

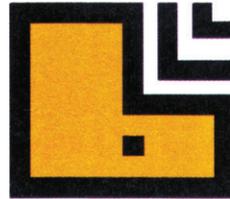
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Koburger Straße/ Albrecht- Dürer- Straße"
Stadt Markkleeberg, Landkreis Leipzig



**Teil A: Begründung zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

21.09.2011



Auftraggeber:

Bau Leipzig Land GmbH
Koburger Straße 19
04416 Markkleeberg

Ansprechpartner BLL:
~~Herr Roger Rohrbach~~
~~Tel.: 015229196161~~

Herr Dieter Morgenstern
Geschäftsführer
Hauptstraße 130-134
04416 Markkleeberg
Tel.: 0172/3188014

geändert u. d. 20.08.2018
[Signature]



Auftragnehmer:

iST & L
Ingenieurbüro für Straßenbau,
Tiefbau und Landschaftsgestaltung
Inhaber: R. Eheleben
Am Bogen 11
04420 Markranstädt

Bearbeitungsstand:

21.09.2011

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEBAUUNGSPLAN – BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Verfahrensstand	6
1.4 Zielstellung und Planerfordernis	6
2. Übergeordnete Planvorgaben	8
2.1 Flächennutzungsplan	8
2.2 Regionalplan Sachsen	8
2.3 Landesentwicklungsplan	9
3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	10
3.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	10
3.2. Eigentums- und Rechtsverhältnisse	12
3.3. Bebauung und Nutzung	12
3.4. Baugeschichte	13
3.5. Altlasten	13
3.6 Grünstrukturen und Landschaftsschutz	17
4. Verkehrsanbindung	18
5. Technische Infrastruktur	19
6. Städtebauliche Konzeption	20
7. Begründung der planerischen Festsetzungen	23
7.1 Art der baulichen Festsetzung	23
7.2. Maß der baulichen Nutzung	26
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
7.4 Begründung der Festsetzung grünordnerischer Erfordernisse und Hinweise	28
7.4.1 Begründung der grünordnerischen plangraphischen Aussagen	28
7.4.2 Begründungen der grünordnerischen textlichen Festsetzungen	29
8. Begründung der landesrechtlichen Festsetzungen	31
9. Immissionsschutz und Bodenschutz	32
9.1 Schutz vor Verkehrslärm	32
9.2 Bodenschutz	35
10. Bodenordnung	36
11. Flächenbilanz	37

Verzeichnis der verwendeten Unterlagen:

38

1. Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Vom 28. Mai 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2011 (SächsGVBl. 142, 143)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Ausfertigungsdatum: 29.07.2009, ab 1.03.2010 rechtsgültig

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 23. Sept. 2010 (SächsGVBl. 18.01.2010 S.270)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992;
Zuletzt geändert am 13. August 2009

Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG vom 3. März 1993,
rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2009

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 364/3, 129/5 und eine Teilflächen von Grundstück 364/2 in der Gemarkung Oetzsch.

Das Grundstück Flurstück 129/5 der Gemarkung Oetzsch befindet sich im Privatbesitz.

Das Flurstück 364/3 wurde aus den Flurstücken 129/3, 129/6 und 364/1 auf Antrag der Grundstücksinhaberin, der Bau Leipzig Land GmbH, durch das Vermessungsamt geändert. Die Änderungen werden im Fortführungsnachweis 5584-260 näher beschrieben und in der Karte FN-Nr.: 5584-260 unter -Neuer Bestand – fortgeführt³.

³ Schreiben vom 12.05.2010, Grundbuchamt Borna, Änderung von Daten des Liegenschaftskatasters

Das Grundstück 364/2 befindet sich ebenfalls in Privatbesitz.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: Leipziger Auwald, Stadt Leipzig, Gemarkung Connewitz
- im Westen: Koburger Straße
- im Süden: Flurstücke 129f, 129/20, 129/28, 129/27, 129/22, 129/10, 148/13, 129/29, 129/30
- im Osten: Leipziger Auwald, Stadt Leipzig, Gemarkung Connewitz

1.3 Verfahrensstand

Bereits am 19.05.2004 fasste der Stadtrat der Stadt Markkleeberg den Aufstellungsbeschluss für einen Bauungsplan „Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße“. Gleichzeitig wurde für dieses Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.05.2006 um ein weiteres Jahr verlängert und war bis zum 30.05.2007 gültig.

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrates vom 19.05.2004 wurde von der Stadt Markkleeberg ein Bauungsplan in Auftrag gegeben.

Dieser Entwurf des Bauungsplanes datiert vom 18.07.2007.

Durch den Wegfall eines Investors 2008 war die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht mehr gesichert, aus diesem Grunde wurde der Bauungsplan zurückgestellt.

Die Erschließung des Gebietes sollte, nach dem Entwurf vom 18.07.2007, durch eine öffentlich zu widmende Straße erfolgen, die von der Koburger Strasse durch das Plangebiet an die Leipziger Straße angebunden wird.

Durch Wegfall eines Investors 2008 war die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht mehr gesichert, aus diesem Grunde wurde der B-Plan zurückgestellt.

Wiederaufnahme der Planung im Jahr 2010.

Der Bauausschuss der Stadt Markkleeberg empfahl deshalb am 13.10.2010, den Bauungsplan dahin gehend zu ändern, dass die durchgehende Planstraße des Entwurfes zur Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet werden sollte.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung entfällt für die Überarbeitung des B-Planentwurfes vom 18.07.2008, weil gegenüber dem bereits 2007 erstellten Bauungsplanentwurf (Datum des Entwurfs 18.07.2007) keine wesentlichen Änderungen zu verzeichnen sind.

Die Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bauungsplans „Koburger Straße/Albrecht-Dürer-Straße“ sowie das Verfahren Träger Öffentlicher Belange und Offenlegung werden durch den Städtebaulichen Vertrag vom 10.11.2010 geregelt, der zwischen der Stadtverwaltung Markkleeberg und dem Investor, der Bau Leipzig Land GmbH, abgeschlossen wurde.

1.4 Zielstellung und Planerfordernis

Die Eigentümer der Grundstücke 364/3 und 129/5 planen ihre Grundstücke zu bebauen. Das Grundstück 364/3 soll für nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zur Verfügung stehen. Für das Grundstück 129/5 soll eine Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen werden.

Für das Grundstück 364/2 wird keine bauliche Nutzung bestimmt, es wird für Begrünungen vorgesehen.

Ziel ist zum einen eine Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen, die zurzeit unkonventionell durch verschiedene Gewerbe genutzt werden und zum anderen eine Umwandlung der baulichen und grünordnerischen Ausformungen zu erzielen. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung aber auch in einer flächen- und ressourcenschonenden Grünflächenentwicklung.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Das Planerfordernis liegt in der Sicherung der erforderlichen Erschließung des beabsichtigten Vorhabens sowie der Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes dieser neuen Gebäude innerhalb des bestehenden Umfeldes.

Der angrenzende Auwald, der zusätzlich noch als FFH- Gebiet festgesetzt ist, wird durch das Anlegen eines breiten Grünstreifens berücksichtigt. Wertvolle Grünstrukturen, wie Altholzbaumbestände und naturnahe Vegetationsflächen sollen erhalten bleiben und eine angemessene Begrünung neu anzulegender Grünflächen soll erfolgen.

Mit der Aufstellung dieses Bauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen

Vornehmliches Ziel dieses Bauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Standortes.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle soll mit den Festsetzungen dieses Bauungsplanes speziell darauf hingewirkt werden, dass sich das Vorhaben in die örtlichen Gegebenheiten, der Ausweitung der südlichen Einzelhausbebauung sowie der Randlage zum Auwald einfügt.

Geordnete verkehrliche Erschließung

Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke gewährleistet werden.

Gewährleistung der wasserrechtlichen Aspekte

Mit der Festsetzung soll die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen gesichert werden.

2. Übergeordnete Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11.2.1998 bestätigt, die 3. Änderung wurde am 30.5.2003 genehmigt. Die 4. Änderung als komplexe Änderung des FNP ist derzeit in Überarbeitung.

Der rechtswirksame FNP stellt für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Randbereiche eine gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan formuliert das Ziel der Stadt Markkleeberg, eine optimale Entwicklung und Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Erholen sowie eine bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen unter weitgehender Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu erreichen.

2.2 Regionalplan Sachsen

Auch die Entwicklung aus dem am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen ist gegeben.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet gemäß Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsfläche vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen ist.

Im Grundsatz 4.3.4.4 wird ausgeführt "In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen."

Diese Hinweise widersprechen der baulichen Inanspruchnahme des Gebietes zwar nicht, sind aber bei den weiteren Planungen, insbesondere bei den Hochbauplanungen, zu berücksichtigen. So sind Sicherheitsrelevante Anlagen nicht in Kellern und Tiefgaragen unterzubringen. Vorgesehene Tiefgaragen sind flutbar auszubilden, damit sie im Hochwasserfall als Retentionsraum dienen können und Schaden soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden.

So werden in dem Regionalplan unter der Rubrik FACHLICHE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER REGIONALPLANUNG Ziele formuliert, die auch bei der Entwicklung des Standortes zu beachten und umzusetzen sind. Das trifft insbesondere für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und die Siedlungsentwicklung zu. Mit der vorgesehenen Entwicklung dieses B-Plangebietes wird dem Regionalplan Westsachsen, dem Ziel des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Stadtentwicklung 5.2.2 und 5.2.3 entsprochen. So sollen zur Ansiedlung von Wohn- und Gewerbestrukturen Brachflächen des derzeitigen Gewerbestandortes in naturnahe Kulturflächen für repräsentative Wohn- und Gewerbeansiedlungen umgestaltet werden.

Dabei wird besonders Wert auf die Umgestaltung von Flächen mit Nutzungs- und Funktionsverlusten gelegt, um neue Grün- und Freiflächen zu entwickeln, die den vegetativen Übergang zum angrenzenden Auwald in sich aufnehmen.

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Markkleeberg, dem Schutz und die Stärkung ihrer auch kleinteiligen Strukturen ist für die Innenentwicklung, die Urbanität und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung eine Begrenzung von Verkaufseinrichtungen außerhalb der

Innenstadt erforderlich. Daher ist die Ansiedlung von großflächigen Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben zu Gunsten der innerstädtischen Entwicklung im Geltungsbereich des Bauungsplanes einzuschränken.

2.3 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004 stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Durch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung die Ansprüche an den Raum großräumig in Einklang gebracht werden, so dass das Erreichen bzw. die Erhaltung hoher ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Standards für kommende Generationen ermöglicht wird. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG).

Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Maßgebend werden mit der Einwicklung dieses Bauungsplanes die formulierten Ziele des Landesentwicklungsplanes des Siedlungswesens der erreichbaren Z 5.1.1 bis Z 5.1.9 verfolgt.

Die zu entwickelnde Raum- und Siedlungsstruktur orientiert sich für das Bauungsplangebiet an den erreichbaren Zielen die u. a.

auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist und die Voraussetzungen für

- eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessert,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert und
- notwendige Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält und die Freiraumfunktionen sichert.

Entsprechend des Grundsatzes 6.2.1 ist die Ansiedlung von Einkaufszentren nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Diesem Grundsatz entsprechend ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Bauungsplangebiet einzuschränken.

3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Topografie

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes Markleeberg und grenzt im Norden und Osten an die Stadt Leipzig mit dem Auwald, im Westen an die Koburger Straße mit dahinter liegendem Auwald und im Süden an ein Wohngebiet an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Das Plangebiet ist durch ein weitgehend ebenes Bodenrelief gekennzeichnet. Die durchschnittliche Höhe liegt zwischen 112,00 und 112,80 m ü. DNHN.

Durch seine Nutzungsgeschichte ist das Plangebiet unterschiedlich stark überprägt, so dass inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung die Höhenlage des Geländes veränderten.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem westlichen Rand der Pleißenau zuzuordnen.

Baugrund

Aufgrund der Bebauung nach 1945 und der starken Flächenversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass die obersten Schichten eine Veränderung erfahren haben. Das Plangebiet ist flächendeckend mit homogenem Auelehm in einer Mächtigkeit von 1 bis 2 m bedeckt. Unterlagert wird der Auelehm von einer 6 - 8m mächtigen Schicht von Sanden und Kiesen.

Zur Beurteilung des Baugrundes wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt. Zur Einschätzung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurden folgende Erkundungen verwendet:

- Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen⁴,
- Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung am Standort⁵,
- Geotechnischer Bericht für Grundstück 9⁶,
- Geotechnischer Bericht für Grundstück 10⁷,
- Baugrundstellungnahme für Grundstück 24 und 25⁸,

Bei den durchgeführten Aufschlussarbeiten (insgesamt 23 Sondierungen) wurde folgende generalisierte Baugrundsichtung erkundet:

Schicht 1: Auffüllungen (Sand, kiesig, schluffig, Bauschuttreste) braun, dunkelgrau, z.T. schwarz, Schichtunterkante bis 0,5 m unter GOK bzw. 2,4 m unter GOK

Schicht 2: Aueablagerungen, Schichtunterkante bis 2,7 m unter GOK

Schicht 3: Kiessande/ Kiese, Schichtunterkante >3 m unter GOK

⁴ Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung Datum: 22.01.2007, Geotechnisches Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A .Pampel GmbH

⁵ (A)Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung am Standort Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung Datum: März 2008, (B) Kurzzusammenfassung vom 5.05.2008, (C) Kurzauswertung Rammsondierung vom 19.05.2008, AQUILA Ingenieurgesellschaft mbH

⁶ Geotechnischer Bericht für Grundstück 9, Datum:25.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst

⁷ Geotechnischer Bericht für Grundstück 10, Datum:17.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst

⁸ Baugrundstellungnahme für Grundstück 24 und 25, Datum: 10.08.2010, ICP GmbH

Es wurden Hauptgrundwasserleiter in einer Tiefe von 2,7 m bzw. 2,0 m erkundet. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand bei maximalen Grundwasserständen mindestens 2,0 m beträgt.

Bewertung der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser

Für Versickerungsanlagen für Regenwasser kommen gemäß DWA – Regelwerk Arbeitsblatt A 138, Böden in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Darüber hinaus muss der potentielle Aquifer flächenhaft verbreitet und der Grundwasserflurabstand möglichst groß sein (> 1 m).

Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den zum Teil belasteten Auffüllungen ist aus Umweltschutzgründen nicht zulässig. Die darunter anstehenden Sande und Kiese besitzen ausreichende Durchlässigkeiten $k_f \sim 8 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-2}$ m/s. Nach [2] wird empfohlen, für die Bemessung der Versickerungsanlagen von einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Kiessandes von $2 \cdot 10^{-4}$ m/s auszugehen.

Die Forderung an die ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes ($d \geq 1,0$ m), unter Berücksichtigung eines mittleren Grundwasserstandes wird nur erfüllt, wenn eine oberflächennahe - über eine belebte Bodenzone - Versickerung als Flächen- oder Muldenversickerung erfolgt (Sohltiefe maximal 1,0 m unter GOK) und der im Bereich zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserleiter anstehende Boden gegen durchlässiges Material (Sand/ Kiessand) ausgetauscht wird.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstieges Tagebau Cospuden"⁷. Im Plangebiet ist der Grundwasseranstieg noch nicht vollständig abgeschlossen. Bis zum Erreichen stationärer Grundwasserstände ist mit Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche vor allem in Form von Hebungen zu rechnen.

Bedingt durch den noch nicht völlig abgeschlossenen Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung des nahe gelegenen Bergbaus und des stark schwankenden saisonalen und niederschlagsabhängigen Wasserzutritts sind flurnahe Grundwasserstände (< 2 m) nicht auszuschließen. Für die vorgesehenen Bauungen sind zur eindeutigen Klärung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich. Bei Unterkellerungen sollten vorzugsweise weiße Wannen zur Anwendung kommen.

Sofern für o. g. Baugrunderkundungen/Versickerungsgutachten Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Herstellung von Versickerungsanlagen

Möglich ist die Herstellung von Versickerungsmulden. Da der im Bereich zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der als Grundwasserleiter fungierenden Kiesschicht anstehende Boden gegen durchlässiges Material auszutauschen ist, entspricht das entstehende System einem Mulden-Rigolen-Element nach Definition in der ATV-A 138 und ist entsprechend zu bemessen. Die Einstauhöhe in der Mulde soll in der Regel 0,30 m nicht überschreiten. Der Anschluss der

⁷ Betriebsplanes
"Folgen des Grundwasserwiederanstieges Tagebau Cospuden" der LVMB

Abflussflächen an die Mulde soll zumeist oberirdisch durch offene Zuleitungsrinnen erfolgen. In der Sohle der Mulde ist eine Sohlschicht aus Oberboden von mindestens 0,10 m Dicke anzuordnen.

Ist mit einer Muldenversickerung die erforderliche Versickerungsleistung nicht erreichbar, kann die Herstellung eines Versickerungsbeckens erfolgen. Die Beckensohle darf jedoch nicht tiefer als 1,0 m unter GOK liegen.

3.2. Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.3. Bebauung und Nutzung

Das Gelände wird momentan gewerblich genutzt. Das Gebiet ist geprägt durch Hallen- und Garagenkomplexe sowie einem zweigeschossigen Bürogebäude. Weitere Flächen sind versiegelt bzw. teilversiegelt (ungebundene Befestigungen wie Schotter) und dienen als Verkehrsflächen und Stellplätze sowie als Lagerfläche. Das Plangebiet ist etwa zu 12 % mit Gebäuden bebaut und zu ca. 28 % mit wasserundurchlässigen bis schwach durchlässigen Befestigungen belegt.

Am südlichen Rand befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus, welches im typischen Baustil der 20-er Jahre errichtet wurde und erhaltenswert ist.

Wertvolle Grünflächen mit Altholzbaumbestand und naturnahe Vegetationsflächen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung.

Tabelle 01, Flächennutzung

Flächennutzung Istzustand	Größe
Gebäude	3.028 m ²
Verkehrsflächen	5.867 m ²
Stellflächen	1.102 m ²
Lagerflächen befestigt	3.500 m ²
Grünflächen	8.607 m ²
Nicht zugewiesene Flächen	3.064 m ² (ohne Nutzung, Restflächen)
Gesamtfläche	25.168 m ²

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes beschränkt sich auf fünf Gewerbebetriebe des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes. Hauptnutzer des Grundstückes ist die Bau Leipzig-Land GmbH. Sie vermietet Gebäude und Grundstücksflächen an vier weitere Gewerbebetriebe: der Fa. Tischlerei Geier, der Fa. Lochner Stahlmontagen, der Fa. Grulke Transportunternehmen und der Fa. Technische Rohrreinigung GmbH. Die genannten Firmen nutzen teilweise die vorhandenen Gebäude, die Freiflächen werden als Lager und Stellplätze für Fahrzeuge und Baumaschinen im beschränkten Umfang genutzt. Die bestehenden Mietverträge der Firmen enden spätestens am 30.06.2011.

3.4. Baugeschichte

Entsprechend den Ausführungen in der "Historischen Erkundung einer Altlastenverdachtsfläche"⁸ soll das Gebiet bereits seit nahezu 100 Jahren, zumindest im südlichen Teil, gewerblich genutzt worden sein.

- 1897 erste aktenkundliche Erwähnung, Bau eines Dampfhammerwerkes, es soll auf dem Gelände bereits eine Gießerei betrieben worden sein,
 - vor 1900 Tennisclub richtet Tennisplätze auf Fl.-St. 364 ein
 - 1906 Keks- und Waffelbäckerei, Fa. Hensel und Helmke, später Leipziger Keksfabrik
 - 1907 Bau eines Benzinfaßlagers und eines Autoschuppens
 - 1919 Chemische Fabrik Papyrus, betreibt Klebstoffherstellung
 - 1924 Fa. Demerik betreibt Herstellung von Kupfersulfat
 - 1925 Fa. William Anders richtet eine Mustergießerei ein
 - 1933 befristete Genehmigung zum Aufstellen einer fahrbaren Tankstelle an der Koburger Straße
- nach 1945 genaue Nutzungen unbekannt, Baubetrieb, Quarzlampenfabrik, weiterhin Gießerei, Tennisplätze, Erdbeerplantage
- ca. 1970 Bau von Verwaltungsgebäude, Lager-, Garagen-, und Werkstattgebäude und Überdachungen, Umbau der vorh. Werkstatt, Bau einer Schmutzwasserhebeanlage, weil die vorhandene Schleusentiefe nicht zur Einleitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation ausreichte.
- 1973 Bau weiterer Garagen
 - 1975 Bau einer Zimmerei (wahrscheinlich Baracke auf Fl.- St. 129/3), zuschütten eines bis dahin vorhandenen Teiches
 - 1985 Einbeziehung des Hinterlandes in den Baubetrieb, bis dahin nur Brachland
- ca.1988 Die Tankstelle an der Koburger Straße ist bereits seit längerem geschlossen. Die Tanks wurden ausgebaut.
- ca.1990 aus dem ehemaligen Kreisbaubetrieb wird die Bau Leipzig-Land GmbH. Ansiedlung weiterer Firmen als Mieter auf dem Gelände.

3.5. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Leipzig sind 2 Altlastenverdachtsflächen registriert:

1. 79200645 Bau Leipzig Land,
2. 79200655 Alttankstelle, befindet sich innerhalb der o. g. Verdachtsfläche

Zur 1. Fläche liegt eine Historische Erkundung vor.

Zur 2. Fläche wurde durch AQUILA Ingenieurgesellschaft mbH im März 2008 eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung³ durchgeführt.

Die vorgenannten Ausarbeitungen sind zur weiteren Bearbeitung heranzuziehen.

Auszug aus dem Gutachten [8]

Inhaltliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Historischen Erkundung

⁸ Günther & Partner Umweltplanung GmbH, Historische Erkundung einer Altlastenverdachtsfläche nach SALM, Altlastenkennziffer 79200645 vom 31.1.1997

Die Gefährdungsabschätzung bezieht sich auf die recherchierten Nutzungen und insbesondere auf den Eindruck, den das Gelände heute macht. Hauptproblem bilden danach potentielle Eintragstellen für Mineralöle (ehem. Tankstelle, mobile Betankungsanlagen im Bereich der Fahrzeugwerkstatt und an der nördlichen Grundstücksgrenze, die Fahrzeugwerkstatt mit Wartungs- und Reparaturflächen, das ehemalige Benzinfasslager). Auf weitere, potentiell vorhandene Schadstoffeinträge aus der gegenwärtigen Nutzung (Betriebshofproblematik, Schrott- und Bauschuttablagerungen, Abstellflächen) sowie aus früheren Nutzungen (Metallverarbeitung/ Gießereien, chemische Produktionen usw.) sollte bei der Durchführung weitergehender Maßnahmen am Rande mit geachtet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gelände seit über 100 Jahren einer gewerblichen Nutzung unterliegt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der geringmächtigen Auenlehmdecke können eingedrungene Kontaminationen leicht bis in den Grundwasserschwankungsbereich bzw. in das Grundwasser gelangt sein. Die möglicherweise kontaminierte Fläche wird auf ca. 5.000 m² geschätzt. Aufgrund dieser Feststellungen sowie den maßgeblichen Risiken von 2,6 (Boden) und 8,0 (Grundwasser) werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Akteneinsicht für das vorhandene Umweltgutachten der Treuhandanstalt
2. Flächenhafte Erkundung des Bodens mit Hilfe von 5 bis 6 Stk. RKS mit 3m Tiefe.
3. Untersuchung des Bodens und des Grundwassers mit 3 Stk. RKS/
Kleinbohrungen
(DIN 80/85) bis 5m unter Gelände und mindestens 1m unter Grundwasserspiegel
und Ausbau zu 2"- GWM (hydr. Dreieck: ehem. Tankstelle-Werkstatt-Abstrom).
4. Entnahme von Bodenproben (schichtwechsel- oder meterweise),
Bodenluftproben im Bereich Werkstatt, Tankstelle und mobile Tanks
(Aktivkohleröhrchen) und Wasserproben aus den Grundwassermessstellen.
Analyse der entnommenen Proben auf die Parameter des
Standarduntersuchungsprogramms (StUFA Leipzig) Punkt 1.1 und 1.2.2
(Altstandorte).

Auszug aus dem Gutachten ^[9]

(Kurzzusammenfassung Altlastenbewertung)

Für den Standort Markkleeberg Koburger Strasse 19 wurde im März 2008 durch die Ingenieurgesellschaft mbH AQUiLA Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt. Im Herbst 2007 wurden auf dem Gelände im Auftrag der LMBV GmbH durch die AQUiLA Ingenieurgesellschaft mbH bereits Altlastenuntersuchungen zur ersten Stufe der Orientierenden Untersuchung (OU) nach BBodSchG vorgenommen. Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung weitere Untersuchungen zur Altlastenproblematik ausführt.

Ziel waren genaue Aussagen zum Bodenmanagement am Standort zu erlangen.

Bereich ehemalige Tankstelle (AKZ: 74200655)

(Auszug aus der Kurzzusammenfassung vom 5.05.2008 ^{3B})

⁹ Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen Untersuchungsstufe Datum: 22.01.2007

^{3B} Kurzzusammenfassung vom 5.05.2008

Die unterirdischen Tankanlagen wurden nach 1990 zurückgebaut und die entstandenen Hohlräume verfüllt. Im Rahmen der ersten Stufe der OU wurden Belastungen im Erdreich bei der Teufe von 2,1 bis 2,2 m festgestellt. Bei der Bewertung der Ergebnisse der OU wurde durch den Umweltfachbereich des RP Leipzig (Schreiben vom 5.03.2008) für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, auch in Hinblick auf eine zukünftige Nutzung des Geländes als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (MA) derzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Durch den Investor ist jedoch die Beseitigung der Altlast auch im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung mit Veräußerung altlastfreier Grundstücke geplant.

Die weiteren Ausführungen der Kurzzusammenfassung beziehen sich auf die Vorgehensweise zur Beseitigung der Restkontamination der ehemaligen Tankstelle und zur Löschung aus dem Altlastenkataster durch die untere Bodenschutzbehörde.

Die Festlegungen der Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung sind bei weiteren Planung und der Umsetzung des Bodenmanagements zu berücksichtigen.

Altlastenbewertung

Die in der historischen Untersuchung² zusammengestellten Daten zur Altlastenerkundung wurden durch die Orientierende Untersuchung (OU)¹⁰ konkretisiert.

Eine weitergehende Altlastenbewertung wurde in dem Baugrundgutachten [3] vorgenommen.

Aus den abgeteuften Bohrungen wurden Proben entnommen und auf ausgewählte Parameter untersucht.

In einem speziellen Untersuchungsprogramm wurde in dem Gutachten zur Beurteilung der Bereiche der späteren privaten Grünflächen und bzw. Hausgärten für drei zusammenhängende Bereiche Mischproben der oberen Bodenschicht bis 60 cm unter OKG gebildet und nach den Bewertungskriterien des BBodSchG⁹ bzw. der BBodSchV¹⁰ durchgeführt.

Im Ergebnis der Auswertung wurden oberflächige Bauschuttablagerungen mit unterliegenden hausmülltypischen Ablagerungen analysiert. Zur chemischen Analytik wurden die auffälligen Parameter PAK (EPA) und Schwermetalle aus der OU herangezogen und ausgewertet.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten konstatiert:

Die angetroffenen Parameter belegen im Vergleich mit den herangezogenen Bewertungsgrundlagen eine z. T. massive anthropogene Beeinträchtigung des Bodens (Müllanlagerungen mit Schlackebestandteilen). Da die Überschreitungen im Feststoff auftraten und im Eluat nicht nachweisbar sind, ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung für den Wirkungspfad Mensch und Boden - Nutzpflanze ist gegeben. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der genannten Nutzung auszuschließen.

¹⁰ Orientierende Untersuchung im Auftrag der LMVB der AQUILA GmbH 2007

⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen

Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG)

¹⁰ BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Für die Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Gewerbestandort werden in dem Gutachten Handlungsempfehlungen für die Hausgärten bzw. private Grünanlagen, für die Beseitigung der Altlasten der ehem. Tankstelle und für die zukünftige Bebauung (Gebäude, Straßen und Tiefbau) folgende Empfehlungen gegeben:

- Bereich zukünftiger Hausgärten
Abdeckung der vorhandenen Böden, die nicht den Anforderungen der BBodSchV entsprechen, mit mindestens 60 cm kulturfähigem unbelasteten Boden
- ehemalige Tangstelle
die im Horizont von 2,1 bis 2,2 m anstehenden belasteten Böden sind aufzunehmen und zu entsorgen
das aufgenommene unbelastete Material kann bei Bedarf wieder eingebracht und verdichtet werden
Die Arbeiten sind fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Übergabe der Dokumentation an die untere Bodenschutzbehörde sollte die Löschung aus dem Altlastenverzeichnis beantragt werden.
- Bereich zukünftiger Bebauung (Gebäude, Straßenbau)
Bei Auskofferungen im Bereich der ehemaligen Müllablagerungen (Keller, Straßenprofil, unterirdischen Leitungen) ist das aufgenommene Material aus dem Bereich der ehemaligen Müllablagerungen zu entsorgen. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und mittels Begleitscheinverfahren abzuwickeln. Da die bisherigen Untersuchungen lediglich punktuelle Aussagen erbringen konnten, wird eine erneute analytische Untersuchung der Aushubmassen empfohlen. Da die Entsorgungswege in diesen Kategorien erhebliche Unterschiede aufweisen, sollte nach Aushub und Aufhaldung eine erneute Beprobung nach LAGA PN 98 mit Deklaration entsprechend LAGA Boden (Feststoff/Eluat) durchgeführt werden.
Bei der Ausführung von Pfahlgründungen ist das anfallende Bohrgut ebenfalls entsprechend zu entsorgen.

Das Gutachten schließt mit den Schlussbemerkungen:

Es wird empfohlen die angegebene Vorgehensweise im Bereich der Altlasten mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Landkreis Leipzig) abzustimmen.

Vom einstigen Investor, der NCC Deutschland GmbH, wurde bereits eine Stellungnahme¹¹ vom derzeitigen zuständigen Amt, dem Landkreis Leipzig, (vormals Landkreis Leipziger Land) Amt für Umweltschutz abgefordert. Mit Schreiben vom 17.07.2008 wurde in einer Stellungnahme die vorgeschlagene Verfahrensweise aus [3] zum Umgang mit den kontaminierten Böden bestätigt.

Auf Grund der nachgewiesenen Belastungen im Bauungsplangebiet sind alle Erschließungsarbeiten durch ein in der Altlastenerkundung anerkanntes Ingenieurbüro zu begleiten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Amt für Umweltschutz, unverzüglich vorzulegen. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. An Hand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.

¹¹ Stellungnahme Landkreis Leipzig, Amt für Umweltschutz vom 17.07.2008

Behandlung der Altlastenflächen

Zur Behandlung der Altlastenflächen ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche mit mindestens 60 cm kulturfähigen unbelasteten Boden zu überdecken. Die Qualität des aufzubringenden Bodens hat den Anforderungen von § 12 BdenSchV nach Anhang 2 Nr. 4 BdenSchV nachweislich einzuhalten. Müllartige und kontaminierte Böden die im Zusammenhang mit der Erschließung bewegt werden sind fachgerecht zu entsorgen und durch unbelasteten Boden mit der oben angegebenen Qualität zu ersetzen.

3.6 Grünstrukturen und Landschaftsschutz

In den südlichen Randbereichen des Plangebietes konnten sich größere zusammenhängende Baumgruppen mit zahlreichen Altbäumen entwickeln. Im Norden und Osten haben sich auf ungenutzten Flächen Ruderalvegetationen angesiedelt.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald". Die unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Waldbereiche werden zudem als nach §26 SächsNatSchG geschützte Biotope kartiert. Weiterhin befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet "Leipziger Ausysteme" und teilweise innerhalb des gemeldeten SPA "Leipziger Auwald".

Um die Aspekte des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Erheblichkeitsabschätzung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Die Erheblichkeitsabschätzung (Bestandteil der Dokumentation zum vorliegenden Bauungsplanverfahren) kommt zu folgendem Ergebnis: Da keine Lebensräume und Arten der im Gebietsvorschlag nach der FFH-Richtlinie 92/43/EWG "Leipziger Ausystem" sowie des SPA-Gebietes "Leipziger Auwald" genannten Lebensraumtypen und Arten wesentlich beeinträchtigt werden und am Standort der Gehölze, die sich innerhalb des SPA-Gebietes befinden, keine Arten der Anhänge II und IV der Richtlinie nachgewiesen werden konnten, ist der Eingriff gemäß §19 Abs.3 BNatSchG zulässig, da die entstehenden Beeinträchtigungen im Rahmen des Grünordnungsplanes ausgeglichen werden.

Die Gebäude und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrten, Lagerflächen usw.) sowie Gehölze sind vor Abbruch, Inanspruchnahme und Fällung auf die aktuelle Anwesenheit besonders und streng geschützter Tierarten, wie z.B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.) sowie deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sowie Datum der Untersuchung sind beim Umweltamt im Landratsamt schriftlich bekannt zugeben. Eine fachlich geeignete Person ist, wenn Sie über eine ausreichende Artenkenntnis bei Tieren und Pflanzen verfügt.

Nachträglich wurde eine faunistische Untersuchung in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung vorgenommen. Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse.

Durch die Nähe zum Auwald, ergeben sich vorübergehend, während der Bauphase, Umsiedelmöglichkeiten für vergrämte Vögel.

Mittelfristig ist mit einer Rückkehr in die entstehenden Grünstrukturen des

Plangebietes zu rechnen. Für die Rückkehr von den auf dem Gebiet angetroffenen Vögeln und Fledermäusen sind Brütmöglichkeiten auf den Grundstücken bereitzustellen.

Der Verlust von Brutstätten ist durch Anbringen von 1 Nistkasten für Höhlenbrüter sowie 1 Fledermauskasten pro Grundstück der Mischgebiete MI 1 und MI 3 zur Herstellung von Ersatzbrutstätten für höhlenbrütende Vogelarten (Star, Meise etc.) bzw. Quartieren für Fledermausarten und damit Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

In der Bewertung der Ergebnisse wurde festgestellt, dass die geplanten Gebäudeabriss nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen. Ausgenommen davon ist der Gebäudeabriss im Wohngebiet WA, hier ist der Gebäudeabriss nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich.

Für die Errichtung von Straßen- und Objektbeleuchtungseinrichtungen im Plangebiet sind Beleuchtungskörper einzusetzen, die für nachtaktive Insekten unschädlich sind.

4. Verkehrsanbindung

KFZ- Verkehr

Das Gebiet ist durch die Verkehrsanbindung über die Koburger Straße und die nahe gelegene B2 verkehrsgünstig gelegen.

Die Anbindung an die Koburger Straße erfolgt über eine zentrale Zufahrt. In der Planung soll die Zufahrt bestehen bleiben. Die Öffentliche Strasse endet mit einer Wendemöglichkeit in Form eines abgewandelten Wendehammers. Weiterführend zur Leipziger Strasse ist ein Geh-/Radweg anzulegen, der die Durchquerung des Baugebietes für Geh- und Radfahrer sicherstellt. Um auch eine Geh- und Radwegverbindung zum östlich gelegenen Pleißeradweg später zu gewährleisten, ist für eine Fläche Gehrecht zu Gunsten der Stadt Markkleeberg einzuräumen. Der Investor stellt dafür eine Vorbehaltsfläche für die Herstellung eines Geh-/Radweges zur Verfügung.

Innerhalb des Gebietes soll durch eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Wegeverbindung) die Erschließung der zentral gelegenen Grundstücke gewährleistet werden. Der verkehrsberuhigte Bereich ist für die Befahrung von Fahrzeugen der Abfallentsorgung und der Feuerwehr auszulegen. Für den Wohnweg ist durch Festsetzung in den Grundstückskaufverträgen die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Abfallentsorgung zu garantieren.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken zuzuordnen. Es werden keine öffentlichen Stellplätze geplant. Der ruhende Verkehr muss über die Privatgrundstücke abgedeckt werden.

ÖPNV

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht über die Straßenbahnlinie 9 (Markkleeberg Zentrum - Leipzig) und die Buslinie 107 (Zwenkau - Leipzig-Süd). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Fußgängerverkehr

In Fortführung des von Markkleeberg kommenden Gehweges entlang der Koburger Straße soll dieser neben der öffentlichen Zufahrtsstraße weitergeführt werden und mit Anbindungen an die Leipziger Straße enden. Für eine Weiterführung des Fuß- und Radverkehrs zu dem im Osten den Auewald durchquerenden Pleißeradweg, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Markkleeberg von dem Geh- /Radweg mit Anbindung an die Leipziger Straße bis zur Plangebietsgrenze eingeräumt. Zu Gunsten der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche entlang der Koburger Straße mit Leitungsrechten zu belasten. Eine weitere Fläche, auf der sich ein Transformatorengebäude befindet, ist zu Gunsten der envia Verteilernetz GmbH mit Leitungsrechten zu belasten.

5. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend über die Koburger Straße erschlossen. Mit der Erschließung des Plangebietes sind für die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung Ringschlüsse zwischen den Versorgungsanlagen der Koburger Straße und der Leipziger Straße einzurichten. Dies ist durch die Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in Form der Zufahrtsstraße und des Geh-Radweges bis zur Leipziger Straße gegeben.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann über die Mischwasserkanäle der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erfolgen. Kanäle zur Abwassereinleitung befinden sich in der Koburger und Leipziger Straße. In den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechende modifizierte Mischwasserkanäle zur Ableitung des Schmutzwassers der einzelnen Grundstücke und zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Straße vorzusehen. Die Regenwasserentsorgung von der öffentlichen Verkehrsfläche kann in der bisherigen Einleitmenge erfolgen.

Regenwasserversickerung

Die Versickerfähigkeit ist nach den Untersuchungen zum Baugrund mit durchschnittlichen kf-Werten von $2 \cdot 10^{-4}$ m/s für das gesamte Baugebiet gegeben. Die Versickerung über kontaminierte Bodenschichten ist grundsätzlich auszuschließen, hier ist ein Bodenaustausch vorzusehen.

Flächen zur Versickerung werden nicht gesondert festgesetzt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen, es kann einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Grundstücke ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrsflächen (Wohnweg) ist in dezentralen Versickeranlagen, so genannte Tiefbeete zu verbringen.

Lösch- und Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über das vorhandene Netz in der Koburger Strasse.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist ein Ringsystem zu schaffen. Anbindepunkte an vorhandene Trinkwasseranlagen befinden sich in der Albrecht-Dürer-Strasse und der Leipziger Strasse.

Für das Bauungsplangebiet ist eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend der DIN 18230 Teil 6 in Verbindung mit dem DVGW - W405 von 48m³/h über 2 Stunden erforderlich und abzusichern.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund einer vorliegenden Messung aus dem Jahr 2007 eine Löschwassermenge von 72 m³/h zur Verfügung steht. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen.

Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen/ Hydranten ist entsprechend DVGW - W331 auszuführen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist von dem im Geltungsbereich des B-Planes an der westlichen Baugebietsgrenze an der Koburger Strasse gelegenen Transformator möglich.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung des Plangebietes kann über die Versorgungsleitung in der Koburger Strasse und Leipziger Straße vorgenommen werden.

Telekommunikation

Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Koburger Straße.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Leipzig betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Es besteht das Recht und die Pflicht, alle anfallenden Abfälle den Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht nach Abfallwirtschaftssatzung von einer Annahme ausgeschlossen sind. Entsprechend o. g. Satzung haben die Grundstückseigentümer den Standplatz der Abfallbehälter auf ihrem Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

Über die neue Erschließungsstraße und den privaten Wohnweg ist die Entsorgung aller geplanten Grundstücke zu ermöglichen.

6. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept setzt die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, der informellen Planungen sowie die Ziele der Raumordnung um. Es basiert auf einer deutlichen Zuordnung der Nutzungen, die im Folgenden beschrieben werden:

Bisher wird das Plangebiet gewerblich genutzt. Nur im südlichen Teil ist ein zurzeit ungenutztes Wohnhaus ansässig. Die Nutzung als Gewerbestandort reicht über

100 Jahre zurück. Das Plangebiet ist während dieser Zeit mit unterschiedlichen Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut worden. Einige Gebäude wie Schuppen, Lagerhalle und andere Nebengelasse wurden im westlichen und nordwestlichen Teil des Grundstückes in den letzten 5 Jahren beseitigt. Die vorhandenen und durch den Gebäuderückbau entstandenen unbebauten Flächen werden derzeit zum Teil als Lagerflächen für Baumaterialien und für Ablagerungen von Erd- und Schüttstoffen genutzt.

Auf dem Flurstück 364/3 sind derzeit 5 Gewerbebetriebe ansässig. Effektiv werden von den Gewerbebetrieben 75 % der noch verbliebenen Gebäude und ca. nur 50 % der Grundstückfläche genutzt.

Insbesondere wird auf Anwendung und Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen des BauGB § 1a zum sparsamen und schonenden Umgang und die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Bodenversiegelung geachtet.

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, den im Erscheinungsbild unattraktiv wirkenden Gewerbestandort zu einem interessanten Standort für Wohnbebauungen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang soll ein Rahmen geschaffen werden, in dem sich die weitere Entwicklung unabhängig von der jetzigen Nutzung vollziehen kann. Im Vordergrund stehen dabei die Wohngebäude und kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die nicht wesentlich stören.

Dabei werden auch die angrenzenden Bereiche berücksichtigt, so dass die Nutzungen nachhaltig aufeinander abgestimmt sind. Der Festsetzungsrahmen wurde so gewählt, dass die Vereinbarkeit der wohn- und der gewerblichen Nutzung gewährleistet ist.

Ein wichtiges Anliegen ist die Eingrünung des Standortes. Dies dient nicht nur der optisch ansprechenden Einbindung, sondern im Wesentlichen dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und der Realisierung eines angemessenen Übergangs zum Auwald. Auch aus Gründen der Waldbrandgefahr ist ein deutliches Abrücken der Bebauung vom Wald notwendig. Diese Festlegung hat zur Folge, dass bei Nutzungsaufgabe der bestehenden Bebauung (Garagen im Nordosten) in der Grünfläche die Gebäude zurückgebaut werden müssen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden in einem schalltechnischen Gutachten Lärmprognosen ermittelt. Es ist eine Einschätzung der bestehenden Lärmvorbelastung des Gebietes erbracht worden. Die bestehende Lärmsituation des Plangebietes wird durch den von den Verkehrswegen der Koburger Straße im Westen und der Eisenbahntrasse im Osten ausgehenden Schallimmissionen bestimmt.

In dem Gutachten werden Beurteilungspegel L_r tags und nachts an bestimmten Immissionsorten prognostiziert. Danach werden die Orientierungswerte OW nach DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte IGW nach 16.BiMSchVO für die Variante mit Schallschutzwand an verschiedenen festgesetzten Immissionstandorten des Gutachtens überschritten.

Um den geforderten Ruheanspruch für die Gebäude zu realisieren, sind aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen einzusetzen. Die aktive Lärmschutzmaßnahme stellt eine an der Front zur der Koburger Straße

aufzustellende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m dar. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind durch erforderliche resultierende Schalldämm-Maße an den Fassaden bestimmt.

Die Ansiedlung von größeren Einzelhandelseinrichtungen wird grundsätzlich ausgeschlossen. Markkleeberg verfügt bereits über einen überdimensionierten Bestand an Verkaufsraumflächen. Eine maßvolle Entwicklung ist künftig v. a. im Stadtzentrum angedacht. Die getroffene Festsetzung wurde deshalb so gewählt, dass ein produzierender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Produkte am Ort verkaufen kann.

Hier wurde das Handelsnetz untersucht sowie bestehende und mögliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung aufgezeigt. Trotz hohem und bereits 1995 über dem Bundesdurchschnitt liegendem Ausstattungsniveau mit Verkaufsfläche steht 2001 einer Bevölkerungsentwicklung von 117,1% eine überdurchschnittliche Handelsnetzentwicklung von 137,25% gegenüber. Diese überdurchschnittliche Handelsnetzentwicklung wird sich in den nächsten Jahren infolge der Umsetzung gegenwärtig geplanter Objekte und infolge des erwartenden Bevölkerungsrückganges verstärken. Einer errechneten Einkaufskraft von 39,6 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stehen notwendige durchschnittliche Umsatzleistungen von 59,5 Mio. Euro gegenüber. Dies entspricht einem Bindungskoeffizienten von 1,51. Mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird sich dieser nochmals auf 1,57 erhöhen.

Problematisch ist ebenfalls die mikrostandörtliche Einbindung. Einerseits werden Siedlungsbereiche der Stadt überversorgt (dies betrifft vor allem die Bereiche entlang der S 46), andererseits bestehen Siedlungsbereiche mit mangelhafter, teilweise hoher Unterversorgung. Daneben verläuft die innerstädtische Entwicklung eher schleppend und ungenügend. Es besteht die Forderung einer integrierten Stadtentwicklung, d.h. Priorität der Entwicklung haben die innerstädtischen Standorte S-Bahnhof / Rathausstraße.

Gestalterisch werden nur wenige Auflagen erteilt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand; die Gebäude werden den Baumbestand nicht überragen. Hauptsächlich wird das gesamte Plangebiet bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ökologische und auch gestalterische Verbesserung erfahren.

7. Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Festsetzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet erstreckt sich auf den Bereich, welcher ehemals gewerblich genutzt wurde.

Städtebauliches Ziel für dieses Gebiet ist es, eine Entwicklung und Wiederbelebung zu ermöglichen, die einerseits weiterhin gewerbliche Nutzungen zulässt, aber andererseits auch die Wohnnutzung ermöglicht. Für beide Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) besteht in der Stadt Markkleeberg nach wie vor ein weiterer Bedarf. Eine Durchmischung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen wird ausdrücklich angestrebt. Dieses Ziel kann mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Sinn des § 6 BauNVO am besten erreicht werden. Mit der generellen Ausweisung als offene Bauweise nach PlanzV90 3.1 bzw. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen möglich, solange sie eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Die offene Bauweise gestattet ein weites Spektrum der möglichen Bebauungsformen für die Grundstücke und erlaubt dem Grundstückseigentümer eine bessere Vermarktungsmöglichkeit. Die Mischgebiete M1 bis M3 haben das gleiche Maß der baulichen Nutzung.

Die Mischgebiete M1 bis M3 sind bei der Betrachtung der mischgebietstypischen Aufteilung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes zusammenhängend zu beurteilen.

Zudem wird mit dieser Festsetzung auch die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Waldflächen und der dem Naturschutz dienenden Schutzgebiete (LSG „Leipziger Auwald“, SPA „Leipziger Auwald“) berücksichtigt. Auf die betreffenden Aussagen im Umweltbericht und den zugehörigen Fachgutachten wird verwiesen.

Weiterhin trägt die Festsetzung Mischgebiet der im Gebiet gegebenen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Koburger Straße und Bahnstrecke 6362-Leipzig-Connewitz- Hbf Saale, 6377 Leipzig Bayrischer Bahnhof – Gaschwitz) Rechnung. Insoweit wird ebenfalls auf die Aussagen im Umweltbericht und dem zugehörigen Fachgutachten verwiesen.

Zum Zwecke der Wiederbelebung einer – mit dem Umfeld verträglichen – Nutzung ist allerdings nicht nur eine planerische Ausweisung an sich, sondern zugleich aus städtebaulichen Gründen eine gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen erforderlich.

Rechtliche Grundlage der vorgenommenen Feinsteuerung ist § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie in Bezug auf die Vergnügungsstätten zusätzlich § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Einzelhandel:

Mit den textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet wird die Nutzungsart Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann der so genannte „Annex-Handel“ im Zusammenhang mit zulässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen werden.

Sachliche Grundlage für den Ausschluss der Nutzungsart Einzelhandel ist das Handelsnetzkonzept der Stadt Markkleeberg, wie es vom Stadtrat mit Beschluss vom 19.05.2004 (Beschluss-Nr. 467-61/2004) festgelegt wurde. Danach ist städtebaulich grundsätzlich ein Steuerungsbedarf in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen gegeben. Erklärtes Ziel ist es, die Attraktivität und Entwicklung des Stadtzentrums (Rathausstraße) zu stärken, zu fördern und zu unterstützen sowie als zentralen Versorgungsbereich für Markkleeberg zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum zu steuern und Nutzungen mit negativen Wirkungen auszuschließen.

Das im Jahr 2004 beschlossene Handelsnetzkonzept hat nach aktueller Einschätzung auch nichts an seiner Bedeutung verloren. Zwar ist eine Aktualisierung des Handelsnetzkonzeptes geplant. Jedoch ergibt die summarische Prüfung und Analyse des jetzigen Einzelhandelsbestandes in der Stadt Markkleeberg, dass seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2002 keine tiefgreifenden Veränderungen stattgefunden haben. Die im Konzept aufgeführten Einzelhandelsstandorte haben sich, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Die Einzelhandelsstandorte, welche nach 2004 errichtet worden sind, wurden im Konzept 2004 bereits prognostisch berücksichtigt und bewertet.

Vor diesem Hintergrund sind die textlichen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung (Ziffer 1.2.1 und 1.2.2.) nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, durch besondere städtebauliche Gründe im Sinn des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gerechtfertigt und berühren die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes Mischgebiet nicht.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Markkleeberg befugt, mit den Mitteln des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO einer städtebaulich nicht gewünschten Entwicklung entgegenzuwirken und auf dieser Weise ihre Planungsvorstellungen zu sichern.

Der Ausschluss der Nutzungsart Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist insoweit begründet und erforderlich. Für die Annahme, dass die oben beschriebenen Grundaussagen und Ziele des Handelsnetzkonzeptes aus dem Jahr 2004 und die planerische Einschätzung und Bewertung der zwischenzeitlich stattgefundenen Entwicklung unzutreffend wären, fehlt es an jeglichen Anhaltspunkten. Soweit sich der Ausschluss der Nutzungsart Einzelhandel nicht nur auf den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel (Verkaufsfläche ab 800 qm) beschränkt, sondern auch kleinflächigen Einzelhandel (Verkaufsfläche unter 800 qm) erfasst, wird dies durch das Vorhandensein bzw. die Zulässigkeit von „Nachversorgern“ in unmittelbarer Nähe (z.B. Bebauungsplan - Wohnpark Spinnereistraße)

gerechtfertigt. Zudem ist – auch und gerade in diesem Zusammenhang - zu berücksichtigen, dass die Stadt Markkleeberg ohnehin schon ein über dem Bundesdurchschnitt liegendes und die eigene Kaufkraft übersteigendes Verkaufsflächenausstattungslevel aufweist. Zugleich ist im Interesse der Stadt Leipzig – das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet der Stadt Leipzig; die Stadt Leipzig ist Oberzentrum – dafür Sorge zu tragen, dass eine Kaufkraftverlagerung von Leipzig nach Markkleeberg ausgeschlossen wird.

Mit Blick auf die gewünschte Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die zugleich produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe darstellen, war es allerdings erforderlich, den für diese Nutzungen typischen „Annex-Handel“ zu berücksichtigen und insoweit eine Ausnahmeregelung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu schaffen. Wesentlich für die Ausnahmemöglichkeit ist, dass

- ein funktionaler Zusammenhang zum im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb besteht,
- eine räumliche Zuordnung möglich ist und
- die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche untergeordnet ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes Mischgebiet im Sinn des § 6 BauNVO bleibt trotz der Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung gewahrt.

Vergnügungsstätten:

Nach den textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet wird die Nutzungsart Vergnügungsstätte im Sinn des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Rechtliche Grundlage ist insoweit § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Dem für das Mischgebiet relevanten städtebaulichen Ziel, eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu erreichen, liegt die Vorstellung und Planung zugrunde, dass im Gebiet tatsächlich eine Mischung der zulässigen Nutzungsarten erfolgt und keine faktische Trennung entsteht.

Um diesen Planungsansatz zu erreichen bzw. abzusichern, bedarf es eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich nur in den Teilen dieses Gebietes, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässig sein. Erkennbar widerspricht diese Art von „Gebietsaufteilung“ der städtebaulichen und planerischen Vorstellung der Stadt Markkleeberg. Daneben kommt auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO außerhalb dieser überwiegend gewerblich genutzten Bereiche nicht in Betracht. Regelmäßig sind mit Vergnügungsstätten städtebauliche und strukturelle Entwicklungen verbunden, welche vorliegend sowohl innerhalb des Gebietes wie auch mit Rücksicht auf die angrenzenden Baugebiete und die angrenzenden Außenbereiche nicht gewünscht sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes Mischgebiet im Sinn des § 6 BauNVO bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Tankstellen und Anlagen für kirchliche Zwecke:

Nach den textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet werden die Nutzungsarten Tankstelle und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Rechtliche Grundlage ist insoweit § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Mit dem Ausschluss sollen strukturelle Störungen, die durch die Eigenheiten einer derartigen Nutzung hervorgerufen werden können, vermieden werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes Mischgebiet im Sinn des § 6 BauNVO bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Stellplätze: Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Erschließungsstrasse wird keine gesonderten öffentlichen Stellplätze aufweisen, da dafür kein Bedarf besteht.

Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind, sind nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (bei Eckgrundstücken nur von der Straßenbegrenzungslinie der Haupteinfahrseite) einhalten. Stellplätze müssen keinen Mindestabstand einhalten.

Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der süd-östliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Für das Grundstück 129/5 werden explizit zwei Bauflächen ausgewiesen, diese Ausweisung erfolgt mit dem Ziel der Erhaltung des bestehenden Wohnhauses sowie eines Neubaus an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Stellplätze und Garagen:

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1-3 und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (hierzu zählen auch Carports) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um einerseits Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) aufgrund von Sicht Einschränkungen beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden und andererseits die klare Gliederung des öffentlichen Raumes (durch die Wohnhäuser) nicht zu stören.

Die Erschließungsstraße erhält keine gesonderten öffentlichen Stellplätze. Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die im §17 BauNVO erlaubten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sollen im Hinblick auf eine maximale Variabilität zugunsten der Nutzer im Mischgebiet zugelassen werden.

Festgelegt werden folgende Grundflächenzahlen:

Mischgebiet: 0,4

Wohngebiet: 0,4

Es sind in allen Gebietskategorien 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässigen Geschößflächenzahlen betragen:

Mischgebiet 0,8

Wohngebiet: 0,6

Die Festlegung der GRZ bedeutet für das Plangebiet einen Rückbau versiegelter Fläche um ca. 6.717 m² oder 27,5 %.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet sind jeweils 2 Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der höchsten vorhandenen Geschoszahl (Bürogebäude, Werkstattgebäude und Wohngebäude).

Die bestehenden Produktionshallen sind größtenteils nur 1-geschossig. Die Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bebauung gibt den Unternehmen mehr Spielraum der Nutzung. Aufgrund der starken Eingrünung des Geländes ist eine 2-geschossige Bebauung vertretbar.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt die Festsetzung von Obergrenzen der Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird entweder bei Satteldächern durch den First oder bei Flachdächern durch die oberste Außenwandbegrenzung definiert.

Die festgesetzte Maximalhöhe der Traufe orientiert sich an den höchsten bestehenden Gebäuden. Insgesamt wird eine Traufhöhe von 8 m zugelassen. Bei Satteldächern ist eine Firsthöhe von max. 11m zulässig.

Die Höhenfestlegung für das bestehende Wohngebäude im WA mit FH=8,30 m, entspricht exakt der Bestandhöhe, diese Festsetzung findet Verwendung um das Wohnhaus in seinem Bestand beizubehalten.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist die angrenzende öffentliche bzw. private Verkehrsfläche.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird in der offenen Bauweise geplant. An der Koburger Straße sind außerdem Hausgruppen zulässig.

Aus landschaftsräumlichen und klimatischen Gründen wurde für alle Baugebiete die „offenene Bauweise“ festgesetzt.

Um eine gleichmäßige Bebauung ohne dominante Einzelgebäude zu erzielen, sind in den Bauflächen die Grundstücksgrößenunterschiede eng zu halten.

Es werden im Bauungsplan nur Baugrenzen festgesetzt, um ein größtmögliches Maß an gestalterischer Freiheit bei der Errichtung der Gebäude zu gewährleisten. Maßgebliche Kriterien des Verlaufs der Baugrenzen sind die Einhaltung des 30 m-Abstandes zum vorhandenen Wald.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNV werden nicht ausgeschlossen. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 2 und MI 3 werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 mit der Einschränkung der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung zugelassen.

Als Nebenanlagen im Sinne dieser Einschränkung verstehen sich Schuppen und Gartenhäuschen u. ä. *

In den nichtüberbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Bauungen mit Garagen, Carports, Stellflächen und Zufahrten erlaubt, um den Grundstückinhaber die Gelegenheit zur Errichtung dieser Nebenanlagen außerhalb der Bauflächen einzuräumen.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebietes MI 1 werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 2 sowie in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO) ausgeschlossen.

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um einen Streifen von 10-20 m am Rand des Mischgebietes zum Auwald. Entsprechend des Bedarfs können diese Flächen für Stellplätze oder Lagerflächen genutzt werden, jedoch wird für einen unmittelbar am Wald grenzenden 10 m breiten Streifen jegliche Bauung ausgeschlossen. Entsprechend § 25 Abs. 3 des Sächsischen Waldgesetzes ist im Abstand von 30 m vom Waldrand eine Bauung unzulässig. Dies bezieht sich v. a. auch auf die mögliche Waldbrandgefahr und die Gefahr umstürzender Bäume.

7.4 Begründung der Festsetzung grünordnerischer Erfordernisse und Hinweise

7.4.1 Begründung der grünordnerischen plangraphischen Aussagen

Private Grünflächen K1, K2

Zur Sicherung des Grünbestandes und als Pufferfläche zu den direkt angrenzenden Schutzgebieten sind in den Randbereichen private Grünflächen ausgewiesen worden.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen neben der Schaffung von Wiesen- und Gehölzflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Eingrünung des Baugebiets und der Anlage einer breiten Pufferzone zwischen den Schutzgebieten und dem Gewerbe - und Wohnbaustandort.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft V1

Gehölze bilden im städtischen Siedlungsraum ein wichtiges Grundgerüst für die Grünflächen. Sie haben aus klimatischer Sicht (Staubbindung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffanreicherung der Luft, Verschattung) und aus ökologischer Sicht eine außerordentliche Bedeutung. Daher sind möglichst viele, insbesondere standortgerechte einheimische Gehölze zu erhalten und anzupflanzen.

Zur langfristigen Erhaltung des Altholzbestandes sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt der Vegetation ausgewiesen worden. Sie sollen vor allem die optische Abgrenzung zur südlich anschließenden Wohnbauung bilden sowie die Eingrünung des Gewerbestandortes sichern.

* (Stellplätze, Terrassen, Schwimmbecken)

Aus gestalterischen Gründen und für den Ausgleich des zu beseitigenden Gehölzbestandes sind Baum- und Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten in den Randbereichen der privaten Grundstücke vorgesehen.

Ziel dieser Maßnahmen ist der Erhalt und die langfristige Sicherung der Grünflächen vor allem im Süden des Plangebiets. Der südliche Gehölzstreifen konnte sich in den vergangenen Jahren aufgrund des geringen Nutzungsdrucks relativ ungestört entwickeln.

7.4.2 Begründungen der grünordnerischen textlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet sind eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden, welche den negativen Einflüssen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des Gebietes entgegenwirken oder diese abschwächen bzw. vermeiden.

Erhalt bestehender Vegetation und Neubegrünung V1, K1, K2, K3.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen dienen der Sicherung und Entwicklung des Bestandes. Der Gehölzbestand trägt zur Reduzierung des Aufheizungseffektes bei und ist deshalb von ausgleichender Bedeutung.

Generell gilt, dass auf nicht überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher entsprechend dem BNatSchG und dem SächsNatSchG zu erhalten sind.

Bei älterem Vegetationsbestand können Abgrabungen oder Aufschüttungen zu irreparablen Schäden führen. Sollten dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, um die Schäden zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt frühzeitig zu klären.

Um auf den privaten Grundstücken einen Grünbestand zu sichern, wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine angemessene dauerhafte Begrünung ermöglichen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind die Freiflächen naturnah zu gestalten. Daher sind ausschließlich einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die Festsetzung V1 dient dem langfristigen Erhalt und der Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen (Gehölze, Wiesenflächen) und damit dem Erhalt der Lebensgrundlage für die Fauna. Nicht heimische, standortfremde Pflanzenarten sind zu entfernen und durch heimische standortgerechte Arten zu ersetzen, so dass sich naturnahe Grünstrukturen bilden können.

Die Flächen der Maßnahmen K1 zwischen den überbaubaren Bereichen und den Flächen mit Pflanzbindungen können von den Eigentümern individuell gestaltet werden (Anlage von Gartenflächen). Auf Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung der Grünflächen (Vegetationsflächen) wurde bewusst verzichtet. Mit den festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen K1/K2 soll eine lockere Begrünung mit Solitär-bäumen erreicht werden. Die Festsetzungen ermöglichen die gezielte Anlage eines Pufferstreifens zum Auwald.

Eine genaue örtliche Festlegung der Maßnahmen K3 wird im Rahmen dieses Bauungsplanes nicht gegeben, so dass individuelle Gestaltungen der Grundstückinhaber möglich sind. Die Umsetzung der Festsetzung für jedes Grundstück einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen ist bei den Einzelbauvorhaben zu realisieren.

Begrünung von Stellflächen und Tiefgaragen

Zur harmonischen Einbeziehung von Stellflächen und Tiefgaragen in die Grüngestaltung werden Begrünungen diese Anlagen vorgesehen. Die Festsetzung zum Pflanzen eines Baumes pro 5 oberirdische Stellflächen zielt auf die Durchgrünung der angrenzenden Fläche hin.

Verringerung des Oberflächenabflusses

Zur Förderung der Regenwasserversickerung sind alle auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswässer oberflächennah zu versickern oder einer Regenwassernutzung zuzuführen, Stellplätze und Wegebefestigungen auf Grundstücken mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen, die den Direktabfluss mindern und die Infiltration fördern. Das Oberflächenwasser des verkehrsberuhigten Bereiches ist dezentral zu versickern.

Fassadenbegrünung

Zur Anreicherung des Naturhaushaltes, Verbesserung des Kleinklimas (Verringerung der Aufheizung, Staubbildung etc.), Steigerung der Einbindung von Baukörpern in das Landschaftsbild werden grundsätzlich Fassadenbegrünungen für fensterlose Wände festgesetzt. Dieses entbindet nicht von anderen Grünordnerischen Festsetzungen.

Begrünung der Lärmschutzwand

Die beidseitige Begrünung von Lärmschutzwänden ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich und trägt zur Erhöhung des Grünflächenanteils bei. Damit die positiven Wirkungen einer Begrünung (Ortsbild, Belebung des Straßenraumes, kleinklimatische Wirkungen) von Lärmschutzwänden zur Geltung kommen, ist eine Mindestbegrünung anzustreben.

Trennung von Abwasser und Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen bringt eine Entlastung der Kanalisation und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserverhältnisse.

Die Versickerung ist grundsätzlich möglich; sie kann nur oberflächlich erfolgen (siehe auch 3.1. Topografie und Baugrund).

Möglich ist die Herstellung einer Versickerungsmulde. Da der im Bereich zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der als Grundwasserleiter fungierenden Kiesschicht anstehende Boden gegen durchlässiges Material auszutauschen ist, entspricht das entstehende System einem Mulden-Rigolen-Element nach Definition in der ATV-A 138 und ist entsprechend zu bemessen. Die Einstauhöhe in der Mulde soll in der Regel 0,30 m nicht überschreiten. Der Anschluss der Abflussflächen an die Mulde erfolgt zumeist oberirdisch durch offene Zuleitungsrinnen. In der Sohle der Mulde ist eine Sohlschicht aus Oberboden von mindestens 0,10 m Dicke anzuordnen.

Ist mit einer Muldenversickerung die erforderliche Versickerungsleistung nicht erreichbar, kann die Herstellung eines Versickerungsbeckens erfolgen. Die Beckensohle sollte jedoch nicht wesentlich tiefer als 1,0 m unter GOK liegen.

Aufgrund der anzunehmenden hydrogeologischen Verhältnisse (Auffüllungen, Auelehm, hoher Grundwasserstand) sollten bei Baumaßnahmen (Gebäude, Straßen, Wege) und bei der Versickerung von Niederschlagswasser standortbezogene Baugrundgutachten bzw. hydrogeologische Gutachten erarbeitet werden.

Eingrünung von Müllstandplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung der Müllstandorte erfolgte aus ästhetischen Gründen, wobei die positiven Wirkungen des Grüns die allgemeine Situation mit verbessern.

Zudem schützt die Bepflanzung die Müllbehälter zusätzlich vor Wind und verhindert somit das Verwehen von Müllbestandteilen.

8. Begründung der landesrechtlichen Festsetzungen

Garagen, Stellplätze, Zufahrten

Die öffentliche Verkehrsfläche ist nur für fließenden Verkehr ausgelegt und in seiner Breite so eng bemessen, dass verhindert wird, dass große parkende oder wartende Anlieferfahrzeuge den öffentlichen Verkehrsraum verstellen.

Zwischen Garagen und Erschließungsstraße müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m vorhanden sein.

Äußere Gestaltung der Baukörper

Werbeanlagen dürfen nicht über die Firsthöhe der Gebäude hinausragen.

Diese Festlegung dient der Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes. Das Baugebiet grenzt an eine gewachsene Wohnsiedlung und soll sich angemessen anfügen und den Ortsrand abrunden.

Einfriedungen

Diese Festlegung dient der Sicherung eines dem innerörtlichen Standort angemessenen Ortsbildes. Einfriedungen sind bis zu einem Abstand von 0,50 m zur Planstraße und bis zu einem Abstand von 70 cm zur Koburger Straße (Verkehrsfläche) unzulässig.

Diese Festlegung begründet sich mit der Einhaltung des Lichtraumprofils von Straßen, dem Aufstellen von Verkehrszeichen sowie der Bereitstellung von Freiraum für seitlich durchzuführende Bord- und Straßenreparaturen.

Zulässig sind Einfriedungen an der äußeren Grenze des B-Plangebietes bis zu einer Höhe von 2,00 m. Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen mit einem Sockel bis zu 20 cm und bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Hecken werden als Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.

Diese Festlegung dient dem optisch verträglichen Erscheinungsbildes im Baugebiet sowie einer markanten Abgrenzung zum Wald und der Straßen an der Außengrenze des Plangebietes.

9. Immissionsschutz und Bodenschutz

9.1 Schutz vor Verkehrslärm

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Schallimmissionsprognose für Straßen- und Schienenverkehrslärm für das B-Plangebiet "Koburger Straße - Albrecht Dürer Straße" in 04416 Markkleeberg, Gutachten GU 4.2/10-440-1 vom 29.11.2010, welches den Genehmigungsunterlagen zum Bauungsplanentwurf beigefügt ist.

Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind sowohl passive als auch aktive Lärminderungsmaßnahmen technisch darstellbar. Aktive Maßnahmen dienen vorwiegend dazu, Außenbereiche zu schützen bzw. die erforderlichen passiven Maßnahmen zu begrenzen. Passive Maßnahmen dagegen sorgen für ein ungestörtes Wohnen und Arbeiten im Inneren des Gebäudes.

Zur Beurteilung des Lärmschutzes wurde für das Plangebiet das o. g. Gutachten erstellt, das die vorbestimmten Lärmquellen des Straßenverkehrs und des Straßenbahnverkehrs auf der Koburger Straße sowie des Bahnverkehrs auf der östlichen Seite des Plangebietes prognostiziert.

Zum Schutz der Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm der Koburger Straße wurde optional die Errichtung einer Schallschutzwand geprüft. Die Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Straßenniveau wurde weitestgehend parallel zur westlichen Grenze des B-Plangebietes in einem Abstand von ca. 12 m zur Bauungsgrenze virtuell angeordnet.

Die prognostischen Berechnungen ergaben Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 sowie der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Mischgebiete. Die Überschreitungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 02: Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Max. Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005	
Variante 01, ohne SSW	Tag 1 -7 dB Nacht 3-10 dB
Variante 02, mit SSW	Tag 4 -7 dB Nacht 3-10 dB
Max. Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
Variante 01, ohne SSW	Tag 1-3 dB Nacht 1-6 dB
Variante 2, mit SSW	Tag 1-3 dB Nacht 1-6 dB

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel der Variante 01 (mit SSW) mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 zeigt, dass an allen Immissionsorten die Orientierungswerte Nacht um 3 bis 10 dB überschritten werden.

Die Orientierungswerte Tag werden an den Immissionsorten 1 bis 4 um 4 bis 7 dB überschritten und an den Immissionsorten 5 bis 13 eingehalten.

Die berechneten Beurteilungspegel der Variante 01 (mit SSW) weisen gegenüber den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV Überschreitungen Nacht um 1 bis 6 dB und Tag 1 – 3 auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die mit festzulegenden Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllt somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

Da eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu verzeichnen ist, ist die Anordnung einer Schallschutzwand entlang der Koburger Straße zwingend erforderlich.

Zur Lärminderung der Grundstücke im Norden und Osten des Plangebietes werden passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie im Weiteren beschrieben werden, festgesetzt.

Mit einer Schallschutzwand in einer Höhe von 2,00 m werden in den Erdgeschossen der Gebäude nahe der Koburger Straße Lärminderungen von 1 bis 1,9 dB(A) erzielt. An den Immissionsorten der Obergeschosse dieser Häuser sind auch durch Errichtung einer SSW keine Lärminderungen zu verzeichnen.

Die Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand dient insbesondere der Verringerung der Lärmbelastungen im Außenbereich, hauptsächlich für die Grundstücke nahe der Koburger Straße.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Koburger Straße mit Unterbrechung und Abwinkelung im Bereich der Straßenanbindung mit einer Höhe von 2 m umsetzbar. Die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand gewährleistet, dass die für MI-Gebiete geltenden Immissionsgrenzwerte im Erdgeschoss eingehalten werden.

An den Baukörpern, an denen sich die Immissionsgrenzwerte nicht durch den aktiven Lärmschutz erzielen lassen, ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Baukörper zu erfüllen.

Abbildung 01: Lageskizze Immissionsorte (IO):



Tabelle 3: Ausgewiesener passiver Schallschutz nach vorliegendem Gutachten:

Immissionsorte	Geschoss	Maßgebender Außenlärm	Lärmpegelbereich	Erf. R_{werf} nach DIN 4109
1	EG	68	IV	40
	OG 1	68	IV	40
2	EG	68	IV	40
	OG 1	69	IV	40
3	EG	69	IV	40
	OG 1	70	IV	40
4	EG	70	IV	40
	OG 1	70	IV	40
5	EG	64	III	35
	OG 1	65	III	35
6	EG	61	III	35
	OG 1	62	III	35
7	EG	60	II	30
	OG 1	60	II	30
8	EG	58	II	30
	OG 1	59	II	30
9	EG	57	II	30
	OG 1	57	II	30
10	EG	59	II	30
	OG 1	59	II	30
11	EG	61	III	35
	OG 1	61	III	35
12	EG	60	II	30
	OG 1	61	III	35
13	EG	61	III	35
	OG 1	62	III	35

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist eine entsprechende Grundrissgestaltung der geplanten Häuser. So kann bei der Planung der Gebäude darauf geachtet werden, dass an den dem Lärm zugewandten Fassaden der ersten Häuserreihe keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen untergebracht werden.

Gem. DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndiele
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
- und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der verkehrsreichen Koburger Straße und der Eisenbahntrassen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine (gemessen ab Oberkante Fahrbahn der Koburger Straße) 2,0 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Zulässig ist eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzanlage ist zu begrünen.

Schutzbedürftige Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässt, sind schutzbedürftige Räume mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichende Außenbauteilschalldämmung zugrunde gelegt werden.

Die beidseitige Begrünung von Lärmschutzwänden ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich und trägt zur Erhöhung des Grünflächenanteils bei. Damit die positiven Wirkungen einer Begrünung (Ortsbild, Belebung des Straßenraumes, kleinklimatische Wirkungen) von Lärmschutzwänden zur Geltung kommen, ist eine Mindestbegrünung anzustreben.

9.2 Bodenschutz

Zur Sicherung des Mutterbodens ist auf eine fachgerechte Bodenlagerung und -lockerung sowie Transport und Einbau entsprechend den Forderungen des BauGB § 202 und der DIN 18915 zu achten.

Die im sächsischen Altlastenkataster aufgeführten Flächen 79200645 und 79200655 sind wie unter Punkt 3.5 Altlasten -Behandlung der Altlastenflächen – beschrieben zu behandeln.

Mit der festgeschriebenen Überdeckung der Flächen des Grundstückes 364/3 der zukünftigen Hausgärten und privaten Grünanlagen und der Beseitigung (Entsorgung) der müllartigen Auskofferungen im Straßen -und Leitungsbau sind die Belange des Bodenschutzes zu erbringen.

Es sind Dokumentationen über bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, Auffälligkeiten im Boden), die während der Baumaßnahme auftreten, anzufertigen. Die nach § 13 Abs. 1 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

Die Hinweise zum Bodenschutz weisen auf einen sachgemäßen Umgang mit belasteten und unbelasteten Bodenbestandteilen und dazu notwendige Vorkehrungen hin.

10. Bodenordnung

Im Moment befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz.
Die festgesetzten Verkehrsflächen werden öffentlich gewidmet.

Die öffentlichen Grundstücksflächen unterteilen sich wie folgt:

1. Erschließungsstraße mit Fußweg innerhalb des Plangebietes von der Koburger Straße bis einschließlich des Wendehammers,
2. Weiterführung als Geh-Radweg bis zur Leipziger Straße
3. Geh- /Radweg in Richtung des Pleißeradweges bis zur Bauungsplangrenze.

Tabelle 04:

Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstückes 364/3 (ca. 1.525 m²)

Grundstück	Flächennutzung	in Anspruch zunehmende Fläche	
364/3	Erschließungsstraße	1.147	m ²
	Geh-Radweg zur Leipziger Strasse	217	m ²
	Vorbehaltsfläche Geh-/ Radweg zum Pleißeradweg	161	m ²

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz basiert auf der Bestandsvermessung des Büros Schmitt:
 Vermessungsplan Bauungsplan Bereich Koburger Straße, Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur im Freistaat Sachsen Dipl.-Ing. (FH) Roland Schmitt, 06/
 2005.

Vor der Vermarktung der Grundstücke ist ein Abgleich der Grundstücksgrenzen
 entsprechend dem neuen Bestand auszuführen, der sich aus der Änderung des
 Liegenschaftskatasters mit Fortführungsnachweis 5584-260 ergab.

Betroffene Grundstücke: 129/3, 129/6, 364/1 zu Grundstück 364/3.

Tabelle 05: Flächenbilanz

	Größe	Dim.	GRZ	versiegelte Flächen	Flächenan- teile in %
1. Baugebiete					
Wohngebiet WA	2.515	m ²	0,4	627 m ²	
Mischgebiet MI I	13.328	m ²	0,4	5.331 m ²	
Mischgebiet MI II	3.032	m ²	0,4	1.213 m ²	
Mischgebiet MI III	3.283	m ²	0,4	1.313 m ²	
Flächen gesamt	22.158	m²		8.484 m²	
2. Verkehrsflächen					
Erschließungsstraße u. Geh-/Radweg	1.525	m ²		1.525 m ²	
Wohnweg	825	m ²		825 m ²	
Gehweg Koburger Straße	68	m ²		68 m ²	
Fläche Leipziger Straße	38	m ²		38 m ²	
Flächen gesamt	2.456	m ²		2.456 m ²	
Befestigte Flächen gesamt				10.940 m²	43,47%
3. Vegetationsflächen					
im Baugebiet	13.674	m ²			
Grünflächen privat (extensiv)	382	m ²			
Grünflächen öffentlich, incl. Gehweg Koburger Str.	172	m ²			
Flächen gesamt	14.228	m²			56,53%
Baugebiet gesamt	25.168	m²			100,00%

Verzeichnis der verwendeten Unterlagen:

1. Schreiben vom 12.05.2010, Grundbuchamt Borna, Änderung von Daten des Liegenschaftskatasters
2. Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen
Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung Datum:
22.01.2007, Geotechnisches Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A.
Pampel GmbH
3. Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung am
Standort Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung Datum:
März 2008, AQUILA Ingenieurgesellschaft mbH
4. Geotechnischer Bericht für Grundstück 9, Datum:
25.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst
5. Geotechnischer Bericht für Grundstück 10,
Datum:17.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt
Pabst
6. Baugrundstellungnahme für Grundstück 24 und 25, Datum:
10.08.2010, ICP GmbH
7. Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstieges
Tagebau Cospuden" der LVMB
8. Günther & Partner Umweltplanung GmbH, Historische
Erkundung einer Altlastenverdachsfläche nach SALM,
Altlastenkennziffer 79200645 vom 31.1.1997
9. BBodSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen
Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 9.12.2004
10. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung,
(BBodSchV) vom 17.07.1999 zuletzt geändert durch Art. 16
G vom 31.07.2009
11. Stellungnahme Landkreis Leipzig, Amt für Umweltschutz
vom 17.07.2008
12. Das Handelsnetz der Stadt Markkleeberg und die
Wechselwirkungen zur Stadtentwicklung (Erfassungsstand
30.07.2003)
13. Gutachten Schallimmissionsprognose GU 4.2/10-440-1 vom
29.11.2010

14. Günther & Partner Umweltplanung GmbH, Historische Erkundung einer Altlastenverdachtsfläche nach SALM, vom Januar 1997