

**B e g r ü n d u n g zur vereinfachten Änderung des
vorzeitigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I " Zöbiger Straße**

Die Stadt Markkleeberg hat die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes über das im Plan festgelegte Gebiet beschlossen, mit der Zielstellung, ein Gewerbegebiet zu erschließen, welches sich in das Terrain (umliegende Wohnbebauung, Gartenanlagen, aufgeforstetes Tagebaugelände) einfügt.

Städtebauliche Vorgaben, wie offene Bauweise, Vorgaben zur repräsentativen Fassadengestaltung, Höhe der baulichen Anlagen bis im Ausnahmefall III Geschosse, bis hin zur Festlegung eines Grünflächenanteils von mindestens 10 % wurden zur Durchsetzung der Zielstellung im Bebauungsplan verankert.

Der Bebauungsplan besitzt Rechtskraft.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgte mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen. Voraussetzung dafür stellte die Belegung der Grundstücke mit produzierendem Gewerbe bzw. Baunebengewerbe dar.

Parallel zu diesem Gewerbegebiet wurde der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet II in Großstädten bearbeitet. Dieser sollte den gleichen Inhalt widerspiegeln, wie die Fläche entlang der Zöbiger Straße, wobei durch die Lage zur Reichsbahn für einen Teil der entstehenden Grundstücke geschlossene Bauweise festgelegt werden sollte.

Dieser Bebauungsplan wurde im Planverfahren durch das noch laufende überregionale Raumordnungsverfahren der Deutschen Reichsbahn zur Trassierung der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt-Berlin gestoppt.

Die Optionen für die Gewerbetreibenden sind, bedingt durch den Einsatz der Fördermittel, auch hier bereits erteilt worden. Unter anderen bekam die Firma Bedo-Werk J. Seiffert GmbH & Co. KG, eine Trockenbaufirma, einen Optionsvertrag.

Das Grundstück, im Bebauungsplan des GE I als Nr. 1 gekennzeichnet, welches zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vergeben war, wurde auf Grund dessen durch die Ausschüsse und die Stadtverordnetenversammlung der o.g. Firma zugewiesen und notariell verkauft.

Im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen wurde festgestellt, daß durch die Festsetzung der offenen Bauweise im B-Plan die technologische Nutzung des Grundstücks durch die Firma Bedo ausgeschlossen ist.

Die offene Bauweise läßt nur maximale Gebäudelängen von 50 m zu. Die Technologie der Fa. Bedo erfordert ab ca. 80 m.

Um der Fa. Bedo die Bebaubarkeit entsprechend der Fertigung zu ermöglichen, wird für dieses Grundstück abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO mit folgenden detaillierten Vorgaben festgelegt:

- Gesamtkörper ist in zwei Einzelbaukörper aufzulösen, die durch einen Zwischenbau verbunden werden können.
- Festlegungen für Zwischenbau:
 - . Höhe OK sichtbare Wand = + 5,00 m
 - . Breite des Zwischenbaus: mindestens zwei Stützenraster = 11,55 m Lichtmaß zwischen den Baukörpern
 - . Rücksprung = 2,80 m von VK Stütze
 - . Balkenwirkung zur Zöbiger Straße ist durch entsprechende Fassadengestaltung zu vermeiden.

Die Festlegung der offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet erfolgte auf Grund einer Forderung des Umweltschutzamtes vom Landratsamt Leipzig, die der Sicherung der Frischluftzufuhr mit der Hauptwindrichtung SW in die Stadt Markkleeberg beinhaltete.

Es wird davon ausgegangen, daß die Änderung der Bauweise unter o.g. Prämissen bezogen auf das Grundstück 1 des Bebauungsplanes diese Forderung nicht beeinträchtigt und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Anhörung der betroffenen Bürger sowie der TÖB hat mit dem Ergebnis der Zustimmung stattgefunden.