

1. Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan

Die Fa. Eckstein Farben

W. Winkelvoss GmbH und Co

hat sich 1991 mit einer Großhandelsniederlassung in Bienitz Ortsteil Rückmarsdorf, Merseburger Landstraße 8 angesiedelt.

Der Neubau erfolgte auf einem Pachtgrundstück.

1994 konnte durch Eckstein Farben das Grundstück Merseburger Landstr. 10 mit den Flurstücken 333/2, 334/3, 334/4, 334/5 erworben werden.

Für die Gemeinde Bienitz Ortsteil Rückmarsdorf gibt es den Entwurf eines Flächennutzungsplanes.

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Industriegebiet lt. Flächennutzungsplanentwurf (Stand Mai 1992).

Im Bestand ist das Gebiet südlich der Merseburger Landstraße stark mit Kleingartenanlagen durchmischt.

Für Kleingartenanlagen besteht Bestandsschutz. Die zulässigen Immissionswerte widersprechen den Werten eines GI Gebietes.

Gegenüber dem 1. Entwurf des V- und E-Planes wird das Gebiet des V und E-Planes als GE Gebiet mit Einschränkungen

GE e

eingestuft.

Die vorgesehene Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstückes als auch der südliche Teil des Grundstückes werden so bebaut, daß die Festsetzungen des GE-e eingehalten werden.

Aus der vorgesehenen Nutzung heraus ist die Einhaltung der geforderten Schall-Immissionswerte von 55 d B (A) und nachts von 40 d B (A) kein Problem. Es wird jedoch darauf hingewiesen, das durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Merseburger Landstraße diese Werte sowohl tags als auch nachts erheblich überschritten werden und die Kleingärtner dadurch gestört werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß das gesamte Grundstück - auch der südliche Teil bisher als Industriegebiet genutzt wurde.

Für den Bau des Metallgußwerkes wurde der lebende Oberboden entfernt und mit Schotter und Kies aufgefüllt und befestigt. Die Fläche diente zur Lagerung schwerer Metall- und Bauteile.

Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück soll in 2 Realisierungsabschnitten bebaut werden.

Der Standort Merseburger Landstraße 10 ist wegen seiner verkehrstechnisch günstigen Anbindungen an die Stadt Leipzig und an das Umfeld besonders attraktiv.

E - 240

2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Standort ist im Flächennutzungsplanentwurf als Industriegebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde aufgestellt und befindet sich im Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Phase - Einholung von Stellungnahmen betroffener Träger öffentlicher Belange abgeschlossen.

Der Antrag auf Festsetzung wird jetzt auf GE-e gestellt.

Der Bauherr und die Gemeinde Bienitz sind an einer kurzfristigen Genehmigung und damit Voraussetzung für einen baldigen Baubeginn interessiert.

3. Geltungs- bzw. Planungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke

333/2 mit	3.875 m ²
334/3 mit	15.682 m ²
334/4 mit	259 m ²
334/5	489 m ²

20.305 m ² Gesamtfläche	

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch durch die Merseburger Landstraße erschlossen. Es sind z.Zt. 2 Grundstückszufahrten vorhanden.
Die Merseburger Landstraße bildet die Nordgrenze des Grundstückes.
Die westliche Grenze wird durch die Flurstücke 334b, 334c, 334/1, 334/2, 334 e, 334 f gebildet, die Nutzung erfolgt durch Kleingärten.

Die südliche Begrenzung bilden die Flurstücke 559/4, und 333/1, die ebenfalls kleingärtnerisch genutzt werden.
Die östliche Begrenzung bilden die Flurstücke 333/7 und 333/1 mit ebenfalls kleingärtnerischer Nutzung.

Die Bebauungsgrenze ist lt. Planzeichnungsverordnung im V-E Plan fixiert.

4. Planungsabsichten

Das Grundstück soll mit Gewerbeeinrichtungen bebaut werden.
Vorhandene Gebäude werden abgebrochen.
Die Abbruchanträge wurden am 23.06.93 und am 03.12.93 gestellt.
Die Genehmigungen liegen vor.
Mit dem Abbruch wurde begonnen.

Die 1. Realisierungsstufe sieht den Neubau einer Großhandelsniederlassung der Fa. Eckstein Farben mit einer BGF von ca. 2900 m² vor.

Die 2. Realisierungsstufe sieht die Erweiterung um 1600 m² BGF vor.

Das Lager wird in Massivbauweise errichtet und mit einer Regalanlage versehen.

Die ca. 10 - 15 Beschäftigten werden sowohl im Verkaufsbereich als auch im Lagerbereich eingesetzt.

Sozialräume werden eingeordnet.

Nach einer ersten Abstimmung mit der WESAG wird der elektr. Leistungsbedarf für das Gesamtgrundstück auf 160 KVA festgelegt.

Der Trinkwasserbedarf des Grundstückes wird mit ca. 2,0 m³/Tag eingeschätzt.

Der Löschwasserbedarf wird ermittelt. Bei vergleichbaren bereits gebauten Objekten liegt er bei ca. 3200 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Es wird erwartet, daß eine Löschwasserrückhaltung nach der LÖRÜRL notwendig wird.

Für die Beheizung der Gebäude auf dem Grundstück soll Erdgas als Energieträger verwendet werden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist der Anschluß über ISDN erforderlich.

Als Grundstückszufahrt ist die bereits vorhandene Zufahrt für die Grundstücke Merseburger Landstraße 8 vorgesehen. Die jetzt vorhandene Zufahrt für die Merseburger Landstraße 10 wird geschlossen.

Die jetzt ebenfalls vorhandene Zufahrt in Höhe der Merseburger Landstraße 12 wird auch als Zufahrt für die Kleingärten weitergenutzt und gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt ausgebaut.

Die Baugrenze wurde auf 20 m vom vorhandenen Bord-Südseite - der Merseburger Landstraße eingetragen, um der Straßenerweiterung für die Merseburger Landstraße genügend Freiraum zu geben.

5. Maße der baulichen Nutzung

Die Angaben der Baunutzungsverordnung gem. §8 und §17 sowie §21a der Bau NVO sind auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt fixiert.

Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	GRZ 2,4
Baumassenzahl	BMZ 10,0

Der Grenzabstand der zu planenden Gebäude richtet sich nach §7 (5) der Sächs BO vom 26.07.94 und beträgt 0,25 H mindestens 3 m.

Im Plan wurde die Baugrenze wie folgt festgelegt:

Nordseite - Baugrenze gerade Linie
linke Seite 3 m und
rechte Seite 16 m vor der nördlichen Grundstücksgrenze.
(20 m Abstand von Straßenbord)

Ostseite - Grenzabstand 8 m
bis zum Abknicken der Grundstücksgrenze - dann mind.
3 m bzw. 0,25 H
In diesem Abstand dürfen Rohre, Leitungen und
Straßen verlegt bzw. gebaut werden.
Straßenbordabstand zur Grundstücksgrenze 1,50 m.

Südseite und Westseite
3 m bzw. 0,25 H

Einstellplätze für LKW und PKW sind auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Zulässigkeit von Objekten im Gewerbegebiet richtet sich nach §8 Bau NVO. Ausgeschlossen werden ausdrücklich Einzelhandelsgeschäfte aller Art und auch Einzelhandelsgeschäfte im Geschäftshäusern und Vergnügungsstätten. Die Einschränkung beinhaltet weiter

- Immissionswerte Lärm	tags	55 d B (A)
	nachts	40 d B (A)

6. Grünordnerische Erläuterungen und Festlegungen
Das Grundstück im Planungsbereich ist im nördlichen Bereich hochgradig versiegelt. Dazu kommt die sehr hohe Überbauung.

Im südlichen Bereich sind z.Zt. durch Kleingärtner Flächen kleingärtnerisch genutzt, die nach vorliegender Vereinbarung geräumt werden. Die übrige Fläche des südlichen Bereiches sind mit Schotter und Kies durch den Vornutzer abgedeckt worden und sind durch Unkraut bewachsen.

Das Flurstück 334/5 ist fast vollständig von einer Klärgrube bedeckt, die im Rahmen der Beräumung beseitigt wird. Die Grube wird ordnungsgemäß mit Erdstoff aufgefüllt und als Grünfläche des 1. Bauabschnittes gestaltet.

Lt. Bestandsplan, der am 02.02.95 durch das Vermessungsbüro Dr. Schindler erstellt wurde, weist das Gesamtgrundstück nur einen (1) erhaltenswerten Baum auf, der auch erhalten wird.

Aufgrund des vorhandenen Zustandes des Gebietes des V+E Planes bedeuten die 2800 m² ausgewiesenen neuen Gehölzflächen / Schutzstreifen eine absolute Verbesserung des Naturhaushaltes.
Die konkrete Gestaltung und Lage wird mit den Bauanträgen nachgewiesen.

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.
Schutzpflanzungen an der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze in den festgesetzten Abstandflächen sind anzulegen.
Auf der Ostseite ist der 1,50 m breite Streifen zwischen Feuerwehrezufahrt und Grundstücksgrenze dafür zu nutzen.
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. befahrbare Wege, PKW Stellflächen, Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit grobfugigem Pflaster.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
Geschlossene Einfriedungen sind nicht statthaft.
Die grünordnerischen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortbezogen.
Es sind Pflanzen der natürlichen Vegetation zu verwenden, z.B. Robinien, Eschen, Erlen, Hain-Buchen, Birken, Wildrosen, Bergahorn.
Da ein lebender Oberboden durch die vorhergehende Nutzung nicht vorhanden ist, entfällt der Schutz nach §202 Bau GB.
Die Fertigstellung der Grünflächen hat bauabschnittsweise zu erfolgen.

8. Erschließung

8.1 Elektroversorgung

Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. eine 10 KV-Trafostation, die abgängig ist.

Nach Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen soll in der neuen Halle eine neue 10KV Station errichtet werden, mit einer neuen 10-KV Einschleifung. (siehe Anlage und Plan)

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Grundstückes erfolgt über eine vorhandene Trinkwasserleitung NW 100.

Aus dieser Leitung können 96 m³/h bei einem Druck von 1,5 bar innerhalb von 2 Stunden entnommen werden.

Der vorhandene Hausanschluß bleibt bestehen.

8.3 Abwasser

8.3.1 Schmutzwasser

Auf dem Grundstück ist ein Abwasserschacht (Leitung NW 300) vorhanden.

An diesem Anschlußpunkt wird auch die Schmutzwasserleitung des Grundstückes angeschlossen.

8.3.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird zu Löschwasserzwecken in einen Löschwasserteich geleitet.

Überschüssiges Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

8.4 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind nach Arbeitsblatt W405 DVGW 192 m³/h notwendig.

96 m³/h können aus der Wasserversorgungsleitung der kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH abgedeckt werden.

Für 96 m³/h wird ein Feuerlöschbecken gebaut mit einer ständigen verfügbaren Wassermenge von 200 m³.

8.5 Gasversorgung

Das Gebäude soll mit Erdgas beheizt werden.

Die Erdgasleitung muß an das Grundstück herangeführt werden, die Bereitschaft der EWS Erdgas GmbH Westsachsen liegt vor.