

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

der Gemeinde Engelsdorf, Kreis Leipzig-Land

für das Sondergebiet Stinnes Baumarkt

(südlich der Leipziger Straße, westlich der Hans Weigelstraße und nördlich der Bahntrasse)

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluß und Planungsziel

Die Vertretung der Gemeinde Engelsdorf hat während der Sitzung am 19.03.1991 beschlossen, das bisher von der Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH genutzte Grundstück südlich der Leipziger Straße teilweise neuen Nutzungen zuzuführen. Über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 55 der Bauzulassungsverordnung soll die Voraussetzung zur Realisierung eines Baumarktes im östlichen Grundstücksteil geschaffen werden.

Mit der Ausarbeitung des Planes ist das Büro Ernst Springer, 2381 Busdorf/Schleswig, Telefon 04621/32151 + 34251, FAX 04621/313 68, beauftragt.

Die katasterliche Bearbeitung der Planunterlagen und die geodätische Einmessung der neuen Grundstückszuschnitte erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange soll im Parallelverfahren erfolgen, d.h. daß dies während der öffentlichen Auslegung des Planes geschieht.

1.3 Landesplanerische Zustimmung

Das Regierungspräsidium Leipzig hat dem Vorhaben mit Schreiben vom 15.05.1991 aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Es führt aus:

"Die Gemeinde Engelsdorf mit einer Fläche von 3.33 km² schließt unmittelbar im Osten an das Oberzentrum Stadt Leipzig an. Ihrem Charakter nach gehört sie damit zu einer Umlandgemeinde eines zentralen Ortes. Entsprechend dem Abschnitt 4.2. des Gesetzes über die vorläufigen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur und Landschaftsentwicklung im

E · 180₂

Freistaat Sachsen besteht die Möglichkeit der Übernahme einer Funktion des zentralen Ortes durch eine Umlandgemeinde, wenn dies eine sinnvolle und logische Arbeitsteilung darstellt.

Ein Baumarkt ist ein Fachmarkt, der wegen seiner Besonderheiten in der Vertriebsform schwerlich einen Standort im Oberzentrum findet. Diese Fachmärkte sollten funktionell verträglich und möglichst zentrenstützend an die Peripherie zugeordnet werden. Im Falle des Stinnes Baumarktes kann von dieser funktionellen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Begünstigend wirkt auf den Standort seine Lage an der Bundesstraße 6 und der Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden.

Die Zustimmung der Stadt Leipzig zur Ansiedlung des Stinnes Baumarktes in der Gemeinde Engelsdorf liegt vor.

Die weitere Siedlungstätigkeit in den Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Dabei sind vorrangig vorhandene Ortsteile zu erneuern und fortzuentwickeln.

Der Stinnes Baumarkt soll auf dem bereits genutzten Gelände der Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH angesiedelt werden.

Damit wird ein brachliegender Industriestandort wieder bebaut und somit mit Fläche sparsam umgegangen.

Die raumordnerische Zustimmung erfolgte auf der Grundlage der Antragstellung der Stinnes Bau Markt AG und der vorliegenden Stellungnahmen der Gemeinde Engelsdorf, der Stadt Leipzig, des Landratsamtes Leipzig, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig sowie des Straßenbauamtes Leipzig.

Detaillierte bautechnische und bautechnologische Hinweise sind mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange gesondert abzustimmen.

Im Raumordnungskataster des Verwaltungsbezirkes Leipzig erhält das Vorhaben die Nummer 65/91.

Diese landesplanerische Zustimmung greift keinem erforderlichen Verwaltungsverfahren vor und ersetzt keine öffentlich-rechtlichen Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen."

2. Lage, Größe und Zustand des Plangebietes

2.1 Lage

Das zu überplanende Gesamtgrundstück liegt unmittelbar südlich der Leipziger Straße, westlich der Hans Weigelstraße und nördlich des Reichsbahngeländes. Zwischen der Ostgrenze des zu überplanenden Geländes der Rohrleitungs- und Anlagenbau GmbH und der Hans Weigelstraße befinden sich die als Kleingärten genutzten Parzellen 231 und 252a der Gemarkung Engelsdorf. Sie bleiben durch die Wegeparzelle 286 erschlossen.

Der vorliegende Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstücke 242a, 242, 235 ganz sowie die Flurstücke 232, 225, 285 und 287 (Bundesstraße) der Flur Sommerfeld, Gemarkung Engelsdorf, teilweise.

2.2 Größe

Die Größe des Plangebietes gliedert sich in

ca. 20 000 m² für den Stinnes Baumarkt
ca. 1 700 m² für eine Erschließungsstraße
ca. 4 300 m² für Veränderungen an der Bundesstraße
insgesamt 26 000 m².

2.3 Zustand

Das Planungsgebiet wurde in den zurückliegenden Jahren von einer Rohrleitungs- und Anlagenbaufirma als Betriebshof genutzt. Es wurden im Freien Reparaturen an Fahrzeugen und Maschinen durchgeführt sowie Bauwagen, Fahrzeuge, Maschinen, Gerät und Materialien abgestellt.

Das Gelände ist oberflächlich wassergebunden befestigt und durch Betonstraßen erschlossen. Der Boden ist untersucht worden. Bei diesen Untersuchungen wurden in Teilbereichen Altlasten in Form von Kohlenwasserstoffen im Erdreich festgestellt und lokalisiert, die in einem Bericht vom 17.12.1990 dokumentiert sind.

Der Ostteil der Fläche weist keine Ver- oder Entsorgungsleitungen auf. Lediglich ein Stromkabel durchzieht eine Teilfläche. Regenwasser- und Schmutzwasserableitungen sowie Frischwasserzuleitungen reichen bis an die Westgrenze der vorgesehenen Baumarktfläche.

3. Bodenordnende Maßnahmen

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse werden in einem Eigentümerverzeichnis aufgeführt, das dem Plan und der Begründung beigeheftet wird.

Die Verfügbarkeit aller Einzelparzellen wird durch privatrechtliche Verträge sichergestellt.

3.2 Kommunale Flächen

Die im Plan dargestellte Erschließungsstraße wird von den künftigen Anliegern gebaut und nach Fertigstellung einschließlich der Straßen- grundstücksflächen in Gemeindeeigentum übernommen.

4. Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen und Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Gestaltung

Der vorgesehenen Nutzung entsprechend wird ein Baukörper entstehen, der in den Eingangszonen in der Fassade gegliedert ist und in den Wandflächen helle Farben aufweist.

Werbeanlagen werden auf den Wandflächen integriert.

Die verbleibenden Freiflächen werden mit Großbäumen überstellt, so daß sich eine intensive Durchgrünung des neuen Gewerbegebietes ergibt.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die zu errichtenden Gebäude erhalten Wände aus Gasbetonelementen zwischen Stahlbetonskelett mit Putz und hellem Anstrich. Die freien Wandflächen werden durch Selbstklimmer begrünt.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Ausweisung als S0-Sondergebiet Baumarkt.

Die Grundflächen der Gebäude sollen GRZ 0,55 nicht übersteigen. Die Geschoßflächen werden bei GFZ 0,70 begrenzt. Die Traufhöhe soll 9,0 m über künftiger Erschließungsstraße nicht übersteigen.

Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung von ca. 5 000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Als Erweiterung sollen ergänzende Fachmärkte und Büroflächen für den Unternehmensbereich entstehen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Anbindung an die Bundesstraße Nr. 6

Die entstehenden Bauflächen werden über eine Stichstraße an die Bundesstraße angebunden. Zur zügigen, gefahrfreien Abwicklung des Verkehrs soll aus östlicher Richtung eine Linksabbiegespur und aus westlicher Richtung eine Verzögerungsspur für Rechtsabbieger hergestellt werden. Die Längen der Aufweitungsstrecken sollen mindestens je 30 + 75 = 105 m betragen.

Zur Steuerung des Verkehrs soll eine Lichtzeichenanlage vorgesehen werden.

Auf der Südseite wird der vorhandene Rad- und Fußweg bedarfsgerecht ausgebaut.

5.2 Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße soll im nördlichen Abschnitt drei Fahrstreifen von je 3,25 m Breite und beidseitig einen 1,50 m breiten Fußweg erhalten. Der Wendeplatz im Süden ist mit 25 m Durchmesser geplant und kann somit von großen Zulieferfahrzeugen genutzt werden. Diese Straße dient auch als Zu- und Abfahrt für die westlich anschließende Tankstelle und die im Südwesten anzusiedelnden Betriebe.

5.3 Innere Erschließung

Der Verkehr auf dem künftigen Grundstück des Baumarktes wird so organisiert, daß Anlieferfahrzeuge gefahrenfrei die Anlieferzonen erreichen können. Die Fahrverkehrsflächen werden mit Asphalt oder Betonverbundsteinen befestigt.

5.4 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze

Auf dem Baumarktgrundstück werden ca. 200 private Stellplätze hergestellt. Sie dienen den Bediensteten und den Kunden. Ihre genaue Anzahl ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung der Gewerbeflächen und dem hieraus abzuleitenden Stellplatzbedarf. Als Richtzahl wird zunächst von einem Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche ausgegangen = $5\ 000 : 35 = 142$ Stellplätze für den ersten Bauabschnitt.

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist an dieser Stelle entbehrlich, da die vorgenannten Stellplätze für alle Bürger offen sind.

5.5 Straßenbeleuchtung

Die Erschließungsstraße wird mit Mastleuchten so ausgestattet, daß sich eine volle blendfreie Ausleuchtung der Verkehrsflächen ergibt. Sie werden so angeordnet, daß auch der Anbindepunkt an die Bundesstraße ausreichend aufgehellt wird. Die Stromzufuhr erfolgt über Erdkabel.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1 Frischwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Netz der Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungs GmbH = WAB.

Im Süden des Geländes liegt eine Leitung mit 100 mm Durchmesser ND 10, an die zunächst angebunden werden soll. Falls erforderlich, wird auch aus einer anderen Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine neue Leitungsführung zugunsten der WAB im Plan dargestellt.

Für den Fall, daß für den vorbeugenden Brandschutz eine Sprinkler-Anlage einzubauen ist, wird im Gebäude ein ausreichend dimensionierter Vorlaufbehälter vorgesehen.

6.2 Schmutzwasserleitung

Das anfallende Schmutzwasser wird zunächst in eine im Süden vorhandene Schmutzwasserleitung NW 200 eingeleitet.

Hierzu muß eine Leitungsstrecke von ca. 80 m erneuert werden. Die vorhandene Leitung führt das Wasser im Freigefälle in westlicher Richtung.

Für eine später vorzunehmende Neukonzeption des Abwassernetzes wird im Süden des Baumarktgeländes eine Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Engelsdorf und der WAB festgesetzt, auf der das Abwasser in östliche Richtung abgeleitet werden kann.

6.3 Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser soll soweit als möglich auf dem Grundstück versickert werden. Der Grad der Versickerungsmöglichkeiten wird im Rahmen der technischen Objektplanung ermittelt und dem Entwässerungsantrag zugrundegelegt.

Auftretendes Überschußwasser wird dem im Westen vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet. Zu diesem Zweck wird auf dem für eine Tankstelle vorgesehenen Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stinnes AG, der Gemeinde und der WAB festgesetzt.

Um später auch eine Ableitung nach Osten zu ermöglichen, wird auf dem Grundstück der Stinnes AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Aral AG, der Gemeinde und der WAB eingetragen.

Da auf den vorgesehenen Stellplätzen keine Wagenpflege und keine Reparaturarbeiten stattfinden, ist hier der Einbau eines Leichtflüssigkeitsabscheiders entbehrlich. Als zusätzliche Absicherung und zur laufenden Kontrolle wird auf dem Gelände vor Überleitung in die Vorflut

ein offener Sandfang mit Oel- und Sedimentsperre eingebaut.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem auf dem Grundstück vorhandenen Netz. Falls die z.Z. verfügbaren Querschnitte nicht ausreichen, wird eine neue Zuleitung vom vorhandenen Trafo aus über die unter 6.3 festgesetzten Trassen verlegt. Sollte der Versorgungsträger einen direkten Anschluß fordern, so wird dem entsprochen.

6.5 Gasversorgung

Eine Versorgung der neuen Gewerbefläche mit Gas wird angestrebt. Für die Beheizung wird alternativ Oel vorgesehen.

7. Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserentnahme aus dem Netz der Wasserversorgung (s. Ziffer 6.1) ist in der Straße ein Hydrant vorhanden. Die Leitungen haben einen Durchmesser von 100 mm und entsprechen der Druckstufe 10. Besonders berücksichtigt werden die Feuerschutzvorschriften für Warenhäuser. Für einzubauende Sprinkler-Anlagen werden entsprechend dimensionierte Vorlaufbehälter installiert.

Solange über das Frischwasser des Versorgungsunternehmens kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, wird im Regenwasserrückhaltebecken die erforderliche Löschwassermenge bereitgehalten. Der Nachweis erfolgt in Abstimmung mit der Feuerwehr im Bauantragsverfahren.

Die Rettungswege werden durch geeignete Maßnahmen für Einsatzfahrzeuge ständig freigehalten.

Den sicherheitstechnischen Anforderungen wird im Rahmen der Bauausführung voll Rechnung getragen.

8. Fernsprechanlagen

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom - werden die entsprechenden Leitungen von der Telekom verlegt. Innerhalb des Planungsgebietes ist aus gestalterischen Gründen Verkabelung der Postleitungen erwünscht. Erforderlichenfalls wird vom Bauträger eine Verkabelung bis an die Außengrenze des Plangebietes hergestellt. Über die erforderlichen Dimensionierungen werden rechtzeitig Absprachen getroffen.

9. Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt eine zentrale Müllabfuhr. Zu diesem Zweck werden in ausreichender Zahl Großraummüllbehälter oder handelsübliche Müll- und Abfallbehälter an allen erforderlichen Plätzen aufgestellt. Für eine Vorsortierung der Abfallarten und Wertstoffe wird Vorsorge getroffen.

Die Abfuhr ist durch die Gemeinde über abgeschlossene Verträge sichergestellt.

10. Belange der Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Ausgleichsmaßnahmen

Das durch die anstehende Planung beanspruchte Gelände war bisher gewerblich genutzt, es ist in der Oberfläche verfestigt und mit Ausnahme von zwei Bäumen an Nordostrand ohne jegliche Vegetation.

Der Boden ist in den oberen Schichten in Teilbereichen verunreinigt und muß entsorgt werden. Ein Gutachter ist eingeschaltet. Dieser wird den Umfang und die Art der Sanierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden festlegen.

Durch die notwendige Verbreiterung der Bundesstraße zur Anlegung von Abbiegespuren müssen im Bereich des Baumarktes acht Straßenbäume (Linden mit Stammdurchmesser von 25 - 40 cm) beseitigt werden. Im Bauentwurf zum Straßenausbau wird geklärt, ob verkehrstechnische Gründe dagegen sprechen, parallel zum Rad-/Gehweg als Ausgleich 16 Straßenbäume neu zu pflanzen.

Auf dem Baumarktgelände wird straßenbegleitend eine Reihe Alleebäume vorgesehen.

10.2 Belange der Grünordnung

Der technische Ausbau der verbleibenden Freiflächen soll so erfolgen, daß mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksflächen unversiegelt bleiben. Zum Zweck der Einbindung der Baukörper in die Stadtlandschaft und als ökologischen Ausgleich für die Wiederversiegelung von Flächen wird entlang der Nord- und Südgrenze ein mindestens drei Meter breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Stellplätze werden mit großkronigen Bäumen (ein Baum je 150 m² Stellplatzfläche und Zufahrten) überstellt. Die Pflanzgruben und unbefestigten Pflanzscheiben müssen je Baum mindestens 2,50 m x 2,50 m groß groß sein. Die Hochstämme sollen eine Stammstärke von 18 - 20 cm Stammumfang haben.

Zur Vergrößerung der Sickerflächen erhalten mindestens 50 % der Stellplatzflächen sogenanntes Rasenfugenpflaster - bei dem die Fuge zwischen den Betonsteinen größer als 10 mm ist - oder Sickerpflaster.

Die gelegentlich von Lieferfahrzeugen oder von der Feuerwehr zu befahrenden Trasse im Westen, Süden und Osten des Gebäudes erhält eine Befestigung aus Schotterrasen oder Grasbetonsteinen, die eine Achslast von 14 to aufnehmen kann und dabei luft- und wasserdurchlässig ist und Rasenvegetation ermöglicht.

Die hinteren Fluchtwege werden über diese Flächen geführt.

Die freien Gebäudewände werden zur Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Gehölzen wie Efeu oder wildem Wein bepflanzt.

11. Erschließungsaufwand

Die notwendigen Erschließungsanlagen werden vom Investor für die Gemeinde kostenfrei erstellt. Die Gemeinde übernimmt die fertigen Anlagen einschl. Grundstück in ihr Eigentum und in ihre Unterhaltung.

Die Arbeiten an der Bundesstraße werden zwischen Straßenbauamt, Gemeinde und Investor vertraglich geregelt.

Für die Herrichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Verfaßt:
Busdorf, den 10.06.1991/12.08.1991
Ernst Springer
Dannewerker Str. 33
2381 Busdorf/Schleswig
Tel. 04621/32151, 34251,
FAX 04621/31368

Engelsdorf, den 12.08.1991

.....
- Der Bürgermeister

