

BEGRÜNDUNG**zum Vorhabens- und Erschließungsplan Liebertwolkwitz / Leipziger Land
zwischen Straße „Deutsche Einheit“ und „Am Wasserturm“****(Grundstück Fl.St.Nr. 314 - Teilfläche, Gemarkung Liebertwolkwitz)**

Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB - Maßnahmegesetz
und § 9 Abs. 8 BauGB

**Neubau eines Einkaufsmarktes mit 6 Wohnungseinheiten
Bebauung einer nahe dem Altstadtkern brachliegenden Fläche**

1. Planungsanlaß und Planungsziel

Die Gemeinde Liebertwolkwitz ist im Land Sachsen / Bez. Leipzig als Unterzentrum eingestuft. Damit hat Liebertwolkwitz als Siedlungszentrum des Kreises Leipzig für seinen Nahbereich die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu gewährleisten.

Außerdem ist die Gemeinde Liebertwolkwitz dringend auf die Erschließung von stadtnahen Wohnbauflächen angewiesen. Einerseits um dem anhaltenden Nachholbedarf zu entsprechen, andererseits um einem notwendigen Auflockerungsbedarf Rechnung zu tragen. Parallel dazu sind notwendige Einrichtungen für die Grundversorgung die Folge.

Für das im Besitz der Gemeinde Liebertwolkwitz befindliche Grundstück Fl.St.Nr. 320 + 314, Gemarkung Liebertwolkwitz besteht daher Verwertungsabsicht und soll durch neue Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Grundstücksteilungen veräußert werden.

Angesichts immer knapper werdender Flächen wird der Weiternutzung dieses brachliegenden Geländes einer ehemaligen Gärtnerei, eine vorrangige Priorität eingeräumt.

Aus vorgenannten Gründen ist für das beplante Grundstück - Teilfläche aus Fl.St.Nr. 314 - ein Einkaufsmarkt vorgesehen, der im Obergeschoß zusätzlich einen Wohntrakt mit 6 WE erhält. Der Einkaufsmarkt stellt sich einerseits von der Verkaufsfläche und den Sortimenten her als altstadtverträglich dar. Andererseits wird gem. Handelsnetzanalyse der Gemeinde Liebertwolkwitz nicht auf die zukünftigen Bewohner des geplanten Baugebietes (WA) „Am Monarchenhügel“ abgestellt, sondern auf

a) Randbereiche mit längeren Einkaufswegen wie

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - östl. Bahnlinie Leipzig/Chemnitz | ca. 500 EW |
| - nördl. der B 186 | ca. 1.700 EW |

b) Gebiete mit deutlicher Unterversorgung, hauptsächlich mit Waren des täglichen Bedarfes

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - Anwohner nördl. der Linie | |
| Roßplatz-Schule-Am Wasserturm | ca. 1.600 EW |
| - Ortsteil Meusdorf/Leipzig | ca. 1.000 EW |
| - Ortsteil Zuckelhausen/Holzhausen | ca. 300 EW |
| - Monarchenhügel/Seite Holzhausen | ca. 400 EW |

sodaß sich ein Mindesteinzugsgebiet von ca. 5.000 Einwohner für den Einkaufsmarkt ergibt.

zum Vorhabens- und Erschließungsplan Liebertwolkwitz / Leipziger Land

Das beplante Grundstück ist

- über die bestehende Wohnstraße „Am Wasserturm“ bzw. über die geplante Wohnstraße „Deutsche Einheit“ sowie
- über die „Leipziger Straße“ als Sammelstraße

jeweils verkehrstechnisch günstig angebunden und setzt von Ort und Lage her strukturelle und städtebauliche Akzente. Die Erreichbarkeit ist äußerst positiv zu bewerten.

2. Bauleitplanung

Zur baurechtlichen Sicherung sowie baulichen Realisierung des o.g. strukturell notwendigen Vorhabens eines Einkaufsmarktes ist die Schaffung einer verbindlichen Rechtsgrundlage mit Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes erforderlich.

Der noch nicht rechtskräftig verabschiedete Flächennutzungsplan für die Gemeinde Liebertwolkwitz / Leipziger Land weist das überplante Grundstück als „Sondergebiet“ (SO) aus. Es erfolgt jedoch Abstufung von „SO“ gem. BauNVO § 11 (3) zu „Mischgebiet“ (MI) gem. BauNVO § 6.

3. Städtebauliche Grundsätze

Bereits in dem noch nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dargestellt, daß als Standort für ein Einkaufszentrum das Gebiet im Norden von Liebertwolkwitz in Frage kommt. Der Standort ist für die Gemeindestruktur insofern prädestiniert, da er sich in die von der Gemeinde Liebertwolkwitz beabsichtigte innergemeindliche Entwicklungsachse nach Norden einfügt und sich nicht auf Dauer „auf der grünen Wiese“ befindet. Denn nördlich anschließend, steht die geplante Bebauung „Am Monarchenhügel“ an, sodaß die Baumaßnahme auch städtebaulich eingebunden ist. Gleichzeitig weist dieser Standort noch einen gewissen fußläufigen Bezug zum Gemeindezentrum auf.

Die Planung nimmt die Nutzungsbezüge wie Gewerbe, Wohnen, ruhenden und fließenden Verkehr etc. aus dem angrenzenden, aber auch zu dem nördlich geplanten Umfeld auf, ergänzt diese und schließt bzw. rundet diese ab.

Die planerische Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück wird soweit östlich vorgesehen, daß mit dem südlich bestehenden Gebäudebesatz eine sinnvolle Ergänzung bzw. Fortsetzung erreicht wird. Die Stellplatzflächen sind der eher lärm- und emissionsintensiveren Kreuzung „Leipziger Straße/Am Wasserturm/Deutsche Einheit“ zugeordnet. Dadurch wird zwar die Werbewirksamkeit für den Einkaufsmarkt eingeschränkt, jedoch ergibt sich für den geplanten Wohntrakt ein ruhigeres und qualitätvolleres Wohnen mit nur geringfügig einsehbaren Terrassenflächen.

Die Wohnungerschließungen erfolgen über zwei, in der Bauweise leicht und offen gehaltene Treppenhäuser (Stahlbauweise), die zu Laubengängen (ebenfalls offen) führen.

Auf dem Grundstück sollen entstehen :

- | | | |
|---|----------------|--------------------------|
| - Einkaufsmarkt | Verkaufsfläche | ca. 580,0 m ² |
| - ergänzende Fachmärkte
Bäcker / Fleischer | Verkaufsfläche | ca. 100,0 m ² |

BEGRÜNDUNG

Seite - 3 -

zum Vorhabens- und Erschließungsplan Liebertwolkwitz / Leipziger Land

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| - 6 Wohneinheiten
3/2-Zimmerwhg.
3/3-Zimmerwhg. | Wohnfläche | ca. 400,0 m ² |
| - Kfz-Stellplätze | | ca. 70 Stpl. |
| - Fahrr.abst.plätze | | ca. 35 Stpl. |

4. Grünordnung

Die Ziele des Naturschutzes, des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden berücksichtigt.

- Durchgrünung der ständig dichter werdenden Bebauung bzw. anderer Infrastrukturmaßnahmen
- Intensive Bepflanzung zur Minimierung der Störungen des Landschaftsbildes durch den geplanten Baukörper und der Freianlagen durch übergroße, versiegelte Flächen
- Vermeidung weiterer Aufheizung und Staubentwicklung durch versiegelte Be-
lagflächen
- Schaffung von Großgrün, Hecken , Dach- und Fassadenbegrünung zum Auf-
bau vielfältiger Biotopstrukturen (auch faunistischer Art).
- Anlegen von intensiv durchwurzelter Flächen zur Erhöhung der Wasserauf-
nahme.
- Versickerung des Regenwassers auf der Grundlage eines hydrogeologischen
Gutachtens.

Inhaltliche Würdigung erfolgt in der nachfolgenden Eingriffsermittlung mit Ausgleichsberechnung.

4.1 Eingriffe in den Bestand

werden nur unabdingbar und im Sinne naturschutzfachlicher Belange vorgenommen.

Das geplante Grundstück -ehem. Gärtnereigelände - stellt sich derzeit als Brachwiese bzw. Weide-
land dar, mit stark gestörten Bodenschichten (lt. Bodengutachten) und erfahrungsgemäß mit
Stickstoff und Spritzmitteln belastet. Genutzt wird es als Schafweide, die mit Quecken, Löwenzahn,
Goldrauten, Girsch, Brennesseln und Disteln als Hauptarten durchsetzt ist. Wegen Schuttablage-
rungen, heranrückender Bebauung sowie Betretbarkeit ist kein Entwicklungspotential zu erwarten.

Die vorhandenen Linden entlang der Straße „Am Wasserturm“ werden erhalten und während der
Bauzeit gem. DIN 18 920 gesichert. Auf dem Grundstück selbst werden gerodet

- 1 Stk Wildkirsche (Durchm. ca. 25 cm)
- 1 Stk Linde (Durchm. ca. 15 cm)
- 1 Stk Birke (ca. 8 Jahre alt)

BEGRÜNDUNG

Seite - 4 -

zum Vorhabens- und Erschließungsplan Liebertwolkwitz / Leipziger Land

Im südlichen Teil der Baufläche stehen zwischen den großen Linden kleinere Eschen (Durchm. ca. 10 cm) sowie zwei stark überhängende Weiden und Pappeln. Diese sind entweder zu roden oder die stark überhängenden Astteile zurückzuschneiden. Für die Bestandsbewertung sind diese Maßnahmen unerheblich.

4.2 Eingriffsermittlung mit Ausgleichsberechnung

Die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Biotopwertesystem der Stadt Nürnberg, das sich - wie andere mögliche Systeme auch - für Abschätzungen dieser Art in den letzten Jahren hervorragend bewährt hat.

Eingriffe

Bezeichnung der Teilfläche	Flächenansatz	Fläche in m ²		Punktwert	Gesamt Punktzahl
Brachwiese		4580		0,25	1145
Wildgehölze		100		0,6	60
Baum	3 Stück	2	60	0,65	39
Baum	1 Stück	5	5	0,8	4
				Punktzahlsumme	1248

Ausgleichsmaßnahmen

Wildgehölze			900	0,6	540
Bäume 1. Ord.	25 Stück	15	375	0,8	300
Bäume 2. Ord.	20 Stück	12	240	0,8	192
Dachbegrünung int.			280	0,3	84
Berankung	55 lfm	3,5 m hoch	192,5	0,1	19,25
Rasenpflaster			1130	0,1	113
				Punktzahl- summe	1248,25

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Bei der Erstellung der konkreten Planunterlagen für das Bauvorhaben fanden bereits Vorgespräche mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange statt. Die erforderlichen Stellungnahmen liegen zwischenzeitlich ebenfalls vor und stellen sich im Ergebnis wie folgt dar

- Wasserversorgung erfolgt lt. Stellungnahme der Komm. Wasserwerke Leipzig GmbH von der Straße „Deutsche Einheit“ her. Die derzeit in dem zu bebauenden Grundstück liegende Trinkwasserleitung ist in den öffentlichen Raum umzuverlegen.
- Stromversorgung ist lt. Stellungnahme WESAG (Abt. TB-N-PLBö-W) Markleeberg von der „WESAG-Station Straße Am Wasserturm“ her möglich.

Die derzeit in dem zu bebauenden Grundstück liegenden E-Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

- Erdgasversorgung kann lt. Auskunft H. Petermann (Erdgas West-Sachsen GmbH, Engelsdorf) von der Dimension der Leitungen her sowohl von der Straße „Deutsche Einheit“, als auch „Am Wasserturm“ aus erfolgen.
- Straßenbeleuchtung soll im Zuge der Neuplanung vom Anschlußpunkt in der Straße „Am Wasserturm“ (in Höhe der geplanten Ein- und Ausfahrt) lt. Auskunft der Fa. Bartsch, Liebertwolkwitz in die Straße „Deutsche Einheit“ fortgeführt werden.
- Fernmeldeanschluß ist lt. Schreiben H. Walker (Deutsche Telekom AG, BZN 73 Leipzig) sowohl von der Leipziger Straße her möglich. Die in dem Grundstück an der Süd-Westecke liegende FM-Leitung wird von der künftigen Bebauung nicht berührt.
- FS- und Hörfunkanschluß ist lt. Schreiben Sy-Fra, Antennentechnik Jößnitz vom Grundstück Fl.St.Nr. 313/1 her möglich.
- Schmutzwasser hat lt. Stellungnahme der Komm. Wasserwerke Leipzig GmbH über das vorhandene Kanalnetz zu erfolgen. Anschlußpunkt ist der Kanal in der Leipziger Straße.
- Regenwasser darf lt. Stellungnahme der Komm. Wasserwerke Leipzig GmbH nicht in das Kanalnetz geleitet werden und ist auf dem Grundstück zu versickern (Untergrundverrieselung nach DIN 4261 T1).
- Wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 7, 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 13 Sächs. Wassergesetz (SachsWG) ist hierfür einzuholen.
- Löschwasser ist lt. Stellungnahme der Komm. Wasserwerke Leipzig GmbH in ausreichender Menge (96 m³/h) gewährleistet.
- Abfallentsorgung über gemeindlich geregelten Hol- und Bringedienst

BEGRÜNDUNG

Seite - 6 -

zum Vorhabens- und Erschließungsplan Liebertwolkwitz / Leipziger Land

6. Immissionsschutz

Auf das beplante Grundstück wirken keine relevanten bzw. regelmäßigen Immissionen ein, die den Toleranzbereich überschreiten würden.

Kümmersbruck, 17.04.1997
ad/js

ROLAND ADLER ARCHITEKT
AMBERGER STRASSE 63E
92245 KÜMMERBRUCK
TELEFON 0 96 21/76 16 - 0

