Gewerbegebiet 21.10.92 L
Schönauer Straße / Sprikkenweg

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- Erläuterungsbericht -

==========

Bauherren /
Antragsteller: Mühlhofer + Pfahler GmbH
Rohr- und Anlagenbau
Machtlfinger Straße 10 - 12
8000 München 70

RÖSTA
Röhren- und Stahllager GmbH
Altonaer Straße 59-61
1000 Berlin 20

VNG Verbundnetz Gas AG
Liebigstraße
O-7152 Böhlitz-Ehrenberg

Planung: Bottler Lutz
Freie Architekten und Diplomingenieure
Dachauer Straße 233
8000 München 19

E-96 2

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Situation

Das Grundstück wurde im Jahre 1992 durch die Antragsteller erworben. Sie beabsichtigen dort Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen mit den erforderlichen Nebenanlagen zu errichten.

Da den Antragstellern an einer zügigen Bebauung des Grundstücks gelegen ist, wird dieser Vorhabens- und Erschließungsplan vorgelegt.

1.2 Zeitlicher Rahmen

Die vorliegende Planung zeigt die langfristigen Entwicklungen auf dem Grundstück, d.h. die einzelnen Gebäude werden teilweise in zeitlichem Abstand, nach den jeweiligen innerbetrieblichen Erfordernissen, bzw. der Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur erstellt.

2.0 BAUGRUNDSTÜCK

2.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg
Es wird begrenzt durch:
Sprikkenweg im Norden, Drosselweg im Osten, ÖPNV-Bahngleis im Süden und Südwesten, Schönauer Straße im Westen.

2.2 Planerische Vorgaben

Durch das Büro Voegele und Partner, Karlsruhe, wurde im Auftrag der Gemeinde ein Flächennutzungsplan erstellt, der im Entwurf vorliegt.

Die wesentlichen Aussagen sind:
- Westlich einer Linie von der Kastanienallee nach Süden
  Einstufung als "Allgemeines Gewerbegebiet"
- östlich dieser Linie,
  Einstufung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet"
  in dem die Immissionswerte für ein Mischgebiet einzuhalten sind.
- Ein Geländestreifen, mit einer Breite von 20 m, entlang der Schönauer Straße und der Bahnlinie ist von Bebauung freizuhalten.

2.3 Flurnummer 173

Der vorgelegte Vorhabens-und Erschließungsplan schließt dieses Grundstück in die langfristige Gesamtentwicklung mit ein.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

3.1.1 Planerische Vorgaben

Durch das Büro Dr.Koehler + Leutwein, Karlsruhe, wurde im Auftrag der Gemeinde ein Rahmenkonzept zur künftigen Verkehrsführung erstellt.

Die wesentlichen Aussagen sind:
- Ausbau der Schönauer Straße
- Niveaufreie Überführung des ÖPNV-Bahngleises
- Entlastung des Sprikkenwegs, Nutzung nur für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete
- Anbindung des Grundstücks an die Schönauer Straße durch neue Anliegerstraße.

3.1.2 Planung

Die Vorgaben des Büros Dr.Köhler wurden aufgenommen.
Die Erschließungsstraße zweigt von der Schönauer Straße ab. Sie liegt auf der Grundstücksgrenze zwischen Mühlhofer + Pfahler und VNG und endet in einem Wendehammer am Schnittpunkt der 3 Grundstücke. Alle Grundstückszufahrten liegen an dieser Stichstraße.

Die angrenzenden Wohngebiete werden durch diese Erschließung nicht tangiert.

Die Fa.RÖSTA erhält einen Gleisanschluß von Osten.

3.2 Medien

3.2.1 Planerische Vorgaben

Das Konzept der Gemeinde sieht vor, alle erforderlichen Medien (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Starkstrom, Fernmelde) in dem nicht bebauten 20 m-Streifen entlang der Schönauer Straße zu führen. Abwasserkanäle liegen darüber hinaus in der Kastanienallee und im Sprikkenweg.

3.2.2 Planung

Alle notwendigen Medien werden in die Erschließungsstraße gelegt, von hier erfolgen die Abzweige in die Grundstücke.
Ein späterer Anschluß an das übergeordnete System ist möglich.
Zur Verkürzung der Leitungslängen, sollen für die VNG die Kanäle Kastanienallee und Sprikkenweg mitbenutzt werden.

4.0 NUTZUNG

4.1 Art der Nutzung

Die beabsichtigten Nutzungen und deren Verteilung, befinden sich in Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung für das Gesamtgrundstück liegt unterhalb der, für diese Gebiete, in der Baunutzungsverordnung definierten Grenzen.

4.3 VNG

Die VNG errichtet auf dem Grundstück die
Zentrale Technische Betriebsstelle.
Sie besteht aus:
- Bereichsleitung mit Sozialbereichen und Kantine
- Zentrale Werkstätten für Leitungsnetz und Nachrichtennetz
- Kfz-Werkstatt
- Zentrallager
- überdachte Freilager
- Stellplätze in erforderlicher Anzahl

4.3 Mühlhofer + Pfahler

Die Fa. Mühlhofer + Pfahler nutzt das Grundstück für den Rohrleitungs- und Anlagenbau.
- Nutzung der bestehenden Halle als Montagehalle
- Errichtung des notwendigen Verwaltungsgebäudes
- Nutzung eines Teils der Freiflächen als Freilager
- Bau von Stellplätzen in erforderlicher Anzahl

4.4 RÖSTA

Die Fa. RÖSTA nutzt das Grundstück als Lager- und Umschlagfläche für den Großhandel mit Stahlrohren und Stahlprofilen.
- Nutzung der bestehenden Halle als Lagerhalle
- Neubau einer Halle für Lagerung und Umschlag
- Errichtung des notwendigen Verwaltungsgebäudes
- Nutzung eines Teils der Freiflächen im Westen als Freilager
- Bau von Stellplätzen in erforderlicher Anzahl

E - 96 5

4.5 Begrünung / Oberflächenversiegelung

Auf eine großzügige Begrünung, insbesondere im Anschluß an die Wohngebiete wird großer Wert gelegt. Die versiegelten Flächen werden in Abhängigkeit von der Nutzung so gering wie möglich gehalten.

siehe Grünflächenplan und dessen Festlegungen

5.0 LÄRMSCHUTZ

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Werte für Mischgebiet sind:
Lr = 60 dB(A) am Tag und Lr = 45 dB(A) in der Nacht.
Diese Werte werden eingehalten.

5.2 Vorhandener Wall wird erhalten und neu gestaltet

~~Es ist geplant, aus Platzgründen, den vorhandenen Lärmschutzwall abzutragen. Stattdessen soll ein ca. 10 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern intensiv begrünt werden.~~

6.0 FLURNUMMER 173 / INDUSTRIEGLEIS

6.1 Situation

Das Flurstück Nr.173 liegt zwischen der Schönauer Straße und dem Industriegleis parallel zur Schönauer Straße.
Derzeitiger Besitzer ist das Land Sachsen (vertreten durch das sächsische Liegenschaftsamt).
Über das Grundstück verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung, die langfristig abgebaut, und in die Erde verlegt werden soll. Ein genauer Zeitpunkt hierfür liegt noch nicht fest.

Das Industriegleis liegt zwischen FlNr.173 und der Westgrenze von VNG bzw. Mühlhofer und Pfahler. Es führt zum Grundstück der Fa.Kuhnwald, Auto-Spedition.

Für eine Bebauung der FlNr.173 ist der Abbau der Freileitung sowie der Rückbau des Industriegleises notwendig.

6.2 Erschließungsstraße

Zum Bau der geplanten Erschließungsstraße wird der entsprechende Grundstücksstreifen in einer Breite von ca. 7,50 m, der FlNr.173 benötigt.

6.3 VNG

Die VNG möchte die, an ihr Grundstück angrenzenden Teile des Gleises bzw. der FlNr.173 erwerben, um kurzfristig Stellplätze und langfristig die Erweiterung der Werkstätten dort unterzubringen.

Der Bau der Stellplätze wäre bereits jetzt möglich, der Bau des Werkstatt-Komplexes kann erst nach Abbau der 110 kV-Freileitung erfolgen.

6.3 Mühlhofer + Pfahler

Die Fa.Mühlhofer + Pfahler möchte die, an ihr Grundstück angrenzenden Teile des Gleises bzw. der FlNr.173 erwerben, um ihre Verwaltung an die Schönauer Straße zu verlegen und um dort weitere Büroflächen zu errichten.

Diese Gebäude können erst nach Abbau der 110 kV-Freileitung und dem Rückbau des Gleises errichtet werden.

7.0 GRUNDSTÜCK FA. RÖSTA

7.1 Freileitung

Über das Grundstück der Fa. RÖSTA verläuft in der Südost-Ecke eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Für die langfristige Bebauung des Grundstücks ist der Abbau dieser Freileitung notwendig.

Bottler Lutz, Freie Architekten, Dachauer Straße 233, 8000 München 19

Gewerbegebiet 02.12.92 Z
Schönauer Straße / Sprikkenweg

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- Erläuterungsbericht -

ERGÄNZUNG

==========

Bauherren /
Antragsteller: Mühlhofer + Pfahler GmbH
Rohr- und Anlagenbau
Machtlfinger Straße 10 - 12
8000 München 70

RÖSTA
Röhren- und Stahllager GmbH
Altonaer Straße 59-61
1000 Berlin 20

VNG Verbundnetz Gas AG
Liebigstraße
O-7152 Böhlitz-Ehrenberg

Planung: Bottler Lutz
Freie Architekten und Diplomingenieure
Dachauer Straße 233
8000 München 19

E - 96

4.0 Nutzung

4.2 Maß der Nutzung

4.2.1 VNG

Grundstücksfläche		49.326,00 m2
Grundfläche, überbaut oder versiegelt	GR	29.928,50 m2
Geschoßfläche	GF	18.873,00 m2
Grundflächenzahl	GRZ	0,61
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,38
Freilagerfläche, wassergebunden		2.374,00 m2
Grünfläche		19.513,50 m2

4.2.2 Mühlhofer + Pfahler

Grundstücksfläche		31.686,00 m2
Grundfläche, überbaut oder versiegelt	GR	16.602,50 m2
Geschoßfläche	GF	14.168,00 m2
Grundflächenzahl	GRZ	0,52
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,45
Freilagerfläche, wassergebunden		3.839,00 m2
Grünfläche		15.083,50 m2

4.2.3 RÖSTA

Grundstücksfläche		27.988,50 m2
Grundfläche, überbaut oder versiegelt	GR	13.976,00 m2
Geschoßfläche	GF	9.654,00 m2
Grundflächenzahl	GRZ	0,50
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,34
Freilagerfläche, wassergebunden		1.244,50 m2
Grünfläche		14.012,50 m2

Bottler Lutz, Freie Architekten, Dachauer Straße 233, 8000 München 19

Gewerbegebiet 17.5.93 Z
Schönauer Straße / Sprikkenweg

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- Erläuterungsbericht -

ERGÄNZUNG

==========

Bauherren /
Antragsteller: Mühlhofer + Pfahler GmbH
Rohr- und Anlagenbau
Machtlfinger Straße 10 - 12
8000 München 70

RÖSTA
Röhren- und Stahllager GmbH
Altonaer Straße 59-61
1000 Berlin 20

VNG Verbundnetz Gas AG
Liebigstraße
O-7152 Böhlitz-Ehrenberg

Planung: Bottler Lutz
Freie Architekten und Diplomingenieure
Dachauer Straße 233
8000 München 19

I. Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 21.10.92

1.2 zeitlicher Rahmen

1.2.1 VNG
Die innerbetrieblichen Umstrukturierungen erfordern Neubaumaßnahmen zum nächstmöglichen Zeitpunkt; Baubeginn im 1. Quartal 1994 (in Abhängigkeit der Genehmigung des Vorhabens+ Erschließungsplanes).

1.2.2 Mühlhofer + Pfahler
Der Werkbetrieb ist in der bestehenden Halle bereits aufgenommen, zur Handlungsfähigkeit der Niederlassung ist die sofortige Angliederung des Bürobetriebes unerläßlich. Baubeginn der Verwaltung 4. Quartal 1993 (in Abhängigkeit der Genehmigung des Vorhabens+ Erschließungsplanes).

1.2.3 RÖSTA
Der Betrieb ist in der bestehenden Halle bereits aufgenommen, weitere Expansion in Abhängigkeit der Entwicklung der Infrastruktur und des Rückbaus der 110 kV-Freileitung. Baubeginn voraussichtlich 1995.

II. zur Stellungnahme des Landratsamtes Leipzig vom 30.3.93

zu 2. siehe beiliegende Ergänzung zum Planteil des Vorhabens+ Erschließungsplanes vom 13.5.93.

zu 5. siehe beiliegender Grünordnungsplan des Büros Jühling+Bertram/ München, vom 17.5.93. Die geplante Bepflanzung richtet sich nach einer Pflanzliste der unteren Naturschutzbehörde Leipzig.

zu 6. Die Grundstückseigentümer haben die Erstellung eines Schallschutzgutachtens beauftragt. Bei einer Ortsbegehung gemeinsam mit dem staatl. Umweltfachamt, dem Ersteller des Gutachtens, Büro Sorge/ Nürnberg und Eigentümervertretern wurde klar, daß keiner der drei Eigentümer weder die geforderten Immissionsschutzwerte überschreitet, noch außerhalb normaler Arbeitszeiten (werktags von 7.00-18.00 Uhr) den Betrieb aufrechterhält.

zu 7. Die Eigentümer sichern die Einhaltung der Immissionsschutzgrenzwerte zu, behalten sich aber Veränderungen auf der Gewerbeseite vor. Siehe auch beiliegender Grünordnungsplan.

zu 8. Siehe auch zu 6. .
Nutzungsart betroffener und angrenzender Gebietes wurden per Gemeinderatsbeschluß Nr. 167 vom 22.10.92 festgesetzt. Die Eigentümer weisen darauf hin, daß das Grundstück als voll erschlossene Gewerbefläche ohne Einschränkungen von der Treuhand erworben wurde.

zu 9. Dem Umweltschutzamt ist ein Gründungsgutachten des Büros Czurda, Günther + Partner zugegangen, das den Baugrund als nicht belastet einstuft.

München, den 17.5.93
Heinz Zettner

V+E\116\930517

Bottler Lutz, Freie Architekten, Dachauer Straße 233, 8000 München 19

Gewerbegebiet 27.5.93 Z
Schönauer Straße / Sprikkenweg

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- Erläuterungsbericht -

ERGÄNZUNG

==========

Bauherren /
Antragsteller: Mühlhofer + Pfahler GmbH
Rohr- und Anlagenbau
Machtlfinger Straße 10 - 12
8000 München 70

RÖSTA
Röhren- und Stahllager GmbH
Altonaer Straße 59-61
1000 Berlin 20

VNG Verbundnetz Gas AG
Liebigstraße
O-7152 Böhlitz-Ehrenberg

Planung: Bottler Lutz
Freie Architekten und Diplomingenieure
Dachauer Straße 233
8000 München 19

I. Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 21.10.92

1.2 zeitlicher Rahmen

1.2.1 VNG
Die innerbetrieblichen Umstrukturierungen erfordern Neubaumaßnahmen zum nächstmöglichen Zeitpunkt; Baubeginn im 1. Quartal 1994 (in Abhängigkeit der Genehmigung des Vorhabens+ Erschließungsplanes).

1.2.2 Mühlhofer + Pfahler
Der Werkbetrieb ist in der bestehenden Halle bereits aufgenommen, zur Handlungsfähigkeit der Niederlassung ist die sofortige Angliederung des Bürobetriebes unerläßlich. Baubeginn der Verwaltung 4. Quartal 1993 (in Abhängigkeit der Genehmigung des Vorhabens+ Erschließungsplanes).

1.2.3 RÖSTA
Der Betrieb ist in der bestehenden Halle bereits aufgenommen, weitere Expansion in Abhängigkeit der Entwicklung der Infrastruktur und des Rückbaus der 110 kV-Freileitung. Baubeginn voraussichtlich 1995.

II. zur Stellungnahme des Landratsamtes Leipzig vom 30.3.93

zu 2. siehe beiliegende Ergänzung zum Planteil des Vorhabens+ Erschließungsplanes vom 13.5.93.

zu 5. siehe beiliegender Grünordnungsplan des Büros Jühling+Bertram/ München, vom 17.5.93. Die geplante Bepflanzung richtet sich nach einer Pflanzliste der unteren Naturschutzbehörde Leipzig.

zu 6. Die Grundstückseigentümer haben die Erstellung eines Schallschutzgutachtens beauftragt. Bei einer Ortsbegehung gemeinsam mit dem staatl. Umweltfachamt, dem Ersteller des Gutachtens, Büro Sorge/ Nürnberg und Eigentümervertretern wurde klar, daß keiner der drei Eigentümer weder die geforderten Immissionsschutzwerte überschreitet, noch außerhalb normaler Arbeitszeiten (werktags von 7.00-18.00 Uhr) den Betrieb aufrechterhält.

zu 7. Die Eigentümer sichern die Einhaltung der Immissionsschutzgrenzwerte zu, behalten sich aber Veränderungen auf der Gewerbeseite vor. Siehe auch beiliegender Grünordnungsplan.

zu 8. Siehe auch zu 6. .
Nutzungsart betroffener und angrenzender Gebietes wurden per Gemeinderatsbeschluß Nr. 167 vom 22.10.92 festgesetzt. Die Eigentümer weisen darauf hin, daß das Grundstück als voll erschlossene Gewerbefläche ohne Einschränkungen von der Treuhand erworben wurde.

zu 9. Dem Umweltschutzamt ist ein Gründungsgutachten des Büros Czurda, Günther + Partner zugegangen, das den Baugrund als nicht belastet einstuft.

München, den 27.5.93
Heinz Zettner

V+E\116\930527