

4

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
BP - TANKSTELLE MILTITZ

BAUHERR:

DEUTSCHE BP TANKSTELLEN GMBH

ÜBERSEERING 2
W-2000 HAMBURG 60

IN VERTRETUNG DER

DEUTSCHEN BP AKTIENGESellschaft

PLANBEARBEITUNG:

DR. PAATZ UND PARTNER

INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
UND STADTERNEUERUNG GMBH

SPARTACUSSTRASSE 18
TEL. 4 11 01 13

O-7060 LEIPZIG

E-122

~~E-118~~

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung von Miltitz hat am 12. Juni 1991 beschlossen, für die Gemarkung Großmiltitz einen Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bau einer Tankstelle auf der Fläche südlich der Bundesstraße B 87 und westlich der Straße am See nach Paragraph 246 a BauGB in Verbindung mit Paragraph 55 BauZVO aufzustellen.

Diese Planungsabsicht steht den Grundzügen des erreichten konzeptionellen Planungsstandes der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und den Arten der Bodennutzung der Gemeinde Miltitz nicht entgegen. Die Belange einer verbesserten Infrastruktur, insbesondere der Herstellung eines Tankstellennetzes für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung sowie die Notwendigkeit zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen machen es unverzüglich erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Tankstelle zu schaffen.

Dabei sind die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ebenso ist die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen vorzubereiten und zu sichern. Hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan ein sehr geeignetes Planungsinstrument, das kurzfristig die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben realisieren kann.

2. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Großmiltitz. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt den südwestlichen Eckbereich des Knotens Lützner Straße (B 87)/ Straße am See/Schulstraße. Die Planung geht von der Nutzung einer Teilfläche des Flurstückes 163 c aus, die rd. 3.500 m² groß ist.

Erheblich baubeschränkend ist die vorhandene Gasdruckreglerstation nördlich der geplanten Tankstelle mit den an deren Südseite befindlichen Ausbläsereinrichtungen. Der Sicherheitsabstand zwischen diesen und der Tankstelle darf 50 m nicht unterschreiten.

Die vorgesehene standörtliche Einordnung der Tankstelle erfordert deshalb eine Umverlegung dieser Ausbläsergruppe in westliche Richtung. Von der Gasdruckreglerstation verlaufen nach Nordwesten die Ferngasleitung Nr. 31 (NW 300) und in Richtung Süden - annähernd parallel zur Straße am See - die Ferngasleitung Nr. 26 (NW 300) der Verbundnetz Gas AG.

Nach Abstimmung mit diesem Betreiber muß ein Mindestsicherheitsabstand zwischen geplanten Bauwerken mit umbauten Raum und den Ferngasleitungen von 15 m gewährleistet sein. Zu den unterirdischen Vergaserkraftstofftanks ist dieser Mindestabstand um etwa 5 m zu vergrößern.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen, daß die Gasleitungen mit einem lichten Mindestabstand von 0,5 m rechtwinklig unterkreuzt wird. Ein Überfahren der Gasleitungen ist möglich. Als weitere Besonderheit ist zu verzeichnen, daß sich das Plangebiet in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit

des Zschamperteinzugs mit hoher Funddichte befindet. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

- a) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- b) Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige vorher zu unterrichten.
- c) Die Passagen unter a) und b) sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Topographisch ist das Plangebiet im wesentlichen ebenflächig. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei etwa 119,4 m über NN.

2.2. Verkehr

Die Tankstelle wird über die B 87 und die Straße am See an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Dabei ist folgendes Ein- und Ausfahrtregime nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Leipzig und den Ämtern für Verkehrsplanung sowie Tiefbau des Rates der Stadt Leipzig erlaubt:

- B 87:

Zufahrt nur aus Richtung Markranstädt als Rechtsabbieger in Verbindung mit einer Einfädelspur. Eine Ausfahrtmöglichkeit auf die B 87 wird nicht genehmigt.

- Straße am See:

Die nördliche Überfahrt ist nur als Einfahrt sowohl für Rechts- als auch Linksabbieger gestattet. Analog - nur als ausschließliche Ausfahrt - ist die südliche Überfahrt zu gestalten.

Unabhängig von der Tankstellenplanung ist für den o.g. Knoten durch die Stadtverwaltung Leipzig die Einrichtung einer Lichtzeichenanlage vorgesehen. Dem ruhenden Verkehr wird durch die Ausweisung von 8 PKW-Stellplätzen Sorge getragen.

2.3. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 BauNVO festgesetzt. In ihm wird eine Tankstellenanlage mit einer Autowaschhalle angesiedelt. Der Flächenanteil der Hochbaumaßnahmen gliedert sich wie folgt auf:

- Tankstellendienstgebäude	rd. 235 m ²
- Überdachter Zapfsäulenbereich	rd. 280 m ²
- Überdachte Verbindung zwischen Zapfsäulenbereich und Tankstellendienstgebäude	rd. 155 m ²
- Waschhalle	rd. 90 m ²
- Lager	rd. 35 m ²

Mit der beschriebenen Besiedlung werden sofort 15 Arbeitsplätze geschaffen. Die Erfordernisse des Immissionsschutzes wurden insbesondere durch

- die vorgesehene Ölbefeuerte Heizung,
- den Abtransport von anfallenden Abfällen durch Spezialunternehmen, und
- die optimierte Verkehrsführung für einen zügigen und weitgehend störungsfreien Zu- und Abfluß des Straßenverkehrs.

beachtet. Die Planung umfaßt eine Geländefläche von rund 3.465,00 m². Erreichte Werte der vorliegenden Bebauung:

- Bruttogeschoßfläche	rd. 795,00 m ²
- Grundflächenzahl GRZ	0,50.
- Geschoßflächenzahl GFZ	0,23

Entsprechend der örtlichen Situation, die von der Nähe zur Zschampertaue gekennzeichnet ist, werden für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Art und Maß der Bebauung folgende Werte zugelassen:

- Bauweise = offen
- Grundflächenzahl GRZ = 0,6
- Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3
- Baumassenzahl BMZ = 1,5.

2.4. Umweltverträglichkeit

Der Standort der Tankstelle befindet sich am östlichen Rand eines landschaftlich sensiblen Raumes, der durch die Zschampertaue geprägt wird. Diese Aue ist ein ökologisch schützenswerter Landschaftsteil, der allerdings umfassend renaturiert werden muß.

Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung der bisher als Baustelleneinrichtung für das Neubaugebiet Leipzig-Grünau genutzten Fläche der künftigen Tankstelle bedeutet einen Eingriff in den Klima- und Wasserhaushalt. Eine Abschwächung dieser Eingriffe ist wegen der Tankstellenfunktion nur bedingt möglich.

Deshalb wurde eine Minimierung der notwendigen Tankstellenfläche angestrebt, um den erforderlichen Versiegelungsgrad in Grenzen zu halten. Es ist weiterhin vorgesehen, durch das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Abschirmung der Tankstelle zum Freiraum in Richtung der Zschampertaue zu bewirken.

Ebenso sollen die anderen Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung mit den dort erforderlichen Tankstellenfunktionen sowie vorhandenen Umlandgegebenheiten begrünt werden. Angepflanzt werden insbesondere schnellwüchsige heimische Bäume, wie Spitz- und Bergahorn, Sandbirke, Graupappel, Eberesche oder die Schwedische Mehlbeere.

An Sträuchern kommen Salweide, Hartriegel, Liguster und Zaunrose in Frage. Als weitere grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden die jetzt brachliegenden Flächen mit unmittelbarem Anschluß an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze der Tankstelle durch den Investor kultiviert.

Die Art der dabei vorzusehenden Bepflanzungen und deren Tiefe sind mit der Gemeindeverwaltung Miltitz abzustimmen.

2.5. Altlasten

Von möglichen Munitionsfunden abgesehen, die vom letzten Weltkrieg herrühren können, bestehen wegen Altlasten auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche keine Bedenken.

2.6. Ver- und Entsorgung

- Schmutzwasser:

Der relativ geringe Schmutzwasseranfall von rd. 8,2 l/s kann nach Abstimmung mit der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH mit einer Freispiegelleitung DN 150 in den westlichsten Schacht des bestehenden Schmutzwassersammlers DN 400 (Beton) nördlich der Schule 8 im Wohnkomplex 8 an der Straße am See eingeleitet werden (Sohle 116,13 m über NN.).

Die belasteten Oberflächenwässer des Zapfsäulenbereiches und die Abwässer der Autowaschanlage sind dabei über Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider (Koaleszenzabscheider) zu führen.

- Oberflächenwasser:

Die abzuleitende Regenwassermenge von rd. 20 l/s (Regenspende 100 l/s je ha) wird nach Abstimmung mit der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH durch eine Freispiegelleitung DN 200 in den westlichsten Schacht des bestehenden Regenwassersammlers DN 300 (Beton) nördlich der Schule 8 im Wohnkomplex 8 an der Straße am See entsorgt (Sohle 116,86 m über NN.).

Da sich dieser Einleitungspunkt in unmittelbarer Nähe zu dem der oben beschriebenen Schmutzwasserentsorgung befindet, ist eine gemeinsame Trasse der beiden Entwässerungsleitungen gegeben.

- Trinkwasser:

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Trinkwasserbedarfes von rd. 1,0 l/s erfolgt der wasserseitige Anschluß nach Abstimmung mit der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH an die auf der Ostseite der Straße am See vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 (Stahl).

In Verbindung mit dem vorgesehenen Wasserzählschacht wird ein Unterflurhydrant in die Anschlußleitung (PE DN 90) angeordnet. Der bestehende Wasserdruck beträgt etwa 5,0 bis 6,0 bar.

- Elektroenergie:

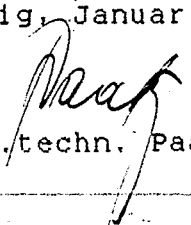
Der erforderliche Anschlußwert für die elektroenergetische Versorgung des Tankstellenkomplexes beträgt 130 kW (P_{max}). Nach Abstimmung mit der Westsächsischen Energieversorgung AG (WESAG) kann dieser Bedarf über ein separates Anschlußkabel aus der WESAG-Trafostation an der Lützner Straße (Stationsnummer: 4033) bereitgestellt werden.

- Fernmeldeversorgung

Nach Rücksprache mit der Deutschen Bundespost TELEKOM Leipzig ist zur Zeit die hinreichende fernmeldetechnische Versorgung des Miltitzer Raumes nicht gesichert. Von diesem Unternehmen können hierzu auch gegenwärtig keine zeitlichen Aussagen zur Verbesserung der Situation gemacht werden.

Da aber das vorhandene fernmeldetechnische Netz gewisse Möglichkeiten für zusätzliche Anschlüsse zuläßt, wurde bereits durch den Investor der Anschluß der erforderlichen zwei Telefonanschlüsse und der notwendigen Datex-P-Leitung an das Fernsprech- und -meldenetz bei der Deutschen Bundespost TELEKOM Fernmeldeamt Leipzig, örtlicher Geschäftskundenvertrieb, PF 1100 in O-7010 Leipzig beantragt.

Leipzig, Januar 1992


Dr. sc. techn. Paatz