

Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bebauungskonzept

Die REWE-Group plant für den Standort Riebeckstraße Leipzig-Reudnitz den Abriss der sich in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen DDR-Kaufhalle und die Neuerichtung eines attraktiven Lebensmittelmarktes einschließlich eines getrennt davon platzierten kleineren Bäckereiladens mit Cafe. Verbunden sind diese beiden Einheiten durch einen überdachten Eingangsbereich in Form einer kleinen Passage mit Verweilqualität.

Im Hofbereich, der ebenfalls über die Passage erreichbar ist, befinden sich die Kundenstellplätze sowie der Anlieferungsbereich.

Angestrebt wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche, der den heutigen funktionellen Ansprüchen an einen Gewerbebau dieser Art im innerstädtischen Bereich gerecht wird und zugleich Raum für ein größeres sowie differenzierteres Warenangebot bietet.

Mit dem Neubau wird die städtebauliche Lücke in der bestehenden Blockrandbebauung zumindest über zwei Geschosse komplett geschlossen und damit der bestehende Straßenzug gestalterisch aufgewertet. Das Cafe bietet sich zudem als zusätzlicher Treffpunkt für das Quartier an.

Erschließung

Das Grundstück des REWE-Marktes ist hinsichtlich des Verkehrs und der Stadttechnik voll erschlossen. Die Anfahrt des Kunden- und Anlieferverkehrs erfolgt unverändert über die Mühlstraße an der südlichen Grundstücksgrenze und erfolgt damit getrennt vom fußläufigen Kundenzugang, der sich wie bisher an der Riebeckstraße befindet und damit günstig zu unweit vorhandenen Haltestellen der Straßenbahnlinie 4 und der Buslinie 70 liegt.

Für den ruhenden Verkehr werden - aufgeteilt in zwei Gruppen - 15 Pkw-Abstellmöglichkeiten im Hofbereich geschaffen. Neun Stellplätze befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze, davon zwei behindertengerecht und drei als Eltern-Kind-Stellplatz ausgeführt. Die restlichen sechs Stellplätze sind im Einfahrtsbereich an der Mühlstraße angeordnet.

Fahrradabstellmöglichkeiten wurden im Hof (acht „Leipziger Bügel“), unmittelbar angrenzend an den überdachten Eingangsbereich sowie auf dem Fußweg der Riebeckstraße (sieben „Leipziger Bügel“) zwischen den dortigen Baumscheiben vorgesehen. Insgesamt entstehen damit 30 Fahrradabstellplätze.

Für die technische Erschließung des Neubaus sind sämtliche Anschlüsse vorhanden. Ein möglicher Abwasseranschluss als Mischwasserleitung DN 250 kann an den für das Grundstück bestehenden Übergabeschacht im vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 450 STZ in der Riebeckstraße erfolgen. Ein weiterer Anschluss zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist an den öffentlichen Mischwasserkanal DN 500 STZ in der Mühlstraße gegeben (Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig [KWL] vom 28.01.2013).

Für den Trinkwasseranschluss bietet sich die in der Riebeckstraße liegende öffentliche Trinkwasserleitung DN 150 GG an, von der gegenwärtig das Grundstück mit Trinkwasser versorgt wird. Eine weitere Versorgungsmöglichkeit besteht von der in der Mühlstraße vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung DN 150 GG (Stellungnahme der KWL vom 28.01.2013).

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindlicher Leitungs- und Anlagenbestand, der den existierenden Verbrauchermarkt mit Strom- und Gas versorgt, muss an die neuen Anforderungen des geplanten Ersatzneubaus für den Markt angepasst werden. Insoweit ist dessen Versorgung mit Strom und Gas gesichert (Stellungnahme vom 22.02.2013 der Netz Leipzig GmbH im Auftrag der Stadtwerke Leipzig). In diesem Zusammenhang wird die auf dem Grundstück vorhandene Transformatorstation verlegt und als nördlicher Abschluss in die Stellplatzanlage an der Mühlstraße eingeordnet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden alle Anslusserfordernisse mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Gebäude

Die neuen baulichen Anlagen schließen die Lücke innerhalb der bestehenden viergeschossigen Blockrandbebauung. Durch das großflächige Oberlichtband des Lebensmittelmarktes, den Backshop als eigenständigen verglasten Baukörper und das durchlaufende Dach mit überhöhter Attika gelingt eine angemessene Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Höhen der sich anschließenden Wohngebäude.

Damit kann die Baulücke über fast zwei Vollgeschosse geschlossen und der Marktneubau in das vorhandene städtebauliche Gefüge verträglich integriert werden.

Als quasi fünfte Fassade erhält das Marktgebäude eine mindestens 60 % (ca. 1.055 m²) der Dachfläche umfassende extensive Dachbegrünung auf einer Substratschicht ≥ 5 cm. Lediglich das Dach des niedrigeren Anlieferungsbereiches sowie der über dem Bäckerladen befindliche Dachanteil werden bekiest und damit nicht begrünt.

Die bauliche Qualität des Neubaus, die helle Atmosphäre der Innenräume und die Umsetzung zeitgemäßer Energiestandards werden zur Akzeptanz bei Kunden, Anwohnern und Mitarbeitern der stark frequentierten Verkaufseinrichtung beitragen.

Freiflächengestaltung und Einfriedung

Mit der Umgestaltung des Grundstücks sind größere Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand verbunden, die einhergehen mit Versiegelungen bislang nicht versiegelter Flächen. Die Gestaltung und Ausführung der Freiflächen ist daher ausgerichtet, auf einem möglichst hohen Anteil der verbleibenden und nicht vollständig versiegelten Grundstücksflächen natürliche Versickerungsvorgänge zu sichern.

Deshalb werden die Stellplatz- und Randflächen mit sickerfähigen Materialien (Abflussbeiwert: 0,5) ausgeführt, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auch dort versickern kann.

Darüber hinaus werden wenigsten neun standortgerechte hochstämmige mittelkronige Laubbäume (StU: 20 cm bis 25 cm) sowie zahlreiche Büsche und Sträucher als Hecken innerhalb der dafür festgesetzten Areale an der westlichen Grundstücksgrenze angepflanzt. Bezüglich der hierfür zum Anpflanzen vorgeschlagenen Arten wird auf den Anhang II der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Um den Erhalt einer Baumgruppe auf der außerhalb des Vorhabenflurstücks gelegenen Liegenschaft 303/2 zu gewährleisten, wird dort auf eine Anpassung des Höhenniveaus verzichtet. Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist aus Gründen des Sichtschutzes und zur Sicherung des entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Geländesprungs eine ca. 2,00 m hohe massive Wand vorgesehen.

Wegen des Versatzes im Geländenniveau von etwa 1,10 m weist diese Wand gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken jedoch nur eine Höhe von rd. 0,9 m auf.

Im Bereich der zu sichernden Baumgruppe wird die Wand auf der Grundstücksgrenze errichtet, jedoch konstruktiv an die bestehende Wurzellage angepasst.

Immissionsschutz

Aus den Erkenntnissen einer Schallimmissionsprognose resultieren die Gestaltung der Freiflächen und Festlegungen zur Haustechnik, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit gesunden Lebensbedingungen in den angrenzenden Wohnhäusern zu gewährleisten. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sollen die Lärmbelastung im Blockinnenbereich mindern.

Deshalb sind bei der Realisierung des Vorhabens die nachstehenden Anforderungen zu erfüllen:

- Während der Verladearbeiten sind die Motoren abzustellen. Entsprechende Hinweisschilder sind anzubringen.
- Die Rampe ist einzuhausen, ca. 18 m überdacht vorzuziehen und falls erforderlich innen schallabsorbierend gemäß schalltechnischer Untersuchung zu verkleiden.
- Die Öffnungszeiten dürfen den Zeitraum 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr nicht überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass der letzte Kunde den Parkplatz spätestens 22:15 Uhr verlassen hat. Anlieferungen sind nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr möglich.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung, vgl. Zeitschrift Beton 1/92).
- Es sind Einkaufswagen aus Kunststoff zu verwenden.
- Die technischen Anlagen, die auf dem Dach des Vorhabens errichtet werden sollen, sind entsprechend dem Ansatz der Untersuchungsvariante 2 der Schallimmissionsprognose vom 22.04.2013 auszuführen.

Die Sichtschutzwand im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage dient nicht unmittelbar der Erfüllung von Auflagen aus der Schallimmissionsprognose, führt aber dennoch zu einer Dämpfung der beim Ein- und Ausparken der Kraftfahrzeuge entstehenden Lärmemissionen.

Werbeanlagen

Für den neuen Verbrauchermarkt sind mehrere Werbeanlagen gemäß dem dazu erarbeiteten Werbekonzept vorgesehen, das auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Relevant für das verbindliche Bauleitplanverfahren des Vorhabens sind zwei Anlagen mit städtebaulicher Wirkung. Es handelt sich zum einen um die Neustationierung des bereits vorhandenen Hinweisschildes für die Zufahrt zum Kundenparkplatz an der Mühlstraße und zum anderen um den typischen REWE-Schriftzug mit 1,6 m hohen Buchstaben an der Fassade Riebeckstraße.

Diese rd. 6,0 m lange Werbeanlage wird in der Dunkelheit rückseitig mit weißem LED-Licht ausgeleuchtet. Die Ausleuchtung erfolgt dabei so, dass nur die Buchstaben die Leuchthintergrundfläche bilden, also im Wesentlichen nur die Buchstaben leuchten.