

13. 07. 1994uw
907401.DOK

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Antragsteller : Gemeinde Lausen
vertreten durch Bürgermeister Herrn Handrick

Vorhabensträger: Bischoff & Partner, Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Gumpersdorfer Weg 7
95342 Stadtsteinach

Bauvorhaben : Neubau eines Lebensmittelmarktes in Leipzig-Lausen, Straße am See

Textteil B
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird wie folgt begrenzt.

Im Osten: durch die Straße am See.

Im Süden: durch die Straßenbahnlinie der Leipziger Verkehrsbetriebe mit Endhaltestelle und Straßenbahnschleife.

Im Westen: Durch einen vorhandenen Parkplatz.

Im Norden: Durch einen vorhandenen Parkplatz.

2. Räumliche und strukturelle Situation.

Das Planungsgebiet schließt nördlich an die Ortslage der Gemeinde Lausen an. Im Osten befindet sich der Stadtteil Leipzig/Grünau. Westlich des Planungsgebietes liegt der Kulkwitzer See. Im Norden des Planungsgebietes schließt sich nach dem zum Erholungsgebiet gehörenden Parkplatz eine Grünfläche an. Ebenfalls westlich vom Planungsgebiet befinden sich Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Das Plangebiet ist Teil des bereits erwähnten Parkplatzes. Bei großen Teilen dieses Parkplatzes ist die Aufstellart sowie die Abgrenzung zwischen Fahr- und Grünflächen nicht mehr vorhanden.

Das Planungsgebiet ist Teil des Flur-Stückes Nr. 102. Auf diesem Flurstück befinden sich auch die Straße am See sowie die Straßenbahnwendschleife. Die Teilungsvermessung für das Plangebiet aus dem Flurstück Nr. 102 kann erst nach der Baureife erfolgen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Lausen liegt derzeit kein gültiger Flächennutzungsplan vor.

4. Notwendigkeiten der Planaufstellung

Der Vorhabensträger plant ein Vorhaben zu errichten, daß nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung für das Mischgebiet einhält.

Die Gebietsausweisung muß nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Leipzig nicht als Mischgebiet sondern als "Sondergebiet für Handel" erfolgen.

Das geplante Vorhaben befindet sich nach Einordnung durch das Landratsamt Leipzig im Außenbereich. Der Umgriff des Planungsgebietes trägt zum einen Teil die Strukturmerkmale eines Erholungsgebietes und zum anderen die Strukturmerkmale eines Wohn- bzw. Mischgebietes. In der vorliegenden raumordnerischen Stellungnahme des Sächsischen Landesverwaltungsamtes wird die Verträglichkeit des Vorhabens in raumordnerischer und bauleitplanerischer Hinsicht festgestellt.

5. Begründung des Vorhabens

Bei Planungsbeginn 1991 besaß die Gemeinde Lausen, abgesehen von einzelnen kleinen Läden, keine Handelsflächen für Lebensmittel. Bei dem zu errichtenden Lebensmittelmarkt mit ca. 900 m² Verkaufsfläche handelt es sich ausschließlich um einen Einzelhandelsbetrieb, der der Grundversorgung der in Lausen wohnenden Bevölkerung dienen soll.

Zwischenzeitlich sind in Lausen zwei Lebensmittelmärkte entstanden. Daraus resultiert eine Verschiebung des Einzugsbereiches auf das angrenzende Randgebiet des Wohngebietes Leipzig - Grünau.

Durch die Anordnung eines Lebensmittelmarktes unmittelbar an die Gemeinde Lausen angrenzend, wird auch der starken Verkehrszunahme zu den weiter entfernt liegenden Verkaufsstätten im Norden des Kulkwitzer Sees entgegengewirkt. Die Verkaufseinrichtungen im nördlichen Bereich des Kulkwitzer Sees dienen der Versorgung der Stadt Leipzig, speziell des Stadteiles Leipzig/Grünau.

Durch das geplante Vorhaben werden ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen. Alle diese Arbeitsplätze entstehen neu. Hierdurch werden Arbeitsplätze am Ort unter Beachtung der Umweltverträglichkeit und der örtlichen Einfügung geschaffen.

6. Vorhandene planerische Bedingungen

Für das Gebiet der Gemeinde Lausen liegt kein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Die Ausweisung als Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen läßt eine standortspezifische Planung zu, ohne für die Umgebung unerwünschte Entwicklungen zu ermöglichen.

Es existieren keine gültigen Bebauungspläne für das Planungsgebiet oder Teile davon. Diese Aussage gilt auch für den Umgriff des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet besitzt keine direkte verkehrliche Anbindung an die Straße am See. Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes ist eine Zuwegung über die vorhandene Parkplatzzufahrt notwendig. Es sind für dieses Gebiet keine übergeordneten Verkehrsplanungen bekannt.

Das Planungsgebiet ist keiner Trinkwasserschutzzone zugeordnet.

7. Städtebauliche Lösung

Die geplante Bebauung befindet sich im nord-westlichen Teil des Planungsgebietes. Der zur Straße am See und zur Straßenbahnhaltestelle gewandte Teil des Planungsgebietes erhält die Flächen für den ruhenden Verkehr. Die Bebauung wird eingeschossig ausgeführt. Damit wird die Einbindung in die Umgebung erreicht. Die Orientierung des Eingangsbereiches zur Bebauung erfolgt in Richtung Straßenbahnhaltestelle und Straße am See. Um die derzeit vorhandenen fußläufigen Verbindungen zwischen dem Parkplatz und der Straßenbahnhaltestelle zu erhalten, werden im Planungsgebiet 2 Durchgänge zum Bereich der Straßenbahnhaltestelle eingeordnet.

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße am See. Der Anschluß an die Straße am See kann aus verkehrsplanerischer Sicht nur über die vorhandene Parkplatzzufahrt erfolgen. Von dieser Parkplatzzufahrt zum Planungsgebiet wird eine Zufahrtsstraße errichtet, deren dauerhafte Nutzung durch Grundbucheintrag gesichert wird. Über diese Zufahrtsstraße erfolgt die verkehrliche Erschließung der Stellplätze sowie die Anlieferung.

9. Flächen des ruhenden Verkehrs

Alle für das Vorhaben benötigten Stellplätze werden im östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes untergebracht.

10. Erschließungsleistungen für Elektroenergie

Die Erschließung mit Elektroenergie ist gesichert, die entsprechende Zusage des Elektroversorgungsunternehmens liegt vor.

11. Energieversorgung Erdgas

Auf dem Planungsgebiet verläuft eine Gasleitung. Die Versorgung mit Erdgas ist gesichert.

12. Medienversorgung Trinkwasser

Die Anschlußleitung für die Trinkwasserversorgung liegt ebenfalls im Planungsgebiet. Diese Leitung verläuft in West-Ost-Richtung entlang der südlichen Planungsgrenze. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist gesichert.

13. Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in den Anschlußkanal eingeleitet. Das fettbelastete Schmutzwasser wird nach Vorreinigung in einen Fettabscheider ebenfalls in den Anschlußkanal eingeleitet. Der Anschlußkanal wird in der Erschließungsstraße verlegt und am bezeichneten Schacht in der Straße am Grund angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ab dem Anschlußpunkt ist gewährleistet.

14. Art der Nutzung

Für das Gebäude ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 900 m² Verkaufsfläche, einschl. eines Bäckers und Fleischers, vorgesehen. Die geplante Verkaufseinrichtung hat keine raumordnerischen Auswirkungen. Für die Nutzung im Gebietsteil wird eine Nutzungsbeschränkung festgelegt. Die Einschränkungen dienen dem Schutz des Gebietsumgriffes und sind im Textteil näher erläutert. Weiterhin soll durch die festgelegte Verkaufsfläche mit Einschränkung die Entwicklung im Bereich Leipzig/Grünau nicht gefährdet oder eingeschränkt werden. Die Zustimmung zur geplanten Verkaufsfläche von der Stadt Leipzig liegt vor. Die geplante Nutzung ist als verträglich zum Umgriff des Planungsgebietes zu sehen.

15. Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet werden als Maß der baulichen Nutzung 0,8 (1,0) festgesetzt, um die Nutzungsintensität zu beschränken. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Planteil A festgeschrieben.

Entsprechend den Festsetzungen des § 6 SächsBO werden für das Planungsgebiet die Grenzabstände für Sondergebiete festgesetzt. (Mindestens jedoch 3,00 m.) Diese Festsetzung begründet sich durch die Nutzung des Planungsgebietes und der umliegenden Flächen sowie der möglichen veränderten Nutzung der umliegenden Flächen. Diese beschriebene Nutzung ist mehr der gewerblichen Seite des Mischgebietes zuzuschlagen. Die Belange der umliegenden Grundstücksflächen sind durch diese Festsetzung ausreichend berücksichtigt.

16. Form, Gestaltung, Bauweise

In den Festsetzungen zum Plan wurde versucht ein Gebäude zu beschreiben, daß sich in die Landschaft und in die umgebenden Ortsbilder einbinden läßt. Die Gestaltung des Gebäudes zielt auf die unmittelbare Nähe des Stadtteiles Leipzig/Grünau mit den mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdach ab. Auf eine ländliche Gestaltung des Lebensmittelmarktes wurde bewußt verzichtet. Die Dachform wird als Satteldach erfolgen.

17. Grüngestaltung

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Planungsgebiet nur wenige Grundflächen, die als Abgrenzung der Stellplatzreihen angelegt worden waren. Die Befestigung der Stellplätze ist mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt. Im Zuge der Beplanung der Freianlagen entstehen entlang der neuen Grundstücksgrenzen und innerhalb des Grundstückes zwischen den Stellplatzreihen ca. 900 m² Grünanlagen. Für diese Grünflächen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Ergänzend zum Grünordnungsplan ist eine Pflanzliste Bestandteil des Planteiles A. Für den Gesamteingriff wurde eine Eingriffsbilanz gefertigt. Der Ausgleich des Eingriffes ist nachgewiesen. Die Bilanz ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

18. Immissionen - Emissionen

Betriebliche Emissionen entstehen lediglich durch Heizung und Verkehr. Durch die Wahl der Brennstoffe und der Heizungstechnik werden die Emissionen auf ein Mindestmaß begrenzt. Auf dem Grundstück werden ca. 80 Stellplätze errichtet. Diese Stellplätze dienen dem Kundenverkehr. Die vom beschriebenen Parkplatz ausgehenden Emissionen entsprechen der bisherigen Nutzung der Gesamtfläche als Parkplatz und bilden somit für die Umgebung keine zusätzliche Beeinträchtigung.

19. Planentwicklung und Baugebot

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Handel eingestuft. Der Vorhabensträger verpflichtet sich das Bauvorhaben im wesentlichen bis zum 31. 12. 1996 fertiggestellt und mit der Nutzung begonnen zu haben.

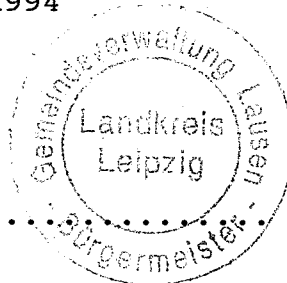
Lausen, den 09. Juni 1994

Gemeindeverwaltung

Lausen

Bürgermeister

Bürgermeister



Vorhabensträger

Entwurfsverfasser



