

# Stadt Markkleeberg



**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Markkleeberg,  
Städtelner Straße“**

**Begründung**

**Satzungsexemplar**

**Stand 31.03.2008**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Vorbemerkung .....	3
1.3	Verfahrensstand .....	4
1.4	Geltungsbereich .....	4
1.5	Erfordernis und Ziel der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage im Raum, Größe, Relief.....	8
3.2	Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse .....	8
3.3	Bebauung und Nutzung .....	8
3.4	Denkmalschutz .....	9
3.5	Grünstruktur und Landschaftsschutz .....	9
3.6	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	10
3.7	Technische Infrastruktur.....	11
3.8	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittelbelastung .....	14
3.9	Baugrund.....	17
<b>4</b>	<b>INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>18</b>
4.1	Nutzungen nach städtebaulichem Konzept.....	18
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche, GRZ .....	20
4.5	Dachbegrünung .....	20
4.6	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	21
4.7	Lärmemission .....	21

---

<b>4.8.</b>	<b>Geruchsemissionen .....</b>	<b>22</b>
<b>4.9</b>	<b>Grünordnung ⇒ siehe Anlage Grünordnungsplan .....</b>	<b>22</b>
<b>4.10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>ANDERE PLANUNGEN .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>25</b>

## **1 Grundlagen der Planung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61 vom 03.09.1997, S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Inv-WoBauIG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446, 479) zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 11.10.1994 (SächsGVBl. 1994, S. 1610), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418, 426)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001 letzten Teil raus genommen  
Stichpunkt raus genommen
- 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

### **1.2 Vorbemerkung**

Der Investor Karl Heise GmbH & Co. KG plant auf dem Grundstück in Markkleeberg, Städtelner Str. Flurstück Nr. 178/3, 178/5, 179/6, 179/7, Gemarkung Großstädteln und Flurstück Nr. Teil von 172/17 (Marktkauf) Gemarkung Gautzsch die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Erlangung des Baurechts für die Ansiedlung von Investoren.

### 1.3 Verfahrensstand

Die Stadt Markkleeberg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan vom 11.02.98 – Reg. Nr. 8/03/98 ist Grundlage, genehmigt am 11.02.1998 einschließlich 1. Änderung, Registriernummer 8/19/2000, genehmigt am 24.07.2000 und 2. Änderung, Registriernummer 8/11/2002, genehmigt am 27.05.2002 und 3. Änderung, Registriernummer 08/05/2003, genehmigt am 15.04.2003. Danach ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Momentan erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als komplexe Fortschreibung und liegt als Entwurf mit Stand 17.10.07 vor. Danach wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 178/3, 178/5, 179/6, 179/7 der Gemarkung Großstädteln sowie einen Teil des Flurstückes 172/17 der Gemarkung Gautzsch.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird von folgenden Flächen begrenzt:

südlich: Brachland der ehemaligen Kiesgrube, verfüllt mit Hausmüll

östlich: öffentlicher Straßenraum der Städtelner Straße mit angrenzendem Sportplatz der „Kickers Markkleeberg“

westlich/nördlich: Sondergebiet Einkaufszentrum, Tankstelle und Parkplätze.

### 1.5 Erfordernis und Ziel der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes leitete sich aus der Nachfrage nach verfügbarer Gewerbefläche in Markkleeberg ab. Da das nach 1990 neu entstandene Gewerbe- und Industriegebiet Wachau (rd. 44 ha) kurz vor dem Besiedlungsabschluss steht und die anderen gewerblichen Bauflächen deutlich kleiner und ebenfalls weitgehend ausgelastet sind, verfügt Markkleeberg gegenwärtig über kein weiteres sofort besiedelbares Gewerbegebiet. Da die Stadt aber durch die günstigen Verkehrsanbindungen ein attraktiver Gewerbestandort ist, der zugleich eine adäquate Wohnqualität bieten kann, darf die baldige Entwicklung weiterer Gewerbegebiete nicht mehr verzögert werden.

Im Zusammenhang mit der Analyse für dafür geeignete Standorte sind im Rahmen der Fortschreibung auch die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der Zweckmäßigkeit ihrer städtebaulichen Einordnung überprüft und entsprechend ausgewiesen worden.

So wurden aus der ursprünglich geplanten Mischbaufläche eine Wohnbaufläche und zwei weitere, insgesamt rd. 2,4 ha umfassende bebaubare Flächenanteile an der Städtelner Straße als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Schaffung von Baurecht über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Städtelner Straße“ ist die konsequente Umsetzung der Ziele des FNP für eine dieser Flächen.

Das Gebiet wurde als Standort für Klein- und mittelständische Unternehmen, Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen und produzierende Gewerbebetriebe konzipiert.

Durch die räumliche Nähe zum angrenzenden Marktkaufgelände bietet sich die Nutzung der Brachfläche als Gewerbegebiet an. Somit konzentriert sich die Ansiedlung von gewerblichen Flächen und eine Splitterung wird vermieden.

Die Karl Heise GmbH & Co. KG plant auf dem Grundstück Investoren für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Mögliche Investoren beabsichtigen autbezogenen Handel und Dienstleistungen, wie Autoreparaturwerkstatt mit Abschleppdienst, Reifen- und Autoglashandel sowie Selbstwaschboxen anzubieten.

Aus dem o. g. Handels- und Dienstleistungsspektrum liegen der Fa. Karl Heise GmbH & Co. KG bereits Anfragen von möglichen Investoren vor, wobei die Ansiedlung weiterer ähnlich gelagerter Gewerbetreibender möglich sein sollte.

Das B-Plan-Gebiet schließt die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit innerstädtischen relevantem Sortiment sowie die Erweiterung des Baumarktes aus.

Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Je Grundstück sind maximal 50 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Verkaufsfläche im Plangebiet maximal 350 m<sup>2</sup> betragen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für Läden (Einzelhandelsnutzungen) ausgeschlossen;

- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Foto, Hörgeräte, Optik,
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haushaltgeräte,
- Bücher, Tonträger, Musikalien,
- Parfümerie, Kosmetik,
- Spielwaren,
- Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern, Fahrradzubehör und Wassersportartikel,
- Schulbedarf,
- Kurzwaren und Handarbeiten,
- Getränke und
- Fleischer.

Mit dieser Festlegung soll die Ansiedlung großflächiger Verkaufseinrichtung eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Stadt Markkleeberg weist ein über dem Bundesdurchschnitt liegendes und die eigene Kaufkraft übersteigendes Verkaufsflächenausstattungs-niveau auf. Demzufolge erfordern die geschaffenen Handelsflächen Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Städten und Gemeinden, die durch die Lage der zugehörigen großflächigen Einzelhandels-einrichtungen am überörtlichen Straßennetz auch zu verzeichnen sind.

Etwa die Hälfte des Handelsbesatzes der Stadt Markkleeberg ist im Ortsteil Großstädteln konzentriert (u.a. Aldi und Marktkauf auf dem Eulenberg). Die andere Hälfte befindet sich im Ortsteil Wachau am Standort „Globus“. Als Folge dieser Entwicklung sind bei der mikrostandörtlichen Anordnung der Einzelhandelsobjekte Disproportionen und Widersprüche in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingetreten. Insbesondere die Innenstadt erfüllt infolge des auf hohem Niveau stattfindenden Verdrängungswettbewerbs nicht den Anspruch eines Mittelzentrums.

## **2 Planungsbindungen**

Das zu beplanende Grundstück ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg als Mischgebiet dargestellt. Momentan erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als komplexe Fortschreibung und liegt als Entwurf mit Stand vom 17.10.2007 vor. Danach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

#### *Landesentwicklungsplan Sachsen*

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

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

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

### *Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr*

Der Entwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 27.08.1999 für verbindlich erklärt. Als Vorranggebiete wurde der jeweilige Trassenverlauf der BAB 38 Südumgehung Leipzig und der BAB 72 Chemnitz – Leipzig ausgewiesen. Die Südumfahrung Leipzigs und damit die Herstellung einer leistungsfähigen Verbindung zwischen der BAB 9 und der BAB 14 ist fertig gestellt. Durch den Ausbau der S46 mit der Bahnunterführung erhält das Plangebiet eine direkte Anbindung an die B2 und BAB 38.

Die in der Zielkarte ausgewiesene Bundesautobahn BAB 72 Chemnitz – Leipzig „ist in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufzunehmen und schnellstmöglich zu realisieren.“

### *Regionalplan Westsachsen*

Der Regionalplan Westsachsen liegt rechtsverbindlich seit dem 20. Dezember 2001 vor und wird derzeit fortgeschrieben. Stand Entwurf Festlegungsteil, 30. Juni 2007 und der fortgeschriebenen Fassung des Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan zum Tagebau Zwenkau/Cospuden (verbindlich seit 08. Juni 2006) stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel 5.1.1 des Regionalplanes Westsachsen. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Als zentraler Ort bzw. einer den Zentralen Orten gleichgestellten Sonderform stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung in Westsachsen dar. Hier sind gemäß Grundsatz 5.1.3 langfristig Flächenangebote zur Ansiedlung und dem Enthalt der für die wirtschaftliche Entwicklung der Region bedeutsamen Investitionen im Sinne der Standortvorsorge zu sichern. Dabei kommt den Standortwünschen dieser Betriebe erhebliche Bedeutung zu. Ihnen kann durch die Schaffung infrastruktureller und planungsrechtlicher Voraussetzungen Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben befindet sich an der Grenze des Sanierungsbereiches des Tagebaus Zwenkau/Cospuden und ist im Umgriff des Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges für den Tagebau Cospuden enthalten.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die 3. und letzte Änderung des FNP wurde am 30.05.2003 rechtskräftig. Die 4. Änderung dient der komplexen Fortschreibung und liegt als Entwurf mit Stand vom 17.10.2007 vor.

Insbesondere wegen der Anfang der 90-er Jahre nicht befriedigenden Arbeitsmarktentwicklung wurden im Flächennutzungsplan neue Gewerbegebiete dargestellt. Damit war planerisch eine brauchbare Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe gegeben, durch die der Verlust an Arbeitsplätzen infolge der drastischen Arbeitskräftefreisetzungen in Markkleeberger sowie Leipziger, Bornaer, Böhlener und Espenhainer Unternehmen aufgefangen werden konnte. Eine besondere Bedeutung kam hierbei auch auf das dienstleistende und produzierende Handwerk zu.

Obwohl durch das Wegbrechen des Bergbaus, der chemischen Industrie und anderer großer Industriebetriebe viele Arbeitsplätze verloren gingen, hat das Handwerk in Markkleeberg eine enorme Entwicklung genommen. So sind in der Stadt derzeit über 200 Handwerksbetriebe der unterschiedlichsten Gewerke vertreten und die Ansiedlungen weiterer Interessenten wird durch die Stadt Markkleeberg unterstützt.

### **3 Bestandsanalyse**

#### **3.1 Lage im Raum, Größe, Relief**

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Markkleeberg in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums von Marktkauf. Die überplante Fläche umfasst eine Größe von 16.685,00 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt auf einer ausgekiesten Fläche im Randbereich eines Deponiestandortes. Die Deponie wurde 1990 geschlossen. Die südliche Hälfte des Plangebietes wird von einer haldenartigen Erhebung eingenommen, deren Oberfläche ca. 1,50 m höher als die Umgebung liegt und sich auf das südlich gelegene Nachbargrundstück ausbreitet.

Zur nördlich angrenzenden Zufahrtsstraße ist das Plangebiet höhengleich und eben.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse**

Die Baufelder der Flurstück 178/3, 178/5, 179/6 und 179/7 in der Gemarkung Großstädteln befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Karl Heise GmbH & Co. KG. Für die Nutzung eines Teiles des Flurstückes 172/17 in der Gemarkung Gautzsch sowie die Fahr-, Geh- und Leitungsrechte werden zivilrechtliche Vereinbarungen des Investors mit den Eigentümern getroffen.

#### **3.3 Bebauung und Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist derzeit eine unbewirtschaftete Grünfläche mit territorialen Unebenheiten der ehemaligen verfüllten Kiesgrube auf einem Geländeniveau bei ca. 122 m ü.NN. Die vorhandene straßenbegleitende Baumpflanzung bleibt erhalten. Die Heckenbepflanzung entlang der Städtelner Straße bleibt von der Planung unberührt.

### 3.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet kann auf Grund der früheren Nutzung als Kiesgrube mit erheblichen Erdbewegungen und anschließender Verfüllung keine denkmalschutzrelevanten Interessen aufweisen (siehe Ergänzung Pkt. 5 Denkmalschutz).

### 3.5 Grünstruktur und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet stellt sich als ruderalisierte Aufschüttungsfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Aufschüttung mit Splitteinlagerungen. Diese Fläche ist stellenweise vegetationslos, überwiegend mit Pioniervegetation und an den Randbereichen mit Ruderalvegetation bewachsen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Ruderalflur. Offenbar handelt es sich um eine ehemalige Grünfläche. Der Gehölzaufwuchs (Deckung < 5%) lässt darauf schließen, dass die Fläche bereits über mehrere Jahre nicht mehr genutzt wurde.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen Baumreihe und Aufschüttungsbereich existiert ein Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte.

Im zentralen und östlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich insbesondere zwischen dem waldartigen Gehölzbestand und der Ruderalflur vereinzelt Flächen, die dicht mit der Echten Brombeere (*Rubus fruticosus*) bewachsen sind.

An der östlichen Grenze des Planungsgebietes zur Städtelner Straße befindet sich eine Formhecke aus verschiedenen Ziersträuchern. Die Höhe der Hecken beträgt ca. 2,50 m, die Breite ca. 3 m. Des Weiteren sind in dieser Hecke Bäume der Art Vogelkirsche (*Prunus avium*) vorhanden.

Entlang der Zufahrtsstraße zum Einkaufszentrum am nördlichen Randbereich des Planungsgebietes befindet sich eine Baumreihe aus Winterlinden (*Tilia cordata*). Das Alter der Bäume liegt bei 10 bis 15 Jahren. In der Krautschicht ist eine ausdauernde Ruderalflur mit Arten wie in der südlichen angrenzenden Fläche vorhanden.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein Gehölzbestand (Laubmischbestand). Der Bestand kann als ruderales Pioniergehölz im Dickungs- bis Stangenholzalter (Stammdurchmesser der Bäume im Durchschnitt zwischen 10 und 20 cm) charakterisiert werden. In der Krautschicht ist eine ausdauernde Ruderalflur mit Arten wie in der nördlich angrenzenden Fläche vorhanden. Die dominierenden Gehölze sind die Hybrid – Pappel (*Populus spec.*), die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und die Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*).

### 3.6 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

#### *Straßenverkehrsnetz*

Das Plangebiet erschließt sich verkehrstechnisch über die Zufahrtsstraße der Parkplätze des Marktkaufgeländes des Flurstückes 172/17 der Gemarkung Gautzsch.

Eine separate Anbindung an die vorhandene Städtelner Straße wird ausgeschlossen. Für die Nutzung der Zufahrtsstraße liegt eine zivilrechtliche Vereinbarung des Investors mit dem Grundstückseigentümer vor.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Zufahrtsstraße Marktkauf. Vorzugsweise sollen zwei Grundstücke über jeweils eine Zufahrt erschlossen werden, somit werden unnötige Verkehrskonflikte durch ein- und ausfahrende Nutzer vermieden und sichern auch zu verkehrsstarken Zeiten ein sicheres Befahren ab. Die erste Zufahrt des Grundstückes liegt außerhalb des Stauraumes der Kreuzung Städtelner Straße / Marktkauf.

Die Überfahrten zu den Grundstücken errichten die Investoren der einzelnen Grundstücke eigenverantwortlich. Die Befahrbarkeit für Schwerlastverkehr ist auf der Zufahrtsstraße Marktkauf abgesichert. Für die Befestigung der Überfahrten sind die Investoren der Grundstücke zuständig.

Für den Bau der Überfahrten muss die vorhandene Baumpflanzung entlang der Zufahrtsstraße unterbrochen werden. Die betroffenen Bäume werden vorzugsweise auf das Grundstück umgesetzt und im Bedarfsfall bei Verlust auf dem Grundstück durch Ersatzpflanzung ergänzt.

Parallel der Zufahrtsstraße Marktkauf und des südlich gelegenen Plangebiet ist ein kombinierter Fuß- /Radweg in einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Der Fuß-/Radweg ist für die Nutzung der Allgemeinheit vorgesehen, verbleibt aber im Eigentum des Investors. Die Herstellung sichert der Investor, die Karl Heise GmbH & Co. KG auf seine Kosten ab.

Die Realisierung des Fuß-/Radweges sichert der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Markkleeberg und dem Investor ab. Der geplante Fuß-/Radweg liegt abschnittsweise auf dem Flurstück 172/17 der Gemarkung Gautzsch. Da der Vorhabenträger Karl Heise GmbH & Co. KG nicht Eigentümer der Fläche ist, wurden zivilrechtliche Vereinbarungen zur Nutzungsübergabe vorgenommen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes stellt der Investor des B-Planes, die Karl Heise GmbH & Co. KG eine Vorbehaltsfläche für die Errichtung des Fuß-/Radweges zur Verfügung.

Die Stadt Markkleeberg realisiert die Herstellung dieses Fuß- und Radweges im Zuge der Anbindung des Fuß- und Radwegverbundes zur Hermann-Müller Straße.

### 3.7 Technische Infrastruktur

#### *Abwasserentsorgung*

Das Grundstück ist zur Zeit abwassertechnisch nicht erschlossen, es ist die Verlegung einer investoreigenen Abwasserleitung vom Plangebiet bis an das vorhandene Netz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig geplant.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Die Übergabepunkte der Abwasserentsorgung auf den einzelnen Grundstücken befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und werden im Freispiegelgefälle bis zur östlichen Grenze des Baufeldes geführt. Ab diesem Übergabepunkt muss eine Druckwasserleitung bis zum Übergabepunkt in der Städtelner Straße errichtet werden. Die Einleitung in das Abwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erfolgt in die bestehende Mischwasserleitung DN 300 am Schacht Nr. 26810091 mit einer Deckelhöhe von 121,92 m und einer Sohlhöhe von 119,52 m ü. NN.

Die erforderliche Pumpenstation soll im Nordosten des Plangebietes mit Verkehrsanbindung an das angrenzende Grundstück platziert werden.

Die Verlegung der Abwasserdruckleitung vom Geltungsbereich des B-Planes bis zum Übergabeschacht in der Städtelner Straße erfolgt im öffentlichen Fußweg.

Über die Einleitung des Schmutzwassers in das Kommunale Netz schließt der Investor einen Entsorgungsvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig ab.

#### *Regenwasser*

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Stellplätze und Verkehrsflächen soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, sofern keine gesetzlichen Vorschriften diesen gegenstehen. Auf diese Weise kann das über den Boden gefilterte Regenwasser wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Im Vorfeld fanden Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch das Büro HPC Harress Pickel Consult AG statt. Der anstehende Boden weist eine ermittelte Wasserdurchlässigkeit von  $K_f = 1,2 \times 10^{-3}$  bis  $8,3 \times 10^{-4}$  m/s auf. Nach dem Regelwerk der DWA (Arbeitsblatt DWA A-138) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird die Versickerung im Lockergestein oder lockergesteinsartigem Bodengemisch empfohlen. Die Versickerung kann oberflächennah oder über Rigolen erfolgen, dabei ist der geforderte Grundwasserflurabstand einzuhalten.

Die Verkehrs- und Stellplatzflächen können in Abhängigkeit ihrer Nutzung und technischen Vorschriften mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt werden. Die Bemessung und Prüfung der technischen Machbarkeit erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der einzelnen Investoren.

Die Versickerungsflächen befinden sich auf Grund der früheren Nutzung des Grundstückes ausschließlich in dem im B-Plan gekennzeichneten nördlichen Bereich.

Eine Versickerung kann nicht im südlichen Bereich des B-Plangebietes durchgeführt werden, da hier anthropogene Auffüllungen vorherrschen und die Gefahr einer Auswaschung von Schadstoffen und deren Eintrag in das Grundwasser bestehen. Es ist zu gewährleisten, dass ein entsprechender Abstand seitlich zu entsprechenden Auffüllungen eingehalten wird. Zu der geplanten Versickerung an dem Standort fand eine Abstimmung zwischen Vertretern des Regierungspräsidiums, des Landratsamtes und der Stadt Markkleeberg statt, dabei wurde dem Vorschlag zur Versickerung durch das Büro HPC Rechnung getragen.

### *Trinkwasserversorgung*

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung DN200 GGG in der Städtelner Straße. Die grundstücksseitige Anschlussleitung wird im nördlich geplanten Fuß-/Radweg verlegt und mit Stichleitung zum Endverbraucher geführt. Über die Versorgung mit Trinkwasser aus dem Netz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig werden mit den einzelnen Investoren Versorgungsverträge geschlossen.

### *Energieversorgung*

In Markkleeberg betreibt das Energieunternehmen envia Mitteldeutsche Energie AG Versorgungsanlagen. Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz östlich der Städtelner Straße versorgt werden. Die grundstücksseitige Anbindung erfolgt über die neu zu verlegende Trasse im nördlich geplanten Fuß-/Radweg.

Zum Versorgungsanschluss der einzelnen Grundstücke treffen die Investoren vertragliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen der Mitteldeutschen Energie AG.

### *Wärmeversorgung*

Die ursprünglich geplante zentrale Gasversorgung der einzelnen Grundstücke ist nicht mehr Gegenstand der Erschließung. Diese Entscheidung resultiert aus den hohen Erschließungskosten durch die Medienheranführung von der Städtelner Straße bis zum Plangebiet. Diese Kosten schlagen sich im Grundstückspreis nieder und beeinflussen die Vermarktung und Rentabilität des Grundstückes negativ. Somit kann jeder Investor frei entscheiden, auf welcher Basis die Wärmeversorgung erfolgen soll und für sich die kostengünstigste Variante wählen.

### *Telekommunikation*

Die Leitungen des Fernmeldenetzes befinden sich im öffentlichen Bereich, östlich der Städtelner Straße und sind im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes in den zukünftigen öffentlichen Bereich des nördlichen Fuß-/Radweges zu verlegen.

### *Abfallentsorgung*

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

Entsprechend § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen vom 30.10.1995, in der Fassung vom 28.09.2005, besteht ein allgemeiner Anschluss- und Benutzungszwang an die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes. Danach besteht das Recht und die Pflicht alle anfallenden Abfälle den Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht nach § 7 der Abfallwirtschaftssatzung von der Annahme ausgeschlossen sind.

Entsprechend § 16 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipziger Land werden die Grundstückseigentümer den Standplatz der Abfallbehälter auf Ihrem Grundstück herstellen und unterhalten.

Bei der Errichtung der Standplätze für die Hausmüllbehälter ist darauf zu achten, dass die haushaltsnahe Erfassung von Kunststoff und Papier in getrennten Behältern erfolgt.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender, im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub, ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig. Die bei der Bauvorbereitung und -durchführung anfallenden Abfälle sind zur Verwertung und zur Beseitigung zu trennen. Abfälle zur Beseitigung sind unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Nachweisverordnung einer Entsorgungsanlage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht von der Annahme ausgeschlossen sind.

### 3.8 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittelbelastung

#### *Altlasten und Ablagerungen*

Das Grundstück des B-Planes liegt teilweise auf einer ausgekiesten Fläche im Randbereich eines Deponiestandortes.

Ungefähr die Hälfte der Planfläche wird von einer haldenartigen Erhebung eingenommen, deren Oberfläche ca. 1,50 m höher als die Umgebung liegt und die sich weiter auf die Nachbargrundstücke fortsetzt.

Eine orientierende Voruntersuchung des Büro Fa. HPC Harres Pickel Consult AG vom 24.04.07 über die Altlastenuntersuchung ergab folgendes Ergebnis:

#### **Auszug aus dem Gutachten**

##### *Bewertungsgrundlagen*

Die Ergebnisse der Bohrungen werden hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz bewertet. Es besteht Umweltrelevanz für die Wirkungspfade Boden- Grundwasser und Boden –Mensch.

Gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der Analysenergebnisse hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden-Grundwasser sind das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und die darauf fußende Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit ihren Prüfwerten.

Beim Fehlen entsprechender Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutz-Verordnung werden nach gutachterlicher Praxis ersatzweise die Prüf- und Maßnahmewerte der „Richtlinie Sachsen“ herangezogen.

Die abfalltechnische Einstufung des Bodens erfolgt gemäß den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie.

Die Beurteilung der Deponiefähigkeit erfolgt gemäß der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (TASi) und der Abfall-Ablagerungsverordnung(AAV).

##### *Wirkungspfad Boden-Mensch*

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden in der bauschutthaltigen Auffüllung außerhalb der Halde in keinem Fall auch nur annähernd erreicht.

Der Vergleich der analysierten Schwermetallgehalte und der Gehalte des aufgrund seiner kanzerogenen Wirkung zur Bewertung herangezogenen PAK-Einzelparameters Benzo(a)pyren mit den Bodenprüfwerten der Bundes- Bodenschutzverordnung und der Bewertungshilfen zeigt, dass die Bodenprüfwerte für die Nutzungsart Gewerbe- und Industriegebiet nicht überschritten werden. Eine Gefährdung des Menschen über die Wirkungspfade orale, inhaltive oder dermale Aufnahme ist somit nicht zu besorgen.

### *Wirkungspfad Boden-Grundwasser*

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden in der bauschutthaltigen Auffüllung außerhalb der Halde in keinem Fall auch nur annähernd erreicht.

### Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)

In den Teilbereichen des Plangebietes wurden erhöhte MKW-Gehalte (660 mg/kg bzw. 410 mg/kg) oberhalb des unteren Prüfwertes der LAGA (300 mg/kg) ermittelt, der obere Prüfwert von 1000 mg/kg wurde nicht erreicht. Ohne einen Neueintrag von MKW ist eine weitere Verfrachtung der festgestellten MKW-Belastung nicht zu besorgen. Hierbei ist zu beachten, dass die festgestellten Belastungen als punktuell anzusehen sind.

#### Aufgrund

- Eines fehlenden Neueintrages von Mineralölprodukten,
- der Unterschreitung der Residualsättigung,
- des punktuellen Auftretens und
- eines Grundwasserflurabstandes von ca. 9,00 m (Prognose)

ist derzeit eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch MKW in diesem Bereich auszuschließen.

Die weiteren, noch festgestellten MKW-Konzentrationen liegen unterhalb der LAWA-Prüfwerte, so dass aufgrund der Standortsituation keine Grundwassergefährdung anzunehmen ist.

### Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff (PAK)

Eine PAK-Konzentration, die den unteren LAWA-Maßnahmenschwellenwert überschreitet, war in der Probe mit Summe PAK von 29,65 mg/kg festgestellt worden.

#### Aufgrund

- eines fehlenden Neueintrages von PAK-haltigen Materialien
- der geringen Wasserlöslichkeit,
- eines Grundwasserflurabstandes von ca. 9 m

ist derzeit eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch PAK in diesem Bereich nicht zu besorgen.

### Extrahierbare organisch gebundene Halogene (EOX)

Extrahierbare organische Verbindungen konnten nicht festgestellt werden.

### Schwermetalle und Arsen

Schwermetalle und Arsen konnten in prüfwertüberschreitenden Konzentrationen nicht festgestellt werden. Die Eluate der Mischproben zeigen nur für den Parameter Zink eine Konzentration auf dem Niveau der Bestimmungsgrenze.

### Bodenluft

LHKW wurden in der Bodenluft nicht festgestellt, an einer Entnahmestelle wurde eine geringfügige Überschreitung des unteren Prüfwertes für BTEX festgestellt. Benzol trat nur untergeordnet mit maximal 0,065 mg/m<sup>3</sup> auf.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist daher aus den vorliegenden Ergebnissen aus diesem Bereich nicht abzuleiten.

Weiterer Untersuchungs- oder gar Handlungsbedarf ergibt sich hier nicht.

### *Abfalltechnische Beurteilung*

Eine Gefährdung des Menschen über die Wirkungspfade orale, inhalative oder dermale Aufnahme ist nicht zu besorgen.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann trotz festgestellter punktueller Überschreitungen aufgrund der Standortgegebenheiten für die untersuchten Parameter derzeit ausgeschlossen werden. Demnach besteht kein Verdacht einer Grundwasser-  
verunreinigung am Standort.

Die vorliegenden Analysebefunde der aus dem Bohrgut hergestellten Bodenmischproben zeigen einen möglichen Einbau des Materials entsprechend den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 1.2 (Sulfatkonzentration im Eluat).

Das Material des gewachsenen Bodens ist uneingeschränkt wiedereinbaufähig.

Aufgrund der Sulfat-Konzentration ist das Material aus dem Ablagerungskörper nicht wieder einbaufähig.

Die Bohrergebnisse zeigen starke Inhomogenitäten im Auffüllungskörper. Ggf. anfallendes Aushubmaterial der Auffüllung sollte in Haufwerken abgelegt, repräsentativ beprobt und analysiert werden.

Ende des Auszuges aus dem Gutachten vom Büro HPC vom 24.04.07

Auf Grund der vorliegenden Bodenbelastungen wird vor Beginn der Erschließung des B-Plangebietes ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept sowie eine Massenbilanz mit Angabe der Abfallschlüsselnummer für das Material aus der Altablagerung erarbeitet und mit dem Landratsamt Leipziger Land abgestimmt.

### *Kampfmittelbelastung*

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund nicht für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Dresden, Zentrale Dienste – Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

### 3.9 Baugrund

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes wurde eine Voreinschätzung zum Baugrund/Versickerung vom Büro HPC Harres Pickel Consult AG vom 04.06.2007 durchgeführt, diese ergab folgendes Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet liegt geologisch-stratigrafisch im Bereich der Leipziger Tieflandsbucht. Aufgebaut ist der Untergrund aus pleistozänen Terrassenablagerungen der Pleiße. Zum Teil kann eine Löß- bzw. Lößlehm-Überdeckung auftreten. Unterlagert werden die eiszeitlichen Ablagerungen von tertiären Sanden und Tonen, die zum Teil Kohleflöze enthalten.

Die Grundwasserverhältnisse sind am Standort geprägt durch die Wasserhaltungsmaßnahmen der nahe gelegenen Braunkohlentagebaue. Die Wasserhaltungsmaßnahmen führten zu einer deutlichen Absenkung des Grundwasserspiegels von ursprünglich 113 m ü. NN auf 108 bis 109 m ü. NN.

Nach Beendigung der Abbautätigkeit in den benachbarten Tagebauen und der damit einhergehenden Beendigung der Wasserhaltungsmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen. Für den Untersuchungsbereich wird ein Anstieg auf den ursprünglichen Grundwasserstand zwischen 113 und 113,5 m ü. NN prognostiziert. Somit würde sich ein Grundwasserstand von ca. 9 m u. GOK einstellen.

### *Schichtenfolge in den Bohrungen*

Das Untersuchungsgelände lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Der nördliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine z. T. vorhandene Auffüllungsschicht von max. 0,50 m Mächtigkeit. Unter dieser Schicht, die durch das Vorhandensein von Bauschuttresten gekennzeichnet ist, befindet sich zum Teil eine stark feinsandige Schluffschicht (Lößlehm), die mit einer Mächtigkeit von max. 0,5 m erbohrt wurde. Unterlagert wird dieser Lößlehm von Kies bzw. Grobsanden, die zum Teil schluffig bis stark schluffig sind.

Im südlichen Abschnitt stehen ungeordnet Müllablagerungen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube an. Die Ablagerung setzt sich zusammen aus ungeordnetem Hausmüll, der neben Bauschutt auch Asche- und Schlackereste enthält. Die maximale erbohrte Mächtigkeit betrug 3 m.

Im Vorfeld der Geländearbeiten wurde für die Aufschlusssondierung eine Minimaltiefe von 3 m festgelegt. Diese Tiefe konnte aufgrund der dichten Lagerung des Bodenmaterials mit dem angewandten Aufschlussverfahren nicht in allen Fällen erreicht werden.

In die Darstellung der Lage der durchgeführten Bohrungen ist die Grenze des ehemaligen Kiesabbaus und somit des Auffüllungskörpers mit aufgenommen worden. Der Vergleich zwischen den Bohrergebnissen und der Grenze des Kiesabbaus zeigt, dass Ablagerung von Müll sich weiter nach Norden erstreckt.

#### Kurzeinschätzung der Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet stellen sich die Baugrundverhältnisse uneinheitlich dar. Während die gewachsenen Sande und Kiese mitteldicht bis dicht gelagert sind, sind in der Auffüllung und den Schluffen wechselnde Lagerungsdichten festzustellen.

In Teilen des Plangebietes wurden Auffüllungen aus ungeordnetem Müll bis in Tiefen von 1,50 m bzw. 2,60 m u. GOK festgestellt. Da in der ungeordneten Müllablagerung Setzungen nicht auszuschließen sind, sollte eine Bebauung der einzelnen Parzellen im nördlichen Grundstücksbereich zur Ausführung kommen.

## **4 Inhalt der Planung**

### **4.1 Nutzungen nach städtebaulichem Konzept**

Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan Sachsen als Mittelzentrum im Netz zentraler Orte eingestuft. Damit wird sowohl der Einwohner- als auch der wirtschaftlichen Entwicklung Markkleebergs Rechnung getragen. Für die Stadt leitet sich mit dieser Einstufung die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, u.a. bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen, ohne die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Leipzig zu beeinträchtigen.

Die Aufgabe der Stadt Markkleeberg ist es, dass bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Dabei kommt der Nutzung sowie der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.

Hier sind langfristig Flächenangebote zur Ansiedlung und dem Erhalt der für die wirtschaftliche Entwicklung der Region bedeutsamen Investitionen im Sinne der Standortvorsorge zu sichern. Dabei kommt den Standortwünschen dieser Betriebe erhebliche Bedeutung zu. Ihnen kann durch die Schaffung infrastruktureller und planungsrechtlicher Voraussetzungen Rechnung getragen werden.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

##### *Gewerbegebiet*

Durch die Zulässigkeit aller gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet angeführte Nutzungen können alle Gewerbeansiedlungen möglich sein. Ausgenommen sind innerstadtrelevante Sortimente auf größeren Handelsflächen. Vorzugsweise ist die Fläche von autohandelbezogenen Gewerbe und Dienstleistungen aller Art bestimmt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts (Emissionshöhe 1,0 m)

$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
57 dB(A)/m <sup>2</sup>	49 dB(A)/m <sup>2</sup>

Bei der Auswahl der anzusiedelnden Gewerbetreibenden soll auf einen max. 2-Schicht-Betrieb orientiert werden. Nachtarbeitende Firmen im 24 h – Dienst sind ausnahmsweise nach Prüfung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren möglich.

Mit diesen Festlegungen wird die Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender Rechnung getragen ohne das innerstädtische Verkaufskonzept zu schädigen. Dabei soll die Kundenfrequenz der bereits bestehenden Verkaufsflächen positiv für die Neuansiedlung genutzt werden.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,7 festgelegt. Die Grundstücksgröße der einzelnen Nutzer ist auf 4.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgelegt. Damit soll verhindert werden, dass eine großflächige Bebauung möglich ist. Vorzugsweise wird kleinflächiges Gewerbe entsprechend des Bevölkerungsbedarfs angestrebt.

Die Höhe der baulichen Nutzung ist gestaffelt vorgesehen.

Im östlichen Baugebiet ist eine Bauhöhe von maximal 8 m möglich, damit ist eine Abstufung der Gebäudehöhe in westlicher Richtung gewährleistet und eine straßenbegleitende Hochbebauung ausgeschlossen. Im westlichen B-Planbereich ist eine Gebäudehöhe von 10 m möglich, daraus resultierend wurde auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl verzichtet.

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

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Fachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Offene Umwehrungen gehören damit nicht zur Gebäudehöhe.

#### 4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche, GRZ

Grundsätzlich ist der planerische Ansatz, die zu errichtenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung hat vor allem nachbarschützenden Charakter. Die Vorschriften des § 6 SächsBO sind anzuwenden.

Bei der Festlegung auf eine GRZ von 0,7 für Gewerbegebiete wurde zugunsten des grünordnerischen Ausgleichs Wert gelegt.

Dem Grünausgleich soll im Geltungsbereich des B-Planes Rechnung getragen werden. Es wurde bewusst auf Ausgleichsflächen außerhalb des B-Planes verzichtet und deshalb die GRZ von 0,7 für das Baugebiet festgesetzt.

Somit wird der Ansiedlung von Gewerbetreibenden und dem ökologischen Ausgleich vor Ort Rechnung getragen.

#### 4.5 Dachbegrünung

Die Dächer baulicher Anlagen auf dem Grundstück sind bis zu einer Fläche von 20% der Grundstücksfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm) und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist für die Ermittlung der Größe der Grundfläche die durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigte Gesamtfläche des Grundstücks maßgebend. Bei Nachweis, dass dies nicht oder nur unvollständig möglich ist, kann der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gleichwertig durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Grundstücks zugelassen werden. Ist dieser Ausgleich nicht möglich, kann der gleichwertige Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zugelassen werden. Ist dieser Ausgleich ebenfalls nachweislich nicht möglich, kann der Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zugelassen werden, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Markkleeberg und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit der Stadt Markkleeberg vorzunehmen.

#### 4.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

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

#### 4.7 Lärmemission

Auf Anregung des Regierungspräsidiums in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes vom 17.08.07 veranlasst der Vorhabenträger die Anfertigung des schalltechnischen Gutachtens durch die Fa. Graner Ingenieure GmbH zur Beurteilung der Lärmsituation auf dem geplanten Baugebiet.

Das Gutachten basiert auf einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12. Die angefertigte Betrachtung der Lärmimmission berücksichtigt das bereits nordwestlich vorhandene Sondergebiet mit Einkaufscenter, Baumarkt und Tankstelle und die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich für das gesamte Plangebiet Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 49 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Die errechneten Kontingente sind für Gewerbegebiete mit der vorgesehenen Nutzung üblich und ausreichend. Eine unangemessene Einschränkung der Nutzung ist nicht gegeben, da es sich um flächenbezogene Schalleistungspegel handelt, die noch ohne Abschirmung durch Gebäude berechnet wurden.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet sind entsprechend Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ("Geräuschkontingentierung") aus den Emissionskontingenten der jeweiligen Teilfläche die maximal zulässigen Beurteilungspegel an den nächstgelegenen, kritischen Immissionspunkten zu ermitteln. Dabei ist nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung (in die Vollkugel) zu berücksichtigen. Mit einer Schallimmissionsprognose nach TA Lärm ist unter Berücksichtigung der realen Schallausbreitungsverhältnisse (mit Dämpfung und Abschirmungen von Gebäuden) zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen, dass die aus den Kontingenten ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel an den Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Das B-Plangebiet ist bezüglich von außerhalb einwirkender Geräuschquellen (Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm) sowie zu erwartender Geräuschentwicklung im Plangebiet selber in den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, 1989) einzuordnen. Daraus ergibt sich nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 die erforderliche Gesamtschalldämmung aller Außenbauteile  $R'_{w,res}$  für schutzbedürftige Räume. Der Nachweis der Gesamtschalldämmung ist nach DIN 4109, Beiblatt 1 (Schallschutz im Hochbau - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren, 1989) zu führen. Im Allgemeinen wird der Schallschutz bei dem Einsatz von Fenstern mit Wärmeschutzisolierverglasung und üblichen Wand- bzw. Dachaufbauten erfüllt werden.

#### 4.8. Geruchsemissionen

Wegen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (hierzu sind z. B. auch die Wohnnutzungen im Mischgebiet zu zählen) sind Anlagen, deren Geruchsemissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden zur Überschreitung des Immissionswertes von 0,1 gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) des Freistaates Sachsen, zuletzt geändert am 17. November 2003 [Sächs.ABl. Nr. 50 (2003), S. 1148] führen und von denen in der Regel schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, unzulässig.

#### 4.9 Grünordnung ⇒ siehe Anlage Grünordnungsplan

#### 4.10 Örtliche Bauvorschriften

##### *Dachformen und –neigungen*

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

##### *Gestaltung unbebauter Flächen*

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

## **5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise**

### *Gebäudebestand und umliegende Bebauung*

Die Bestandsdaten der umliegenden Bebauung sowie alle Grundstücksgrenzen wurden nachrichtlich vom Vermessungsbüro Kirsten und gemäß Schreiben, Stand Juni 2006, übernommen.

### *Pflanzlisten*

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

### *Denkmalschutz*

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte vom 19.07.2007 zum Vorentwurf des B-Planes ist das Vorhabenareal ein Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDschG muss die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, erteilt werden.

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen einer Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

### *Baugrund und Gründungstiefen*

Entsprechend dem Bodengutachten ist teilweise auf Grund der Auffüllungen mit erhöhtem Aufwand bei der Gründung zu rechnen. Deshalb ist für die Planung der einzelnen Bauvorhaben in jedem Fall eine projektbezogene Baugrunderkundung erforderlich, auf deren Grundlage der erforderliche Aufwand für die Gründung am jeweiligen Standort bestimmt werden kann. Für Böschungsbereiche sind bodenmechanische Standsicherheitsnachweise zur Gewährleistung der Dauerstandsicherheit zu erarbeiten.

## **6 Andere Planungen**

Folgende Gutachten liegen der Begründung des B-Planes als Anlage bei und sind zu beachten.

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan - Entwurf  
Ersteller: GFSL Clausen + Scheil Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und  
Landschaftsplanung mbH  
Erstellt am: 31.03.2008
- Umweltbericht zum Bebauungsplan – Entwurf  
Ersteller: GFSL Clausen + Scheil Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und  
Landschaftsplanung mbH  
Erstellt am: 31.03.2008
- Voreinschätzung Baugrund / Versickerung  
Ersteller: Fa. HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG  
Erstellt am: 04.06.2007
- Gutachten Altlastenuntersuchungen  
Ersteller: Fa. HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG  
Erstellt am: 24.04.2007
- Geotechnisches Gutachten  
Markkleeberg, Gelände zwischen  
Städtelner Str. / Siedlungsbebauung  
Großstädteln / H.-Müller-Str. und  
EKZ „Marktkauf“  
Ersteller: Dipl.-Ing. M. Götz von der IHK zu Leipzig  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Erstellt am: 30.06.2003
- Schalltechnisches Gutachten  
Ersteller: **GRANER INGENIEURE GmbH**  
Erstellt am: 05.10.2007
- technische Normen  
  
DIN 4109  
DIN 45691  
VDI 2719

**7 Flächenbilanz**

Geltungsbereich 16.685,00 m<sup>2</sup>

*Grundstücksfläche*

Flurstück Nr. 178/3	2.500,00 m <sup>2</sup>
179/6	4.925,00 m <sup>2</sup>
178/5	2.255,00 m <sup>2</sup>
179/7	4.580,00 m <sup>2</sup>
Teil 172/17	2.389,00 m <sup>2</sup>

Baugebiet 9.110,00 m<sup>2</sup>

*Verkehrsflächen*

Fuß- und Radweg	530,00 m <sup>2</sup>
Vorbehaltsfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.640,00 m <sup>2</sup>

Fläche für Abwasserbeseitigung 40,00 m<sup>2</sup>

*Grünfläche*

Außerhalb des Baugebietes	5.047,00 m <sup>2</sup>
Innerhalb des Baugebietes	2.735,00 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: 31.03.2008