

BEBAUUNGSPLAN "RIQUETSTRASSE"

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 04.02.2008

BEGRÜNDUNG

INHALT

	<u>Seite</u>
0 Inhalt	2
1 Planungsgegenstand	
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2 Plangebiet	
1.2.1 Stadträumliche Einbindung	5
1.2.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur	5
1.2.3 Natur und Landschaft	6
1.2.4 Verkehrliche Erschließung	6
1.2.5 Technische Erschließung	7
1.2.6 Altlasten	7
1.2.7 Lärm	7
1.3 Planerische Ausgangssituation	
1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	8
1.3.2 Regionalplan Westsachsen	9
1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2 Planinhalte	
2.1 Entwicklung der Planungsansätze	9
2.2 Intention des Planes	12
2.3 Projektbeschreibung	12
2.4 Wesentlicher Planinhalt	13
2.5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und an öffentlichen Grünflächen	22
3.3 Auswirkungen auf den Verkehr	23
4 Rechtsgrundlagen	23
5 Gutachten zum Bebauungsplan	24

1 PLANUNGSGEGENSTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 338/12, 338/19, 338/20 und ein 3 m Streifen des Flurstückes 338/21 der Gemarkung Gautzsch. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 17.055 m² und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- östlich durch die östliche Gemarkungsgrenze Flurstück Nr. 338/6, 338/8, 338/9, und 338/11,
- südlich durch die Straße Ring und Gemarkungsgrenze der Flurstücke 338/10, 338/11 und 338/20 und
- westlich durch westliche Gemarkungsgrenze der Flurstücke 338/19 und 338/20.

Das Plangebiet ist Teil einer überwiegend bebauten kleinstädtischen Siedlungsstruktur. Während im Osten die Nutzung durch Wohnen in Stadtvillen geprägt ist, schließt sich südlich mit der Sonnesiedlung Geschosswohnungsbau an. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein 5-geschossiges gewerblich genutztes Gebäude. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartensiedlung.

Das Plangebiet wurde vor dem ersten Weltkrieg als Teil einer Schokoladen- und Süßwarenfabrik bebaut. Bis zum Anfang der 90iger Jahre wurde das Gelände industriell genutzt. Über die gesamte Nutzungszeit wurde das Gelände mit Produktions- und Lagergebäuden bebaut. Es entstand eine stark verdichtete rein gewerblich genutzte Bebauung. 1992 wurde aus wirtschaftlichen Gründen die Produktion an dem Standort eingestellt. Eine weitere gewerbliche Nutzung konnte auf Grund des schlechten baulichen Zustandes nicht etabliert werden, so dass zur Jahrtausendwende die Nutzung fast vollständig brach lag. Zur Beseitigung dieser Industriebrache, die einem städtebaulichen Missstand darstellte, wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konsü-Gelände“ aufgestellt. Die Stadt Markkleeberg hat am 17. September 2003 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konsü-Gelände“ beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 27.02.07 in Kraft. Die nicht erhaltenswerte Bausubstanz wurde abgebrochen und das Gelände beräumt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wurde als ein erster Bauabschnitt eines geplanten Nahversorgungszentrums ein Lebensmittelmarkt gebaut. Die Villa Ring 1, die denkmalgeschützten Bauten Bau 27 und Bau 22 wurden saniert und instandgesetzt. Bis auf dem Bau 27 wurden die oben genannten Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umgebaut. Die geplante neue Wohnbebauung auf den geschaffenen Bauflächen wurde aber bis heute nicht ausgeführt.

Der Bau 27 wurde für die Nutzung durch die HTWK Leipzig in drei Geschossen als Praktikumbauwerk umgebaut. Drei weitere Geschosse wurden für die Etkon AG als Produktions- und Verwaltungsbereiche ausgebaut. Die Etkon AG produziert an diesem Standort Gerüste, Brücken und andere zahntechnische Produkte als Zulieferer für Dentallabore. Der Konsumverband Berlin beabsichtigt für die Etkon AG an diesem Standort weitere Produktionsflächen zu schaffen.

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Entgegen dem allgemeinen Trend, dass in Markkleeberg die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe problematisch ist, konnte mit der Ansiedlung der Etkon AG an dem Standort ein innovatives Unternehmen angesiedelt werden. Mit dem vollständigen Ausbau des Baus 27, Riquetstraße 8, ist die Entwicklungsmöglichkeit innerhalb dieses Gebäudes ausgeschöpft. Der Eigen-

tümer beabsichtigt, unter Ausnutzung dieser Entwicklung und der Lagegunst des Plangebietes, eine Ausweitung der gewerblichen Nutzflächen an diesem Standort und diese mit einer Vermietung an die Etkon AG zu vermarkten.

Wichtigster Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass die Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü-Gelände" nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden.

Des weiteren besteht das Interesse des Eigentümers, das ehemalige Gewerbegrundstück 338/19 mit dem Bestandsgebäude Bau 08 zu erschließen, neu zu bebauen und zu vermarkten.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Interesse der Stadt Markkleeberg, die Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbaustandorte und des Nahversorgungszentrums zu sichern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riquetstraße" besteht bisher der vorhabensbezogene Bebauungsplan "Konsü-Gelände Markkleeberg".

Die beabsichtigten Vorhaben und die weitere Entwicklung des gewerblich genutzten Grundstückes im nördlichen Teil des Plangebietes sind auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü-Gelände Markkleeberg" so wie geplant nicht zulässig.

Das Vorhaben der Quartier Riquet GmbH sieht einen Erweiterungsneubau an das Bestandsgebäude Bau 08 vor. Insgesamt sollen in zwei Bauabschnitten 5.300 m² Nutzfläche entstehen. Der Neubau und die rein gewerbliche Nutzung des Grundstückes entsprechen nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes "Konsü-Gelände Markkleeberg". Daher ist es hier notwendig, den vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und den Bebauungsplan "Riquetstraße" aufzustellen.

Der im südwestlichen Teil des Plangebietes vorhandene Supermarkt genießt einschließlich der festgeschriebenen Erweiterungsmöglichkeiten Bestandsschutz. Die Nutzung kann unter den jetzigen Bedingungen weiter geführt werden.

Das Planungserfordernis ist durch folgende Planungsziele begründet:

- die Umnutzung und Entwicklung der ausgewiesenen Mischgebiete zu einem Gewerbegebiet,
- die Entwicklung des Vorhabens unter Berücksichtigung einer behutsamen Verdichtung gegenüber der angrenzenden vorhandenen Bebauung,
- die Gliederung der Baufelder in Verbindung mit der Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur für die vorhandenen und die neu geplante Bebauung,
- die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, insbesondere der denkmalgeschützten Villa "Bau 08" auf dem Flurstück 338/19, durch die Ausweisung von Baufeldern an der Koburger Straße und zur Bundesbahntrasse,
- die Sicherung der Entwicklung des Nahversorgungszentrums und
- die Sicherung der Entwicklung der verbleibenden Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, auch im Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Absicht der Stadt Markkleeberg umgesetzt, den Verdichtungsprozess im Siedlungsgebiet planungsrechtlich zu steuern und damit Fehlentwicklungen zu vermeiden. Ohne bauleitplanerische Steuerung ist vor allem ein starker Rückgang des

Durchgrünungsgrades, ein Eindringen gebietsfremder Gebäudestrukturen und Nutzungsarten sowie mögliche Nutzungskonflikte zu befürchten.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in Markkleeberg-West an der Koburger Straße und der Straße Ring. Die Ortsmitte Markkleebergs liegt in etwa 1 km, die Ortsmitte von Leipzig in ca. 7 km Entfernung. Es ist Teil eines heterogen genutzten Gebietes, das derzeit durch viele verschiedene Nutzungen geprägt wird. Die derzeit noch geringe bauliche Dichte des Gebietes und seine gute verkehrliche Anbindung lassen erwarten, dass hier langfristig eine bauliche Verdichtung stattfinden wird.

Das Plangebiet ist über den ÖPNV erschlossen. An der Koburger Straße verkehren zwei Buslinien. In ein Kilometer Entfernung befinden sich eine S-Bahnstation und eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 9.

Über die Koburger Straße/S46 erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. In etwa 5 Kilometer Entfernung befindet sich der Anschluss an das Autobahnnetz über die A 38 Kreuz Leipzig Süd.

1.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete weisen unterschiedliche Nutzungen auf. Nördlich der das Plangebiet begrenzenden Bahnlinie, schließt sich mit einer Kleingartensparte ein durch Naherholung und Freizeitnutzung geprägtes Gebiet an. Im weiteren Verlauf, beginnend mit der Energiestraße beginnt eine Wohnbebauung die erst durch Einfamilienhäuser und im weiteren Verlauf bis zur Stadtgrenze durch Stadtvillen mit mehreren Wohnungen geprägt wird. Dieses Gebiet dient überwiegend der Wohnnutzung, dabei ist die bauliche Nutzung durch eine großzügige Durchgrünung des Gebietes charakterisiert.

Östlich schließt sich mit der Bebauung entlang der Straße Ring ebenfalls eine Wohnbebauung an. Direkt an das Plangebiet grenzend, sind ehemalige Produktionsgebäude der Riquet'schen Schokoladenfabriken, die bereits zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Im weiteren Verlauf der Straße wird das Gebiet durch eine 2-3-geschossige Bebauung mit Stadtvillen geprägt. Diese Bebauung ist durch eine hinsichtlich der Fassaden und Dachformen relativ homogene Bebauung aus der Zeit Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. In den letzten Jahren wurden einige der noch bebaubaren Grundstücke bebaut, wobei die Strukturen und die vorwiegende Wohnnutzung übernommen wurden.

Südlich des Plangebietes schließt sich mit der Sonnesiedlung Geschosswohnungsbau an. Die fünfgeschossigen Wohnblocks entstanden zwischen 1958 und 1963 und wurden zwischenzeitlich saniert. Weiter südlich schließt sich mit der geschlossenen Wohnbebauung an der Rathausstraße ein weiteres hauptsächlich durch das Wohnen geprägtes Gebiet an. Diese Gebiete sind hinsichtlich der Struktur der Bebauung, Dachformen und Fassaden sehr heterogen bebaut. Das Siedlungsgebiet weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes auf.

Westlich der Koburger Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebiet. Geprägt werden die Grundstücke durch ein fünfgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude an der Koburger Straße.

Während dieses Gebäude sich noch in der Nutzung befindet, sind die rückwärtigen Gebäude, eingeschossige Barackenbauten unvermietet und stehen seit Jahren leer. Die Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die derzeitige gewerbliche Nutzung, vor allem zu Büro- und Verwaltungszwecken, Schulungen und anderen Dienstleistungsbetrieben, ist auf Grund der Tätigkeiten und Betriebszeiten als nicht störendes Gewerbe einzustufen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich die ehemalige Villa und das ehemalige Produktionsgebäude Bau 27 der ehemaligen Riquet'schen Schokoladenfabriken. Das Produktionsgebäude wird mit ca. 50% der Nutzfläche durch die HTWK Leipzig als Labor- und Praktikumsgebäude genutzt. Auf der anderen Hälfte der Flächen betreibt die Etkon AG bereits ein Produktionszentrum. Aus der derzeitigen Nutzung, einschließlich des werktags im 24-Stunden-Betrieb genutzten Produktionszentrums sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene und auf den benachbarten Wohngrundstücken geplante Wohnbebauung abzuleiten.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen wird ausreichend in der Grundschule in der Rathausstraße und Geschwister-Scholl-Straße abgedeckt. Kitaplätze, Sportplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen und Senioreneinrichtungen sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Das vorhandene Defizit wird in den benachbarten Stadtgebieten ausgeglichen.

1.2.3 Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Plangebiet in den Urstromtälern der Elster und Pleiße und wurde während der Saale-Elster Eiszeit gebildet. Das Plangebiet charakterisiert sich durch die hier typischen Merkmale wie die mittlere Höhenlage zwischen 120 müNN und 123 müNN. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt zwischen 10 und 12 m. Das Plangebiet befindet sich im Umgriff des Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasseranstieges in der Nachfolge des Tagebaues Cospuden. Durch die Höhenlage des Plangebietes an der Gautzscher Spitze wird sich der Anstieg für das Plangebiet kaum bemerkbar machen, da sich der Flurabstand des Höchstgrundwasserstandes ca. 1 m unter dem Niveau der Bundesbahntrasse einpegeln wird. Genauere Angaben sind den Baugrundgutachten für die jeweilige Vorhaben zu entnehmen.

Der Siedlungsbereich nördlich des Plangebietes wird durch eine offene Einfamilienhausbebauung in vorwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die relativ großen Grundstücke besitzen eine großzügige Vorgartenzone und einen hohen Vegetationsanteil. Die Gärten sind Ziergärten, es wurden Obst-, Laubbäume sowie Koniferen und Sträucher gepflanzt.

Das gesamte Plangebiet war zu Planbeginn mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Konsü-Gelände Markkleeberg" durch eine intensive Bebauung und einen Versiegelungsgrad von über 80% charakterisiert. Auch wenn zwischenzeitlich die alte Fabrik abgebrochen wurde, ist durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und der gewerblichen Nutzung des Baus 27 an der Riquetstraße das Gebiet durch wie vorher durch eine intensive Nutzung geprägt. Insgesamt ist die Fauna und Flora durch die ehemalige hohe Versiegelung sehr stark beeinträchtigt. Grundlegend kann festgestellt werden, dass durch die Bautätigkeiten in der Vergangenheit nahezu in allen Bereichen des Plangebietes die ursprünglich anstehenden Böden verändert, entfernt oder mit standortfremden Substrat vermischt worden. Die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verkauften brachliegenden Grundstücke an der Riquetstraße und der Straße Ring waren bis auf einen 2 - 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der Straße Ring vollständig versiegelt.

Der Flächenanteil der versiegelten Flächen betrug für die ursprüngliche Brache über 80% zu Planbeginn. Im Bereich des Lebensmittelmarktes und der bereits sanierten Gebäude und im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden entsprechend der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neue Bäume angepflanzt. Schützenswerte Bäume sind im Innenbereich der Brachflächen nicht anzutreffen.

Die Biotopqualität ist als gering einzuschätzen. Nahrungsangebote und Nistplätze für Vögel befinden sich derzeit hauptsächlich im nördlichen Plangebietsteil, im Bereich der Grundstücksteile entlang des Bahndammes.

1.2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über ein Straßennetz aus der Koburger Straße, Straße Ring und Kirschallee erschlossen. Die Straßen befinden sich in einem gut ausgebauten Zustand. Dabei wird das Plangebiet durch die Koburger Straße (Staatsstraße 46) an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Im Innern des Plangebietes wird die Erschließung durch die Riquetstraße und den Erschließungsflächen des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes gewährleistet. Die Erschließung ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Gesonderte Fuß- und Radwegeverbindungen außerhalb der öffentlichen Straßen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet durch die Buslinien, die auf der Koburger Straße und der Kirschallee verkehren, angeschlossen. Östlich des Plangebietes liegt in ca. ein Kilometer Entfernung der S-Bahnhof Markkleeberg-Mitte. Über ihn ist das sieben Kilometer entfernte Stadtzentrum von Leipzig mit der S-Bahn und dem Regionalverkehr sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In einer Entfernung von einem Kilometer befindet sich auch eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 9 der LVB GmbH, über die eine direkte Verbindung in die südlichen Stadtgebiete von Leipzig besteht.

1.2.5 Technische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas ist gewährleistet. Die Erschließung für das südliche allgemeine Wohngebiet und dem Bau 27 wurde durch den Neubau der Riquetstraße gewährleistet. Der nördliche Bereich GEE1 - GEE3 wird durch die vorhandene Infrastruktur in der Koburger Straße erschlossen. Der Strombedarf des Gewerbegebietes wird durch eine kundeneigene Trafostation gewährleistet, die benötigte Leistung aus dem Mittelspannungsnetz wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

Eine zentrale Abwasserentsorgung existiert und ist über die Straße Ring und die Koburger Straße gewährleistet.

1.2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind nach den erfolgten Abbruchmaßnahmen lokale Bodenkontaminationen beseitigt worden. Im Altlastenkataster des Landkreises befindet sich für das Plangebiet ein Eintrag mit der Bezeichnung "Goldring GmbH". Das Auffinden weiterer Kontaminationen ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Durch die umfangreichen Abbruchmaßnahmen und dem Neubau des Lebensmittelmarktes sind nur noch im Bereich der Bahnanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes naturnahe Böden vorhanden.

1.2.7 Lärm

Die wesentlichen Lärmquellen für das Plangebiet sind der Verkehrslärm aus der Koburger Straße, der Parkplatzverkehr auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes und der Anlieferverkehr. Dabei haben sich die Belastungen aus Verkehrslärm durch die Fertigstellung der A38 und der damit verbundenen Verringerung des Verkehrs auf der S46, sowie durch die Einstellung des Regelbetriebes auf der benachbarten Bahnlinie verringert.

Das Ingenieurbüro Dr. Kiebs- und Partner hat für die derzeitige und die geplante Nutzung eine Schallprognose erstellt. Für das Gewerbegebiet werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes durch den Lebensmittelmarkt und die Nutzung des Baus 27 durch die HTWK Emissionskontingente ausgewiesen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist in den Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das durch die Firma Etkon genutzte Grundstück und Gebäude wurde durch das Gutachten und die vorangegangenen Genehmigungsverfahren ebenfalls untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die aus dem Betrieb der Firma resultierenden Emissionen nicht über den zulässigen Werten für die angrenzenden Wohngebiete lagen.

Eine Anlieferung im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr für das Nahversorgungszentrum im Mischgebiet und für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird ausgeschlossen und findet nicht statt.

Aus der derzeitigen und der geplanten gewerblichen Nutzung resultieren keine Beeinträchtigungen der geplanten neuen Bebauung und der vorhandenen Wohnbebauung in den angrenzenden Stadtgebieten.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (Stand 01.01.2004) wird die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Netz zentraler Orte eingestuft. Damit verbunden sind Aufgaben und Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und als ein wesentlicher Punkt bei der Bereitstellung und Ausweisung von Arbeitsplätzen. Markkleeberg ist Teil des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Leipzig. Bei der Übernahme der oben genannten Funktionen sind Entwicklungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Leipzig beeinträchtigen.

Mit der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Intention, im Innenbereich der Stadt Markkleeberg ein Gebiet zu entwickeln, bei dem Wohnen, wohnortnahe Versorgung und Arbeiten miteinander verknüpft werden, wird zum einem den oben beschriebenen Aufgaben und Funktionen Rechnung getragen. Mit der weiteren Entwicklung der ehemaligen Industriebrache wird dem Vorrang der Erneuerung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung vorhandener Siedlungsstrukturen vor der Neuausweisung von Baugebieten (Ziel 5.1.4) entsprochen. Die gesicherte infrastrukturelle Erschließung erfüllt die Forderung, dass die Ausweisung von Baugebieten vorrangig in Anbindung

an Siedlungsgebiete erfolgen soll, die über diese Voraussetzungen ganz oder teilweise verfügen (Ziel 5.1.6).

1.3.2 Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen schreibt den Landesentwicklungsplan für die Region fort. Er vertieft und ergänzt den Landesentwicklungsplan durch regionale Entwicklungsachsen und Konzepte. Die Stadt Markkleeberg ist ein zentraler Ort der Region. Eine Aufgabe der zentralen Orte ist die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu stärken. Dafür sind Gemeindeteile festzulegen, die durch ihre zentrale Lage und einer guten ÖPNV-Anbindung günstige Voraussetzungen bieten. Diese Kriterien werden durch das Plangebiet erfüllt.

1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 11.02.1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1998 - Entwurf zur 4. Änderung (komplexe Fortschreibung) vom 17.10.2007, stellt den südlichen Teil des Planungsgebietes als Wohnbaufläche dar. Diese Flächen werden entsprechend den Vorgaben des FNP entwickelt. Das gleiche gilt für die Festschreibung der Entwicklung für das Nahversorgungszentrum.

Die Entwicklung im nördlichen Teil des Plangebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet wird in dem Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung der bislang für diese Teilflächen ausgewiesenen Mischgebietsnutzung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist mit dem Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem Charakter der angrenzenden Gebiete vereinbar. Die bislang für dieses Gebiet festgeschriebene Mischgebietsnutzung muss aber in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Die Änderung berücksichtigt die tatsächliche Entwicklung der Nutzungen und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen den angrenzenden Gebieten nördlich der Bahnlinie und dem südlichen Teil des Plangebietes.

2 Planinhalte

2.1 Entwicklung der Planungsansätze

Das Gelände der ehemaligen Riquetschen Schokoladenfabrik hat sich mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü - Gelände Markkleeberg" unterschiedlich entwickelt.

Die am östlichen Rand als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bestandsgebäude wurden mittlerweile vollständig saniert und werden entsprechend der Festsetzungen genutzt. Die benachbarten Baufelder für vier Stadtvillen liegen dagegen noch brach, eine Bebauung ist derzeit nicht abzusehen.

Das im südwestlichen Teil vorgesehene Nahversorgungszentrum wurde nur zum Teil errichtet. Entstanden ist ein Lebensmittelmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche. Die außerdem unter Beachtung der festgesetzten Sortimentsbeschränkung weiter zulässigen 700 m² Verkaufsfläche wurden nicht errichtet, hier ist noch weiteres Entwicklungspotential vorhanden.

Der Bau 27 im nördlichen Teil des Plangebietes wurde umfassend saniert. Festgesetzt wurde für den Bau 27 eine Mischgebietsnutzung (MI). Das Gebäude wird derzeit durch die HTWK Leipzig

und die Etkon AG genutzt. Eine Wohnnutzung findet derzeit nicht statt. Die durch die Baunutzungsverordnung an dieser Stelle geforderte Mischung von Arbeiten und Wohnen hat sich an dieser Stelle auf Grund der Nachfragesituation nicht ergeben, war aber genehmigungsfähig, da mit den Baufeldern M1, M2 und M4 genügend Potential zur Entwicklung des Wohnanteils vorhanden war.

Das an der Koburger Straße gelegene ehemalige Kontor- und Wohngebäude der Riquet'schen Schokoladenfabriken (Bau08) steht weiterhin leer. Für dieses Gebäude ist aktuell ein Bauantrag gestellt worden. Unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmung, stellt dieser die Grundlage für eine künftige gewerbliche Nutzung der ehemaligen Villa dar. Die Genehmigung dieses Antrages war unter den gleichen Bedingungen zu erteilen wie bei den einzelnen Umbauten im Bau 27.

Festzustellen war durch die Stadt Markkleeberg, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Konsü – Gelände Markkleeberg" im einzelnen durch die Vorhabenträger nicht oder nur teilweise umgesetzt wurde. Nach §12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn dieser nicht innerhalb der Fristen nach §12 Abs. 1 umgesetzt wurde. Da die Wohnbebauung in den Baufeldern W6 - W8, die Sanierung der denkmalgeschützten Villa und die Bebauung des Mischgebietes M1 - M4 nur teilweise oder gar nicht erfolgte, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Gleichzeitig zeichnet sich eine Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen an diesem Standort ab. Eine rein gewerbliche Nutzung der restlichen Baufelder unter den Bedingungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü – Gelände Markkleeberg" ist nicht mehr möglich. Das noch nicht bebaute Baufeld M4 dieses Bebauungsplanes kann die Nachfrage allein nicht sichern und steht nach der bislang noch gültigen Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü – Gelände Markkleeberg" für die Möglichkeit, die bislang nicht geschaffene Wohnnutzung baulich umzusetzen. Eine Aufhebung des bislang gültigen B-Planes ist allein auch nicht ausreichend, da die weitere Bebauung dann nur aufgrund der Festsetzungen des § 34 Baugesetzbuch zulässig wäre.

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Flurstücken 338/6 und 338/19 der Gemarkung Gautzsch der weiteren gewerblichen Entwicklung an dem Standort die nötige Planungssicherheit und für die Allgemeinheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Riquetstraße" wird möglichen Fehlentwicklungen auf dem brachliegenden Wohnbaugrundstücken und dem Nahversorgungszentrum, die allein nicht durch den § 34 BauGB zu regeln sind, vorgebeugt. Die Entwicklungsabsicht stimmt mit den Zielen der Stadt Markkleeberg überein, mit der Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen die Ansiedlung und Entwicklung von produzierendem Gewerbe und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Langfristig wird dadurch die derzeitige Nutzung im Bau 27 (Riquetstraße 8) gesichert. Das gleiche gilt für die geplante gewerbliche Nutzung des Baus 08 (Koburger Straße 45).

Das Nahversorgungszentrum in seiner jetzigen Form als Lebensmittelmarkt genießt Bestandschutz. Der neue Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und ermöglicht weiterhin eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung

der festgesetzten Sortimentsbeschränkung. Bei einer Nutzungsaufgabe des derzeitigen Betriebes, können die Grundstücksflächen zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO weiterentwickelt werden.

Mit der Änderung des Gebietscharakters wird aber auch die Möglichkeit der Schaffung von neuem Wohnraum an diesem Standort verringert. Dabei muss aber beachtet werden, dass dabei nur die Grundstücke mit einer vorherigen Mischgebietenutzung davon betroffen sind, so dass die Reduzierung relativ gering ist. Zum anderen ist es Planungswille der Stadt Markkleeberg, unter Berücksichtigung der steigenden Verkehrszahlen an der Koburger Straße und der an dieser Stelle eher problematischen Wohnnutzung, vorzugsweise andere Wohnstandorte neu zu entwickeln bzw. vorhandene Standorte maßvollen zu verdichten. Mit der Entwicklung neuer und alternativer Wohnbaustandorte in den vergangenen vier Jahren, beispielsweise in Markkleeberg-Ost, am Equipagenweg, der Hermann-Müller-Straße oder an der ehemaligen Baumwollspinnerei, kann die Stadt Markkleeberg auch unter Berücksichtigung einer weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach weiteren Wohnbaustandorten befriedigen.

Das Verfahren zur aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Der Bebauungsplan beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche der Innenentwicklung der Stadt Markkleeberg und dient der Entwicklung einer ehemaligen innerstädtischen Industriebrache. Dabei muss sichergestellt sein, dass an vorhandenen Siedlungsflächen und Siedlungsstrukturen angeknüpft wird. Die Umnutzung und Entwicklung der ehemaligen Industriebrache Konsü-Gelände, deren Grundstücke an Siedlungsflächen im Innenbereich angrenzt und über eine gesicherte Erschließung verfügt, erfüllt diese Bedingung.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist insgesamt geringer als 20.000 m². Die Gesamtfläche des Grundstückes liegt bei 17.055 m², so dass die versiegelte Fläche in jedem Fall deutlich unter dem Prüfwert liegt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorrangig der Ausweisung von Flächen zur Erweiterung eines expandierenden Gewerbebetriebes. Damit wird der dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
4. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Bereits in dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü-Gelände Markkleeberg" wurde für das sich im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes befindende Nahversorgungszentrum festgestellt, dass es keine erhebliche Umweltauswirkungen hat. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und in Zusammenarbeit mit den Trägern öffentlicher Belange und der zuständigen Fachbehörden die Verträglichkeit festgestellt. anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2.2 Intention des Planes

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden wesentlichen Ziele gesetzt:

- Vorrangiges Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Entwicklung der ehemaligen Industriebranche auf dem Grundstück der ehemaligen Riquet'schen Schokoladenfabriken. Die Entwicklungen der verschiedenen Nutzungen und die Verdichtung unter dem Druck von Bauinteressen im Gebiet sind dazu durch die Planung zu steuern. Hauptregelungsinstrumentarien sollen dabei die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl sein.
- Der südliche Teil der ehemaligen Gewerbebranche an der Straße Ring und der Riquetstraße werden perspektivisch zu einem qualifizierten Wohngebiet entwickelt, die Wohnnutzung ist planungsrechtlich zu sichern. Planungsziel ist die enge Verflechtung von Wohnen bei Erhaltung und Entwicklung siedlungstypischer Grün- bzw. Gartenanlagen.
- Der bestehende Lebensmittelmarkt wird unter Beibehaltung der Festsetzungen des ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü - Gelände Markkleeberg" in seinem Bestand gesichert. Gleichzeitig wird die Option offen gehalten, eine Weiterentwicklung zu dem geplanten Nahversorgungszentrum zu ermöglichen.
- Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist, im nördlichen Teil des Plangebietes (einschließlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude) eine gewerbliche Nutzung zu etablieren, insofern die schützenswerten Belange der benachbarten Wohnquartiere nicht beeinträchtigt werden. Dies erfolgt vorrangig durch die Begrenzung der Grundstücksversiegelung (Festsetzung der Grundflächenzahl), durch den Ausschluss der Anlieferung und Andienung in den Nachtstunden sowie durch die Lage und die Größe der Baufelder zur geplanten Wohnbebauung.
- Der Bedarf des Plangebietes an Schul- und Kindertagesstättenplätzen, Sportplätzen und Senioreneinrichtungen werden entsprechend übergeordneter Planungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt, da im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden in anderen Wohnquartieren in der näheren Umgebung gesichert.

2.3 Projektbeschreibung

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt, auf den Grundstücken 338/6 und 338/19 der Gemarkung Gautzsch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Entwicklung innerhalb der Stadt Markkleeberg zeigt einen Bedarf an Gewerbeflächen. Aufgabe der Stadt ist es, Investoren die Möglichkeit zu geben, unter Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit, der Schutzgüter Natur und Umwelt, aber auch der schützenswerten Belange der benachbarten Grundstücke und ihrer weiteren Entwicklung gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zu etablieren. Negative Auswirkungen der Neuplanung auf die benachbarten Siedlungsstrukturen sind dabei auszuschließen.

2.4. Wesentlicher Planinhalt

Mit der Planung werden die städtebaulichen Strukturen durch die Festsetzung

- der Art der baulichen Nutzung (WA, MI, GE, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen)
- des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen)
- der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und
- der Bauweise

gesichert.

2.5 Begründung der Festsetzungen

Übersicht Plangebiet



Art der baulichen Nutzung

Vier Baufelder des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Diese Wohnnutzung zu sichern, ist eine Aufgabe des Bebauungsplanes. Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sieht neben der Hauptnutzungsart "Wohnen" weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die Ansiedlung der im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen ist für den gesamten Planbereich ergänzend zur Wohnnutzung möglich - mit Ausnahme der störenden durch textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen:

Textliche Festsetzung 1.1: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Verkaufsstätten mit mehr als 50 m² Verkaufsfläche je Grundstück, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche im WA 200 m² nicht überschreiten

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO)

Begründung:

Die genannten Nutzungen stören das Wohnen am Standort erheblich. Die vorgenommenen Einschränkungen erfolgen im Hinblick auf die besondere Prägung des Gebietes und die daraus folgende gebotene Sensibilität bei der Festlegung eines möglichen Spielraumes bei den zulässigen Nutzungsarten. Daneben steht die Wohnruhe im Gebiet im Vordergrund. Störende Nutzungen, die die Wohnqualität und das landschaftsgeprägte Ortsbild beeinträchtigen, sind auszuschließen. Das sind neben Nutzungen, die Lärm- oder Schadstoffemission erzeugen, auch solche, die durch Publikums- bzw. Kundenbetrieb ein erhöhtes überörtliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet verursachen. Das Wohngebiet ist zudem durch das im Plangebiet liegende Nahversorgungszentrum vorbelastet. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieser Anlagen mit großen versiegelten Parkplatzflächen ist nicht mit der vorhandenen baulichen Maßstäblichkeit zu vereinen und entspricht nicht den planerischen Zielen der Sicherung des kleinteiligen Siedlungsgebietes mit seiner offenen längenbegrenzten Bauweise.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen auf 50 m² je Grundstück verhindert Nutzungskonflikte zu dem benachbarten Nahversorgungszentrum, schließt aber kleine Nachbarschaftsläden im Wohnumfeld nicht aus. Fehlentwicklungen werden durch eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im Wohngebiet ausgeschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit den auszuschließenden Nutzungen ist durch entsprechende Angebote an der Koburger Straße und dem Marktkauf bereits großräumig gewährleistet.

Das wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sind, wie im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig, zulässig.

Textliche Festsetzung 1.2: Mischgebiete(MI) gemäß § 6 BauNVO

- 1.2.1 nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Bau NVO):
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 Bau NVO
- 1.2.2 Die Summen der Einzelhandelsflächen im Mischgebiet M1 und M2 werden auf insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dabei sind zulässig:
- ein Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von 700m²,
 - Textilfachhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m².
 - Weitere Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Warensortimente bis zu der Obergrenze von 1.400 m².
- Dabei sind innenstadtrelevante Warensortimente als Randsortiment mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 15% zulässig.
- 1.2.3 Grundsätzlich unzulässig ist Einzelhandel mit folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten als Hauptsortiment:
- Glas, Porzellan, Keramik
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto, Hörgeräte
 - Elektrogeräte, Unterhaltungsgeräte, Haushaltgeräte
 - Bücher, Tonträger, Musikalien
 - Parfümerie
 - Spielwaren
 - Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern, Fahrradzubehör und Wassersportartikel
 - Schulbedarf
 - Kurzwaren und Handarbeiten
 - Kunstgegenstände, Kunstgewerbe
 - Bäcker
 - Fleischer
 - Getränke

Begründung:

Der Lebensmittelmarkt mit 700 m² ist für sich allein zulässig und dient der Nahversorgung des Gebietes. Die weitere Ausweisung von 700 m² Verkaufsflächen wird nur unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung innerstädtischer Bereiche zugelassen. Die Negativliste mit dem Ausschluss der aufgeführten Sortimente dient dem Erhalt der kleinteiligen Ladenstrukturen und Handelseinrichtungen entlang der Rathausstraße. Die Zulassung von 500 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Textil und Bekleidung begründet sich aus der 2002 durchgeführten Handelsnetzstudie für Markkleeberg. Dabei wurde festgestellt, dass, gemessen an der Kaufkraft je Einwohner, in Markkleeberg eine Unterversorgung für dieses Sortiment besteht. Die vorhandenen Ladenflächen im Bereich der Rathausstraße können auf Grund ihrer Größe die Versorgung nicht allein übernehmen, so dass es sinnvoll und zulässig ist, das Sortiment am Standort des Nahversorgungszentrums zuzulassen. Die Studie kann weiterhin als Grundlage zur Entscheidung verwendet

werden, da im Stadtgebiet Markkleeberg für dieses Sortiment in den letzten fünf Jahren keine neuen Verkaufsflächen geschaffen wurden.

Textliche Festsetzung 2.1: Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.1 Die Gebäudehöhe darf 15 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der Gebäude in den Baufeldern GEE1 und GEE 3, hier ist die Gebäudehöhe mit 19 m festgesetzt.
- 2.1.2 Die Gebäudehöhe ist gemäß Planeinschrieb als Maximalhöhe festgesetzt.
- 2.1.3 Die Bezugshöhe für das Plangebiet wird mit 120m über NN festgesetzt.

Begründung:

Die Gebäudehöhen werden über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Baukörper an der Koburger Straße können maximal vier- bis fünfgeschossig errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll unter Berücksichtigung der das Siedlungsbild prägenden Bauten, die Möglichkeit eingeräumt werden in der ersten Baureihe auf entsprechend großen Grundstücken größere gewerblich nutzbare Gebäude zu errichten.

Die Gebäude im WA im südlichen Teil des Plangebietes können dreigeschossig errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass die entstehende Wohnbebauung sich an der vorhandenen Bebauung bzw. den ortstypischen Gebäudehöhen des Siedlungsgebietes orientiert.

Die Gebäudehöhen richten sich nach der umgebenden Bebauung und regelt zudem die Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer maximalen Bebaubarkeit und einer sinnvollen Ausnutzung der vorhandenen Baufelder. Dabei wird zur Berücksichtigung der baulichen Situation des denkmalgeschützten Gebäudes "Bau 08" der direkte Anbau auf eine Traufhöhe von 15 m begrenzt. Diese Höhe entspricht der Traufhöhe des Turmbaus an der Koburger Straße.

Die Ausnahme der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhen für die Baufelder GEE1, GEE2 und GEE3 begründet sich aus der Eigenart der umgebenden Bebauung. Die maßstabsbildenden Bauten sind das ehemalige WAMA - Gebäude in der Koburger Straße (fünf Vollgeschosse, ca. 4.950 m² BGF), die Wohngebäude der Sonnensiedlung (vier Vollgeschosse mit ca. 3.040 m²) und der Bau 27 (fünf Vollgeschosse mit ca. 4.300 m² BGF).

Textliche Festsetzung 2.2: Grundfläche

- 2.2.1 Für die Ermittlung der Größe der Grundfläche ist die durch einen amtlichen Vermesser bestätigte Gesamtfläche des Grundstückes maßgebend. Private Flächen, die der Erschließung des Grundstückes dienen, sind anteilig auf die Grundfläche des Vorhabengrundstückes anzurechnen.
- 2.2.2 Den einzelnen Grundstücksflächen sind Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten hinzuzurechnen.

Begründung:

Um eine Differenzierung der Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche zu steuern, wurden für die einzelnen Baufelder die Grundflächenzahlen wie folgt festgesetzt:

<i>Baugebiet</i>	<i>GRZ</i>
WA	0,4
MI	0,6
GEe	0,6

Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern und der Höhenentwicklung entspricht den Planungsvorgaben der übergeordneten Planungen.

Im WA wurde einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Regelung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert den geplanten Siedlungscharakter. Sie dient dazu, den durch Kleinteiligkeit und hohen Grünanteil geprägten Ortscharakter, den Siedlungstypus mit seinem vorhandenen und angestrebten Durchgrünungsgrad zu sichern und gebietsverträglich zu entwickeln. Sie gewährleistet im südlichen Teil eine Verdichtung bei Beibehaltung siedlungstypischer Strukturen von Stadthäusern und sichert hier einen hohen Anteil an Grün- und Gartenflächen mit Baumbestand.

Für den nördlichen Teil sichert sie die Entwicklung einer siedlungsadäquaten Struktur, indem für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet eine größere GRZ zugelassen wird, die sich - wie oben bereits beschrieben - aus der benachbarten Bebauung ableitet und begründet.

Festsetzung der Bauweise

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Mit der offenen Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet an die vorhandene ortsübliche Bebauung in der Straße Ring angeknüpft. Diese wird durch einzeln stehende Stadthäuser, große Villen und Doppelhäuser in offener, kleinteiliger Bauweise sowie durch Blickbeziehungen in die Gärten geprägt. Die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung für die Wohnhäuser ist der Maßstab für den angestrebten Charakter des Baugebietes.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können in die nicht überbaubaren Flächen angeordnet werden.
- 3.2 Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Die Nebenanlagen sind für die Erschließung des Plangebietes notwendig. Aus der Gebietsgröße ist abzuleiten, dass die Größe der Nebenanlagen geringfügig ist und aus der Bebauung und Nutzung nicht überbaubarer Grundstücksteile keine oder nur geringfügige schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft, Fauna und Flora zu erwarten sind.

Die Baufenster setzen mit der vorderen und hinteren Baugrenze die Möglichkeiten für eine Bebauung in der Tiefe fest. Damit sollen die gebietstypischen Vorgartenzonen und der begrünte Blockinnenbereich im südlichen Bereich des Plangebietes gesichert werden.

Die Ausweisung der einzelnen Baufelder im WA an der Straße Ring sichert in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2, dass die Ausnutzung und der Verbrauch an Grund und Boden auf ein ortstypisches Maß beschränkt bleibt.

Für den Teil des Plangebietes, auf dem sich die Flächen des Nahversorgungszentrums befinden, stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar, der nach einer eventuell späteren Nutzungsaufgabe des Lebensmittelmarktes oder bei einer Erweiterung die Entwicklung im Plangebiet steuert und regelt.

Es wird hier ein großes Baufenster über das gesamte Grundstück ausgewiesen. Der Gestaltungsspielraum zur Verteilung der zulässigen Baumassen auf dem Grundstück verbleibt somit weitgehend bei der Projektplanung im konkreten Einzelfall. Dies erlaubt ein weitgehendes Maß an gestalterischer Freiheit.

Zum gewachsenen Ortsbild des Gebietes in der Straße Ring gehören von Bebauung freie, begrünte Vorgartenzonen. Um diesen Charakter zu erhalten, bleiben die Baufenster durchgängig um mindestens drei bis vier Meter hinter der Grenze zum öffentlichen Straßenraum und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zurück. Somit wird eine nicht überbaubare Vorgartenzone von mindestens drei bis vier Meter ausgewiesen.

Textliche Festsetzung 4: Nebenanlagen

Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

Begründung:

Das Allgemeine Wohngebiet im Planungsgebiet und die an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung wird durch Geschosswohnungsbau und städtische Strukturen geprägt. Eine Kleintierhaltung ist gebietsuntypisch und wäre mit Beeinträchtigungen für die Bewohner in dem Siedlungsgebiet verbunden und ist somit auszuschließen.

Textliche Festsetzung 5: Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die einzelnen Begünstigungen werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Begründung:

In kleineren, in sich geschlossenen, Stadtgebieten kann die Stadt auf die öffentliche Widmung von Verkehrsflächen verzichten, wenn durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Erschließung aller anliegenden Grundstücke und die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert ist. Der Unterhalt der Wege und Verkehrsflächen muss durch die Eigentümer der begünstigten Grundstücke erfolgen. Die gewählte Erschließung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegenüber einer Erschließung über Stichstraßen und der Ausbildung von entsprechenden Wendeanlagen. Der Flächenverbrauch für die notwendigen Verkehrsflächen ist mit der vorgesehenen Variante geringer.

Textliche Festsetzung 5: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind mindestens zu 30% mit Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und erhalten. Dabei sind großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 2-fach verpflanzt und Sträucher (2-fach verpflanzt, 3 - 5 Triebe je nach Art) zu pflanzen.
- 6.2 Es ist mindestens ein Laubbaum je 150 m² unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 6.3 Stell- und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern dem keine anderen gesetzlichen oder Gründe des Grundwasserschutzes entgegenstehen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung der qualitativen Durchgrünung des Plangebietes. Die Festsetzung der Baumpflanzungen orientiert sich an den gewachsenen Siedlungsstrukturen und ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Durch die Minimierung des Versiegelungsgrades wird der oberflächennahe Abfluss des Niederschlagswassers reduziert und die Versickerung gefördert. Das Wasser wird dem Grundwasserspeicher zugeführt. Die Beeinträchtigung der Standortqualität vorhandener Bäume und Sträucher bei Baumaßnahmen wird minimiert. Die entsprechenden Belagsarten bieten darüber hinaus die Möglichkeiten der Begrünung, was wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

Textliche Festsetzung 5: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 8.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.
- 8.2 Es sind folgende Emissionskontingente tags und nachts [in dB] einzuhalten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GEE	59	45

- 8.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Begründung:

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (hier WA und MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent (früher als "immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel" bezeichnet) ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Andererseits folgt aus einer Überschreitung des festgesetzten Wertes noch nicht zwangsläufig seine Unzulässigkeit. Vielmehr kommt es dabei auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel, ausgehend vom maximalen Betrieb der geplanten und vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Standort, können die jeweiligen Orientierungs- bzw. die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten einhalten, wenn auch die technischen Gebäudeausrüstungen nach dem Stand der Technik und den Erfordernissen des Schallschutzes errichtet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planung wird eine bislang zu über 80% versiegelte brachliegende Gewerbefläche (der Bezug ist das alte Riquet-Gelände) als Bauland für eine Bebauung der Innenentwicklung umgenutzt. Gegenüber dem Bestand wird durch die Planung eine wesentliche Verbesserung für die Schutzgüter und Ziele nach § 1 BauGB erzielt, ein auszugleichender Eingriff findet nicht statt.

Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen, die städtebaulich und gestalterisch begründet sind. Diese sind insbesondere:

- die Beschränkung der Baukörpergrößen (Höhe, Länge) sowie der Ausnutzungskennziffern im gesamten Plangebiet,
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und
- die Freihaltung der optisch erlebbaren Vorgartenzonen im allgemeinen Wohngebiet.

Schutzgut Boden

Das bestehende Baurecht auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes lässt im Plangebiet, ausgehend von der Bestandssituation, eine Überbauung der Normalgrundstücke mit Hauptbaukörpern, mit einer Versiegelung von etwa 30 - 60% der Grundstücksfläche zu. Hinzukommen weiteren 10 - 20% für Nebenanlagen. Der Bebauungsplan Riquetstraße setzt ebenfalls eine GRZ von 0,4 - 0,6 fest. Dies entspricht der Versiegelung von 30 - 60 % für Hauptbaukörper und weiteren 10 - 20 % für Nebenanlagen. Für das Plangebiet bedeutet das, dass gegenüber der bisher zulässigen Bodenversiegelung keine größere Flächeninanspruchnahme erfolgt, gegenüber dem Versiegelungsgrad der alten Industriebrache findet eine Reduzierung der Überbauung und des damit verbundenen Versiegelungsgrades statt.

Diese Fläche war vor der Umwidmung zu über 80% versiegelt. So erfolgt durch den Bebauungsplan auch keine Inanspruchnahme von vorher unversiegelten Böden. Im Gegenteil, durch die Entsigelung der Flächen und der Durchgrünung des Plangebietes in Verbindung mit der Festsetzung der GRZ wird eine deutliche Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Boden erreicht. Die genauen Nachweise sind in den Antragsverfahren zu führen, da die einzelnen Gebäude nicht Bestandteil des Planverfahrens sind.

Das Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebes war zu über 80% versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine maximale Versiegelung für das gesamte Plangebiet von 62%.

Insgesamt liegt somit im Plangebiet also kein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Durch nachfolgende Maßnahmen wird sichergestellt, dass durch eventuelle negative Auswirkungen der Baukörper die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Reduzierung der überbaubaren Flächen und der Baufenster im Mischgebiet Gewerbegebiet, so dass für das Gesamtgrundstück die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten wird.
- Reduzierung der Geschossigkeit, so dass negative Auswirkungen auf das Tageslicht in Innenräumen ausgeschlossen sind. Die Forderungen aus DIN 5034 werden eingehalten(WA).
- Die aus den oben genannten Maßnahmen resultierende Bebauung und die geplante Nutzung wurden im Umweltbericht auf ihre negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Lärm und Auswirkungen des Verkehrs untersucht. Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung für alle aufgeführten Schutzgüter eine Verbesserung zur vorherigen Nutzung darstellt. Belastungen aus dem Erschließungsverkehr für das Plangebiet und aus dem Verkehrslärm der Koburger Str. wurden in die Nachweise mit einbezogen.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine zusätzlichen Immissionen.

Schutzgut Grundwasser

Durch die Rücknahme der Versiegelung wie oben beschrieben, wird die Grundwassersituation im Plangebiet verbessert, ein ausgleichender Eingriff findet nicht statt.

Schutzgut Klima

Durch bauliche Verdichtung und den Verlust von Vegetationsflächen erfolgt, entsprechend der Wechselwirkungen zwischen Bodenversiegelung, Vegetationsbestand und örtlichem Klima, ein

Eingriff in die Klimafunktion, der in seiner Größenordnung vom jeweiligen Maß der Neuversiegelung sowie der Vegetationsverluste abhängig ist.

Findet ein größerer Eingriff bezüglich der Neuversiegelung und des Verlustes an Biotopwertigkeit nicht statt, kann auch von keinem Zuwachs hinsichtlich des Eingriffs in das örtliche Klima ausgegangen werden. Dies ist im Plangebiet der Fall. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer Entsiegelung. Die durch die Gewerbebrache ursprünglich bestehende Versiegelung von über 80% der Fläche und der fehlende Vegetationsbestand werden durch die Planung wesentlich reduziert. Die Planung sichert, dass bei einer Realisierung der Wohnbebauung nur max. 60% der Grundstücksflächen einschließlich der Nebenanlagen versiegelt werden können. An der Koburger Straße wird eine bauliche Weiterentwicklung gesichert und gesteuert. Die derzeitige zulässige Versiegelung in diesem Teil des Plangebietes durch bauliche Anlagen beträgt ca. 60%. Eine Beibehaltung der Versiegelung in diesem Bereich entspricht den berechtigten Interessen der Eigentümer hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke, ist aber gemessen an den klimatischen Auswirkungen geringfügig.

Schutzgut Arten und Biotope

In dem Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgt durch die Neubebauung der Grundstücke nach Bebauungsplan kein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope über das bisher zulässige Maß hinaus, da nach dem Bebauungsplan Riquetstraße nicht mehr, als auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü-Gelände Markkleeberg" gebaut werden kann. Dennoch ist gerade in diesem sensiblen Schutzgut auch der Eingriff, der das Maß des zulässigen Eingriffs nicht übersteigt, so weit wie möglich zu minimieren. Der Eingriff auf der Fläche der ehemaligen Industriebrache führt durch die Entsiegelung und im Zusammenhang mit den Pflanzgeboten zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation für beide Schutzgüter, bei der vorliegenden Planung liegt kein ausgleichender Eingriff vor.

Diese Bereiche sind im Bestand durch eine große Artenarmut gekennzeichnet.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit den Festsetzungen zu dem Erhalt und Nutzung der Gebäude Koburger Straße 45 (GEE1) und der Riquetsstraße 8 (GEE5) werden ortsprägende und das ehemalige Industriequartier sowie das Stadtbild bestimmende Gebäude erhalten und einer Weiternutzung zugänglich gemacht.

3.2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur und an öffentlichen Grünflächen

Bei Ausnutzung des MI1 und des WA ist der Bau von ca. 40 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes möglich. Eine Erhöhung dieser Kenndaten gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Konsü-Gelände Markkleeberg" findet nicht statt.

Die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen, Kitaplätze, weiterführenden Schulen, Sportplätzen und Senioreneinrichtungen ist in der näheren Umgebung gesichert.

Die Grundversorgung ist durch das benachbarte Nahversorgungszentrum gesichert.

Öffentliche siedlungsnahen Grünflächen befinden sich in ca. 1,3 km Entfernung im Naherholungsgebiet Cospudener See und im Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald".

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind gering. Aus der Planung wird sich nach Realisierung der insgesamt möglichen Bebauung ein Einwohnerzuwachs von maximal 92 Einwohnern ergeben. Die Hauptein- und ausfahrt zu dem Nahversorgungszentrum und dem GEE erfolgt über die Straße Ring und die bereits gebaute Zufahrt zum den Lebensmittelmarkt. Die Erschließung des WA erfolgt über die zwei bereits bestehenden Zufahrten in der Straße Ring und die gebauten Privatstraßen. Die Nutzung ist durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden, gesichert.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I Nr. 61 S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. 1994 S.1610), zuletzt geändert am 09. September 2005 (SächsGVBl. S. 259)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003), zuletzt geändert am 10.05.2007 (SächsGGVBl. Nr. 13, S. 418)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001, geändert durch die Teilfortschreibung Wasser für die Teile des Landkreises Döbeln vom 12.05.2005
- Regionalplan Westsachsen - Gesamtfortschreibung, Entwurf für die Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsLPIG vom 06.10.2005
- Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 11.02.1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.1998 - Entwurf zur 4. Änderung (komplexe Fortschreibung) vom 17.10.2007
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 21.06.2000 i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2000, zuletzt geändert am 14.11.2001

5 Gutachten zum Bebauungsplanverfahren

Schallgutachten Büro Dr. Kiebs & Partner vom 26.10.07

Aufgestellt:

Markkleeberg, den 04.Februar 2008

Dr. Klose, Oberbürgermeister