

Stadt Markkleeberg



Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Wachau-Nord"** **1. Änderung**

Begründung
Stand 29.07.2005

INHALT

	<u>Seite</u>
0 Inhalt	2
1 Grundlagen der Planung	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Verfahrensstand	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Erfordernis und Ziel der Planung	4
2 Planungsbindungen	
2.1 Ziele der Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
3 Bestandsanalyse	
3.1 Lage im Raum, Größe, Relief	7
3.2 Eigentumsverhältnisse	7
3.3 Bebauung und Nutzung	8
3.4 Denkmalschutz	8
3.5 Grünstrukturen und Landschaftsschutz	8
3.6 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung	9
3.7 Technische Infrastruktur	10
3.8 Altlasten, Altablagerungen	13
3.9 Grundwassermessstellen	14
3.10 Baugrund	14
4 Inhalte der Planung	
4.1 Nutzungen nach städtebaulichem Konzept	15
4.2. Art der baulichen Nutzung	16
4.3 Maß der baulichen Nutzung	18
4.4 Bauweise	19
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	20
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
4.8 Grünordnung	21
4.9 Örtliche Bauvorschriften	22
4.10 Umweltverträglichkeit	23
4.11 Bodenordnung	23
4.12 Zusammenfassung der Änderungen zum Bebauungsplan	24
5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise	26
6 Andere Planungen	27
7 Flächenbilanz	28

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61 vom 03.09.1997, S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 vom 27.01.1998, S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 (BGBl. I, 2004, S. 1359 ff)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446,479), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 11.10.1994 (SächsGVBl. 1994, S.1610), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418, 426)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung energetische Windnutzung vom 15.04.2004
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain vom 25.09.2003, Fortgeschriebene Fassung, inkraftgetreten am 15.04.2004 mit Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 21.06.2000 i.d.F. vom 15.11.2000

1.2 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Wachau hatte bereits am 11.04.1991 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nord" gefasst und diesen Bebauungsplan am 28.08.1991 als Satzung beschlossen. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig als höhere Verwaltungsbehörde wurde die Satzung unter der Registriernummer 13/08-30/91 genehmigt und ist mit ihrer Bekanntmachung am 24.10.1991 rechtskräftig geworden.

Seit dem 01.01.1994 ist die Gemeinde Wachau Ortsteil der Stadt Markkleeberg.

Aufgrund der in den letzten Jahren sich verändernden Rahmenbedingungen und den gemeindlichen Entwicklungen der Stadt wurde die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nord" erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat deshalb am 20.04.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Beschluss-Nr.: 61-09/2005 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Wachau, begrenzt im Norden durch die Leinestraße, im Osten durch die Bornaische Straße, im Westen durch den Dösener Weg und im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 136/134, 136/132, 136/133, 136/146 und 136/124.

1.4 Erfordernis und Ziel der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes leitete sich aus dem hohen Nachfragedruck nach schnell verfügbarer Gewerbefläche im Großraum Leipzig ab. Das Gebiet wurde als Standort für Klein- und mittelständische Unternehmen, Handwerks-, Handel- und Dienstleistungseinrichtungen und produzierende Gewerbebetriebe konzipiert.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde auf Antrag der Gemeinde Wachau durch die Bezirksverwaltungsbehörde Leipzig ein Raumordnungsverfahren für ein Gewerbegebiet mit SB-Warenhaus sowie einem Bau- und Gartenmarkt durchgeführt. Die Hinweise aus diesem Verfahren wurden jedoch im Bebauungsplan nicht als textliche Festsetzungen verbindlich formuliert. Festsetzungen zur Festschreibung von Obergrenzen für Verkaufsflächen wurden weder im Sondergebiet "Einkaufszentrum" noch in den Gewerbe- und Mischgebieten getroffen.

Im Ergebnis der Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003 zeichnet sich in Markkleeberg seit den letzten Jahren ein Strukturwandel in den Handels- und Vertriebsformen ab, der vordergründig zu Lasten der kleinen und solitären Fachgeschäfte für Nahrung und Genussmittel, Getränke, Obst und Gemüse etc. gehen wird, was wiederum in der Hauptsache gewachsene städtische Bereiche in ihrer planerischen Ausprägung betrifft.

Quantitativ ist in Markkleeberg die Ausstattung mit Verkaufsflächen überdurchschnittlich gesichert. Einer errechneten Einkaufskraft von 39,6 Mio. Euro stehen notwendige durchschnittliche Umsatzleistungen von 59,5 Mio. Euro gegenüber. Dies entspricht einem Bindungskoeffizienten von 1,57. Mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird sich dieser nochmals auf 1,57 erhöhen.

Problematisch ist ebenfalls die mikrostandörtliche Einbindung. Einerseits werden Siedlungsbereiche der Stadt überversorgt (dies betrifft v.a. die Stadtbereiche entlang der S 46), andererseits bestehen Siedlungsbereiche mit mangelhafter, tlw. hoher Unterversorgung. Daneben verläuft die innerstädtische Entwicklung eher schleppend und ungenügend. Dieser Entwicklung muss durch die Ausübung planerischer Mittel entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus haben sich mit der Entwicklung des Plangebietes in der Umsetzbarkeit und Handhabung einige Festsetzungen als zu unbestimmt im Festsetzungsgehalt bzw. als schwer umsetzbar erwiesen. Hier wurden entsprechende Überarbeitungen vorgenommen.

Mit der Entwicklung der privaten Flächen wurden auch die öffentlichen Flächen teilweise neu bestimmt. Dies betrifft vor allem die Verkehrsflächen und Anlagen der technischen Infrastruktur. Ebenfalls eingearbeitet wurde der aktuelle Katasterbestand.

2 Planungsbindungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden für das Plangebiet weder verbindliche Ziele der Regional- und Landesplanung noch Darstellungen eines Flächennutzungsplanes. Auch lagen für den gesamten Bereich keine Planungsabsichten aus der Verwaltung des ehemaligen Bezirkes Leipzig vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Wachau-Nord und SB-Warenhaus) erfolgte mit Schreiben vom 27.11.1990 durch die Bezirksverwaltungsbehörde Leipzig, Ressort Raumordnung und Regionalentwicklung, eine landesplanerische Beurteilung des Vorhabens.

2.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen liegt mit dem Stand 01.01.2004 rechtsverbindlich vor. Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan Sachsen als Mittelzentrum im Netz zentraler Orte eingestuft. Damit wird sowohl der Einwohner- als auch der wirtschaftlichen Entwicklung Markkleebergs Rechnung getragen. Für die Stadt leitet sich mit dieser Einstufung die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen, ohne die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Leipzig zu beeinträchtigen.

Markkleeberg ist dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt auf den überregionalen Verbindungsachsen Leipzig - Chemnitz und Leipzig - Zwickau. Damit stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar. Auf Grund dieses Stellenwertes und der Entwicklung ist Markkleeberg seit 01. September 2000 "Große Kreisstadt".

Entsprechend dem Grundsatz 6.1.3 sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Dabei kommt der Nutzung sowie der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelbetrieben sind gemäß Ziel 6.2.1 nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten jedoch nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Städtebaulich integriert bedeutet dabei eine auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu den Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV.

Nach Ziel 6.2.4 soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantziell beeinträchtigen. Gerade vor diesem Hintergrund ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig (siehe hierzu auch Punkt 1.4).

Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr

Dieser Entwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 27.08.1999 für verbindlich erklärt. Als Vorranggebiete wurde der jeweilige Trassenverlauf der BAB 38 Südumgehung Leipzig und der BAB 72 Chemnitz - Leipzig ausgewiesen.

Während sich der 2. Abschnitt (B 186, Knautkleeberg - B 2, Gaschwitz) bereits seit November 2002 im Bau befindet, wurde mit den Profilierungsarbeiten für den 3. Bauabschnitt (B 2, Gaschwitz - S 38a) erst im Jahre 2004 begonnen, ebenso wie mit den Arbeiten am 4. Bauabschnitt. Die Fertigstellung der Südumfahrung Leipzigs und damit die Herstellung einer leistungsfähigen Verbindung zwischen der BAB 9 und der BAB 14 ist für das Jahr 2006 vorgesehen.

Die in der Zielkarte ausgewiesene Bundesautobahn BAB 72 Chemnitz - Leipzig "ist in den vorranglichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufzunehmen und schnellstmöglich zu realisieren."

Zwischen Markkleeberg und Wachau wurde der Trassenverlauf der S 46 als Neubaumaßnahme mit Vorbehaltsträumen eingefügt. Für diese Maßnahme wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Nicht auf dem Territorium der Stadt Markkleeberg führt der Trassenverlauf der künftigen S 38a, die zwischen der Ortlage Liebertwolkwitz und Wachau eine leistungsfähige Verbindung vom Oberzentrum Leipzig zur BAB 38 herstellt und damit für die überregionale Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Wachau-Nord von hoher Bedeutung ist, da zu dieser über die Bundesstraße 186 eine direkte Anbindung besteht. Auch für diese Maßnahme wurde bereits der Planfeststellungsbeschluss erteilt.

Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen liegt rechtsverbindlich seit dem 20. Dezember 2001 vor. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

Als zentraler Ort bzw. einer den Zentralen Orten gleichgestellten Sonderform stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung in Westsachsen dar. Hier sind gemäß Grundsatz 5.1.3 langfristig Flächenangebote zur Ansiedlung und dem Erhalt der für die wirtschaftliche Entwicklung der Region bedeutsamen Investitionen im Sinne der Standortvorsorge zu sichern. Dabei kommt den Standortwünschen dieser Betriebe erhebliche Bedeutung zu. Ihnen kann durch die Schaffung infrastruktureller und planungsrechtlicher Voraussetzungen Rechnung getragen werden.

Nach Ziel 5.2.2 sind in Markkleeberg Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelbetriebe und großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf die Auswirkungen den vorgenannten entsprechen, mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche zulässig. Allerdings sollen gemäß Ziel 5.2.3 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Durch die sich in den letzten Jahren in Markkleeberg vollzogene Trennung von Stadt- und Handelsentwicklung besteht die akute Gefahr, dass wesentliche Voraussetzungen für die Urbanität und Attraktivität der Stadt verlorengehen, dass das Stadtzentrum und teilweise sogar die Innenstadt verödet.

Die weitere Ansiedlung von planungsrechtlich zulässigen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die nicht mit den landes- und regionalplanerischen Zielen zu vereinbaren sind, kann nur da-

durch verhindert werden, dass die Gemeinde über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eine weitere Entwicklung dieser Einrichtungen begrenzt bzw. sogar ausschließt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die 3. und letzte Änderung des FNP wurde am 30.05.2003 rechtskräftig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nord" zur Art der baulichen Nutzung wurden Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, wodurch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wurde.

Insbesondere wegen der Anfang der 90-er Jahre nicht befriedigenden Arbeitsmarktentwicklung wurden im Flächennutzungsplan neue Gewerbegebiete dargestellt. Damit war planerisch eine brauchbare Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe gegeben, durch die der Verlust an Arbeitsplätzen infolge der drastischen Arbeitskräftefreisetzungen in Markkleeberger aber auch Leipziger, Bornaer, Böhlener und Espenhainer Unternehmen aufgefangen werden konnte. Eine besondere Bedeutung kam hierbei auch auf das dienstleistende und produzierende Handwerk zu. Obwohl durch das Wegbrechen des Bergbaus, der chemischen Industrie und anderer großer Industriebetriebe viele Arbeitsplätze verloren gingen, hat das Handwerk in Markkleeberg eine enorme Entwicklung genommen. So sind in der Stadt derzeit insgesamt 218 Handwerksbetriebe der unterschiedlichsten Gewerke vertreten. Die Darstellung des Gewerbegebietes Wachau, wovon - wie schon erwähnt - ein Großteil bereits belegt ist, sichert den Bestand dieser Betriebe für die nächsten Jahre.

3 Bestandsanalyse

3.1 Lage im Raum, Größe, Relief

Das Plangebiet liegt direkt an der nördlichen Grenze der Gemarkung Wachau, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Leipzig. Damit liegt einer der wichtigsten Produktions- und Dienstleistungsstandorte dezentral im Osten der Stadt.

Die überplante Fläche umfasst eine von Größe von 55,8 Hektar.

Bezogen auf die Gesamtfläche ist das Gelände relativ eben. Die Geländestruktur weist ein leichtes Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West auf. Die Höhendifferenz beträgt in dieser Richtung ca 15 m auf einer Länge von ca. 1.200 m. Damit kann die Errichtung von Großbaukörpern ohne aufwendige Planierarbeiten durchgeführt werden. Eine Ausnahme bildet hierbei der nördliche Abschluss zur Leinestraße. Hier musste das Gelände des Plangebietes um ca. einen Meter im Einmündungsbereich der Magdeborner Straße aufgeschüttet werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse

Alle sich im Plangebiet befindenden Flächen sind in privatem Besitz. Dies schließt alle Verkehrsflächen ein. Eigentümer der Verkehrsflächen, der Grünflächen, der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der Regenrückhaltebecken ist die Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH, die im Auftrag der Stadt Markkleeberg diese Flächen unterhält und bewirtschaftet.

3.3 Bebauung und Nutzung

Bis auf wenige Flächen ist heute das gesamte Plangebiet bebaut. Dabei kam es auf über 70 Grundstücken zur Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Handwerks und Gewerbes einerseits und von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen andererseits.

Eine besondere Rolle spielt dabei die Etablierung von großflächigem Einzelhandel in den dafür festgesetzten Sondergebieten. Hier hat der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein umfangreiches Angebot an Handelseinrichtungen geschaffen. So wurden Verkaufseinrichtungen für Nahrungs- und Genussmittel (SB-Warenhaus, Shops) ebenso wie Fachmärkte (Bau- und Gartenmarkt, Elektronikfachmarkt, Möbel- und Teppichfachmarkt, Getränkefachmarkt) errichtet.

Im Zuge der Ansiedlung der Gewerbebetriebe wurden zahlreiche Industriebauten errichtet. Dabei entstanden neben Hallen- und Bürogebäuden auch Wohnungen für Betriebseigner und Aufsichtspersonal. Als Sonderbauten sind das Mischsilo des Betonwerkes, der mehrgeschossige Hotelbau, das Servicegebäude der Tankstelle oder der Gittermast für die Betreibung eines Mobilfunknetzes zu nennen.

3.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Gebiet der Völkerschlacht 1813. Angrenzend an dieser Fläche stehen zwei Gedenksteine: der Apelstein Nr. 1 auf der Ostseite der Bornaischen Straße und der Apelstein Nr. 13 am ehemaligen Friedhof auf der Westseite des Dösener Weges. Bei allen Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Gedenksteine nicht versetzt oder beschädigt werden.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (vorgeschichtliche Siedlungsstellen). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

3.5 Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung und zur Wiederherstellung alter Strukturen wurden durchgängige Grünzüge als Hecken- und Buschgruppenanpflanzungen festgeschrieben. Diese durchziehen das Plangebiet in Abständen von ca. 100 m von Nord nach Süd. Sie befinden sich größtenteils auf den privaten Grundstücksflächen und wurden über die im Rahmen des Nachweises der Einhaltung des Versiegelungsgrades freizuhaltenden Flächen realisiert.

Daneben wurde über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Plangebietsrändern das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden. Dort wurden größere Grünflächen in Form von Lärmschutzwällen im südlichen und nördlichen Bereich des Gewerbebereichs angelegt, die sich hervorragend entwickelt haben und gleichzeitig als Nistplätze für die Vogelwelt dienen.

Als ganz wesentliche Maßnahmen der Grünordnung und des Landschaftsschutzes wurden die Regenrückhaltebecken als naturnahe Teiche ausgebildet und in landschaftlich gestaltete Grünflächen eingebunden. Die Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb des Gewerbegebietes über offene Gräben und die Anbindung des Überlaufs des Regenrückhaltebeckens West an den Weinteichgraben in Verbindung mit der Herstellung eines Feuchtbiotops in der Weinteichsenke wurden als Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff der Baumaßnahmen realisiert.

Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 26 Sächs-NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

3.6 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Straßenverkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Leinestraße, die Bornaer Chaussee (Kreisstraße K 7923) und die Staatsstraße S 46 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Derzeit stellt die S 46 die einzige Ost-West-Verbindung im Markkleeberger Stadtgebiet dar. Sie verbindet den Leipziger Westen / Großzschocher mit Markkleeberg, Wachau und Liebertwolkwitz. Mit der Übergabe des Streckenabschnittes zwischen der Städtelner und der Hauptstraße wurde die Leistungsfähigkeit dieser Verbindung wesentlich erhöht. Für den 3. Bauabschnitt, der Ortsumgehung Markkleeberg-Ost, wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluss für diesen Abschnitt wird für das Jahr 2005 erwartet.

Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung Liebertwolkwitz (S 38a), für die bereits der Planfeststellungsbeschluss vorliegt, entsteht über die Bundesstraße 186 ein zweiter Zubringer zur künftigen Bundesautobahn 38 neben der Anschlussstelle Kreuz Gaschwitz.

Das Plangebiet selbst ist durch die Apfelsteinallee, die Magdeborner Straße, die Nordstraße, die Weinteichstraße, den Südring und den Cröberner Weg intern erschlossen.

Dabei wurden die Straßen mit folgendem Regelquerschnitt erstellt:

1,50 m	Fußweg
3,00 m	Grünfläche
2,25 m	Stellfläche für Längsparker
7,50 m	Fahrbahn
7,50 m	Grünfläche mit integriertem Abflussgraben zur Ableitung des Oberflächenwassers
21,75 m	Gesamtbreite

Damit wurden Verkehrsräume geschaffen, die selbst höchsten Ansprüchen des Schwerlastverkehrs genügen, wodurch eine zukunftsorientierte Erschließung des Gewerbegebietes gesichert wurde.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet gibt es zwei Haltepunkte für Busse: in der Apelsteinallee (an der Einmündung der Magdeborner Straße) und in der Magdeborner Straße (im Kreuzungsbereich der Leinestraße). Die Linien 108 (Böhlen-Großdeuben-Gaschwitz-Wachau-Probstheida), 141 (Borna-Espenhain-Störmthal-Wachau-Probstheida) und 172 (Wachau-Meusdorf-Liebertwolkwitz-Holzhausen-Mölkau-Engelsdorf) durchfahren das Gebiet. Während die Linien 108 und 172 im Stundentakt verkehren, fährt die Linie 141 nur von Montag bis Freitag und nur unregelmäßig im Abstand von 90 und 120 Minuten.

Insgesamt ist jedoch einzuschätzen, dass die Anbindung des Gewerbegebietes Wachau durch den ÖPNV hinreichend gewährleistet ist.

Geh- und Radwegenetz

Im gesamten Plangebiet wurden neben den Fahrbahnen separate Gehwege hergestellt. Darüber hinaus wurde mit dem Cröberner Weg eine Nord-Süd-Verbindung als Geh- und Radweg geschaffen. Diese bindet die Ortslage Wachau z.Z. direkt an das Gewerbegebiet an. Im Zuge der Herstellung der Ortsumgehung der S 46 Markkleeberg-Ost wird der vorhandene Weg durch die S 46 unterbrochen. Auf der südlichen Seite der künftigen Umgehungsstraße ist keine Weiterführung vorgesehen. Auf der nördlichen Seite wird der Cröberner Weg an den straßenbegleitenden Geh- und Radweg angebunden. Dieser verläuft am Nordrand entlang des Dammfußes der S 46, verbindet den Dösener Weg mit der Bornaer Chaussee und stellt damit die Verbindung in die Ortslage Wachau her.

Zusätzlich wurden die Nordstraße und die Apelsteinallee durch Geh- und Radwege mit dem Dösener Weg verbunden. Dadurch konnte eine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz (Rad- und Wanderweg II durch die Weinteichsenke) erzielt werden. Über den straßenbegleitenden Radweg entlang der Chemnitzer Straße besteht eine direkte Verbindung nach Leipzig.

3.7 Technische Infrastruktur

Zur Aufnahme sämtlicher der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen wurde ein begehbare Infrastrukturkanal (ISK) errichtet, der parallel zu den Erschließungsstraßen verläuft. Damit zeichnet sich der Gewerbestandort Wachau vor allem durch die Berücksichtigung modernster ökologischer und technischer Aspekte sowohl bei der Planung als auch bei der Erschließung des Gewerbeparks aus. Dem Grundsatz einer umweltgerechten und flächensparenden Erschließung und Ansiedlung auf dem Gewerbepark wurde 100% Rechnung getragen, da sämtliche Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikations- und Steuereinrichtungen) im begehbaren ISK verlegt worden sind.

Über das durch die EGW Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH auf dem Flurstück 136/108 (Grundstück Magdeborner Straße 1) errichtete Betriebsgebäude besteht ein Zugang zum Kanal, der eine Unterhaltung und Betreibung ermöglicht. Die Anbindung der Einzelgrundstücke erfolgt über bekriechbare Kanäle.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Norden über einen im Zuge des Aufbaus des Gewerbegebietes in der Leinestraße neu verlegten Abwassersammlers in das Abwassernetz der Stadt Leipzig eingeleitet. Im Verlauf dieses Sammlers wurde auf den Flurstücken 136/103, 136/105, 136/107 und 136/128 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens festgesetzt. An diesen Sammler wurden zwei Anbindepunkte (im Kreuzungsbereich Magdeborner / Leinestraße und im Nordwesten des Gewerbegebietes) realisiert. Für die Zuleitung im Nordwesten wurde auf dem Flurstück 136/85 ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens festgesetzt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler DN 250 bzw. DN 300, die sich im Infrastrukturkanal befinden. Daneben wurden in der Trasse des Infrastrukturkanals Leitungen 2x DN 100 zur Entsorgung des Drainagewassers verlegt.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH haben auf dem Flurstück 136/76 (Grundstück Süd-ring 19) die Kanalbetriebsstelle Leipzig Süd-Ost errichtet, von der sie u.a. die Pflege und Wartung des Schmutzwasserkanals durchführen.

Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über offene Gräben und geringfügigen Verrohrungen, für die einzelnen Abschnitte getrennt, den Regenklärbecken mit vorgeschaltetem Leichtstoffabscheider zugeführt. Diese Regenklärbecken fungieren gleichzeitig als Kleinbiotopen des Gewerbeparks. In ihnen wird das Oberflächenwasser gesammelt und dem Weinteich- sowie dem Leinegraben zugeführt und belastet somit nicht die Kanalisation und Kläranlage.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser erfolgt über die Zuleitungen VW 300 und VW 200 in der Leinestraße.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Versorgungsleitungen im Infrastrukturkanal. Die Verteilung erfolgt hier über Versorgungsleitungen DN 100 und 200.

Im südlich angrenzenden Bereich des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 136/134 in Ost-West-Richtung die Westringleitung, Abschnitt Süd, DN 800 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Hier besteht ein Durchleitungsrecht für die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz. Parallel zu dieser Leitung wurden Steuerkabel der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, der **envia** Mitteldeutsche Energie AG sowie der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH verlegt. Für diese Leitungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Aus dem vorhandenen Netz kann die Versorgung der vorhandenen und geplanten Anlagen mit Feuerlöschwasser in der notwendigen Höhe von 96 m³/h über Hydranten im Straßenraum abgesichert werden.

Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet betreibt das Energieversorgungsunternehmen **envia** Mitteldeutsche Energie AG Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Die Anbindung an das übergeordnete

Netz erfolgt über Kabel in der Bornaer Chaussee und im Cröberner Weg. Unterhalten werden 1 kV- und 20 kV- Kabel. Diese befinden sich in der Kabeltrasse des Infrastrukturkanals. Transformatorstationen befinden sich in der Nordstraße (Flst. 136/103, 136/108 und 136/22), in der Apfelsteinallee (Flst. 136/31, im Südring (Flst. 136/78, 136/80, 136/88, 136/129), in der Weinteichstraße (Flst. 136/41) sowie in der Magdeborner Straße (Flst. 136/137 und 136/45).

Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen sowie Anlagen der **envia.tel** GmbH im Bestand.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Über eine Druckreduzierstation wird das Gebiet an die Hochdruckleitung DN 200, die südlich der Plangebietsgrenze verläuft, angeschlossen. Diese Druckreduzierstation befindet sich auf dem Flurstück 136/134 direkt am Cröberner Weg. Von dort verläuft entlang der westlichen Grenze des Cröberner Weges die Versorgungsleitung DN 150 zum Betriebsgebäude in der Nordstraße, wo über die Gasbereitstellung Fernwärme erzeugt wird. Der Verlauf dieser Leitung wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens markiert.

Fernwärmeversorgung

Der Umweltgedanke hat auch mehrfach die Erschließungsmaßnahmen bestimmt. So wurde der Gewerbepark als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Die Fernwärme wird direkt im Gewerbepark produziert und mit Hilfe eines Rohrleitungsnetzes, welches sich im ISK befindet, innerhalb des Gebietes verteilt. Die angeschlossenen Gebäude werden so mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung über hierfür vorgesehene Anbindungsstutzen versorgt.

Telekommunikation

Die Leitungen des Fernmeldenetzes befinden sich ebenfalls im Infrastrukturkanal und werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben und unterhalten.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Leipziger Land betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. In seinem Auftrag werden die Abfälle durch die Kommunalentsorgung Leipziger Land - KELL- GmbH entsorgt und verwertet.

Entsprechend § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Leipziger Land (Abfallwirtschaftssatzung) vom 08.10.2003 haben die Grundstückseigentümer das Recht und die Pflicht, die Abfälle ihrer Grundstücke durch die Einrichtung der öffentlichen Abfallentsorgung im Rahmen der jeweils geltenden Abfallwirtschaftssatzung entsorgen zu lassen, sofern diese nicht nach § 9 der Abfallwirtschaftssatzung von der Entsorgungspflicht ausgeschlossen sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender

im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig. Die bei der Bauvorbereitung und –durchführung anfallenden Abfälle sind nach Abfällen zur Verwertung und Abfällen zur Beseitigung zu trennen. Abfälle zur Beseitigung sind unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Nachweisverordnung einer Entsorgungsanlage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht von der Annahme ausgeschlossen sind.

Bei der Errichtung der Standplätze für die Hausmüllbehälter ist darauf zu achten, dass die haushaltsnahe Erfassung von Kunststoff und Papier in getrennten Behältern erfolgt. Die Standplätze sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

3.8 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittelbelastung

Altlasten, Altablagerungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen enthalten. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land, Referat Altlasten, vom 12.07.1991 ist der Standort nicht als altlastenverdächtig bekannt.

Durch die Geophysik GmbH Leipzig wurde mit Datum 16.11.1990 ein Gutachten zur Verdachtsflächenuntersuchung für den Geltungsbereich des Plangebietes erstellt. Dabei wurden folgende Aussagen getroffen:

1. In allen untersuchten Proben liegen die Gehalte für die Schwermetalle Pb, Cu, Cd und Zink sowie für Atrazin weit unter dem 50%-B-Prüfwert im Bereich der für unbelastete Böden geltenden Referenzwerte für die "mittleren" Hintergrundkonzentrationen. Daraus folgt, dass innerhalb der vermuteten Verdachtsfläche keine Kontamination durch diese Schwermetalle und den Herbizidwirkstoff Atrazin vorliegt.
2. Da im Ergebnis der Verdachtsflächenuntersuchung keine nachweisbaren Verunreinigungen erfasst wurden, gibt es aus Sicht der Schadstoffbelastung des Bodens keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einer Nutzungsänderung der untersuchten Fläche, d.h., die Fläche kann als Gewerbegebiet genutzt werden.
3. Sofern bei einer Nutzungsänderung in Verbindung mit Tiefbauarbeiten ein Bodenaushub erfolgt und die Aushubmassen außerhalb der Untersuchungsfläche deponiert werden müssen, ist unabhängig von den vorliegenden Ergebnissen ein Deponiefähigkeitsnachweis für den Aushub zu erbringen.

Kampfmittelbelastung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde anhand vorliegender Karte vom Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.11.2001 festgestellt, dass dieser Teil des Baugeländes der örtlich zuständigen Behörde als teilweise kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt ist. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigung unberührt. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Dresden, Zentrale Dienste – Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

3.9. Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktuell keine Pegelstandorte mehr vorhanden. Ehemals in diesem Gebiet befindliche Pegel wurden zurückgebaut und ordnungsgemäß verwahrt.

3.10 Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Institut für Ingenieur- und Tiefbau Leipzig, Abteilung Geotechnik, ein Baugrundgutachten erstellt und liegt mit Datum 26.03.1991 vor.

Das Untersuchungsgebiet wird insgesamt in die geotechnische Kategorie 2 nach DIN 4020 eingeordnet. Es kann für die vorgesehenen Baumaßnahmen (Gewerbegebiet mit einfach unterkellerten ein- bis zweigeschossigen Gebäuden einschließlich infrastruktureller Erschließung) genutzt werden, wobei mit normalem Bauaufwand gerechnet werden muss.

Die Untersuchung der Baugrundverhältnisse erfolgte zur generellen Einschätzung der baupraktischen Nutzbarkeit. Im Plangebiet sind relativ eindeutige und gleichmäßige Baugrundverhältnisse anzutreffen. Dabei wurden als Schicht 1 (OH) die Bodenklasse 1, als Schicht 2 (SU, UL, TI, TM) die Bodenklassen 3-4 und als Schicht 3 (SE) die Bodenklasse 3 nachgewiesen. Für Bauvorhaben sind die Schichten 2 und 3 dominierend. Zu beachten ist, dass beide Schichten häufig als Wechsellagerungen anzutreffen sind, so dass bei Bautätigkeiten mit Mischerdstoffen zu rechnen ist.

Bei den anstehenden bindigen Erdstoffen handelt es sich um Materialien, deren Plastizitätsindex in weiten Bereichen schwankt. In Abhängigkeit davon sind die Erdstoffe mehr oder weniger witterungsempfindlich bzw. unterschiedlich verdichtungsfähig. Deshalb sind wiederverwendungsfähige Erdstoffe so zwischenzulagern, dass keine Qualitätsminderungen durch Aufweichen, Frosteinwirkungen usw. entstehen.

Bei den lokal anstehenden nichtbindigen Erdstoffen handelt es sich in hohem Maße um engabgestufte Fein- und Mittelsande, die verlagerungsempfindlich sein können. Sie reagieren entsprechend auf dynamische Beanspruchung, neigen unter Strömungsdruck zum Setzungsfließen und sind schlecht verdichtbar.

Es kann generell davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Bauwerke flach gegründet werden können. Zur Vermeidung von größeren Setzungsunterschieden sollten einerseits möglichst doppelt-symmetrische Grundrissformen gewählt werden und andererseits extrem ungleiche Bauwerksmassen durch Bewegungsfugen (Setzungsfugen) getrennt gegründet werden.

Bei ausreichender Lagerungsdichte und / oder mindestens steifer Konsistenz sind geringe Setzungen zu erwarten. Mit lang anhaltenden zeitlichen Setzungen ist in der Regel nicht zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass Baugruben, Rohrleitungsgräben usw. in der Regel ohne Verbau hergestellt werden können. Mit senkrechten Wänden ohne besondere Sicherung darf nach DIN 4124 bis zu einer Tiefe von 1,25 m gearbeitet werden. Bei tieferen Baugruben ist eine Böschung vorzusehen.

Beim Auftreten von Sandlinsen im Böschungsbereich ist besondere Aufmerksamkeit geboten, da Standsicherheitsprobleme auftreten können. Es sind die Festlegungen der DIN 4084 zu beachten. Infolge der geohydrologischen Verhältnisse sind Baugruben im Wasser kaum zu erwarten. Im hydrogeologischen Gutachten ist ausgewiesen, dass bis in Teufen von etwa 5,0 m kein geschlossener Grundwasserspiegel anzutreffen ist. In darüber liegenden Schichten treten vereinzelt linsenförmige

Grundwasserbildungen (Grundwasserleiter 1) infolge versickernder Niederschläge auf. Demzufolge sind ständige Wasserhaltungen oder Grundwasserabsenkungsmaßnahmen nicht erforderlich. Örtlich muss mit Wasseraustritten gerechnet werden, die eine geringe Pumpenkapazität erfordern. Beim Anlegen von Freiflächen wird empfohlen, die Forderungen der ZTVE-Straßenbau zu beachten. Insbesondere ist der Frostempfindlichkeit der anstehenden Lockergesteine bzw. den entsprechenden Verdichtungsforderungen Aufmerksamkeit zu schenken.

Weitere konkretisierende Aussagen können dem vorgenannten geotechnischem Gutachten entnommen werden. Dieses Baugrundgutachten dient als globale Einschätzung des Baugebietes im Sinne der DIN 4022, Pkt. 3.10 (Voruntersuchungen). Für entsprechende Definitivobjekte sind weitere (ergänzende) Untersuchungen am konkreten Standort und unter Beachtung der jeweiligen Gründungstiefe erforderlich.

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzungen nach städtebaulichem Konzept

Der Ortsteil Wachau ist der östlichste und jüngste Stadtteil Markkleebergs. Im Südwesten grenzt er an das Restloch des ehemaligen Tagebaus Espenhain, südöstlich liegt Güldengossa, östlich Liebertwolkwitz und im Norden liegen Meusdorf und Dösen.

Wachau ging als zentraler Ort des südlichen Schlachtfelds der Völkerschlacht 1813 in die Militärgeschichte ein. Auf seiner Flur fand am 16. Oktober die größte Reiterschlacht der Neuzeit statt. Das Ortsbild ist heute noch geprägt durch den großzügig angelegten Dorfplatz mit der unter Denkmalschutz stehenden Kirchenruine, die verbliebenen Anlagen des Rittergutes und große, teilweise recht ansprechend sanierte Bauernhöfe.

Mit der Industrialisierung und dem Bau der Heilanstalt Dösen wurde Wachau jedoch schon vor Jahrzehnten auch Wohnort für Arbeiter und Angestellte. So entstand z.B. die Siedlung "Am Wiesengrund" Anfang der 30-er Jahre vor allem für Arbeiter mit ihren Familien.

Nach 1965 mussten die Wachauer für viele Jahre damit rechnen, dass Teile der Gemarkung durch den Tagebau devastiert werden, was negative Auswirkungen auf Baumaßnahmen und Instandhaltungen hatte. In den Jahren 1967 bis 1972 fielen die Ortslagen Cröbern und Crostewitz dem Tagebau zum Opfer, 1976 wurde die Umsiedlung der Bewohner des Vorwerkes Auenhain veranlasst. Kurz darauf unterbrachen die Bagger die Fernverkehrsstraße 95 in Richtung Borna. Erst nach den Jahren 1976/77 verschwand die Angst der Verbliebenen vor der Devastierung.

Der Abbau der Dominanz des Kohlebergbaus in der Region zwang aber auch zu neuen Alternativen insbesondere bei der Schaffung von Arbeitsplätzen. Vor diesem Hintergrund gab es im Großraum Leipzig Anfang der 1990-er Jahre einen großen Nachfragedruck nach schnell verfügbaren Gewerbeflächen ohne Altlasten.

Hinzu kam, dass das Angebot an Verkaufsfläche auf dem Gebiet der neuen Bundesländer bei Waren des täglichen Bedarfs und Industriewaren weit unter dem Niveau der alten Bundesländer lag. So standen 1990 in den alten Bundesländern in Ballungsräumen 1,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner zur Verfügung, während in der Stadt Leipzig nur 0,135 m² pro Einwohner angeboten werden konnten.

Deshalb sollte der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums einerseits und für die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben, Handwerks-, Handels-, Dienstleistungs- und Produktionseinrichtungen schaffen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung lagen ca. 40 Anträge potentieller Investoren zur Errichtung von Gewerbebetrieben vor. Die ersten Ansiedlungen erfolgten im Jahr 1992. Der größte Teil der Flächen (ca. 95%) ist an Unternehmen aus den verschiedensten Branchen verkauft und bebaut. Die noch verfügbaren Flächen werden mit dem Ziel vermarktet, den Gewerbemix zu erweitern und produzierendes Gewerbe anzusiedeln.

Heute besitzt die Stadt Marktleeburg mit dem Gewerbepark Wachau in einer Größe von fast 56 ha ein beispielhaftes und für die Stadt prägendes Gewerbegebiet. Es sind dort ca. 2.000 Arbeitsplätze geschaffen worden!

Der Gewerbepark wurde durch die EGW Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH erschlossen und als unternehmerische Besonderheit auch bis heute bewirtschaftet. Zwischenzeitlich haben sich auf dem Gewerbepark mehr als 90 Unternehmen des Bauhaupt- und Nebengewerbes sowie Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen angesiedelt. Der gewollte Gewerbemix zur gegenseitigen wirtschaftlichen und gewerblichen Vernetzung ist auch ein Grund der erfolgreichen Ansiedlung.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Durch die Zulässigkeit aller gemäß § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Gewerbegebiet soll eine große Bandbreite von Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden.

Die Bindung der Verkaufs- und der Ausstellungsfläche an Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe soll im Gewerbegebiet GE 1 die Ansiedlung des produzierenden Handwerks und Gewerbes in diesem Gebiet fördern und gleichzeitig der Ansiedlung ausschließlicher Einzelhandelsbetriebe entgegenwirken.

Die Zulässigkeit institutioneller Einzelhandelseinrichtungen soll im Gewerbegebiet GE 2 nur ausnahmsweise erfolgen. Dadurch kann die Entwicklung der Verkaufsfläche in ihrer Gesamtheit planerisch gesteuert werden, wodurch dem Trend der Expansion großflächiger Einzelhandelsunternehmen auf wenigen dezentralen Standorten entgegengewirkt werden kann.

Der Bereich zwischen Magdeborner Straße, Cröberner Weg, Nordstraße und Apelsteinallee wird ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Der ursprüngliche planerische Ansatz, hier ein Mischgebiet in Form einer Ladenzeile zu entwickeln, in der sich ein Dienstleistungsmix aus Läden, Büros, Praxen, Verkaufseinrichtungen einerseits und Wohnungen andererseits etabliert, konnte nicht verwirklicht werden. Das planerische Erfordernis der Entwicklung eines Mischgebietes ist nicht gegeben. Es ist faktisch ein Gewerbegebiet entstanden, welches mit der entsprechenden Festsetzung seine planerische Legitimation erhält.

Das Flurstück 136/89 wird als Gewerbegebiet 3 festgesetzt. Auf dieser bisher als Sondergebiet "Hotel" festgesetzten Fläche ist ein Bürokomplex errichtet worden. Mit der neuen Festsetzung wird die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäuden planungsrechtlich legitimiert.

Industriegebiet

Die Festsetzung des Industriegebietes erfolgte vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung einer Betonmischanlage. Diese ist in anderen Baugebieten unzulässig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde hierzu eine Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz durchgeführt. Das Industriegebiet ist auf die Flurstücke 136/77 und 136/78 der Gemarkung Wachau, welche durch die Betonmischanlage beansprucht werden, beschränkt. Mit der Festsetzung ist das Industriegebiet hinreichend qualifiziert.

Sondergebiet Einkaufszentrum 1

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Auf dem Gebiet wurden durch die Globus Holding Grundstücksverwertung und Leasing GmbH & Co. folgende Vorhaben mit nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen realisiert:

- SB-Warenhaus	
▪ davon Verkaufsfläche für Lebensmittel	3.000,00 m ²
▪ davon Verkaufsfläche für Baumarkt und Non-Food-Waren	6.217,56 m ²
▪ davon Verkaufsfläche für Shops	1.577,31 m ²
- Verkaufsfläche für Getränkecenter	300,08 m ²
- Bau- und Gartencenter	6.368,78 m ²
- Elektrofachmarkt	3.106,21 m ²
- Reifencenter	30,00 m ²
<hr/>	
Summe	20.599,94 m ²

Sondergebiet Einkaufszentrum 2

Auf dem bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Areal wurde ein Teppichfachmarkt mit insgesamt 696,68 m² Verkaufsfläche sowie ein Ausstellungs- und Verkaufsgebäude für Möbel mit insgesamt 1.592,79 m² Verkaufsfläche sowie zugehörigen Nebenanlagen errichtet.

Die Festsetzung der Obergrenze der zu errichtenden Verkaufsflächen in diesem Baugebiet erfolgt unter der Berücksichtigung raumordnerischer Belange, aber auch wegen der nachweislichen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen (täglichen) Bedarfs¹.

In den Sondergebieten Einkaufszentrum 1 und 2 wurden insgesamt 22.889,41 m² Verkaufsfläche realisiert. Damit übernehmen diese Einkaufszentren eine übergemeindliche Versorgungsfunktion und sind raumordnerisch bedeutsam².

Sondergebiet Kraftfahrzeugservice

Dieses Sondergebiet dient der Bündelung der Dienstleistungen im Bereich Kraftfahrzeugservice. Hier wurde neben einer Tankstelle auch eine Waschstraße errichtet. Daneben sind ebenfalls Reparaturwerkstätten zulässig. Autohäuser fallen nicht unter die hier beabsichtigten Nutzungen. Der

¹ Siehe auch: Gutachten zur Handels- und Stadtentwicklung der Großen Kreisstadt Marktleeburg, Erfassungsstand 30.07.2003. Regierungspräsidium Leipzig, Referat Raumordnung

² siehe hierzu auch Ausführungen unter den Punkten 1.4 und 2.1.3

Verkauf von PKW beansprucht wesentlich mehr Flächen, die jedoch in direkter Nachbarschaft entlang der Magdeborner Straße eher angeboten werden können.

Sondergebiet Hotel

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel dient der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, konzentriert an einem Standort. Die Besonderheit der Ansiedlung eines Hotels in einem Gewerbegebiet liegt in seiner andersartigen Aufgabenstruktur und seinem Verhältnis zu anderen Gewerbebetrieben, insbesondere denjenigen, die dem mit Immissionen verbundenen produzierenden Gewerbe angehören.

Für die Errichtung von Beherbergungseinrichtungen spricht der Bedarf nach Unterkunftsmöglichkeiten durch die Unternehmen für Mitarbeiter, Geschäftspartner und Gäste einerseits und andererseits die Möglichkeit, die damit z.V. stehenden Räumlichkeiten gleichzeitig für Konferenzen, Tagungen und Schulungen zu nutzen.

Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Baugebiet unzulässig. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Versorgungsfläche

Dieser Bereich wurde durch den bisherigen Bebauungsplan nicht als eigenständiges Baugebiet definiert. Er war bisher als "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Diese Unbestimmtheit wurde durch die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen und eines Baufeldes beseitigt. Neben den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch Hauptanlagen der Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Fernwärme sowie für Telekommunikations- und Steuereinrichtungen zulässig.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in Abhängigkeit der zulässigen Geschosigkeit. Als Gebäudehöhe wird die vertikale Ausrichtung eines Baukörpers bezeichnet. Die zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt unter der Berücksichtigung, dass die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse allein kein hinreichendes Mittel ist, um die Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrenzen. So weisen Wohngeschosse in der Regel nur eine Höhe von ca. 2,75 m bis 3,00 m auf. Vollgeschosse in Industriebauten können dagegen eine Höhe von 6,00 bis 8,00 m aufweisen.

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass sie nicht "wandförmig" in Erscheinung treten.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei of-

fenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Offene Umwehrungen gehören damit nicht zur Gebäudehöhe.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes unerlässlich. Als unterer Bezugspunkt wurde die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist möglich, da zwischen dem Straßen- und dem Geländeverlauf kontinuierliche Höhen bestehen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wurde im gesamten Plangebiet auf 0,8 festgesetzt, um eine maximale Variabilität für die Ansiedlung der Unternehmen zu ermöglichen.

An den Rändern des Plangebietes wurden als maximale Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt, um den Übergang zur offenen Landschaft harmonischer zu vollziehen.

In der Mitte des Plangebietes, die das Zentrum widerspiegelt, ist der Bedeutung entsprechend eine dreigeschossige Bauweise möglich. Auf den Baugebieten, die die Zufahrtsbereiche zum Gewerbegebiet begrenzen, können ebenfalls dreigeschossige Gebäude errichtet werden, wodurch diese Bereiche extra betont werden.

Als Besonderheit ist im Sondergebiet "Hotel" und im Gewerbegebiet GE 3 eine 8-geschossige Bauweise zulässig. Hiermit wird für das Gebiet eine Dominante definiert, die das Zentrum markiert.

Für das Industriegebiet wurde keine Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Spezifizierung der zulässigen Nutzung des Gebietes ausschließlich durch eine Betonmischanlage können alle zum Betrieb des Werkes notwendigen baulichen Anlagen in der entsprechenden Höhe und mit der entsprechenden Anzahl der Vollgeschosse errichtet werden.

Die in den Festsetzungen aufgenommene Definition eines Vollgeschosses erfolgte vor dem Hintergrund der Novellierung der Sächsischen Bauordnung. Diese verweist mit der Überarbeitung lediglich im § 90 Abs. 2 (Übergangsvorschriften) auf die vorgenannte Definition und schränkt die Gültigkeit dieser in Abhängigkeit der Begriffsbestimmung des § 20 Abs. 1 BauNVO ein, solange dieser noch den Bezug zum Landesrecht herstellt.

4.4 Bauweise

Grundsätzlich ist der planerische Ansatz, die zu errichtenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung hat vor allem nachbarschützenden Charakter. Die Vorschriften des § 6 SächsBO sind anzuwenden. Vor diesem Hintergrund wurde eine offene bzw. eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind unter der Berücksichtigung, dass hier v.a. Industriebauten errichtet werden sollen, in fast allen Baugebieten die baulichen Anlagen ohne Begrenzung der Gebäudelängen zulässig. Damit wird eine höhere Variabilität bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe erzielt. Andererseits wurde in den Randbereichen die offene Bauweise festgesetzt, um den Übergang zur offenen Landschaft harmonischer zu gestalten.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Magdeborner Straße, Cröbener Weg, Nordstraße und Apelsteinallee festgesetzte geschlossene Bauweise wurde im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung (siehe Punkt 4.2) für diesen Bereich ebenfalls geändert. Die ursprüngliche Absicht, viele kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in großen

geschlossenen Gebäudekomplexen zusammenzufassen, konnte nur im nördlichen Teilbereich des Gebietes umgesetzt werden. Deshalb wurde für den nördliche Abschnitt eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wird den künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet, bei vorhandener Grenzbebauung des Nachbarn anzubauen oder die baulichen Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 SächsBO zu errichten. Der südliche Teilbereich hingegen ist bereits in offener Bauweise bebaut. Hier wird durch die Festsetzung der Bestand in seiner Bauweise planerisch legitimiert.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden aus landschaftspflegerischen und ortsbildgestalterischen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Eine Ausnahme bilden Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Nebenanlagen für Anlagen für erneuerbare Energien). Die Zulässigkeit dieser Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begründet sich, weil eine genaue Festsetzung des Standortes dieser Anlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein kann. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit Nebenanlagen überhaupt und wo sie erforderlich werden.

4.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

An den Straßeneinmündungen der Apelsteinallee in die Bornaer Chausse und der Magdeborner Straße in die Leinestraße sind die im Plan eingezeichneten Flächen von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die maximale Pflanzhöhe von 0,50 m beruht dabei auf dem Sichtfeld des Pkw-Fahrers.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist erforderlich, da Privatgrundstücke für die Führung von Leitungen und für die Erschließung von Grundstücken in Anspruch genommen werden müssen. Die gemäß Planeinschrieb mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger bzw. der Eigentümer der begünstigten Flurstücke zur Herstellung, Unterhaltung und Betreibung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen belastet.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird allerdings nur festgelegt, welches Recht an welcher Stelle für welchen Personenkreis begründet werden soll. Die Belastung der Grundstücke mit den Rechten selbst ist jedoch privater Natur und kann nur durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Begünstigten und der Stadt Markkleeberg einerseits und dem Eigentümer des dienenden Flurstücks andererseits vorgenommen werden.

4.8 Grünordnung

Die Ausweisungen und Festsetzungen von Grünflächen erfolgen als Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung. Die Festsetzungen für Bäume und Sträucher und sonstigen Begrünungsmaßnahmen dienen der gestalterischen Anforderung sowie landschaftspflegerischen Ansprüchen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffswirkungen wurden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan fixiert:

- Nichtausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete (Grundflächenzahl),
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf ein für das Landschaftsbild nicht erhebliches Maß,
- Maßnahmen der Lärmabschirmung (Lärmschutzwälle),
- Beschränkung auf Teilversiegelung der Parkplätze,
- Integration der Regenbehandlungsanlagen als naturnahe Biotop in die Landschaft,
- naturnahe Uferbepflanzung des Abflussgrabens, einschließlich Einrichtung eines mind. 5 m breiten Grünstreifens entlang des Grabens.

Erläuterungen der festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen:

M1 Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen auf den Grundstücken

Als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung und zur Wiederherstellung alter Strukturen werden durchgängige Grünzüge als Hecken- und Buschgruppenanpflanzungen festgeschrieben. Um eine möglichst rasche optische Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahmen zu erzielen, wird bei der Pflanzung von Bäumen ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

M2 Anlegen von extensiven Grünflächen

Diese Flächen sind als Sichtbereiche von Bebauung freizuhalten und bieten damit die Möglichkeit, auf eine Versiegelung grundsätzlich zu verzichten sowie den naturschutzrechtlichen Eingriff zu mindern. Deshalb sollen entlang der Bornaischer Chaussee diese Flächen als extensive Wiesen angelegt werden. Die festgesetzte 2-malige Mahd pro Jahr verhindert die natürliche Sukzession und gewährleistet damit die notwendige Freihaltung des Areals.

M3 Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen und Stauden im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlagen

Die Maßnahme dient der Eingrünung und Einbindung der offenen Regenwasserbehandlungsanlagen in die Landschaft sowie der Schaffung von naturnahen Biotopen zur Aufwertung der Lebensraumfunktion im Plangebiet.

In den Bereichen der Regenrückhaltebecken nehmen diese Grünflächen gleichzeitig Fuß- und Radwege auf und dienen damit als Bindeglieder zwischen der Nordstraße bzw. der Apelsteinallee und dem Dösener Weg.

M4 Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den Lärmschutzwällen

Die Maßnahme dient der Aufwertung der Lebensraumfunktionen und der Einbindung der Lärmschutzwälle in das Landschaftsbild durch die Anpflanzung einer aus standortgerechten und heimischen Arten bestehenden Vegetation. Die hier erfolgte Anpflanzung von Laubbäumen stellt eine zusätzliche Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber seiner Umgebung dar.

M5 Baumpflanzung auf den Parkplatzflächen

Die Maßnahme erfolgt in Abhängigkeit der herzustellenden Stellplätze zur Gliederung der Verkehrsflächen und ihrer Einbindung in die Umgebung. Um die teilversiegelten Flächen durch Bäume aufzuwerten, sind je 5 Stellplätzen eine Standfläche von 6 m² für einen Laubbaum einzurichten.

Fassadenbegrünung

Zur besseren optischen Wirkung und als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die gewährleistet, dass je nach Pflanzentyp in spätestens 10 Jahren eine 40%-ige Fassadenüberdeckung erreicht wird.

Bei den zur Anpflanzung vorgesehenen Arten der Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen handelt es sich um gebietstypische und vorwiegend ökologisch wertvolle Arten.

Erhalt von straßenbegleitenden Bäumen und Sträuchern

Die Erhaltungsmaßnahme dient der Sicherung des vorhandenen Straßenbegleitgrüns an der Bornauer Chaussee, als Gliederungselement der Landschaft und Lebensraum auf einer Gesamtfläche von 1.200 m².

Anlegen eines Biotops durch Eintiefung des Weinteiches

Da das gesamte Vorhaben durch seine großflächige Versiegelung des Bodens und damit durch den Entzug der natürlichen Bodenfruchtbarkeit einen entsprechenden Eingriff gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG darstellt, wurde als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme der Weinteich nordwestlich der Ortslage Wachau eingetieft und als Biotop hergestellt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen und -neigungen

Die Dachgestaltung lässt eine große Bandbreite Gestaltungsvarianten zu. Dadurch kann eine große Flexibilität bei der Ansiedlung der Gewerbebauten erzielt werden, da technologische Zwänge oft bestimmte Dachformen und -neigungen erfordern.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird nicht mehr aufrecht erhalten, da häufig aus Gründen der Funktionsfähigkeit der zu errichtenden baulichen Anlagen (erforderliche Spannweiten ohne Stützen bei zu hoher Dachlast) Befreiungsanträge von den Bauherren hinsichtlich dieser Festsetzung gestellt wurden. Damit stand diese Festsetzung nachweislich den bautechnischen Anforderungen entgegen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Die gärtnerische Pflege und Unterhaltung nicht bebauter Grundstücksflächen begründen sich in einer qualitätsvollen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und ökologischen Gesichtspunkten andererseits. Zugleich werden damit die baulichen Strukturen des Gewerbegebietes aufgelockert und durchgrünt sowie der schonende Umgang mit dem vorhandenen Angebot an Grund und Boden festgesetzt.

4.10 Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das bebauungsplanrechtliche Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG erforderlich, sofern die zulässige Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO größer oder gleich 20.000 m² ist.

Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO 27,75 ha. Demnach ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der sich aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, neu vorbereitet oder neu begründet noch bestehen dadurch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und SPA-Gebiete).

Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass durch die mit diesem Verfahren vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird daher an dieser Stelle verzichtet.

4.11 Bodenordnung

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und Grünflächen notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der EGW Entwicklungsgesellschaft für Gewerbe und Wohnen mbH und werden durch diese bewirtschaftet.

Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Verkehrsflächen wurden öffentlich gewidmet bzw. über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Eine Bodenneuordnung zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.12 Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes

Folgende Überarbeitungen der Festsetzungen werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wirksam:

Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich wird im Norden um die zur Stadt Leipzig gehörenden Flurstücke reduziert.
- Das Flurstück 136/134 (südwestlicher Lärmschutzwall) wird teilweise in das Plangebiet mit integriert.

Art der baulichen Nutzung

- Das bisher als Mischgebiet festgesetzte Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Das Flurstück 136/89 der Gemarkung Wachau wird künftig als Gewerbegebiet festgesetzt (bisher Sondergebiet Hotel).
- Die Flurstücke 136/123 und 136/144 werden künftig als Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO) festgesetzt (bisher Gewerbegebiet).
- Das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flurstück 136/136 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten und in den Sondergebieten Einkaufszentrum werden Festsetzungen zur Regelung der Verkaufsflächen getroffen.
- Auf der Fläche für Versorgungsanlagen wurde die Zulässigkeit von Hauptanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf den Flurstücken 136/74, 136/75, 136/76, 136/123, 136/144 und 136/46 von 6 auf maximal 3 Vollgeschosse reduziert.
- In den Baugebieten, die den Rand des Plangebietes ausbilden, wurde die Geschossigkeit der Gebäude auf maximal 2 Vollgeschosse bei den inneren Baugebieten auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Differenzierung der Geschossigkeit innerhalb der Baugebiete zwischen straßenbegleitender und innerer Bebauung wurde aufgegeben.
- Im ehemaligen Mischgebiet (Baugebiet östlich der Magdeborner Straße) wurde die Anzahl der Vollgeschosse unabhängig von der Art der Nutzung auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in Abhängigkeit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse neu festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe sowie die Bezugshöhe wurden definiert.

Bauweise

- Die geschlossene Bauweise im ehemaligen Mischgebiet wurde durch die abweichende Bauweise a 2 ersetzt.
- Die bisher auf dem Flurstück 136/89 festgesetzte abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Baukörpern in einer Länge von mehr als 50 m wurde durch die abweichende Bauweise a 2 ersetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baufelder auf dem Flurstück 136/18 (Nordstraße 2), 136/88, 136/89 (Sondergebiet Hotel / GE 3), auf dem Flurstück 136/74 (Apelsteinallee / Bornaische Chaussee), dem Flurstück 136/50 (Apelsteinallee in Höhe Rückhaltebecken West) und auf dem Flurstück 136/80 (Cröberner Weg südliche Plangebietsgrenze) wurden der Entwicklung angepasst und korrigiert.
- Auf dem Flurstück 136/100 (Grundstück Magdeborner Straße 1) wurde ein Baufeld neu festgesetzt.
- Baulinien entfielen zugunsten von Baugrenzen.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wurde präzisiert.

Stellung der baulichen Anlagen

- Festsetzungen, die die Stellung der baulichen Anlagen regelten, wurden ersatzlos gestrichen.

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen wurde nicht mehr gegliedert festgesetzt, die Gliederung erfolgte lediglich als nachrichtliche Übernahme (Fahrbahn, Fußweg, straßenbegleitende Stellplätze, Verkehrsgrün).
- Das Flurstück 136/147 (verlängerter Südring) wurde nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Das Flurstück 136/141 (Westgrenze des Sondergebietes Hotel) wurde als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (vorher: Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

- Die Flächen wurden entsprechend des realisierten Bestandes in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen festgesetzt.
- Die Lage und die Art der Anlagen wurden präzisiert.

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen wurden nicht mehr festgesetzt. Sie wurden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) sowie den zugehörigen Maßnahmen und im Bereich der Abflussgräben durch private Grünflächen ersetzt.

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- Regenrückhaltebecken und Gräben zum Abfluss des Oberflächenwassers wurden entsprechend des realisierten Bestandes und der technischen Erfordernisse festgesetzt.
- Korrekturen gegenüber der bisher rechtskräftigen Satzung erfolgten entlang der Magdeborner Straße (bisher kein Abflussgraben) sowie bei der Lage und Geometrie der Rückhaltebecken.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

- Die Gehrechte, Leitungsrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden anhand der Notwendigkeiten präzisiert.
- Neben Lage und Abmessungen wurden die Begünstigten festgesetzt.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Zuge der Hochspannungsleitung im Nordosten des Plangebietes konnte entfallen, da diese Leitung zurückgebaut wurden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Der Lärm- und Sichtschutzwall entlang der nördlichen Plangebietsgrenze östlich der Magdeborner Straße wurde nicht mehr festgesetzt.
- Die Lage der Lärmschutzwälle entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurden korrigiert (Änderung des Geltungsbereichs).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden neu gegliedert und die Maßnahmen entsprechend festgesetzt. Dies betrifft v.a. die Maßnahmen M 1 , M 3 und M 5 .

Dachgestaltung

- Festsetzungen zur Dachfarbe und dachbegrünung wurden ersatzlos gestrichen.

Gestaltung unbebauter Flächen

- Die Festsetzungen wurden vor dem Hintergrund der Umsetzbarkeit und rechtlichen Kontrolle konkretisiert.

Nachrichtliche Übernahmen

- Sowohl der Kataster- als auch der Gebäudebestand wurden aktualisiert.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

Gebäudebestand und Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken

Soweit die Daten zum Gebäudebestand digital vorlagen, wurden sie zum besseren Verständnis in die Planung eingearbeitet. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden die erschließenden Verkehrsflächen in den Sondergebieten.

Lage und Trassierung der Staatsstraße S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost

Der Verlauf der S 46 in der künftigen Ortsumgehung Markkleeberg-Ost wurde den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren entnommen. Derzeit liegt jedoch noch kein Planfeststellungsbeschluss für diesen Teilabschnitt der Staatsstraße vor.

Pflanzlisten

Die Pflanzlisten sind Vorschläge und haben empfehlenden Charakter. Inhalt der Festsetzungen sind Mindestpflanzqualitäten, Stammumfang, Pflanzhöhen sowie Quantitäten. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den benannten Fachnormen und Regelwerken der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL (1990) zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Gebiet der Völkerschlacht 1813. Angrenzend an diese Fläche stehen zwei Gedenksteine: der Apfelstein Nr. 1 auf der Ostseite der Bornaischen Straße und der Apfelstein Nr. 13 am ehemaligen Friedhof auf der Westseite des Dösener Weges. Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet jedoch nicht verzeichnet, obwohl das südliche Schlachtfeld der Leipziger Völkerschlacht von 1813, welches als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt, direkt an die Wachauer Ortslage angrenzt.

Baugrund und Gründungstiefe

Entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten treten vereinzelt Sandlinsen auf. Deshalb ist für die Planung der einzelnen Bauvorhaben in jedem Fall eine projektbezogene Baugrunderkundung erforderlich, auf deren Grundlage der erforderliche Aufwand für die Gründung am jeweiligen Standort bestimmt werden kann. Für Böschungsbereiche sind bodenmechanische Standsicherheitsnachweise zur Gewährleistung der Dauerstandsicherheit zu erarbeiten.

6 Andere Planungen

Folgende Gutachten liegen als Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes bei und sind zu beachten:

- Institut für Ingenieur- und Tiefbau Leipzig, Abt. Geotechnik: Baugrundgutachten für das Gelände des geplanten Gewerbegebietes Wachau-Nord, Leipzig, März 1991
- Geophysik GmbH, Abt. Umweltschutz und Petrophysik: Gutachten zur Verdachtsflächenuntersuchung, Leipzig, November 1990

7	Flächenbilanz			
1	Baugebiete		462.500 qm	83,0%
1.1	Gewerbegebiete (GE)	347.500 qm		
1.2	Industriegebiet (GI)	6.000 qm		
1.3	Sondergebiet (SO _{Hotel})	12.500 qm		
1.4	Sondergebiet (SO _{Einkaufszentrum 1 + 2})	96.500 qm		
2	Verkehrsflächen		72.500 qm	13,0%
2.1	Öffentliche Straßen	34.800 qm		
2.2	Fuß- und Radwege	10.700 qm		
2.3	Verkehrsgrün	27.000 qm		
3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (einschl. Wasserflächen)		21.500 qm	3,7%
4	Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		1.500 qm	0,3%
5	Gesamtfläche		558.000 qm	100,0%

Aufgestellt:

Marktleeburg, den 07.01.2005

Dr. Klose, Oberbürgermeister