:

Stadtgestalterisch wird die Dachform mit Flachdach festgesetzt, um die Dachlandschaft im Plangebiet über die Baugebiete SO EKZ, GEE und SO 1 und SO 2 zu harmonisieren und dadurch die Fernwirkung der vorhandenen und der zukünftigen Gebäude zu begrenzen.

5.9 Hinweise

Altlasten / Boden

Bei sich im Rahmen der Planungsarbeiten / Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Er hat nach § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 31.05.1999 die ihm bekanntgewordenen oder von ihm verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.

Darüber hinaus ggf. anfallende im Planungsgebiet nicht verwertbare Massen sind anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.

Auch gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. III.18.1.3.5) ist der Boden nicht als Abfall abzulagern. Gleichfalls in diesem Sinne ist die Regel des § 202 BauGB zu sehen, die die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung und Vergeudung festschreibt.

Zur weiteren Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird empfohlen, die Einhaltung weiterer Hinweise von den bauausführenden Firmen zu fordern:

- Freihalten der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung
- Die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten" sowie 18915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Danach sind baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Grundwasser

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Wasserver- und -entsorgung

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk

TR/10/04 "Festlegungen zur Gestaltung von Trinkwassernetzen" sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen vorzulegen.

Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Ein Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit ist dem Versorgungsunternehmen vorzulegen.

Auf der Grundlage der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist die für das Erschließungsgebiet vorgesehene Regenwasserentsorgungslösung nachzuweisen. Das Technische Regelwerk TR/20/01 ist anzuwenden.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse sind das Technische Regelwerk TR/20/11 "Festlegungen für die Gestaltung von Abwassernetzen" sowie die AEB-A zu beachten.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in dem Technischen Regelwerk TR/30/02 "Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel" enthalten.

Die erfolgten Feststellungen der o.g. technischen Möglichkeiten verpflichtet den Versorgungsträger nicht, die Wasserver- und Abwasserentsorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger ist bei Bedarf eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen, die u.a. die Kostenübernahme regelt.

Versorgungsanlagen

Sollten aufgrund von Gewerbeansiedlungen Maßnahmen zur Stromversorgung notwendig werden, so ist der benötigte Leistungsbedarf den Stadtwerken Leipzig rechtzeitig mitzuteilen.

Grundsätzlich ist das Verlegen und Errichten von Energieversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen vorzusehen.

Sollte das Verlegen oder Errichten von Energieversorgungsanlagen, die nicht den Verordnungen der Allgemeinen Versorgungsbedingungen unterliegen, auf Privatgrundstücken erforderlich werden, so sind diese durch den Abschluss von Gestattungsverträgen, die das Eintragen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorsehen, zu sichern.

Die Standort- und Anlagensicherung für Energieversorgungsanlagen auf städtischen Grundstücken regelt sich nach den Festlegungen der Konzessionsverträge Strom sowie dem Gestattungsvertrag Fernwärme.

Den südlichen Rand des Plangebietes tangiert ein stillgelegter Abschnitt der Ferngasleitung (FGL) 30.07 DN 150. Alle Arbeiten im Nahbereich sind mit der Verbundnetz Gas AG abzustimmen.

Leipzig, den

02.05.07



KUNZ
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

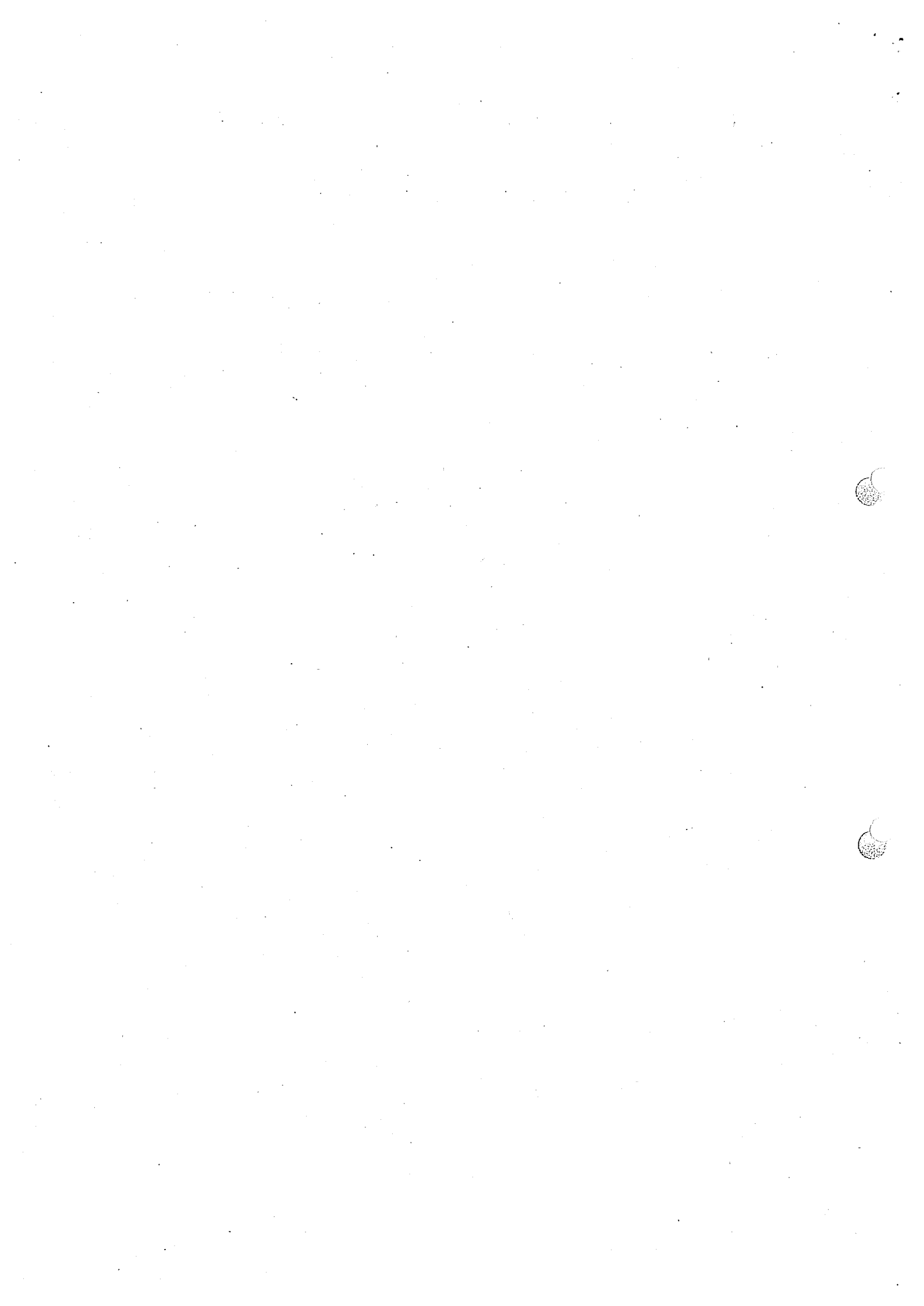
Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'
Sorbus x thuringiaca 'Fastigata'
Carpinus betulus 'Fastigata'
Acer platanidis 'Olmstedt'
Acer rubrum 'Scanlon'

Eberesche
Thüringische Säulen-Eberesche
Säulenförmige Hainbuche
Berg-Ahorn
Rot-Ahorn

Pflanzliste 2

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinos
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus mahaleb

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hainbuche
Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Steinweichsel



Planzeichenerklärung

1 - Art der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO

SO EKZ Sondergebiet Einkaufszentrum
§ 11 BauNVO
(gemäß Textliche Festsetzungen Punkt 1.1.1)

SO 1+2 sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO
(gemäß Textliche Festsetzungen Punkt 1.1.2 + 1.1.3)

GEe Gewerbegebiet (eingeschränkt - GEe)
§ 8 BauNVO
(gemäß Textliche Festsetzungen Punkt 1.2)

2 - Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 16 - 20, 23 BauNVO

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

z.B. 2,2 Geschößflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 18 BauNVO

TH, z.B. 16m max. zulässige Traufhöhe bezogen auf die mittlere Höhe des natürlichen Geländes des betreffenden Baugrundstücks
§ 9(2) BauGB i.V. m. § 18 BauNVO


3 - Baugrenzen

§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO


----- Baugrenze

4 - Verkehrsflächen

§ 9(1) Nr. 11 und (6) BauGB


 Straßenverkehrsflächen

----- Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

R+F Zweckbestimmung: Rad- und Fußverkehr


Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen


 Einfahrtbereich


----- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

5 - Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


§ 9(1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen von Gewässern
§ 9(1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB


 Anpflanzen von Bäumen
§ 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB

 Erhaltung von Bäumen
§ 9(1) Nr. 25 und (6) BauGB

6 - Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze
§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

z.B. St Zweckbestimmung: Stellplätze (St)

 Mit Gehrecht zu belastende Flächen
§ 9(1) Nr. 21 BauGB

z.B. GR Zweckbestimmung: Gehrecht (GR)
(gemäß Textliche Festsetzungen Punkt 3)

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9(7) BauGB

7 - Gestaltungsfestsetzungen

§ 9(4) BauGB i.V.m. § 83(6) SächsBO

FD Flachdach


8 - Hinweisliche Darstellung

Nutzungsschablone Baugebiet



Art der baul. Nutzung	Vollgeschöß
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Dachform	Traufhöhe

10,00 Vermessung (in m) z.B. 10,00

9 - Bestandsangaben

 Vorhandenes Gebäude

----- Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer, z.B. 



TEIL B - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, §§ 8, 11 BauNVO]

1.1 Sonstige Sondergebiete [§ 11 BauNVO]

1.1.1 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)

Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 140.000 m².

Allgemein zulässig sind

- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbegrenzung mit einer innerhalb der Bruttogeschossfläche anteilig zulässigen Verkaufsfläche von maximal 70.000 m²
- sowie zusätzlich großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Begrenzung auf Sortimente eines Möbeleinrichtungshauses mit einer innerhalb der Bruttogeschossfläche anteilig zulässigen Verkaufsfläche bis zu max. 17.500 m².

Weiter allgemein zulässig sind

- gastronomische Betriebe,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- ein Kino mit maximal 500 Plätzen bei maximal drei Vorführsälen und
- Parkierungsanlagen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ohne Einzelhandel.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen.

Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) im Bereich der Mall.

1.1.2 Sondergebiet Beherbergungsgewerbe und Sport (SO 1)

Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich die Nutzungen Beherbergungsgewerbe mit untergeordneten Nebennutzungen, z.B. Diskothek, und Sport zulässig.

1.1.3 Sondergebiet Freizeitbad (SO 2)

Im Sondergebiet SO 2 ist ausschließlich die Nutzung Freizeitbad zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

[§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO]

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe zulässig, die - nach ihrem Immissionsverhalten - das Wohnen nicht wesentlich stören.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO]

Im Baugebiet GEE sind Nutzungen zulässig, die den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von 62 dB (A) und in der Nacht von 47 dB (A) nicht überschreiten.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen mit Ausnahme der in Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 (der Textlichen Festsetzungen) genannten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Tankstellen.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO]

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

1.2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

[§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO]

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

[§ 8 Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel auf untergeordneten Flächen mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in räumlicher Zuordnung zu einer in den GEE-Baugebieten stattfindenden Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (Werkverkauf).

Ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit Autoteilen und -zubehör zulässig.

[§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO]

2 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO]

In der als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 14 BauNVO Nebenanlagen, die nicht dem Verkauf dienen, ausnahmsweise zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO]

3 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die mit GR bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4 Immissionsschutz

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO]

- 4.1 In den Baugebieten SO 1 und GEE werden an den parallel zur Permoserstraße verlaufenden Baugrenzen für zu errichtende Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) für Außenbauteile festgesetzt:
- Wohnräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten: $R'_{w,res} = 40$ dB
 - Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,res} = 35$ dB
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 4.2 Für das sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum im SO EKZ ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort der östlich angrenzenden Wohnbebauung die entsprechenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 4.3 Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an dem maßgeblichen Immissionsort 'Beherbergungsgewerbe' die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5 Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

- 5.1 Auf jeweils 250 m² zusammenhängender nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 1 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 5.2 Straßen- und wegebegleitend sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von jeweils 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 2 - nach Lage und Anzahl entsprechend der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.3 Für 4 Stellplätze ist jeweils mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen - vorzugsweise der Pflanzliste 1 - innerhalb dieser Stellplatzanlage zwischen den Stellplätzen verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplätze sind in einer versickerungsfähigen Bauweise herzustellen. Vorhandene Bäume und Bäume gemäß 5.1 können angerechnet werden.
- 5.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

HINWEIS: Die Pflanzlisten befinden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans.

