

# Stadt Markkleeberg



## Bebauungsplan "Spinnereistraße 40"

**Begründung**  
Stand 18.08.2003

## Begründung zur Satzung Bebauungsplan „Spinnereistraße 40“ in Markkleeberg“

### Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkung, Lage und Größe
2. Vorgeschichte der Planung
3. Raumprogramm
4. Detaillierte Planung
5. Umweltverträglichkeit
6. Befahrbarkeit, verkehrstechnische Erschließung
7. Stadttechnische Erschließung
8. Grünordnung
9. Statistische Werte

## 1. Vorbemerkung

Die Home Consult GmbH beabsichtigt das Flurstück Nr. 341/6 Gemarkung Gautzsch zu entwickeln und umzugestalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 341/6 der Gemarkung Gautzsch. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 6.450m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

südlich:	durch die südliche Gemarkungsgrenze Flurstück Nr. 341/3 Gemarkung Gautzsch
östlich:	durch die östliche Gemarkungsgrenze Flurstück Nr. 341/3 Gemarkung Gautzsch
nördlich:	durch die Gemarkungsgrenzen der Flurstücke Nr. 427, 428, 429/1, 431, 432, 433, 434, 435/2 und 341,5
westlich:	durch die Bordkante der Spinnereistraße und des Equipagenweges

Das Flurstück 341/6 ist im Besitz der Home Consult GmbH, Langer Grund 2 in 16348 Wandlitz.

## 2. Vorgeschichte der Planung

Das Plangebiet ist eine Industriebrache, dessen industrielle Nutzung bis in die Anfänge des letzten Jahrhunderts zurück reicht. Nach 1990 wurde die Produktion an diesem Standort eingestellt. Das Plangebiet erfasst die letzte Teilfläche des ehemaligen Produktionsstandortes. Die ehemalige Bausubstanz eines Heizhauses und mehrere Baracken wurden inzwischen vollständig abgebrochen. Eine ausschließliche gewerbliche Nutzung an diesem Standort widerspricht den Zielen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung vorschreibt. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen, die ursprünglich ebenfalls zu der ehemaligen Industriebrache gehörten, werden auf Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Firma Wilma zu einem Wohnstandort entwickelt. Auf diesem Gelände entstehen vorrangig Einfamilien- und Doppelhäuser. Die sich westlich anschließenden Grundstücke am Equipagenweg sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

## 3. Raumprogramm

Das Plangebiet war gekennzeichnet durch eine intensive Überbauung durch ein Industriegebäude, sowie mehrere Baracken. Es wurde durch die Investoren der Abriss der alten Bausubstanz durchgeführt, so dass das Grundstück mittlerweile vollständig geräumt ist.

Im Plangebiet sind 12 Baufelder für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Das Gebiet wird zukünftig durch eine Wohnnutzung gemäß §4 BauNVO bestimmt und folgt damit den Bestimmungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg. Nach dem LEP stellt die Stadt Markkleeberg einen Siedlungsschwerpunkt im Land Sachsen dar. Die geplante Anzahl von Wohnungen verursacht keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Markkleeberg. In Übereinstimmung mit den Zielen 4.2, 4.3 und 4.4 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen wird mit der vorliegenden Planung für eine brachliegende Baufläche innerhalb des Siedlungskörpers wieder eine bauliche Nutzung ermöglicht, die sich an der vorgeprägten Wohnbebauung und Umgebung orientiert.

Die bereits ausgewiesenen Wohnbaulandflächen innerhalb der Stadt sind zum größten Teil in Anspruch genommen. Zudem ist die Nachfrage nach Eigenheimbau derzeit wieder angestiegen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um Wohnbaulandausweisung auf der „grünen Wiese“, sondern wie zuvor erwähnt um eine sinnvolle Ergänzung des bereits vorhandenen Wohnumfeldes auf einer Fläche, die zuvor eine unschöne, ungenutzte Industriebrachfläche war. Der ruhende Verkehr ist auf den einzelnen Grundstücken angeordnet, die verkehrstechnische Erschließung ist über die Spinnereistraße gegeben. Die Reduzierung der überbauten Flächen und die Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes werten die umliegenden Grundstücke und Wohngebiete deutlich auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im südlichen Bereich an die Spinnereistraße/Equipagenweg und anschließend an Bahnanlagen. Es handelt sich hierbei um die elektrifizierte Bahnstrecke 6379 Leipzig - Plagwitz – Gaschwitz. Der S-Bahnverkehr auf dieser Trasse wurde eingestellt. Die Strecke 6379 soll als Umleitungsstrecke für Baumaßnahmen im Großraum Leipzig bis ca. 2012 genutzt werden. Danach wird angestrebt, diese Strecke stillzulegen. Da aber nach AEG § 11 zu verfahren ist, kann auch ein anderes Verkehrsunternehmen diese Strecke erwerben. Aus der derzeitigen Betriebsart lassen sich keine negative Auswirkungen auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ableiten. Es wird auf die Schallprognose der MPFA Gutachten Nr. GU III/S-01-039 vom 6.12.2001 und der Ergänzung zum Gutachten vom 9.01.2002 verwiesen. In diesem Gutachten wird für den ungünstigsten Immissionsort eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und aber unter den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV ermittelt. Es wird empfohlen für die beiden westlichen Baufelder an der Spinnereistraße passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorzusehen. Die Schallschutzklasse 2 ist ausreichend. Weitergehende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### 4. Detaillierte Planung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es ist der Neubau von insgesamt 12 Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Anordnung der PKW-Stellplätze erfolgt ebenerdig oder in einem Tiefgeschoss. Die oberirdischen Stellplätze werden vorzugsweise aus einem versickerungsfähigen Material gebaut.

Bezugnehmend auf das benachbarte und derzeit neuentwickelte Baufeld und der in nördlicher Richtung anschließenden vorhandenen Bebauung, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Aus dem Charakter der umliegenden Bebauung folgend werden für die Dachformen Sattel- und Walmdächer mit 35°-45° Dachneigung festgesetzt.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten der G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft GmbH vor. Der Standort ist für die Gründungsarbeiten prinzipiell gut geeignet. Zu berücksichtigen sind jedoch die relativ ungünstigen Grundwasserstände, deren Höchstwasserstände mit weniger als ein Meter unter Flur angenommen werden müssen.

#### 5. Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben wurde nach dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVP Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt 2001 T1 Nr.40 vom 02.08.2001, geprüft. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig. Das zu betrachtende Grundstück liegt im bislang, nach dem erfolgten Abriss der alten Spinnerei, unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg.

Das Planungsgebiet war eine Industriebrache und als solche ökologisch wertlos zu bewerten. Das Gebiet war fast vollständig überbaut und versiegelt. Regenwässer konnten nicht versickern. Durch den Abbruch und die Einschränkung der Neubebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die intensive Nutzung des Bodens an diesem Standort wesentlich verringert.

Die vorliegende städtebauliche Planung wertet durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung das Gebiet erheblich auf. Die Überbauung wird erheblich reduziert. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine standortgerechte und verträgliche Begrünung geregelt, die Eingriffe in die

Schutzgüter Boden, Wasser und Luft werden gegenüber der vormaligen gewerblichen Nutzung erheblich reduziert.

## 6. Befahrbarkeit, verkehrstechnische Erschließung

Die Hauptein- und ausfahrt zu dem Plangebiet erfolgt über die Spinnereistraße. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße bindet an der östlichen Grundstücksgrenze an die Planstraße des dort ausgewiesenen neuen Baugebietes der Fa. Wilma an. Die Anliegerstraße wird unter maßgeblicher Beteiligung der Stadt Markkleeberg geplant und nach Fertigstellung entsprechend den Festlegungen des Erschließungsvertrages durch die Stadt Markkleeberg übernommen.

## 7. Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Leitungsbestand im Equipagenweg und an der Spinnereistraße. Die prinzipielle Versorgung ist abgesichert, die Zustimmung der wesentlichen Versorgungsbetriebe liegen vor. Zur öffentlichen Erschließung der einzelnen Grundstücke werden die notwendigen Leitungstrassen in der neu zu bauenden Planstraße angeordnet. Die Planstraße beginnt an der Spinnereistraße in Höhe einer alten Grundstückseinfahrt und endet in östlicher Richtung an der Planstraße C, des Wilma Baugebietes. Gemäß dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrages wird die Erschließungsstraße öffentlich gewidmet.

Der Trinkwasserbedarf wird über die Trinkwasserleitung in der Spinnereistraße bereitgestellt. Dazu ist im Anliegerweg ein Ringschluss zwischen der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 GGG in der Spinnereistraße und der Trinkwasserleitung PE - HD 110x10 mm aus der Erschließung "Spinnereistraße", die derzeit durch den Erschließungsträger WILMA Bau hergestellt wird, auf einer Länge von ca. 120 m neu zu verlegen.

Die Abwasserableitung aus dem Planungsgebiet erfolgt im Trennverfahren. Die häuslichen Abwässer können in den Abwasserkanal DN 600 in der Spinnereistraße eingeleitet werden. Durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig kann ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h über Hydranten im Umkreis von 300 m abgesichert werden. Die Anordnung von Löschwasserbecken ist nicht notwendig. Die aus der geplanten Bebauung und der daraus resultierenden Versiegelung anfallenden Regenwässer werden in den Regenwasserkanal der neu zu bauenden Planstraße eingeleitet. Diese Regenwässer werden in den Hauptregensammler in der Spinnereistraße eingeleitet. Die Einleitgenehmigung durch den zukünftigen Eigentümer und Betreiber des Regenwasserkanals, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig, liegt vor. Die anfallenden Regenwässer werden gemäß der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung für den Regenwasserkanal in den Vorfluter Floßgraben eingeleitet. Durch die geringe Grundflächenzahl von 0,25 ist zudem die Versiegelung im Plangebiet als gering einzustufen. Das Regenwasser der Grundstücke ist vorzugsweise auf diesen zu belassen und z.B. als Gießwasser im Garten zu verwenden.

Die Elektroversorgung erfolgt niederspannungsseitig über den vorhandenen Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens.

## 8. Grünordnung

Etwa 70% des Plangebietes wurden bislang industriell genutzt, die restliche Fläche war unbebaut. Die Altbebauung der vorhandenen Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Mit dem Bauvorhaben werden max. 40 % der Fläche durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Eine Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen am Standort ist gegeben und muss in geeigneter Weise ausgeglichen werden. Grundsätzlich wird aber eine wesentliche Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet erreicht.

Mit der Schaffung von diversen Gehölzflächen wird bei Verwendung heimischer Arten neuer hochwertiger Lebensraum geschaffen, wobei die Belange der uneingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen für die geplante Nutzung Beachtung finden.

Entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil wird die Anpflanzung folgender Gehölze und Sträucher der Pflanzlisten der Stadt Markkleeberg empfohlen.

#### PFLANZLISTEN DER STADT MARKKLEEBERG

Pflanzliste 1: potentiell natürliche Vegetation sowie standortgerechte, nicht heimische (nh)  
Bäume und Sträucher- /Auswahl (Artenliste 1 der Stadt Markkleeberg)

##### Bäume:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer campestre	Feld - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz - Erle
Betula pendula	Hänge - Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Tilia cordata	Winter - Linde
Populus alba	Silber - Pappel (nb)
Prunus avium	Süß - Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nh)

##### Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze (nb)
Cornus mas	Kornelkirsche (nb)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Hippophae Rhamnoides	Sanddorn (nb)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier lamackii	Felsenbirne (nh)
Berberis ssp.	Berberitze (nh)
Chaenomeles japonica	Scheinquitte (nh)
Cornus alba	Sibirischer Hartriegel (nh)
Cotinus coggygria	Perückenstrauch (nh)
Forsythia x intermedia	Forsythie (nh)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch (nh)
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere (nh)
Ribes sanguinea	Blut - Johannisbeere (nh)

Pflanzliste 2: standortgerechte, heimische und im Regierungsbezirk bodenständige  
Gehölze- / Auswahl (Artenliste 2 der Stadt Markkleeberg)

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hände - Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel - Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter - Linde

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Frühe Trauben - Kirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: potentiell natürliche Vegetation (standortgerecht und heimisch)-/  
Auswahl (Artenliste 2 der Stadt Markkleeberg)

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge - Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel - Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter - Linde

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (nb)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Frühe Trauben - Kirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

(nb) – nicht bodenständig

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung- / Auswahl (Artenliste 4 der Stadt Markkleeberg)

<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel (Rh)
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe (Rh)
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Jasmin
<i>Parthenocissus quinifolia</i>	Selbstkl. Wilder Wein
<i>Lonicera caaprifolium</i>	Jelänger jelierbe (Rh)
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde (Rh)
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenwinde

(Rh) – Rankhilfe

Pflanzliste 5: Uferstauden- und Röhrichtsäume für naturnah gestaltete Gräben zur Oberflächenwasserableitung (Auswahlliste)

<i>Carex acutiformis</i>	Sumpf – Segge
<i>Carex riparia</i>	Ufer – Segge
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Glyzeria maxima</i>	Wasser – Schwaden
<i>Iris pseudacorus</i>	Wasser – Schwertlilie
<i>Juncus effusus</i>	Flatter – Binse
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gelbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Mentha aquatica</i>	Wasser – Minze
<i>Mentha longifolia</i>	Roß – Minze
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr- Glanzgras
<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse – Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Gewöhnliche Teichbinse
<i>Symphytum officinalis</i>	Gemeiner Beinwell
<i>Typha latifolia</i>	Breitblättriger Rohrkolben

Pflanzliste 6: Extensive Wiese (Empfehlung bzw. Auswahlliste)  
Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden.  
Die Mischung sollte 40 % Gräser und 60 % Kräutersamen enthalten.

Gräser:

<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gemeines Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Avena pubescens</i>	Weichhaarige Trespel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaut-Gras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rot – Schwingel
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen – Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer

Kräuter:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen – Kerbel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen – Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen – Pippau
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen – Storchschnabel
<i>Heracleum sphondyleum</i>	Bärenklau
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Schmalblättriger Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesenbocksbart
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander – Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel – Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun – Wicke



Zusätzliche Arten für mäßig feuchte Standorte (Rückhalteflächen):

Gräser:

Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras

Kräuter:

Caradamine pratensis	Wiesen – Schaumkraut
Lathyrus pratensis	Wiesen – Platterbse
Polygonum bistorta	Schlangen – Knöterich
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf

## 9. Statistische Werte

Grundstücksgröße	ca.	6450m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche (Gebäude Neubau)(städtebaulicher Entwurf)	ca.	1400m <sup>2</sup>
befestigte Fläche (Pflaster, Asphalt)	ca.	750m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca.	4300m <sup>2</sup>

Aufgestellt Markkleeberg, 18.08.03

(Der Planverfasser)