

LIEBERTWOLKWITZ
VORHABEN-UND ERSCHLIEBUNGSPLAN
FÜR DAS
AUTOHAUS BURKARD

E-202₂

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 1	Vorbemerkung
Seite 2-7	Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Textteil)
Anlage	Vorhaben-und Erschließungsplan (Planteil)
Anlage	Beschlüsse und Bekanntmachungen der Gemeinde Liebertwolkwitz (Verfahren)
Anlage	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange / Abwägungsunterlagen
Anlage	Durchführungsvertrag für die Erschließung

Aufgestellt auf Festlegung der Gemeinde Liebertwolkwitz
und im Auftrage der Firma Autohaus Burkard durch:

T.Larisch/Stadtplanung
A.-Bebel-Straße 77/ 04275 Leipzig /Tel.Fax 0341 315355

Vorbemerkung

Dem Vorhaben-und Erschließungsplan liegt der Entwurf des
Flächennutzungsplanes für Liebertwolkwitz zu Grunde. Die Er-
schließung der Baufläche steht im engen Zusammenhang mit
weiteren durch die Gemeinde geplanten Bauvorhaben und wird
mit diesen koordiniert. Um die von der Gemeinde beabsichtigte
schnelle Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, sind
zeitweilige Provisorien unvermeidbar.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte
Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der
vorgelegten Urschrift-Abschrift wird
hiermit beglaubigt.

Raubert
Gemeindeamt
Markt 1

Liebertwolkwitz, den 1 5. 09. 93

04445 Liebertwolkwitz

E-202₄

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Rautnitz
Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 15. 09. 93.

1. Aufgabenstellung sowie Stand der Planung und Bauvorbereitung

Die Firma Autohaus Burkard beabsichtigt auf den Flurstücken Nr. 481/1 und 476/15 der Gemarkung Liebertwolkwitz ein Autohaus zu errichten.

Der Standort leitet sich aus den Festlegungen zum Flächennutzungsplan ab, die auf diesen Flächen eine Sondernutzung/ Autohaus, KFZ-Service vorsehen. Diese Nutzungsart wurde im Rahmen des Abwägungsverfahrens in Übereinstimmung von Gemeinde und Landratsamt festgelegt.

Da sich die o.g. Flurstücke im unbeplanten Außenbereich befinden, ist die Erarbeitung und Genehmigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Zum geplanten Autohaus gehören der Ausstellungsraum, die Servicräume/ Büro und eine Reparaturwerkstatt. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Autohauses können Erweiterungen eingeordnet werden.

Das Gebäude ist im Ausstellungs- und Werkstattbereich eingeschossig während die Funktions- und Büroräume zweigeschossig angeordnet werden sollen. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Mit dem Aufbau eines Staffelgeschosses ist die Errichtung einer Wohnung zulässig.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 4,0 Mio DM. Durch die Errichtung des Autohauses werden ca. 40 Arbeitsplätze neu geschaffen. (Endausbau)

2. Kenndaten zum Bauvorhaben

2.1. Standortbedingungen

Das Baugelände befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Liebertwolkwitz, am unmittelbaren Ortsrand und direkt an der S-38, die als Verbindung nach Naunhof (Autobahnanbindung) und Grimma überörtliche Bedeutung besitzt.

Nördlich wird das Gebiet durch den Schaukelgraben sowie in Zukunft durch ein Wohngebiet begrenzt. Östlich der Bauflächen ist eine Erweiterung der Sonderfunktion für Autohandel festgelegt worden.

Die unmittelbare Lage an der Staatsstraße ist ein bevorzugter Standort für die vorgesehenen Funktionen.

E-2025

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Reinhold
Gemeindevorstand
Markt 1

Liebertwolkwitz, den 1. 5. 09

04445 Liebertwolkwitz

2.2. Ausgangsgrößen

Grundstücksgröße	ca. 14.000 qm
davon Grünstreifen (25 m zur Uferzone)	ca. 3.250 qm
bebaute Fläche (Gebäude)	ca. 3.000 qm (Endausbau)
max. Firsthöhe (Staffelgeschoß)	10,00 m

2.3. Stellplätze

Folgende Funktionen sind in den Außenbereichen unterzubringen:

Markenpylon

50 Parkplätze für Freiaufstellung für neue Automodelle

10 Parkplätze für Besucher

32 Parkplätze für Betriebsangehörige
und Unfallwagen

10 Parkplätze für Vorführwagen

81 Parkplätze für Gebrauchtwagen

30 Parkplätze für Durchgänge

10 Parkplätze für Langsteher

2 Parkplätze Nora

2 Parkplätze Nutzfahrzeuge

227 Parkplätze Gesamtbedarf (max. Kapazitätsgröße)

Die funktionell erforderlichen Parkstellplätzen können mit dem vorliegenden Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen werden.

Eine Durchgrünung der Parkflächen ist vorgesehen. Fahrradaufstellmöglichkeiten sind in Richtung des zukünftigen Wohngebietes und an der Leipziger Straße angeordnet.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist mit der Umfahrungsstraße für das gesamte Gebäude gewährleistet. Die Stellplatzflächen werden versickerungsfähig befestigt. In den Werkstatt- und Aufstellräumen wird eine Koaleszenzabscheideranlage eingebaut.

3. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

3.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist § 246a Abs 1, Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO.

Danach kann anstelle eines Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung aufgestellt werden, wenn

E-202₆

- a) das Vorhaben beschleunigt errichtet und durch seine Verwirklichung Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen werden sollen.
- b) der Investor und Vorhabenträger sich zu seiner Realisierung innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet.
- c) der Investor die gesamten Kosten der Planung und Durchführung, einschl. der Erschließungsmaßnahmen trägt.
- d) der Vorhaben-und Erschließungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, vorallem mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar ist.
- e) die Umweltverträglichkeit gesichert ist.

3.1.1. Beschleunigte Errichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Errichtung des Autohauses ist zur Verbesserung der Versorgung mit Dienstleistungen für den PKW-Verkehr im Einzugsbereich

Liebertwolkwitz, Wachau, Holzhausen, Groß-und Kleinpösna
Störmtal sowie Göldengossa

vorgesehen. Gleichzeitig werden damit Arbeitsplätze für ca. 40 Personen neu geschaffen.

3.1.2. Verpflichtung des Investors zur Realisierung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke wurden vom Investor bereits erworben. Die Planungsaufträge wurden erteilt und befinden sich in der Ausführung.

In Abhängigkeit vom Genehmigungsverfahren des Vorhaben-und Erschließungsplanes ist der Baubeginn für Mitte 1993 vorgesehen. Die Baumaßnahmen sollen in der ersten Ausbaustufe 1993 abgeschlossen werden.

Durch die bereits eingeleiteten Maßnahmen und intensive Vorbereitung kommt nach unserem Ermessen der Wille des Investors zur schnellen Realisierung deutlich zum Ausdruck.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den 15. 09. 93

R. Raut
Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz
E-2027 4

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Raibert
Gemeindeamt

Liebertwolkwitz, den 15.09.93

Markt 1
04445 Liebertwolkwitz

3.1.3. Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Investor

Sämtliche Kosten der Planung und Ausführung, einschließlich der Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Während der Ausführungsphase werden ortsansässige Firmen in die Auftragserteilung einbezogen.

3.1.4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Autohaus wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Liebertwolkwitz städtebaulich eingeordnet. Dabei werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festlegung als Sondergebiet/ Autohaus, KFZ-Service eingehalten.

Durch die Freihaltung eines 25 m breiten Grünstreifens entlang des Schaukelgrabens und die Durchgrünung der Stellplatzflächen wird eine GRZ von 0,7 (Einbeziehung der befestigten Stellplatzflächen) und eine GFZ von 0,25 erreicht. Die Firsthöhe wurde mit 10,0 m festgelegt.

3.1.5. Umweltverträglichkeit

Sämtliche für die Belange des Umweltschutzes relevanten Richtlinien gemäß BauGB bzw. Gesetz über die Umweltverträglichkeit, Bundesimmissionsschutzgesetz usw. werden eingehalten. Detaillierte Fragen der Abwasserbehandlung, der Abfallentsorgung und des Immissionsschutzes werden im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbereichen des Landratsamtes vor Einleitung des bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahrens geklärt. Sie stellen kein Hindernis für die Durchführung des Bauvorhabens dar.

3.2. Erschließung und Versorgung

3.2.1. Verkehrstechnische Erschließung

Nach Forderungen des Straßenbauamtes Leipzig kann neben der geplanten Anbindung des Gewerbeparkes entlang der zukünftigen Autobahntrasse, keine weitere Straßenanbindung an die Leipziger Straße stadteinwärts bis zur Bahnunterführung existieren. Die vorhandene Einmündung der Straße am Eulengraben muß geschlossen werden. Die verbleibende Straßenanbindung der Straße Am Niederholz wird demzufolge als Grundstückszufahrt für das Autohaus gestaltet, bis die mit der Autobahn und der Umgehungsstraße geplanten Veränderungen wirksam werden.

Aufgrund des notwendigen Knotenabstandes zur S 38 muß für die Grundstückszufahrt der vorhandene Feuerlöschteich verlegt werden.

Eine Veränderung der Knotengestaltung S 38/ Str. Am Niederholz unter Einengung der jetzigen Einmündung ist durch den Investor mitzutragen.

E - 202 8

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Reinhold
Gemeindeamt

Liebertwolkwitz, den 15. 09. 93

Markt 1
04445 Liebertwolkwitz

3.2.2. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist mit dem Erschließungsvertrag festgelegt.

Die Ableitung des Schmutzwassers soll bis zum Neubau des Abwasserkanals provisorisch über eine abflußlose Klärgrube erfolgen.

Das Regenwasser soll über ein Rückhaltebecken als Brauchwasser dem Betriebsprozeß zugeführt werden.

Damit reduziert sich der Reinwasserbedarf aus dem öffentlichen Netz von bisher ca. 1000 cbm/Jahr wesentlich.

Eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz kann erst erfolgen, wenn die jetzige Druckmangelsituation der Leitung in der Straße Am Niederholz durch den Bau einer neuen Hauptwasserleitung für den Gesamtbereich (Wohngebiet/Gewerbe) realisiert ist. Für die Zwischenzeit ist mit einer mobilen Trinkwasserversorgung auszukommen und das Brauchwasser über einen eigenen Brunnen zu sichern.

Der Anschlußwert für die Elektroenergieversorgung beträgt bis 60 kW. Ein Transformator befindet sich in der Straße Am Niederholz in ca. 200 m Entfernung an den nach Aussage der WESAG angeschlossen werden kann. Für die Realisierung wird dem Investor ein gesonderter Vertrag angeboten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölheizanlage. Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Leitungsumverlegungen sind im Bereich der Straßenbeleuchtung erforderlich. Die Straßenentwässerung der Leipziger Straße ist zu verrohren. Bei den Bauarbeiten ist die Trinkwasserleitung DN 63x67, die das Baugelände durchquert, zu orten und zu berücksichtigen.

Für die Führung eines Verbindungsweges zwischen dem geplanten Wohngebiet nördlich des Schaukelgrabens und der Bushaltestelle an der S 38 wird ein 1,50 m breiter Streifen freigehalten und bei Bedarf, in Abstimmung mit den Investoren dieses Gebietes, ausgebaut.

4. Grüngestaltung

Entsprechend den Anforderungen des Naturschutzes wird parallel zum Schaukelgraben ein 25 m- Streifen freigehalten, der lediglich im Bereich der Grundstückszufahrt eingeeengt werden muß. Die Gestaltung dieses Grünstreifens durch den Investor gilt als Ausgleichmaßnahme nach Paragr. 8 Abs. 4 und 5 BNatSchG. Die Festsetzungen zur Grüngestaltung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil) zu entnehmen

E- 202 g

5. Gewährleistung des Bodenschutzes

Nach § 7 Abs. 3 EGAB vom 12.08.1991 und § 1 Abs. 5 BauGB sind im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Hinweise zu beachten:

- die Bodenversiegelung ist minimal zu gestalten. Stellplätze für Ausstellungsfahrzeuge sind wasserdurchlässig herzustellen
- Bodenaushubmassen sind möglichst am Ort wieder einzubauen. Geländeregulierung mit dem Neubau des Feuerlöschteiches
- Beschränkung der technologischen Bodenbelastungen, minimale Verdichtung durch Fahrzeuge
- Rückbau der Grundstückszufahrt im Bereich des Schaukelgrabens nach veränderter Straßenanbindung (S 38)

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Autohauses besteht ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Dienstleistungen für den Autoverkehr.

Nach dem derzeitigen Planungsstand und den Finanzierungsgrundlagen ist die Realisierung des Bauvorhabens gesichert.

Der Neubau ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Vorschriften und Richtlinien bezüglich der ökologischen und sonstigen Umweltverträglichkeit werden eingehalten.

In keinem Fall werden öffentliche oder andere private Belange negativ beeinträchtigt.

T. Larisch

Tatjana Larisch
Architektin f. Stadtplanung



Leipzig, den 25.6.93

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den 30.06.93

Rambert
Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz

E-202 10

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte
Abschrift.
Die Übereinstimmung mit der
vorgelegten Urschrift-Abschrift wird
hiermit beglaubigt.

502
Liebertwolkwitz, den 5. 09. 95

527
529 530
Rautenk
Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz

M 1:5000
LAGEPLAN

E-202₁₁

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Reinhold
Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 15. 09. 93.

PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN ZUM VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DAS AUTOHAUS BURKARD

1. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Liebertwolkwitz
Beschl.Nr. 69/91 vom 12.12.1991
2. Abstimmung mit der für die Raumordnung und Landesplanung
zuständigen Behörde erfolgte am 27.2.1993
3. Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluß ortsüblich durch
Aushang vom 17.02.1992 bis zum 18.03.1992
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.3.1993 den Entwurf des
Vorhaben-und Erschließungsplanes mit Begründung beschlos-
sen und zur Auslegung bestimmt. Beschl.Nr. 17/93
5. Der Beschluß zum Entwurf und die öffentliche Auslegung sind
ortsüblich durch Aushang am 26.3. 1993 bekannt gemacht
worden.
6. Die öffentliche Auslegung wurde vom 5.4.1993 bis 3.5. 1993
durchgeführt.
7. Parallel dazu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange statt mit der Information über die öffentliche Auslegung.
(Fristsetzung für Stellungnahmen bis zum 3.5.1993)
8. Bekanntmachung der Gemeindevertretersitzung zur öffent-
lichen Abwägung am 16.6.1993
9. Abwägungsbeschluß zu den eingegangenen Stellungnahmen
zum V+E-Plan in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am
08.07.1993 Beschl.Nr 51/93.
Die Überarbeitung des VEP in der Fassung vom 11.6.1993
wurde bestätigt. Eine öffentliche Anhörung wurde beschlossen.
10. Die öffentliche Anhörung wurde am 7.7.1993 bekanntge-
macht, die Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt.
11. Die öffentliche Anhörung wurde 21.7.1993 14.00 Uhr in der
Gemeindeverwaltung Liebertwolkwitz durchgeführt.

E-202₁₂

12. Die Abwägung in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde am 19.07.1993 öffentlich bekanntgemacht.

13. Das Ergebnis der öffentlichen Anhörung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.7.1993 abgewogen. Der VEP als Satzung beschlossen, die Begründung gebilligt.
Beschuß Nr. 58/93 und 59/93

14. Abschluß des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Liebertwolkwitz und dem Investor.

15. Ausfertigung des V+E-Planes und Übergabe an das Landratsamt Leipzig zur Einreichung beim Regierungspräsidium, Abt. Bau- und Wohnungswesen. (1 Original mit Verfahrensvermerken und 4 Kopien).

16. Bekanntmachung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ortsüblich mit Verfahrensvermerk der Bekanntmachung. Übergabe der Bekanntmachung an das Regierungspräsidium und das Bauaufsichtsamt beim Landratsamt.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den 1 5. 09. 93

Rautnitz
Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz