

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Markkleeberg-Ost, Einkaufs-, Geschäfts- und Wohnanlage
Arndt-/Weinteichstraße"

1. Zielstellung

Der Gemeindevertretung Markkleeberg wird der o. g. VE-Plan, aufgestellt entsprechend § 55 BauZVO i. V. m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB sowie der Sächsischen BauO zur Beschlußfassung vorgelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat den Bau eines Versorgungszentrums unter Einbeziehung einer Sparkasse, Apotheke, von Arztpraxen und weiteren Arbeitsräumen (Büroräume, Räume für freie Berufe) sowie von Wohnungen zum Inhalt.

Das Vorhaben dient der Verbesserung der Infrastruktur, trägt darüber hinaus zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung bei.

2. Geltungsbereich und Lage

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 129, zwischen Arndtstraße und Weinteichstraße gelegen, und bezieht den Teil der Weinteichstraße, der vom geplanten Vorhaben mitbetroffen ist, ein - vgl. Kartenausschnitt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Markkleeberg-Ost, zwischen dem an die Stadtgrenze von Leipzig heranreichenden Musikerviertel und der Siedlung Goldene Höhe.

3. Erschließung

Das geplante Grundstück wird im Westen von der Arndtstraße begrenzt und im Südosten von der Weinteichstraße.

Durch die Straßenbahnlinie 11 mit Endhaltestelle am Schillerplatz und über die Bornaische Straße bestehen günstige Verkehrsbeziehungen nach Leipzig.

Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Vorhaben erfolgt über die Arndtstraße; hier sind sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage, als auch zur Anlieferung vorgesehen. Die Weinteichstraße wird wegen der geplanten Bundesstraße nördlich des Plangebietes nicht ausgebaut und dient nur noch der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Im Rahmen der Durchführung des geplanten Vorhabens wird der im Plangebiet liegende Teil der Weinteichstraße als Anliegerstraße ausgebaut.

Die Hauptanbindung für den Fußgänger erfolgt von Süden bzw. Südosten über die mit dem Vorhaben zu realisierenden Außenanlagen. An der Arndtstraße werden für das Vorhaben notwendige Stellplätze und ein Gehweg hergestellt. Die übrigen notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage realisiert.

4. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein eingeschränktes Mischgebiet (Mie) festgesetzt - vgl. die Festsetzungen auf der Planunterlage.

Mit dieser Festsetzung wird das geplante Vorhaben, daß den Rahmen der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten überschreitet, zulässig; die vom Vorhaben ausgehenden möglichen Auswirkungen auf die Umgebung werden auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Zur Sicherung der mit dem Vorhaben verfolgten städtebaulichen Zielstellung sind Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung für einzelne Geschosse entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB gesondert getroffen worden - vgl. die Festsetzungen auf der Planunterlage.

Zur Vermeidung bzw. Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird die höchstzulässige Grundflächenzahl auf 0,5 herabgesetzt. Für die Geschoßflächenzahl gilt die Höchstgrenze 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, da im vorliegenden Planungsfall die angestrebte Begrenzung der Baumasse über die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erreicht wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß in den Randbereichen der Arndt- und Weinteichstraße sowie entlang der Einfahrt zur Tiefgarage (III + D) und auf zwei Vollgeschosse im Hofbereich (II) begrenzt - vgl. Planunterlage. Diese Festsetzung erfolgt gem. § 16 Abs. 3 BauNVO, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

Die gegebene Höhenentwicklung des Geländes wird so ausgenutzt, daß die Bebauung auf der westlichen Seite die Höhe der Bebauung an der Bornaischen Straße aufnimmt. Auf der Ostseite ist die nach außen sichtbare, gegenüber dem Friedhof gelegene Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß reduziert - vgl. die Höhenfestsetzungen der Planunterlage und Ansichtszeichnungen.

5. Umweltverträglichkeit

Das geplante Vorhaben ist so konzipiert, daß die Erschließung der vielfältigen Funktionen zum größten Teil im Innern des Komplexes erfolgt. Nutzungsbedingte störende Auswirkungen auf die Umgebung werden dadurch eingeschränkt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche stellt keinen ökologisch schützenswerten Landschaftsteil dar. Die geplante Überbauung und Versiegelung bisher zum Teil unbebauter Flächen bedeuten jedoch keinen Eingriff in die Natur.

Deshalb wurden für alle nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen wie auch für die erforderlichen Erschließungsflächen Pflanzpflichten festgesetzt. Mit der durch Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern und eine attraktive Freiflächen- und Grüngestaltung bewirkten Aufwertung des Grünbestandes kann ein Ausgleich für die bisherigen geringwertigen Freiflächen erreicht werden. Für die vorhandenen Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie in der Weinteichstraße besteht Erhaltungspflicht.

Zur Sicherung der Verträglichkeit von Friedhof und Vorhaben wurden gemeinsam mit dem betroffenen Träger Festlegungen erzielt.

Durch Anpflanzung am Gebäude und durch Erweiterung der Bepflanzung am Friedhof wird eine Abschirmung des Friedhofes erreicht.

Darüber hinaus wurde festgelegt, daß am Eingang des Friedhofes, ebenfalls mit Grünbebauung, ein Friedhofsparkplatz geschaffen wird, welcher im Rahmen der dort durchgeführten Baumaßnahmen erstellt werden soll.

Das bezieht sich auch auf die Neugestaltung der Eingangsfläche des Friedhofes.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Erforderliche Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die Entsorgung des Plangebietes wird durch das zuständige Abwasserunternehmen im Trennsystem mit Anschluß an das vorhandene Abwassersystem übernommen, wenn die Stadt Markkleeberg trotz der gegenwärtigen starken Überlastung des gesamten Schleusensystemes Markkleebergs dem zustimmt.

Oberflächenwasser (Regenwasser) ist über eine eigene Leitung direkt in den Weinteichgraben einzuleiten. Zur zwischenzeitlichen Pufferung bei Anfall von Spitzenwerten ist mit der Realisierung des Vorhabens ein Regenwasserrückhaltebecken zu bauen.

Abfuhr und Beseitigung von Haus- und Sperrmüll betreibt eine von der Stadt Markkleeberg beauftragte Firma.

7. Art der Nutzung

Das genannte Gebiet ist nach Vorstellung des Bauvorantrages als obige Bebauung ausgewiesen und hat folgende Strukturen zum Gegenstand:

7.1. Kellergeschoß

- ausgebaut als Tiefgarage zur Nutzung für Bewohner und Landzeitparker, Stellplätze ca. 134

7.2. Erdgeschoß

ausgelegt für:

- ein Einkaufszentrum, ca. 800 m² Grundfläche
- eine Apotheke mit ca. 400 m² Verkaufs- und Lagerfläche
- eine Sparkasse mit ca. 350 m² Grundfläche
- ein Café mit ca. 100 m² Grundfläche
- einen freien Markt für Frischmarkt und Boutiquen, der sich flächenmäßig aus der Nachfrage ergibt.
Hierbei ist daran gedacht, besonders ortsansässige Handwerksbetriebe wie Fleischer, Bäcker, Gärtner usw. anzusiedeln.

7.3. Erstes Obergeschoß

- Einbindung von Arztpraxen unterschiedlicher Bereiche für 4 Mediziner
- Anbindung von Rechtsanwälten, Versicherungen u. ä.
Dazu soll ein Dentallabor für Zahnärzte untergebracht werden.

7.4. Zweites Obergeschoß und Dachgeschoß

Im zweiten Obergeschoß und Dachgeschoß sind großflächig Wohnungen mit ca. 80 m² Grundfläche eingeplant, die aber auch als Terrassenwohnungen im Stil eines eigenen Hauses ausgeführt werden können.

Der Baukörper ist von seinem Konzept her so angelegt, daß er sich der angrenzenden Bebauung in Richtung Bornaische Straße/ Arndtstraße anschließt.

Es ist ein Stahlskelett- oder Betonskelettbau geplant, der durch Mauerwerk oder Plattenelemente ergänzt werden soll und wo Putzflächen und Klinkerelemente die Fassadenfläche verzieren.

In einem Winkel von 90 Grad wird die flächige Bebauung ange-dacht, die durch Fenster und Vorbauelemente unterbrochen wird und teilweise durch Grünfläche am Baukörper aufgelockert werden soll.

Die Dachausbildung wird in Form eines Ziegelwalm- und Flachdaches vorgesehen.

Der Baukörper öffnet sich nach innen, wird im Innenbereich 1-etagig angelegt und durch eine Glasüberdachung in der Idee einer Verkaufspassage geöffnet. In der eingeschossigen Führung der Dachoberfläche werden Laufflächen mit eingebracht, die jeweils auch durch Freisitzflächen, Begrünung und evtl. kleinere Verkaufseinrichtungen unterbrochen werden sollen.

Durch Wegführungen werden die Wohnbereiche zweites Obergeschoß und Dachgeschoß traversenmäßig angeschlossen.

Alle Bereiche dieses Hauses sind den Forderungen der Körperbehinderten angebunden.

Ausgehend von der Umfeldsituation dieses Gebäudes, sowohl der bebauten Flächen, als auch des Vorhandenseins des Friedhofes in unmittelbarer Nähe dieses Zentrums, wurde in der ersten Planungsphase Rechnung getragen.

In Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Markkleeberg soll dieses kleine Gewerbe- und Wohngebiet einen Eckpunkt darstellen für die Schaffung eines innerstädtischen Bereiches von Markkleeberg-Ost, wobei daran gedacht ist, in Zusammenarbeit mit dem Flächennutzungsplanerteam für Markkleeberg-Ost eine Anbindung an den Straßenbahnendpunkt und den Schillerplatz zu finden, um Maßstäbe für die weitere innerstädtische Planung zu setzen.

Ziel ist es, eine moderne zeitlose architektonische Variante zu schaffen, die sich dem Erscheinungsbild für Markkleeberg-Ost, künstlerisch gestaltet, unterordnet.

7.5. Ermittlung der GRZ + GFZ

a) maßgebliche Grundstücksfläche
gemäß § 19 Absatz 3 BauNVO = 8.113,67 m²

zuzüglich Flächenanteile an Ge-
meinschaftsanlagen
gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO = $\frac{360,00 \text{ m}^2}{8.473,67 \text{ m}^2}$

b) Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
Bruttogeschoßfläche Keller = 3.420,18 m²

Rampe/Tiefgarage = 226,80 m²

Stellplatzflächen = $\frac{478,00 \text{ m}^2}{4.124,98 \text{ m}^2}$

$$\text{GRZ} = 4.124,98 \text{ m}^2 : 8.473,67 \text{ m}^2 = 0,49$$

c) Geschoßfläche gemäß § 20 BauNVO

Bruttogeschoßfläche EG = 3.393,46 m²

Bruttogeschoßfläche 1. OG = 2.448,09 m²

Bruttogeschoßfläche 2. OG 2.212,41 m²
abzügl. Flächen nach § 20
Abs. 4 BauNVO (Loggien) ./ . $\frac{255,80 \text{ m}^2}{1.956,61 \text{ m}^2}$

Bruttogeschoßfläche 3. OG 2.102,78 m²
abzügl. Flächen nach § 20
Abs. 4 BauNVO (Loggien) ./ . $\frac{6,75 \text{ m}^2}{9.894,19 \text{ m}^2}$

$$\text{GFZ} = 9.894,19 \text{ m}^2 : 8.473,67 \text{ m}^2 = 1,17$$

Markkleeberg, den 04.11.1992

i. V. Eichler
Eichler
Bürgermeister

fler