

Textteil

# BEBAUUNGSPLAN ''ABENDSONNE''

## **Wohngebiet IV Markkleeberg**

Flurstück 303/17 Gemarkung Gautzsch

1. geänderte Fassung  
vom 24.08.1992

Auftraggeber Stadtverwaltung Markkleeberg  
Rathausplatz 1 0-7113 Markkleeberg

Auftragnehmer ARGE  
Planungsbüro Hoffmann & Hofmann GmbH  
Neumarkt 24 0-7010 Leipzig  
+ Architekturbüro Dipl.-Ing. Werner Wolf  
Sehliser Straße 3a 0-7127 Taucha

## Inhaltsverzeichnis

## Erläuterung und Begründung des Bebauungsplanes

1. Grundsätzliche Feststellungen
  - 1.1 Grundlagen
  - 1.2 Zum Verfahren der Bauleitplanung
  - 1.3 Eigentumsbedingungen
  - 1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
  - 1.5 Städtebauliche Vorgaben
2. Kurzanalyse der Standortbedingungen
  - 2.1 Topografie
  - 2.2 Nutzungszustand des Plangebietes und der angrenzenden Flächen
  - 2.3 Technische Infrastruktur
    - 2.3.1 Trinkwasseranschluß
    - 2.3.2 Anschluß Abwasserkanal
    - 2.3.3 Energieversorgung
    - 2.3.4 Gas- bzw. Erdgasversorgung
    - 2.3.5 Telekommunikation
    - 2.3.6 Straßennetz
  - 2.4 Umweltverhältnisse
  - 2.5 Andere für den Bebauungsplan relevante Planungen
3. Bewertung der Standortbedingungen
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan
  - 4.1 Städtebaulich-gestalterisches Konzept
  - 4.2 Erschließungskonzept
    - 4.2.1 Verkehrserschließung
    - 4.2.2 Technische Ver- und Entsorgung
  - 4.3 Freiflächengestaltung im öffentlichen und individuellen Bereich
  - 4.4 Umweltschutz

- 5. Angaben zu Kapazitäten und Leistungen im Plangebiet
  - 5.1 Flächengrößen
  - 5.2 Wohneinheiten und Einwohnerzahlen
  - 5.3 Stadttechnisches Netz
  - 5.4 Verkehrsnetz
  - 5.5 Gesamtbilanz

## Erläuterung und Begründung des Bebauungsplanes

### 1. Grundsätzliche Feststellungen

#### 1.1 Grundlagen

- Satzungsbeschluß der Stadt Markkleeberg zum Aufstellungsbeschluß vom 5.6.1991 Nr. 118 - 13 / 91
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ( wird als Anlage nach Abschluß des Verfahrens ergänzt )
- Protokoll zur Vorlage des Vorentwurfs am 11.12.1991 im Bau- und Umweltausschuß
- Gesetzliche Bestimmungen BauGB , BauNVO , Sächsische Landesbauordnung

## 1.2 Zum Verfahren der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes .

Die nach BauGB § 8 ( 4 ) erforderlichen Voraussetzungen zur vorzeitigen Aufstellung eines Bebauungsplanes sind sowohl für die geordnete und ungehinderte städtebauliche Entwicklung als auch für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gegeben .

Die Zielvorstellungen der Flächennutzung sind mit denen des Bebauungsplanes identisch.

In die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die zutreffenden Inhalte nach BauGB § 9 hineingenommen.

## 1.3. Eigentumsbedingungen

Das Flurstück 303 / 17 ist als Bundesvermögen in treuhänderischer Verwaltung der Stadt Markkleeberg, die angrenzenden und in die Planung mit einbezogenen Grundstücke 151 / 6, 151 / 7, 151 / o; 303 / g; 303 / h; 303 / l, 303 / n sind privat.,

## 1.4. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Markkleeberg West in der Gemarkung Gautzsch.

Es wird begrenzt durch

- Koburger Straße im Osten
- Flurstück 158 / 1 ( offene Flur mit Gehölzstreifen ) im Süden
- Grundstück 153 / b ( Altersheim ) und Mehringstraße im Westen
  
- und Mendelsohnstraße im Norden

Die genannten Straßen und Flurstücke sind jeweils die Grenzen des Geltungsbereiches.

Eingeschlossen in dieses Plangebiet sind die an der Mehring-, Mendelsohn- und Koburger Straße anliegenden bebauten Wohngrundstücke.

## 1.5 Städtebauliche Vorgaben

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt im Planungsgebiet eine Eigenheimbebauung.

Der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Landschaftslage folgend, wird eine lockere Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern gefordert.

Als Verkehrsanbindungen sollen die Mehringstraße und die verlängerte Robert- Blumstraße auf die Kreuzung Mendelsohnstraße genutzt werden.

Die Nutzung wird als reines Wohngebiet geplant.

Der Mehrbedarf an Gemeinrichtungen muß im Wesentlichen in den angrenzenden Siedlungsbereichen abgedeckt werden.

## 2. Kurzanalyse der Standortbedingungen

### 2.1 Topografie

- Höchste Lage in der SO- Ecke mit 125,77 m ü. NN,
- Tiefste Lage in der SW- Ecke mit 120,98 m
- Gefälle nach SW und W mit weniger als 3%
- Ebene Oberfläche

### 2.2 Nutzungszustand des Plangebietes und der angrenzenden Flächen

- Flurstück 303 /17 bis in Höhe der Flurstücke 303 / n und 303 / 18 Acker- bzw. Wiesenland, südlich begrenzt durch 20 m breiten Gehölzstreifen  
Rest als Kleingarten mit Lauben genutzt
- Flurstücke 303 / 16 und 303 / 18 rohbaufertige Eigenheime, EG- und DG- Nutzung
- Flurstücke 151 / 9 / 12 / o ; 303 /g / h / t als Kleingärten mit Lauben und Garagen in meist provisorischem Zustand
- Flurstück 303 / n als Wohnhaus mit Freizeits- und Erholungsflächen

- Wohngrundstücke in der Mehring- und Mendelsohnstraße mit Einzel- und teilweise Doppelhäusern, überwiegend vor 1945 gebaut, EG-, 1.OG- und DG- Nutzung
- Wohngrundstücke an der Koburger Straße mit Neubauten aus den 80er Jahren, EG- und DG- Nutzung
- westliches Nachbargrundstück 153 / b , parkähnliche Anlage mit repräsentativem Wohngebäude und Anbauten, 3G- und DG- Nutzung, Altersheim
- südliches Nachbargrundstück 158 / 1, unbebaut, mit Gehölzstreifen, dem "Wäldchen", und nachfolgendem Acker- bzw. Wiesenland, an der Grenze verläuft eine teilweise schon demontierte Stahlrohrsockelleitung aus dem Tagebaubetrieb
- an der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 303 / 17 führen jeweils unbefestigte Wege in Richtung Tagebau

## 2.3 Technische Infrastruktur

Als Ausgangswert der Nutzbarkeit wird ein Einwohnerzuwachs von 200 EW plus vorhandene 100 EW = 300 EW im Bebauungsplangebiet geschätzt.

### 2.3.1 Trinkwasseranschluß

Gemäß Schreiben der WAB Leipzig vom 26.2.1992 ist die Versorgung durch folgende Maßnahmen zu gewährleisten:

- Die WV- Leitung in der Koburger Straße DN 175 muß ausgewechselt und auf DN 200 erweitert werden
- In der Franz- Mehring- Straße muß die vorhandene DN 125 ausgewechselt und das Gebiet in einem Ringanschluß erschlossen werden, Trinkwasserschutzzonen bestehen im Bereich des Vorhabens nicht

### 2.3.2 Anschluß Abwasserkanal

Die WAB Leipzig nennt den in der Koburger Straße liegenden Mischwassersammler NW 400 als möglichen Anschluß zur Entwässerung. Die damit verbundenen Maßnahmen konnten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig geklärt werden.

### 2.3.3 Elektroenergieversorgung

( Angaben nach Zulieferung )

### 2.3.4 Gas- bzw. Erdgasversorgung

( Angaben nach Zulieferung )

### 2.3.5 Telekommunikation

Im Planungsgebiet liegen Fernmeldeanlagen ( Kabel ) der Deutschen Bundespost. Diese sind so umzuverlegen, daß sie in der Trasse der verlängerten Robert- Blum- Straße zu liegen kommen.

Die Umverlegungslänge beträgt 130 m, die seitliche Verlegung etwa 25 m nach Osten.

Die Fernmeldeversorgung des Planungsgebietes wird durch das Fernmeldeamt Leipzig erfolgen. Vorgesehen sind Breitbandkabel.

### 2.3.6 Straßennetz

Unmittelbare Anbindung an die Wohnanliegerstraßen, Mehringstraße und Kreuzung Mendelsohn- / Robert- Blum- Straße, ist gegeben.

~~Ein weiterer Anschluß ist an der Koburger Straße möglich.~~

Die erstgenannten Straßen gestatten die Aufnahme des zusätzlichen ruhenden Verkehrs, der durch die umliegenden Grundstücke entsteht und nicht in diesen selbst aufgenommen werden kann.



## 2.4. Umweltverhältnisse

Der ökologische Zustand des umfaßten Gebietes ist durch den Braunkohlentagebau gekennzeichnet, da dieser in etwa 100 m Entfernung beginnt. Trotz der abschirmenden Funktion der Bestände an Großbäumen und nachwachsenden Gehölzgruppen auf den Grundstücken 153 / b ; 158 / 1 / 2 bleiben die Umweltauswirkungen bestehen:

- Veränderungen des Mikroklimas einschließlich der Wind-, Feuchte- und Temperaturverhältnisse
- Absenkung des Grundwasserstandes
- Rudimentärer Zustand von Flora und Fauna
- Bruch zwischen gewachsener Umwelt und denaturiertem und ausgeschältem Lebensraum

Der Tagebau ist gestoppt worden.

Der Baum- und Gehölzbestand in den Grundstücken des Plangebietes, der genannten Nachbargrundstücke und längs der Koburger Straße wird unter besonderer Wichtung der Tagebauausweitung als überaus wertvoll angesehen.

Die derzeit von der Koburger Straße ausgehenden Abgas- und Schallmissionen werden unter den Aspekten zwischenörtliche Verkehrsverbindung - abdriftige Hauptwindrichtung - Tempo-limit 50 als unkritisch für die Neubauf Flächen betrachtet.

Ortsnahe Luftverunreinigungen sind in erster Linie durch den Abbrand der häuslichen Kohleheizungen vorhanden.

Altlasten sind dem Verfasser auf dem Planungsareal nicht bekannt.

## 2.5 Andere für den Bebauungsplan relevante Aspekte

### Landschaftsplanung:

Die Rekultivierung des Tagebaus zielt auf eine Umgestaltung zur Seenlandschaft ab. Damit können die gegenwärtigen Konflikte zur Umwelt abgebaut und neue wertvolle Landschaftselemente aufgebaut werden.

Da im näheren Umfeld kein öffentliches Naherholungsgebiet entstehen soll, werden Beeinträchtigungen durch diesbezüglichen Besucherzielverkehr kaum auftreten.

Jedoch muß die Landschaftsplanung mit der u.g. am Ufer entlangführenden Umgehungsstraße rechnen.

### Verkehrsplanung:

Wesentlichen Einfluß auf das Planungsgebiet wird die vorgesehene Umgehungsstraße S 46 haben, die südöstlich des Areals auf die Koburger Straße trifft. Die Weiterführung dieser Trasse wird zur Zeit noch auf Umweltverträglichkeit geprüft.

Sofern eine Entscheidung für eine in ca. 50 m Entfernung südlich des Planungsgebietes verlaufende Trasse getroffen wird, sind

- erstens Schallschutzmaßnahmen erforderlich,
- zweitens eine akzeptable Kreuzungslösung für die Koburger Straße in Hinblick auf Ausweitung und Beeinträchtigung der Wohngebietsfunktionen und
- drittens eine kreuzungsfreie Kommunikation zum See für Fußgänger und Radfahrer, z.B. durch Brücke oder Tunnel.

### 3. Bewertung der Standortbedingungen

Die Ausweisung des Plangebietes zur Wohnnutzung steht nicht im Widerspruch zu den vorhandenen Bedingungen und zu anderen Planungen.

Um langfristig Konflikte zu vermeiden, sind die planerischen Absichten untereinander zu koordinieren.

Aus den Erkenntnissen des Punktes 2 schlußfolgernd, werden in den Bebauungsplan folgende Problemkreise als Festsetzungen aufgenommen:

- Besonderer Schutz der Großbäume und des "Wäldchens"
- Erhaltung bzw. Neuansbindung der bisherigen Fußgänger- und Radwege von der Koburger und der Mehringstraße in Richtung Tagebau / See
- Nichtzulassung von Kohleheizkesseln in den Eigenheimbauten

Auf die Notwendigkeit zur Berücksichtigung bei anderen Planungen wird hingewiesen

- bei der Verkehrsplanung auf Schallschutz, Kreuzung Koburger Straße und Kommunikationsmöglichkeit zum See
- bei der Landschaftsplanung auf die Gesamtgestaltung des Gebietes von der Koburger Straße bis zum Seeufer unter Beachtung des Wohngebietes

#### 4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

##### 4.1 Städtebaulich- gestalterisches Konzept

Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt die struktur- und maßstabbildenden Umfeldbedingungen auf und beabsichtigt, die anschließende Objektplanung dahin zu leiten, daß ein insgesamt abgerundetes Siedlungsgebiet entsteht.

Die Vielfalt der in einem 3/4 Jahrhundert angesammelten Gestaltungsansichten ist bei Neuplanung auf eine maßstabhaltende und trotzdem ideenreiche Architektur zurückzuführen.

Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb als ausgleichender Mittelweg zwischen freier Hand und detaillierter Vorschrift anzusehen.

Die städtebauliche Ordnung des Entwurfs baut auf folgende Prämissen auf:

- aus Variantenvergleichen entwickeltes Verkehrserschließungssystem
- abgewinkelte Straßenschleife mit Orientierung auf den alten Ortskern ( Robert- Blum- Straße ), auf das "Wäldchen" und auf den Anschluß Mehringstraße
- Stichstraßensystem mit der Möglichkeit, Wohngruppen zu bilden
- vorzugsweise Südlage und optimale Grundstücksbesonnung

Der Bebauungsplanentwurf gewährt die teilweise freie Wahl zwischen Einzel- und Doppelhäusern.

Garagen und andere Nebengelasse können in das Hauptgebäude eingefügt oder, in gestalterischer Einheit mit diesem, in die nachbarliche Abstandsfläche gebaut werden, wenn dabei nicht den Bestimmungen der Bauordnung widersprochen wird.

Bei der einheitlichen Objektplanung, wie sie bei einem Bauträger zu erwarten ist, wird empfohlen, eine zu Widerhall neigende Parallelstellung der Gebäude zu vermeiden und mit Winkelsätzen zu arbeiten, die eine leicht schwingende städtebauliche Führung unterstreichen.

## 4.2 Erschließungskonzept

### 4.2.1 Verkehrserschließung

Das neugeplante Straßennetz wird an die Mehring- und an die Walterstraße angeschlossen.

Dadurch ergibt sich eine winkelförmige Grundführung in der Gebietsmittellage. Hinterliegergrundstücke werden durch kurze Stiche erschlossen.

Das Profil der Straße wird ohne Hochborde ausgebildet, es nimmt die Funktionen Fußweg / Straßenbeleuchtung - Fahrbahn für Kfz und Rad - Baumstreifen mit Pkw- Stellplätzen auf.

Da Verkehrsbelästigungen durch Schnellfahrer oder Fremverkehr kaum zu erwarten sind - abbiegende und gleichberechtigte Straßen, ein sehr geringes Gesamtaufkommen und sackgassenähnliche Lage sprechen dafür - wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf Straßenschikanen verzichtet.

Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs im Neubaugebiet ist festgesetzt, daß pro Wohneinheit im Grundstück ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen ist. In den Straßenräumen ergeben sich insgesamt maximal 65 Stellplätze für Besucher, so daß bei 200 EW mindestens 115 Plätze vorhanden sind.

Für den Bestand von 115 EW an der Mehring-, Mendelsohn- und Koburger Straße können mindestens 70 Stellplätze in Längsaufstellung an der anliegenden Fahrbahnseite garantiert werden.

Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs ist festgesetzt, daß pro Wohneinheit im Grundstück 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind.

Zusätzlich werden mit den neu zu bauenden Straßen max. 65 Stellplätze möglich.

In der Mendelsohn-, Mehring- und Koburger Straße kann eine Kapazität von ca. 70 Plätzen erreicht werden, wobei in der Koburger Straße der Fußweg mitbenutzt werden müßte.

Mit der Gesamtkapazität von 135 Stellplätzen für Pkw im öffentlichen Straßenraum werden die erforderlichen Plätze von 0,5 x 82 WE für Besucher bei weitem überboten, sodaß bei der konkreten Erschließungsplanung die Grünanlagen großzügig bemessen werden können.

Die Geh- und Fahrbahnkonstruktionen sind bei ihrem Neubau auf Pflasterungen auszulegen, um sowohl den Versieglungseffekt als auch eine Recyclingfähigkeit zu gewährleisten. Jedes Grundstück erhält eine Straßen- bzw. Wegzufahrt.

#### 4.2.2 Technische Ver- und Entsorgung

Entsprechend den bestehenden Anschlußbedingungen wird das geplante Wohngebiet an die Netze Trinkwasser, Abwasser, Elektro, Stadtgas und Telekom angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum und sind je Grundstück mit entsprechenden Anschlußanlagen auszurüsten. Die jeweiligen technischen Konzeptionen sind den Stellungnahmen der Versorgungsträger zu entnehmen.

Die Müll- und Altstoffentsorgung soll in zwei Stufen erfolgen: Die Hausmüllentsorgung individuell pro Grundstück und die Altstoffentsorgung zentral, getrennt nach recyclingfähigen Ausgangsstoffen.

#### 4.3 Freiflächengestaltung im öffentlichen und individuellen Bereich

Die geplante durchgehende Straße, einschließlich der Verlängerung des "Wäldchens", ist mit geeigneten Straßenbäumen zu bepflanzen.

Eine gesonderte grünplanerische Bearbeitung ist für den ausgewiesenen Bereich im "Wäldchen", der als Begegnungsort und Kinderspielplatz dient, vorgesehen.

Weiterhin ist auf Flächen an den Straßenabwinklungen, an der Grundstücksmauer des Flurstücks 153 / b und an der nördlichen Wende- Stichstraße öffentliche Begrünung geplant.

Innerhalb der Grundstücke sind die unbebauten Flächen ebenfalls zur Grüngestaltung zu nutzen, ausgenommen Zufahrten, Terrassen und ähnliche Funktionsflächen sowie Hauswirtschaftsgärten.

Der Umgang mit dem Großbaumbestand in den privaten Grundstücken regelt sich nach der geltenden Baumschutzordnung der Stadt Markkleeberg.

Für den Erhalt der Bäume südlich der Grundstücke 151/11 und 151/12 sowie 303/g und 303/h sind folgende Maßnahmen festgelegt: Einfügen in den Mehrzweckstreifen des Straßenraumes entsprechend der Nutzbreite und Umpflanzungen für geeignete Bäume, die bereits im Fahrgassenbereich liegen. Diese Maßnahmen sind im Grüngestaltungsprojekt des Erschließungsplanes im Einzelnen nachzuweisen.

#### 4.4 Umweltschutz

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind weitgehend in den thematischen Abschnitten behandelt worden.

Der Übersicht halber werden sie hier noch einmal im Komplex genannt:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Grünordnung und Bodenschutz   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterschutzstellung des Großbaumbestandes in den Grundstücken</li> <li>- Baumpflanzungen auf Straßen und Plätzen</li> <li>- Grüngestaltungspflicht in Grundstücken</li> <li>- Minimierung der Versiegelungsflächen im öffentlichen und privaten Bereich</li> </ul>                      |
| Einschränkung von Immissionen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschränkung der zu erwartenden Schallimmission aus dem überörtlichen Verkehr der zukünftigen Umgehungsstraße S 46 als Forderung an die Verkehrsplanung</li> <li>- Minimierung der Abgasimmissionen bei Heizungen durch Festsetzung der Heiztechnik auf Gas- bzw. Ölsysteme</li> </ul> |

## 5. Angaben zu Kapazitäten und Leistungen

## 5.1 Flächengrößen ( aus 1:1000 - Meßwerten )

- Gesamtumfang des Plangebietes zwischen Mehring-, Mendelsohn- und Koburger Straße, Flurstücke 153 / b ; 158 / 1 und überplanter Verkehrsfläche des Flurstücks 158 / 1 mit 550 qm	<u>59.835 qm</u>
- davon bebaute Grundstücksfläche	26.215 qm
- davon neu zu planende Fläche	27.720 qm

5.2 Wohneinheiten (WE) und Einwohneranzahl (EW)  
( Überschlagswerte )

- Bestand an WE und im Bau	ca. 28 WE
- mögliche neue WE ( gesamt )	ca. 54 WE
- davon auf den Flurstücken 303 / 17 u. 303 / 1	ca. 36 WE
- davon auf den Flurstücken 151 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10; 151 / 11 / 12 ; 151 / g / k / l; 303 / 4 sowie auf 303 / 4 und 303 / d / g / h / n	ca. 18 WE
- zukünftiger Gesamtbestand	<u>82 WE</u>
- Einwohnerbestand bei 3,5 Personen / WE	98 EW
- Einwohnerzuwachs bei 3,5 Personen / WE	189 EW
- zukünftige EW- Gesamtzahl	287 EW
- EW- Rechenwert	<u>300 EW</u>



### 5.3 Stadttechnisches Netz

Gebündelte Trassenführung im Straßennetz bis zu den Grundstücksgrenzen ( alle Ver- und Entsorgungsleitungen )

- Netzlänge gesamt	<u>530 m</u>
- davon Hauptnetzlänge	280 m

### 5.4 Verkehrsnetz

	Länge	Fläche
- Anliegerstraße AS 3	280 m	2800 qm
- Anliegerweg	250 m	1250 qm
- Wende- und Stellplatzzuschläge		750 qm
- Gesamtwerte	<u>530 m</u>	<u>4800 qm</u>

### 5.5 Gesamtbilanz

Bruttowohnbaufläche	59.835 qm	= 100%
Nettowohnbaufläche	41.961 qm	= 70%
Verkehrsflächen	11.964 qm	= 20%
Grünanlagen und sonst. öffentliche Flächen	5.910 qm	= 10%