

Teil B, Textliche Bestimmung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Einkaufszentrum Markkleeberg

1. Ziele des Vorhabens

Mit dem Vorhaben soll die Versorgung der Bevölkerung Markkleeberg mit großflächigem Einzelhandel mit den Branchenfestlegungen

1. Antragsstufe

- SB-Warenhaus	4536 qm
- Getränkemarkt	762 qm
- Baumarkt	4762 qm
- Mall/Cafe	970 qm
- Gartencenter	441 qm

dazu

- Verwaltung 1. OG	650 qm
- Büros 2. OG	650 qm
- Arztpraxen 1. OG und 2. OG	1300 qm
- Einzelläden	650 qm
- Technik und Lager und sonstige Nebenflächen	2930 qm

Summe 1. Antragsstufe 17.650 qm

2. Antragstufe

- Möbelmarkt	ca. 3500 qm
- Tankstelle	500 qm

erfolgen.

Die erste Ausbaustufe soll 1991 begonnen und 1992 fertiggestellt werden. Für die zweite Ausbaustufe ist ein Baubeginn 1992 vorgesehen.

Die für die erste und zweite Ausbaustufe notwendigen Park- und Freiflächen sowie die Erschließungsleistungen werden mit der ersten Ausbaustufe realisiert.

In der endgültigen Ausbaustufe werden mit dem Einkaufszentrum ca. 450 bis 500 Arbeitsplätze geschaffen.

Das Warenhaus wird ca. 40 000 Artikel führen, d. h., außer einem breiten Lebensmittelsortiment mit Frischware wie Fleisch und Wurst, Molkereiprodukte, Obst und Gemüse auch Waren des täglichen Bedarfs, wie Haushaltgeräte, Textilien, Autozubehör, Elektroartikel usw.

Der vorgesehene Baumarkt wird das gesamte Sortiment für Heimwerker, Hobby-Bastler, Farben, Tapeten usw. anbieten.

Das Gartencenter soll nicht nur Pflanzen, Sträucher und Blumen verkaufen, sondern auch Garten-Zubehör, Campingmöbel, Freizeitartikel usw.

Mehrere Einzelhandelsgeschäfte sind eingeplant für den ortsansässigen Facheinzelhandel sowie für Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Friseur u. ä.

Die Übernahme dieser Einzelhandelsflächen und Fachgeschäfte soll über die Handwerkskammer und das Gewerbeamt der Stadt Markkleeberg erfolgen.

Das Möbelhaus wird neben dem normalen Möbel-Sortiment auch Klein- und Mitnahmemöbel führen.

Die vorgesehene Tankstelle soll entsprechend den heutigen Anforderungen auch eine Auto-Waschstraße erhalten.

2. Lage und Bebauung des Grundstückes

Das Grundstück auf dem das Einkaufszentrum errichtet werden soll, liegt in Markkleeberg, in der Gemarkung Gautzsch und wird durch die Flurstücke 173/3, und Teile der Flurstücke 180,178 und 167 gebildet. Die Höhenlage ist bei 122 über NN. Das Grundstück ist eben und weist einen Höhenunterschied von max. 0,6 m über die Gesamtbreite auf.

Auf der Nordseite ist zwischen dem Pappelwald und dem geplanten Einkaufszentrum der Bau der S 46 zur Entlastung des Stadtkernes und zur Erschließung des Einkaufszentrums vorgesehen. Der Bau dieser Straße in dem Abschnitt von der Koburger Str. bis zur Städtelner Straße wird durch den Investor mitfinanziert und gemeinsam mit dem Vorhabenben fertiggestellt.

Die Bebauung erfolgt in zwei Ausbaustufen. Durch die Funktion bedingt sind die eingeschossigen Baukörper in Form eines U's aneinandergesetzt. Der Haupteingang erhält als Dominante ein 30 Grad geneigtes Glas-Satteldach, daß über den Haupteingang vorgezogen wird.

Die Verwaltungs-, Büro- und Arzträume sind in den beiden Obergeschossen der 3-geschosser untergebracht.

An dem Baukörper des Baumarktes wird ein Verkaufsgewächshaus mit Satteldächern angeschlossen.

Detaillierte Angaben sind den Bauantragsunterlagen zu entnehmen.

Folgende für den Vorhaben- und Erschließungsplan relevanten Zahlen werden gemäß § 17 Abs. 1 der Bau NVO festgelegt bzw. erfüllt:

GRZ 0,8
(Grundflächenzahl)

GFZ 0,8 (ohne Geschöbshöhenbegrenzung)
(Geschöbflächenzahl)

GMZ 3,0 cbm/qm Grundstücksfläche
(Baumassenzahl)

ca. 800 PKW-Abstellplätze (das entspricht etwa 1 Stellplatz/20qm Verkaufsfläche)

Begrünung 1 Baum je 3 PKW-Abstellplätze

3. Durchführung des Vorhabens

Mit der Durchführung des Vorhabens, soll unmittelbar nach Vorlage der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Inbetriebnahme der 1. Ausbaustufe ist Ende des 2. Halbjahres 1992 vorgesehen. Die Fertigstellung der 2. Ausbaustufe ist ca. 5 Monate nach der 1. Ausbaustufe.

4. Erschließungsmaßnahmen

Die gesamte Erschließung wird durch den Investor gesichert. Mit der Stadt Markkleeberg wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

4.1. Äußere- und Innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Städtelner Straße und über die neuerschaffende Verbindungsstraße zur Koburger Straße. Die Trassenführung der neuen Straße wurde mit dem Straßenbauamt Leiznig abgestimmt, eine spätere Umwidmung als S 45 ist damit möglich. Voraussetzung ist dazu jedoch die Schaffung des Verbindungsstückes zur Hautstraße (ehemals Ernst-Thälmann-Straße) in Markkleeberg Mitte.

Durch die vorgesehenen Verkehrsverbindungen werden die Anlieferstellen, die Büro- und Verkaufsflächen sowie die Flächen des ruhenden Verkehrs erschlossen.

4.2. Entwässerung

Das Schmutz- und Regenwasser von den Parkplätzen wird über Entwässerungskanäle in den durch die **WAG** Leipzig GmbH vorgegebenen Übergabeschacht D=121,92, S=119,52 in der Städtelner Straße abgeleitet. Die Ableitemengen werden in der Anschlußgenehmigung (siehe Anlage 7) angegeben.

Nach diesen maximalen Ableitemengen ist das Regenwasser von den Parkplätzen über ein Rückstaukanal zeitlich versetzt abzuleiten.

Das Regenwasser von den dachflächen ist über eine Flächenversickerung großflächig zu versickern (siehe Zustimmung der WWD Obere Elbe-Neiße vom 7.5.91)

4.3. Bewässerung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über einen Anschluß an die Trinkwasserleitung der Städtelner Straße.

4.4. Versorgung mit Gas und Elektroenergie

Die Versorgung mit Gas erfolgt bis zur Fertigstellung der Erdgasleitung in der S 46 mit Flüssiggasbehältern, danach mit Erdgas durch die WESAG.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird zwischen dem Investor und der WESAG vertraglich geregelt. Der Anschluß erfolgt über neu zu verlegende Versorgungsleitungen und eine neu zu errichtende freistehende Trafostation.

aufgestellt:

Hannover, Mai 1991



.....
Dr. Sprenger
Architekt