

ERLÄUTERUNGSBERICHT
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN
MISCHGEBIET "RATHENAUSRASSE"

02.06.1993

Übersichtsplan



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorzeitigen Bebauungsplanes "Rathenaustraße"

- im Norden die Stadtgrenze der Stadt Leipzig
- im Osten die Bornaische Straße
- im Süden die Virchowstraße
- im Westen Flurstück 103 Gemarkung Markkleeberg und die Gemarkungsgrenze der Stadt Leipzig

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätzliche Feststellungen
 - 1.1 Grundlagen
 - 1.2 Zum Verfahren der Bauleitplanung
 - 1.3 Eigentumsbedingungen
 - 1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
 - 1.5 Städtebauliche Vorgaben

2. Nutzanalyse der Standortbedingungen
 - 2.1 Topografie
 - 2.2 Nutzungszustand des Plangebietes und der angrenzenden Flächen
 - 2.3 Technische Infrastruktur
 - 2.4 Straßennetz
 - 2.5 Umweltverhältnisse
 - 2.6 Andere für die Bebauung relevante Planungen

3. Bewertung der Standortbedingungen

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan
 - 4.1 Städtebauliches - gestalterisches Konzept
 - 4.2 Erschließungskonzept
 - 4.2.1 Verkehrserschließung
 - 4.2.2 Technische Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Freiflächengestaltung im öffentlichen und individuellem Bereich
 - 4.4 Umweltschutz

5. Angaben zu Kapazitäten

Erläuterung und Begründung des Bebauungsplanes

1. Grundsätzliche Feststellungen

1.1 Grundlagen

- Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 08.01.1992 (Beschluß Nr. 201-19/92)
- frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang in der Zeit vom 09.06.1992 bis 23.06.1992
- Entwurfsauslegungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.1992 (Beschl.Nr.: 327-28/92)
- Entwurfsauslegung vom 19.12.1992 bis 18.01.1993
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- gesetzliche Bestimmungen BauGB, BauNV, Sächsische BauO
- Vorentwurf Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungskonzeption von Markkleeberg vom 05.06.1991

1.2 Zum Verfahren der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes.

Auf der Grundlage der am 05.06.1991 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeption (Beschl.Nr.: 114-13/91) sowie des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan wurde die städtebauliche Planung umgesetzt. Die darin verankerten Zielvorstellungen zur Flächennutzung sind mit denen des Bebauungsplanes identisch.

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

1.3 Eigentumsbedingungen

Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum, wobei von einigen Restitutionsansprüche bekannt sind.

Das Flurstück 276 der Gemarkung Markkleeberg ist bereits als öffentlicher Weg im Grundbuch ausgewiesen und im Eigentum der Stadt Markkleeberg.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Markkleeberg-Ost und grezt an zwei Seiten direkt an Leipziger Gebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden durch die Stadtgrenze Leipzig

im Osten durch die Bornaische Straße

im Süden durch die Virchowstraße

im Westen durch den Agra-Messepark / Stadtgrenze Leipzig.

Eingeschlossen in dieses Plangebiet sind die an der Bornaischen Straße anliegenden bebauten Wohngrundstücke bzw. Gärtnereien.

1.5 Städtebaulichen Vorgaben

Das Plangebiet soll durch eine adäquate Form der Bebauung ergänzt und geschlossen werden. Dabei soll unter Berücksichtigung des angrenzenden Messeparks sowie der derzeitigen Nutzungsart des Gebietes ein eingeschränktes Mischgebiet mit der Zielsetzung Beherbergungsgewerbe und Wohnraum anzusiedeln, entwickelt werden. Die Verkehrsanbindung kann maximal einmal an die Bornaische Straße erfolgen, sodaß eine zusätzliche verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgen muß.

2. Nutzanalyse der Standortbedingungen

2.1 Topografie

- ebene Oberfläche

- durchschnittliche Höhenlage mit 115 m ÜNN

2.2 Nutzungszustand des Plangebietes und der angrenzenden Flächen

- das Gebiet ist z.Z. vorwiegend durch Gärtnereien genutzt, einige Flächen liegen bereits brach

- entlang der Bornaischen Straße bebaut mit Einzelhausbebauung

- westlich des Grundstückes verläuft eine Wegeführung des Agra-Messeparks

- südlich des Geltungsbereiches grenzt eine als allgemeine Wohnbebauung definierbares Gebiet an, welches z.Z. mit einem Bebauungsplanes überplant wird

- nördlich befindet sich eine Zufahrt, sowie die Haupteingangspforte zum Agra-Messepark

2.3 Technische Infrastruktur

Als Ausgangswert der Nutzbarkeit wird ein Einwohnerzuwachs von 300 EW plus vorhandenen EW und eine Zimmerkapazität von 200 Zimmern des Beherbergungsgewerbes geschätzt.

Trinkwasseranschluß ist möglich an das vorhandene Netz in der Bornaischen Straße.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann in die bestehende Mischwasserleitung erfolgen. Das anfallende Regenwasser sowie das unbelastete Oberflächenwasser wird z.Z. auch in die Mischwasserleitung eingeleitet. Zielsetzung ist aber weitestgehend das Trennsystem in Anwendung zu bringen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem Leitungsnetz entlang der Bornaischen Straße.

Gastechnisch wird das Gebiet z.Z. mit Stadtgas versorgt, ausgehend von dem Leitungsbestand in der Bornaischen Straße (DN 250) und in der Virchowstraße (DN 100). Die Rathenaustraße ist noch nicht gastechnisch erschlossen.

Im Planungsgebiet liegen Fernmeldeanlagen (Kabel) der deutschen Bundespost, welche zur Sicherung der fernmelde-technischen Versorgung erweitert werden müssen.

2.4 Straßennetz

Das Plangebiet wird z.Z. tangiert von der Bornaischen Straße und der Virchowstraße, auf die rechtwinklig und etwa mittig die Rathenaustraße stößt.

2.5 Umweltverhältnisse

Der biologische Zustand des Gebietes ist vorrangig durch die ehemalige Nutzung der unerschlossenen Flächen durch Gärtnereien geprägt. Darin befinden sich einige Gehölze bzw. Bäume, die zu erhalten sind, auf diesen Flächen.

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

Aus Meßergebnissen geht hervor, daß die Immissionsvorbelastungswerte für Schwefeldioxid die Grenzwerte erreicht bzw. überschritten haben.

Altlasten sind nicht bekannt.

2.6 Andere für den Bebauungsplan relevante Planungen

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, daß sich das Plangebiet in der archäologische relevanten Besiedelungseinheit der Pleißentrasse mit höchster archäologischer Funddichte befindet. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

- a) Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
- b) Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige vorher zu unterrichten.
- c) Die Passagen a) und b) sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustelle vorliegen.

3. Bewertung der Standortbedingungen

Die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet steht nicht im Widerspruch zu den vorhandenen Bebauungen und zu anderen Planungen (z.B. Agra-Messepark Leipzig).

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

- Nichtzulassung von Kohleheizkesseln, Verwendung von vorwiegend Erdgas
- Geringhaltung des Grades der Versiegelung der Flächen durch Verwendung von Ökopflaster bzw. Rasengittersteinen für Stellplätze.
- Beachten der archäologischen Fundstellen.

4. Erläuterung zu Bebauungsplan

4.1 Städtebauliches - gestalterisches Konzept

Die städtebauliche Konzeption zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung in städtebaulich adäquater Form zu ergänzen, unter Berücksichtigung, daß es sich im ein Gebiet mit Mischgebietscharakter handelt, dies ergibt sich schon aus der Nähe zum Agra-Messepark.

Die Ausweisung als Mischgebiet ist daher die konsequente Fortschreibung des bestehenden Gebietscharakters. Dies begründet auch die Tatsache, daß süd-westlich des Plangebietes ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Hotelbebauung mit den Kenndaten: Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 1,0, III Vollgeschosse, vorliegt. Diese Daten sind westlich der Planstraße zur Agra-Messe hin, fortgeschrieben. Östlich der Planstraße sind die Daten der an der Bornaischen Straße liegenden Bebauung entsprechend mit den Kenndaten GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse, angepaßt. Um störendes Gewerbe fernzuhalten, ist die Mischbebauung dahingehend eingeschränkt, daß die in § 6 BauNVO für Mischgebiet zulässige Bebauung mit Vergnügungsstätten, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe, für dieses Mischgebiet ausgeschlossen ist (siehe BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 4,7 und 8).

Die Bebauung östlich der Planstraße grenzt an die vorhandene Bebauung an der Bornaischen Straße an. Dem folgend ist eine Bebauung mit den Kenndaten: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse, Walm- und Satteldächer, vorgesehen, die sich somit an die unmittelbar anschließende vorhandene Nachbarbebauung anpaßt. Westlich der Planstraße wurden die Kenndaten an die Bebauung der Agra-Messe, mit drei- und mehrgeschossiger Bauweise, insoweit angepaßt, daß die Kenndaten, entsprechend dem bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan angepaßt wurden, welcher die vorhandene Bebauung auf dem Agra-Messegelände, sowie die südlich des Bebauungsplangebietes vorhandene zwei- und dreigeschossige Bauweise, bereits berücksichtigt. Die Kenndaten sind dem entsprechend wie folgt: GRZ 0,4, GFZ 1,0, III Vollgeschosse, Walm- und Satteldächer.

4.2 Erschließungskonzept

421 Verkehrserschließung

Die Rathenaustraße wird nach Norden verlängert, was einer früheren Planung entspricht. Hierdurch werden ca. 4 ha Bauland erschlossen. Die Planstraße knickt im Norden nach Osten ab und wird an die Bornaische Straße, gegenüber der Lindenstraße, angeschlossen. Hierdurch wird eine technisch günstige Verkehrsanbindung erreicht.

Die gerade Durchführung der Planstraße erweist sich als

nicht durchführbar, da sie auf Leipziger Stadtgebiet (Agra-Messeparkzufahrt) enden würde. Dies hätte zur Folge, daß die Planstraße als Sackgasse ausgeführt werden müsste, was aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig ist und zu höherer Geräuschbelästigung führen würde.

Durch die geplante Straßenführung werden auch die Parzellen 116 und 116/b verkehrstechnisch besser erschlossen. Die Straßengestaltung wird unter dem Aspekt einer weitgehenden Begrünung durchgeführt. Zwischen Gehweg und Fahrbahn ist ein Grünstreifen vorgesehen, ebenso werden die öffentlichen Parkstreifen durch Baumpflanzungen unterbrochen.

Zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs ist festgesetzt, daß pro Wohneinheit im Grundstück 1,5 PKW- Stellplätze nachzuweisen sind. Für Beherbergungsgewerbe sind pro drei Betten 1 Stellplatz nachzuweisen.

422 Technische Ver- und Entsorgung

Entsprechend der bestehenden Anschlußbedingungen wird das geplante Gebiet an die Netze Trinkwasser, Abwasser, Elektro, Erdgas und Telekom angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum.

Die Müll- und Altstoffentsorgung soll in zwei Stufen erfolgen. Die Hausmüllentsorgung individuell, pro Grundstück, und die Altstoffentsorgung zentral, getrennt nach recyclingfähigen Ausgangsstoffen. Ein Standort wurde für die zentrale Altstoffentsorgung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Trinkwasseranschluß

Entsprechend des Schreibens der WAB Leipzig GmbH ist die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet, bei Durchführung folgender Maßnahmen:

- Auswechseln der TW- Leitung DN 100 in DN 150 in der Virchowstraße mit Einbindung dieser Leitung in die DN 300 in der Börnaischen Straße.
- Neuverlegung einer TW- Leitung in der Planstraße von Virchowstraße bis Einbindung Börnaische Straße / Höhe Lindenstraße.

Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen entsprechend der Maßgabe der WAB Leipzig GmbH. Die Schmutzwassereinleitung kann in die bestehende Mischwasserleitung erfolgen.

Das anfallende Regenwasser ist weitestgehend im Bebauungsplangebiet zu belassen (versickern) bzw. nach einer biologischen und mechanischen Vorreinigung in die Vorflut der Pleiße bzw. nach Herauslösen des "Weinteichgrabens" aus der öffentlichen Kanalisation in diesen einzuleiten. Eine prinzipielle Zustimmung zur großflächigen Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers der unteren Wasserbehörde liegt vor.

Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen im östlichen Rand des Bebauungsgebietes, welche den neuen Gegebenheiten angepaßt werden müssen. Dafür ist im Bebauungsplan ein Streifen von 2,5 m als "Leitungsrecht der WESAG" festgesetzt.

Gasversorgung

Zur Versorgung des Standortes muß eine neue Leitung in der Rathenaustraße ab Virchowstraße verlegt werden. Nach Umstellung des Leitungssystems auf Erdgas, die voraussichtlich bis Ende Juni 1993 für Markkleeberg abgeschlossen sein wird, und einer zusätzlichen Einspeisung in das ND-Netz, kann die erforderliche Gasmenge bereitgestellt werden.

Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Genauere Abstimmungen dazu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

4.3 Freiflächengestaltung im öffentlichen und individuellen Bereich

Die geplante Straße ist mit geeigneten Straßenbäumen zu bepflanzen (entsprechend der Pflanzliste). Innerhalb der Grundstücke sind die unbebauten Flächen ebenfalls zur Grüngestaltung zu nutzen. Der Großbaumbestand ist zu schützen und zu erhalten.

Ein Grüngestaltungsplan für die Erschließungsstraße sowie eine Pflanzliste für den individuellen und öffentlichen Bereich sind Bestandteil der Planung.

4.4 Umweltschutz

Die Maßnahmen zu Schutz und Verbesserung der Umwelt sind weitestgehend in den thematischen Abschnitten bereits behandelt worden.

Hier nochmals komplex genannt:

Grünordnung und Bodenschutz

- Unterschutzstellung des Großbaumbestandes
- Baumpflanzungen auf Straßen, Plätzen
- Grüngestaltungspflicht in den Grundstücken
- Minimierung der Versiegelungsflächen im öffentlichen und privaten Bereich
- Berücksichtigung der archäologischen Funde

Einschränkung von Immissionen

- Minimierung der Immissionen bei Heizungsanlagen durch die Festsetzung der Verwendung von vorwiegend Erdgas

5. Angaben zu Kapazitäten

5.1 Flächengrößen

- Gesamtgröße des Plangebietes ca. 5,5 ha
- davon neu zu planende Fläche ca. 3,0 ha
- davon Straßenverkehrsfläche ca. 0,4 ha

5.2 Einwohnerentwicklung (Schätzung)

- mögliche neue WE 100
- bei 3 Personen pro WE
- Einwohnerzuwachs von 300