

Umweltbericht

Bebauungsplan „Riquetstraße“ Stadt Markkleeberg



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, rechtliche und fachliche Grundlage	3
1.1 Vorgeschichte der Planung.....	3
1.2 Grundlagen der Planung.....	3
2. Beschreibung der derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Historische Entwicklung, Vorgeschichte der Planung	6
2.3. Bestandserfassung und Bewertung.....	7
3. Beschreibung des Projektes,.....	10
4. Konfliktbeschreibung	11
4.1 Fauna	11
4.2 Flora.....	12
4.3 Altlasten/Böden.....	13
4.4 Emissionen.....	14
4.5 Kulturgüter im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes	16
4.6 Erschließung des Grundstückes.....	17
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes.....	18
6. Zusammenfassung.....	19

1. Einleitung, rechtliche und fachliche Grundlage

1.1 Vorgeschichte der Planung

Die Quartier Riquet GmbH beabsichtigt Teilflächen der ehemaligen Industriebrache Ring 1/ Koberger Straße 45 weiter zu entwickeln und umzugestalten. Die auf Grundlage des Bebauungsplanes „Konsügelände“ 2002 begonnene Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Riquetschen Schokoladenfabriken, führte 2005 zu der Ansiedlung einer Produktionsstätte der Etkon AG im ehemaligen Bau 27, heute Riquetstraße 8. Die Etkon AG produziert an diesem Standort die Gerüste für Kronen und Brücken als Dienstleister und Zulieferer für Dentallabore. Von 2005 -2007 wurden durch die Etkon AG die vorhandenen Nutzflächen im Bau 27 umgebaut und der neuen Nutzung zugeführt. Die mittelfristige Planung der Etkon AG sieht an dem Standort in Markkleeberg eine Erweiterung der Produktion vor. Der Flächenbedarf beläuft sich auf ca. 6000qm Nutzfläche. Diese Nutzflächen sind auch unter Einbeziehung des bislang ungenutzten Gebäudes der Villa Bau 08 auf der Grundlage des oben genannten Bebauungsplanes nicht realisierbar. Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt den oben genannten Bebauungsplan „Konsügelände“ aufzuheben und den Bebauungsplan „Riquetstraße“ an dessen Stelle neu aufzustellen. Festzustellen war durch die Stadt Markkleeberg, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Konsü – Gelände“ im einzelnen durch die Vorhabenträger nicht oder nur teilweise umgesetzt wurde. Nach §12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn dieser nicht innerhalb der Fristen nach §12 Abs. 1 umgesetzt wurde. Da die Wohnbebauung in den Baufeldern W6-W8, die Sanierung der denkmalgeschützten Villa und die Bebauung des Mischgebietes M1-M4 nur teilweise oder gar nicht erfolgte, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

1.2 Grundlagen der Planung

Die Stadt Markkleeberg wird wie beschrieben die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konsügelände“ aufzuheben und an dessen Stelle den Bebauungsplan

„Riquetstraße“ aufstellen. Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt, das ist zulässig soweit nachfolgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Der Bebauungsplan beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche in der Innentwicklung der Stadt Markkleeberg und dient der Entwicklung einer ehemaligen innerstädtischen Industriebrache.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist insgesamt weniger als 20.000qm. Die Gesamtfläche des Grundstückes liegt bei 17.055 m², so dass die versiegelte Fläche in jedem Fall deutlich unter dem Prüfwert liegt.
- Das sich im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes befindliche Nahversorgungszentrum wurde in dem Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Konsü-Gelände“ dahin geprüft, dass es keine erhebliche Umweltauswirkungen hat. Es wurde nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB eine Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt und im Zusammenarbeit mit den Trägern öffentlicher Belange und der zuständigen Fachbehörde die Verträglichkeit festgestellt. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757) zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794) ber. am 9. September 2005 (BGBl. I S. 2797)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB bewertet. Da sich das Plangebiet in einem überwiegend bebauten Gebiet befindet, wird auf einem gesonderten Grünordnungsplan gemäß § 6 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) verzichtet. Der Umweltbericht stellt an dessen Stelle die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar und beschreibt die Maßnahmen mit erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

2. Beschreibung der derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet

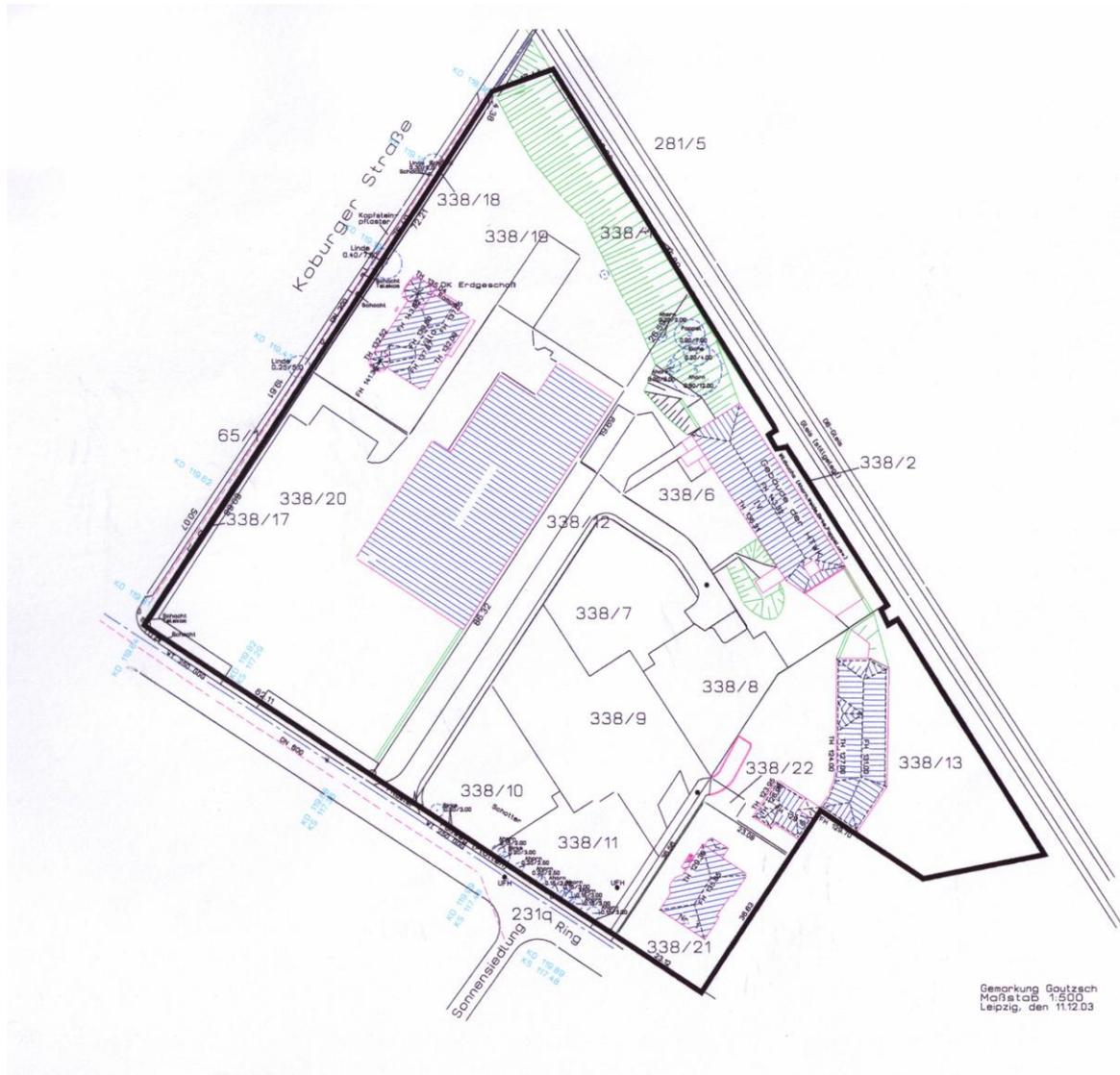
2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 338/10, 338/11, 338/12, 338/19 338/20 sowie ein 3 m breite Streifen des Flurstückes 338/21 der Gemarkung Gautzsch. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 17055 m² und wird wie folgt begrenzt:

- südlich: durch die Straße Ring und Gemarkungsgrenze der Flurstücke 338/10, 338/11 und 338/20.
- östlich: durch die östliche Gemarkungsgrenze Flurstück Nr. 338/6, 338/8, 338/9, und 338/11
- nördlich: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- westlich: durch die westliche Gemarkungsgrenze der Flurstücke 338/19 und 338/20

Das Plangebiet ist Teil einer überwiegend bebauten kleinstädtischen Siedlungsstruktur. Während im Osten die Nutzung durch Wohnen in Stadtvillen geprägt ist, schließt sich südlich mit der Sonnesiedlung Geschosswohnungsbau an. An der Westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein 5-geschossiges gewerblich genutztes Gebäude. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Kleingartensiedlung. Nicht mehr im Geltungsbereich der neuen Satzung werden die Flurstücke 338/13, 338/21 und 338/22 liegen. Die auf diesem Grundstücke befindlichen Häuser wurden saniert und werden entsprechend der Satzung und städtebaulichen Zielstellung des aufzuhebenden Bebauungsplanes genutzt.

Darstellung Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Konsü-Gelände“.



2.2 Historische Entwicklung, Vorgeschichte der Planung

Das Plangebiet ist eine Industriebrache, dessen industrielle Nutzung bis in die Anfänge des letzten Jahrhunderts zurück reicht. Aus dieser Bauzeit stammen unter anderen die denkmalgeschützten Gebäude Bau 08 Villa und Bau 27. Nach 1990 wurde die Süßwarenproduktion an diesem Standort eingestellt. Das Gelände lag bis 2002 weitestgehend brach. Auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konsügelände“ wurde die grundlegende Umgestaltung der Industriebrache begonnen. Die nicht erhaltenswerte Bausubstanz wurde abgebrochen, die Flächen beräumt und für eine Neubebauung vorbereitet. Die Bestandsgebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes, die Villa Ring 1 und der Bau 22, das ehemalige „Pralinenhaus“ wurden saniert und werden heute als Wohngebäude

genutzt. Der Bau 27, ein ehemaliges Produktionsgebäude wurde, wurde 2003 teilweise zu einem Praktikumsgebäude der HTWK Leipzig umgebaut. 2005-2007 wurden die restlichen Flächen für die Produktion der Etkon AG aus- und umgebaut. Auf der südwestlichen Teilfläche wurde ein Lidl- Markt errichtet. Unbebaut blieben bis zum jetzigen Zeitpunkt die Flächen, die gemäß Satzung zur Errichtung von 4 Stadtvillen vorgesehen sind und die sich heute im Eigentum der CWS AG aus Cottbus befinden. Das ehemalige Kontor- und Wohngebäude der Riquetschen Schokoladenfabriken, der Bau 08, konnte bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Dieses Gebäude befindet sich weiterhin im Eigentum des Konsumverbandes Berlin.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg in einem Mischgebiet MI und Allgemeinen Wohngebiet nach §6 und §8 Baunutzungsverordnung.

2.3. Bestandserfassung und Bewertung

2.3.1 Relief; Geologie, Boden

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und liegt an der nördlichen Grenze der heute noch erhaltenen Gautzscher Spitze. Die mittlere Höhe über NN beträgt 120m. Die Gautzscher Spitze wurde an den Zusammenfluss der pleistozänen Urstromtäler der Weißen Elster und der Pleiße während der Elster und Saale Kaltzeit gebildet. Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen den zur Naherholung im Norden anschließenden Flächen der Kleingartenanlage und der verdichteten Wohnbebauung zwischen der Straße Ring und der Rathausstraße. Die Böden im Plangebiet werden in den oberen Schichten ca. 1m durch saalekaltzeitliche Geschiebelehme charakterisiert. Der Geschiebelehm wird von 3 m bis 6 m mächtigen Sanden und Kiesen (frühsaalekaltzeitlicher Flussschotter) unterlagert. Darunter folgen tertiäre Feinsande. Der vorhandene Mutterboden ist durch die intensive Überbauung der vergangenen 100 Jahre fast vollständig versiegelt, abgetragen und entfernt worden. Nur im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze an der Bundesbahntrasse könnten noch ursprüngliche Bodenschichten bis an die Oberfläche vorliegen. Hier sind abhängig von der Feuchte Braunerden und Parabraunerden anzutreffen. Grundlegend kann festgestellt werden, dass durch die Bautätigkeiten in der Vergangenheit nahezu in allen Bereichen des

Plangebietes die ursprünglich anstehenden Böden verändert, entfernt oder mit standortfremden Substrat vermischt worden. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind durch die innere Erschließung mit Straßen, Weg- und Stellplatzflächen ebenfalls versiegelt.

Die Flächenbilanz nach Biotoptypen stellt sich derzeit wie folgt dar:

Ruderal geprägte Flächen werden gemäß nachfolgender Definition ermittelt:

Ruderalvegetation ist die vorwiegend krautige Vegetation anthropogen stark veränderter und/oder gestörter Wuchsplätze, sofern diese weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden.

Tab. 1

Kategorie	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
Mit Gebäude bebaute Flächen	Bau 27, Bau 08, Lidl Markt	2595	15,2
Straßen, Wege, Stellplätze Versiegelung 80-100%	Parkplatz Lidl, Riquetstraße	4653	27,3
Ruderal trockene Standorte mit geringer oder keiner Vegetation	338/7/8/9/10/11 und Teilfläche 338/19	6623	38,8
Ruderalflur mit Feldgehölzen	Bau 27 Bahndamm	562	3,3
Naturnahe Fläche mit Feldgehölzen	Nördlicher Teil 338/19 zum Bahndamm	650	3,8
Neuanpflanzungen und Grünflächen nach Bebauungsplan und GOP „Konsügelände“	Grünflächen Parkplatz Lidl, Bau 27	1972	11,6
	Summe:	17055	100

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurden entsprechend eines Verwertungs- und Entsorgungsprojektes die Altlastenstandorte der ehemaligen Riquetschen Schokoladenfabriken saniert und die Flächen einer neuen Bebauung zugänglich gemacht. Dabei wurden Abbruchmassen mit einem Zuordnungswert $Z < 2$ nach LAGA im Bereich der neu geplanten stadtvillen in den Baugrund wieder eingebaut. Die Wiederverwendung der $< Z < 2$ belasteten Massen ist im Sinne der §§ 4,5 und 10 BBodenSchG umweltverträglich durchführbar und verhältnismäßig. Grundsätzlich ist sicher zu stellen, dass die eingebauten Abbruchmassen durch eine wasserundurchlässige Deckschicht gegen eindringendes Oberflächenwasser zu sichern sind. Der Abstand zwischen Schüttkörperbasis und den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1m betragen. Auf diese Weise

wird das Eindringen von Wasser in den Bauschuttkörper verhindert. Ein Auswaschen von Schadstoffen ist auf Grund eines fehlenden Transportmediums somit nicht möglich.

2.3.2 Wasser/Grundwasser

Der Grundwasserstand wird nach Flutung des Cospudener Sees langfristig wieder altes historisches Niveau erreichen. Für das Plangebiet bedeutet das, dass der langfristig zu erwartende Grundwasserstand das Niveau des Wasserspiegels des Cospudener Sees erreichen und bei 110m NN liegen wird. Durch die Höhenlage der Gautzscher Spitze von ca. 120m NN ist in den zu erwartenden Gründungshorizonten der Neubebauung kein Grundwasser zu berücksichtigen, möglich sind aber Schichtenwässer. Die Angaben über die Tiefenlage des Grundwasserstandes beruhen auf Untersuchungen und Berechnungen im Auftrage der LMBV für den Abschlussbetriebsplan Cospuden und sind im Umweltamt der Stadt Markkleeberg einsehbar. Die nach dem genehmigten Abrisskonzept einzubauenden Stoffe wurden durch eine dauerhafte Versiegelung so eingebaut, dass eine Auswaschung grundwassergefährdender Stoffe verhindert wird. Die Abrissmaßnahmen und der teilweise Wiedereinbau der abgebrochenen Materialien wurden durch das Verwertungs- und Entsorgungskonzept so geplant, dass lang- und mittelfristig keine Gefährdung von den eingebauten Stoffen ausgeht. Dieses Verwertungs- und Entsorgungskonzept wurde durch die FUGRO CONSULT GmbH, Niederlassung Sachsen aufgestellt und im Rahmen der Abbruchgenehmigung und geprüft und bestätigt. Die Abbruchmaßnahmen und der Wiedereinbau der Abbruchmassen, die Durchführung der Abdichtungsarbeiten für den Bauschuttkörper erfolgte unter Aufsicht der FUGRO CONSULT GmbH und wurde 2003 abgeschlossen.

3. Beschreibung des Projektes,



Das Plangebiet wird in ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet geteilt. Die Bauart und die Überbauung werden durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO, als Mischgebiet nach §6 Baunutzungsverordnung und als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO bestimmt.

Gewerbegebiet § 8 BauNVO:

- Bau 27 mit einer Nutzung als Praktikumbäude durch die HTWK über drei Geschosse und als Produktions- und Verwaltungsgebäude durch die Etkon AG mit ebenfalls drei Geschossen. Gesamtnutzfläche ca. 3000m².
- Sanierung und Umnutzung Villa Bau 08 mit ca. 800 m² Nutzfläche mit einer gewerblichen Nutzung
- Neubau eines Produktionsgebäudes mit ca. 5200 m² Nutzfläche und einer der benachbarten Wohnbebauung nicht wesentlich störenden Nutzung

Mischgebiet Nahversorgungszentrum nach § 6 BauNVO:

- Ein Supermarkt mit 700m² Verkaufsfläche
- Einzelhandelsflächen mit weiterhin max. 700m² Verkaufsfläche,
- gewerbliche Nutzflächen im Neubau mehrgeschossiger Teil, für Gastronomie, Dienstleistungen und Büro

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Neubau Wohnbebauung mit max. 4 Stadtvillen:

- Neubau von 4 Stadtvillen mit jeweils 7-10 Wohneinheiten
- Anordnung der PKW-Stellplätze ebenerdig oder in einem Tiefgeschoss, die ebenerdigen Stellplätze werden vorzugsweise aus einem versickerungsfähigen Material gebaut, soweit Gründe des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

4. Konfliktbeschreibung

4.1 Fauna

Die naturschutzfachliche Bewertung der Industriebrache wurde, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Abbruch durch die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. durchgeführt. Hauptsächlich sind Brutplätze des Mauerseglers (*Apus apus*), des Haussperlings (*Passer domesticus*), des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochuros*), der Amsel (*Turdus merula*), die Quartiere verschiedener

Fledermausarten wie der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Brut- und Einstandsplätze des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) betroffen gewesen. Im Zuge der Umbau- und Abbruchmaßnahmen wurde vor allem für die Fledermausarten entsprechend der Auflagen Ersatzquartiere geschaffen. Weitere geschützte Tierarten wurden auf dem Gelände nicht vorgefunden. Die Ursache für die geringe Artenvielfalt ist in der intensiven Nutzung und Überbauung des Grundstückes zu suchen. Die Nutzung als Lebensraum für frei lebende Tierarten ist stark eingeschränkt, da das Gebiet dem verdichteten innerstädtische Raum zuzuordnen ist,

4.2 Flora

Nach der Beendigung der Abbruchmaßnahmen und der Einbringung neuer Böden siedelten sich im Bereich der für die Stadtvillen vorgesehenen Flächen ruderales Pflanzengesellschaften an. Nennenswerte Grünflächen sind aber nicht erhalten. Das Plangebiet ist überwiegend durch ruderales Pflanzengesellschaften gekennzeichnet und artenarm. Die einzigen zusammenhängenden Grünflächen befinden sich entlang der Böschung zur Bundesbahntrasse an der nördlichen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sind vor allem Gehölze wie Schwarzer Holunder (*Sambus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Forsythien (*Forsythia x intermedia*) anzutreffen. Hier sollten sich die Eingriffe auf eine gärtnerische Pflege und Ersatzpflanzungen beschränken. Die Freiflächen vor dem Bau 27 wurden neu gestaltet, Rasen angesät und Baumpflanzungen gemäß dem GOP zum Bebauungsplan „Konsügelände“ vorgenommen.

Im südwestlichen Teil des Grundstückes wurde mit der Errichtung des Lidl Marktes ein erster Abschnitt des geplanten Nahversorgungszentrums errichtet. Mit dem Lebensmittelmarkt wurde durch die Errichtung der zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen der Boden großflächig versiegelt. Die nach Baunutzungsverordnung nicht überbaubaren Flächen wurden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Auflagen aus der Baugenehmigung neu bepflanzt. Die Neuanpflanzungen werden den Anforderungen an einen innerstädtischen Standort mit einer intensiven Handelsnutzung gerecht.

Die im Anschluss an die noch unsanierte Villa Bau 08 befindlichen Fläche ist eine vegetationsarme Schotterfläche die im Folge der Abbruchmaßnahmen entstanden ist und deren Wert in faunistischer Sicht als gering einzustufen ist.

Insgesamt ist die Fauna und Flora durch die innerstädtische Lage und die intensive vorangegangene gewerbliche Nutzung sehr stark beeinträchtigt. Der Biotopwert ist als gering

einzuschätzen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach §18-21 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) kann auf dieser Grundlage entfallen.

Die Ersatz- und Neuanpflanzungen müssen sich an der Artenliste 1 und 2 der Stadt Markkleeberg orientieren.

4.3 Altlasten/Böden

Das Gebiet ist nach den erfolgten Abbruchmaßnahmen und Sanierung altlastenfrei. Durch die umfangreichen Abbruchmaßnahmen, der Neubau des Lidl-Marktes sind nur noch im Bereich der Bahnanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes naturnahe Böden vorhanden. Die Flächenbilanz nach Versiegelung und Nutzung stellt sich zukünftig wie folgt dar:

Die statistischen Werte sind wie folgt:

Größe des Plangebietes	ca.	17.055 m ²
Überbaute Fläche Bestandsgebäude	ca.	2.595 m ²
befestigte Fläche (Pflaster, Asphalt, Stellplätze) Bestand	ca.	4.653 m ²
Grünfläche Bestand	ca.	3.184 m ²
bebaubare Fläche nach BauNVO einschließlich Verkehrsflächen	ca.	3.418 m ²
nicht überbaubare Fläche, neu zu gestaltende Brachflächen	ca.	3.205 m ²

Daraus ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,62 bei der vollständigen Ausnutzung aller noch bebaubaren Grundstücksflächen. Auch wenn die Versiegelung der Böden in dieser Größenordnung Auswirkung auf weitere Schutzgüter wie Fauna, Flora, klima- und lufthygienischer Verhältnisse hat, im vorliegenden Fall wird die bisherige überdurchschnittliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücksfläche von etwa 80 %, auf ein für die Nutzung und den Charakter der umliegenden Bebauung vergleichbares Maß zurück geführt. Der westliche und nördliche Teil des Planungsgebietes wird nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Neuausweisung führt wie oben ausgewiesen nicht zu einer Verschlechterung der Bodenversiegelung für das gesamte Plangebiet. Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,6 für die in ein GEE umgewandelten Baufelder wird der Grad der Bodenversiegelung auf das gleiche Naß beschränkt. Damit sind

erhöhte Belastungen für das Schutzgut Boden ausgeschlossen. Die Baufelder für das allgemeine Wohngebiet wurden nur in der Lage geringfügig geändert. Die Größe der Baufelder und deren Bebaubarkeit wurden mit einer GRZ von 0,4 beibehalten. Die Lage der Baufelder des GEE, mit der bis zu 5-geschossigen Bebauung, wurde so angeordnet, dass schädliche Auswirkungen auf ein gesundes Wohnumfeld ausgeschlossen werden können. Die notwendigen Mindestabstände der Baukörper zueinander werden eingehalten.

4.4 Emissionen

Durch die vorhandene und die neu geplante Nutzung entstehen keine neuen oder zusätzliche Emissionen, die über das vorhandene Maß hinaus Eingriffe in die Schutzgüter Luft, Wasser und Boden bedeuten.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Belange des Schallschutzes müssen auf die Auswirkungen des ruhenden und des Anlieferverkehrs aus dem Einkaufszentrum und der Etkon AG, sowie die Schallemission aus der Produktion der Etkon AG auf die umgebende Wohnbebauung untersucht werden. Dabei ist die Vorbelastung durch die bisherige Nutzung in die Prognose mit einzubeziehen.. Durch das Ingenieurbüro Dr. Kiebs- und Partner wurde für die vorliegende Planung eine Schallprognose erarbeitet. Die Schalltechnische Untersuchung mit der Gutachten Nr. 5260800 liegt der Stadtverwaltung Markkleeberg vor. Die Prognose basiert auf den Kennzahlen der Verkehrszählung Koburger Str./S46 von 1995/2000. Für die Auswirkungen aus dem ruhenden und Anlieferverkehr wurden die Immissionsstandorte für die vorhandene Bebauung und die geplante Neubebauung untersucht. Die zusätzliche Belieferung und Versendung der Produkte der neu geplanten Produktionsstätte erfolgt grundsätzlich durch Paketdienste und in der Tageszeit. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel, ausgehend vom maximalen Betrieb der geplanten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und von dem Verkehrslärm aus der Koburger Straße, die jeweiligen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet am Tage und auch in der Nacht unterschreiten. Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau bezüglich des Außenlärms bestehen nicht.

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird insgesamt zurück geführt. Das anfallende Regenwasser kann aber auf Grund der Vorgeschichte und der wieder eingebauten Abbruchmassen, nicht in dem Plangebiet versickert werden. Das Regenwasser wird in dem

Mischwasserkanal in der Straße Ring bzw. in den Mischwasserkanal in der Koburger Straße eingeleitet.

Belastungen der Luft können entstehen aus dem allgemeinen Fahrverkehr, den Gebäudeheizungen und bei der geplanten Produktionserweiterung der Etkon AG. Die Belastungen aus dem Fahrverkehr durch das Nahversorgungszentrum führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrs auf der Koburger Str. / S46. Der Markt dient vorrangig der Nahversorgung und zieht keinen überörtlichen Verkehr an. Die Ver- und Entsorgung des Supermarktes mit durchschnittlich 1-2 LKW-Fahrten ist in diesem Zusammenhang vernachlässigbar, das gleiche gilt für den Lieferverkehr und Individualverkehr für die geplante Produktionsstätte. Die ausgeführten und noch zu errichtenden Heizungsanlagen unterliegen den allgemein gültigen Regeln der Technik und müssen die zulässigen Grenzwerte bei der Gewinnung der Heizenergie nachweislich einhalten. Aus der geplanten Produktion sind keine Luftverunreinigungen zu erwarten. Bei der Bearbeitung von Keramik entstehende Stäube, werden durch eine Absauganlage am Werkstück erfasst und über eine Filteranlage abgeschieden. Die anfallenden Filterstäube werden gesammelt und über eine Spezialfirma entsorgt. Nach der Abreinigung, es werden 99,9% der Luftinhaltsstoffe erfasst, kann von einer unbelasteten Abluft ausgegangen werden.

Produktionsbedingte Abwässer die Verunreinigungen enthalten fallen nicht an. Im Plangebiet fallen damit nur häusliche Abwässer an, die in die vorhandenen Mischwasserkanäle der Straße Ring oder Koburger Straße eingeleitet werden.

Abfälle entstehen im Plangebiet einmal als häusliche Siedlungsabfälle. Deren Entsorgung ist durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb gesichert. Gewerbliche Abfälle entstehen zu einem durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes, diesen werden nach Abfallart getrennt erfasst und entsorgt. Die Menge der zu entsorgenden Wert- und Abfallstoffe entspricht den üblichen Mengen eines Supermarktes und ist unter Beachtung der allgemeinen Betriebszeiten mit dem Charakter des Baugebietes verträglich.

Aus der Produktion der geplanten Gewerbeansiedlung fallen nur geringe Mengen an Reststoffen und verbrauchten Betriebsmittel an. Reststoffe wie verbrauchte Metallrohlinge werden den Verwertungskreislauf zur Wiederverwendung zugeführt, andere Wertstoffe wie Verpackungsmaterialien und normale Siedlungsabfälle über den zuständigen Entsorger

entsorgt. Die Entsorgung verbrauchter Betriebsmittel, wie Kühlmittelflüssigkeiten oder abgeschiedener Filterstäube erfolgen über Spezialfirmen. Aus der Entsorgung der gewerblichen Abfälle entsteht keine signifikante Belastung aus Verkehr, da trotz der Größe der geplanten Produktion die anfallenden Mengen so gering sind, dass ein Abtransport nur in einem wöchentlichen Rhythmus erfolgen muss.

4.5 Kulturgüter im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmäler nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetzes. Dabei wurde der Bau 27, ein fünfgeschossiges ehemaliges Produktionsgebäude auf Flurstück 338/6 umfassend saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Fakultät Elektrotechnik/Maschinenbau der HTWK Leipzig betreibt in dem Gebäude eine Außenstelle, in der für die Forschung Lehre Praktikumsräume und Labore eingerichtet wurden. Die restlichen Geschosse werden von der Etkon AG bereits zu Produktions- und Verwaltungszwecken genutzt.

Das zweite Kulturdenkmal im Plangebiet ist das Gebäude Koburger Straße 45 auf dem Flurstück 338/19 der Gemarkung Gautzsch. Das Gebäude wird im Zusammenhang mit den ehemaligen Riquetschen Schokoladenfabriken auch als Bau 08 bezeichnet. Die Bezeichnung verweist auf das Jahr in dem das Gebäude errichtet wurde. Zum Errichtungszeitpunkt wurde das Gebäude als Kontor- und Wohngebäude genutzt. Später wurde das Gebäude nur noch zu Verwaltungszwecken genutzt. Auch wenn das Gebäude über die Nutzungszeit sehr viele Umbauten erfahren hat und viele Elemente der Architektur der Entstehungszeit überbaut oder entfernt wurden, so prägt es durch seinen Charakter, seine Größe und Lage das Stadtbild von Markkleeberg an dieser Stelle in wesentlicher Weise. Aus diesem Grund soll und muss das Gebäude auch im Zuge der angedachten Erweiterungen für Neubauten im Plangebiet erhalten bleiben. Auf einer gemeinsamen Beratung mit den Vertretern der unteren Denkmalbehörde, der Landesdenkmalpflege und Vertretern der Stadt wurde am 14.03.07 der Erhalt der Villa zwingend festgeschrieben. Für die Entwicklung des Standortes und der Stadt Markkleeberg wird aber das Recht eingeräumt, das Gebäude im Innern vollständig umzubauen und in nordwestlicher Richtung mit einem Neubau zu erweitern. Die rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen dieses Planverfahrens.

4.6 Erschließung des Grundstückes

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Leitungsbestand im und an der Strasse Ring oder Koburger Straße. Die prinzipielle Versorgung ist gesichert. Zur Sicherung der inneren Erschließung im Plangebiet wurden die notwendigen Trassen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Alle festgestellten Trassen einschließlich Versorgungsflächen und Kabellagen werden gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Nr. 12 im Planwerk festgehalten.

Der Trinkwasserbedarf wird über die Trinkwasserleitung in der Strasse Ring bzw. Koburger Straße bereit gestellt. Gleiches gilt für die Versorgung mit Löschwasser.

Die Abwasserableitung aus dem Planungsgebiet erfolgt im Trennverfahren. Die häuslichen Abwässer und die des Nahversorgungszentrums, werden in den Abwasserkanal DN 600 in der Strasse Ring eingeleitet. Zur Reduzierung der Einleitung des Niederschlagswassers ist der Bau von Staukanal an der nordwestlichen und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze geplant. Die gesamten Niederschlagswasser von Dachflächen und das der unbelasteten Fahr- und Stellflächen wird in die beiden Regenwasserrückhaltebecken mit je 70 m³ Fassungsvermögen eingeleitet.

Die Elektroversorgung erfolgt nieder- und mittelspannungsseitig über den vorhandenen Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens.

Die Gasversorgung erfolgt über den Leitungsbestand in der Strasse Ring/Koburger Straße.

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Koburger Straße und die Straße Ring erschlossen. Eine direkte Überfahrt zur Koburger Straße ist nicht vorgesehen, die Zufahrten für den gewerblich genutzten Bereich und die Zufahrt für die angedachte Wohnbebauung erfolgen von der Straße Ring. Eine Linksabbiegerspur für die Koburger Straße in der Richtungsfahrbahn nach Zöbiger in die Straße Ring ist nicht notwendig und liegt als Stellungnahme des Straßenbauamtes vor. Da der geplante Lebensmittelmarkt vorrangig der Nahversorgung dient, ist keine signifikante Erhöhung des Individualverkehrs zu befürchten. Der Lebensmittelmarkt hat keine überörtliche Bedeutung. Das gesamte Plangebiet ist

außerdem durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Umgebung sind eine Straßenbahnlinie, Buslinien und eine S-Bahnverbindungen innerhalb von 10 Minuten Fußweg erreichbar.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Flächenversiegelung wird deutlich reduziert, folgende Kennzahl wurden auf Grundlage des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt. Die GRZ beträgt nur noch 0,62 bezogen auf das gesamte Plangebiet, die Versiegelung der Böden gegenüber der ursprünglichen reinen industriellen Nutzung wird deutlich reduziert und dem Charakter der umliegenden Bebauung angepasst. Eine maßvolle Verdichtung der innerstädtischen Bebauung, Förderung der Innenentwicklung zugunsten des Flächenverbrauchs auf der grünen Wiese und eine Entwicklung innerstädtischer Industriebrachen sind ausdrücklich Forderungen aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Umweltressourcen. Bei einer Betrachtung über das Plangebiet hinaus, werden durch die Nutzung dieses innerstädtischen Standortes wertvolle Flächen im Außenbereich geschont. Die günstige Verkehrsanbindung wird es den Beschäftigten ermöglichen, Angebote des ÖPNV zu nutzen.

Die Überbauung reduziert sich erheblich, so dass die Auswirkungen auf die Fauna und Flora im Plangebiet mittelfristig positiv zu beurteilen sind. Die Eingriffe hinsichtlich der Standorte für die oben beschriebenen Vorkommen an geschützten Tierarten erforderte für die bereits stattgefundenen Maßnahmen eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 1 Nr.1 u. 3 BNatschG. Die Ausnahmegenehmigung wurde im Auftrag des Konsumverbandes Berlin durch die Naturschutzstation Auenhain beantragt und genehmigt. Es wurden im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, dabei wurden für Höhlenbrüter deren Brutmöglichkeiten durch den Abbruch zerstört waren entsprechende Nistmöglichkeiten aufgestellt. Die Oberflächenwässer werden nach Planung und Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsbetrieben in den Mischwasserkanal in der Straße Ring und in den Mischwasserkanal der Koburger Straße eingeleitet.

Entsprechend dem Entsorgungskonzept wurden die anfallenden Abbruchmassen nach LAGA so eingebaut, dass Auswaschungen in das Grundwasser ausgeschlossen werden konnten. Die Einlagerung erfolgte so, dass die in diesem Bereich vorgesehenen Bauflächen für Stadtvillen hinsichtlich der Baugrundeigenschaften und Dichtheit zum Einlagerungskörper gewährleistet sind.

Der Verkehrslärm aus der Koburger Straße und die gewerblichen Neubauten müssen auf ihre Auswirkungen auf die geplante neue Wohnbebauung und der Lärm aus dem ruhenden Verkehr und Anlieferung des Einkaufszentrums, auf die vorhandene und die neue Wohnbebauung untersucht werden. In der Schallprognose des Ingenieurbüros Dr. Kiebs und Partner wird die grundsätzliche Verträglichkeit der Planung mit den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet bestätigt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel, ausgehend vom maximalen Betrieb der geplanten Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, halten die jeweiligen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen maßgeblichen Immissionsorten am Tage und in der Nacht ein. Auch für die neu geplanten Wohnstandorte innerhalb des Plangebietes bestehen keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau bezüglich Außenlärm. Lediglich bei sehr großen Fenstern käme der Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse SSK 2 für die geplante Wohnbebauung in Betracht. Da die Fenster auf Grund der Forderungen aus der EnEV im Regelfall diese Einstufung erhalten, sind auch perspektivisch keine negativen Auswirkungen für die Wohnbebauung zu erwarten. Die Einzelnachweise sind in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6. Zusammenfassung

Die geplante Bebauung ist zulässig. Die nach den §§ 1 Abs. 5 und §1a Baugesetzbuch zu schützenden wesentlichen Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Umweltschutzes wurden eingehalten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Riquetstraße“ berücksichtigt die innerstädtische Entwicklung der Stadt Markkleeberg. Er sichert die Verbindung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbe, Dienstleistungen und Handel innerhalb des Mischgebietes. Bei der Planung wurden alle umweltrelevante Kriterien und Schutzgüter berücksichtigt. Die Größe der versiegelten Flächen entsprechen den Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg. Die Ausweisung eines

eingeschränkten Gewerbegebietes(GEE) bedarf aber der Änderung des FNP in Form einer Berichtigung.

Die Marktgröße der Handelseinrichtung orientiert sich an der Größe der für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete erforderlichen Verkaufsflächen. Es werden die nach der Sächsischen Bauordnung notwendigen Stellplätze angeordnet. Von Seiten des Vorhabensträger wurde versucht bei der vorliegenden Planung ein Optimum zwischen den erforderlichen Maß der baulichen Anlagen und des Umweltschutzes zu finden.

In Zusammenfassung der Auswertung aller Schutzgüter in Anlehnung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP treten auf Grund der angrenzenden Gebiete und Strukturen keine umweltrelevanten negativen Beeinträchtigungen durch die geplanten Baukörper und Nutzungen für dieses Gebiet auf. Der notwendige Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorgeschilderten Maßnahmen Rechnung getragen.

Auf Grund der Rahmenbedingungen des Gebietes mit der angrenzenden Infrastruktur handelt es sich um ein Mischgebiet, mit den damit verbundenen Einschränkungen für Umwelt und Natur. Die tatsächliche Umgestaltung von einem Gewerbe und Industriestandort in einen innerstädtischen vorwiegend durch Wohnen gekennzeichneten Bereich, zu einen Wohn- und Gewerbebestandort ermöglicht eine Verbesserung hinsichtlich der vorgenannten Schutzgüter. Für Mensch und Umwelt wird durch die vorliegende Planung eine Verbesserung am Standort erreicht.

aufgestellt Leipzig, 26.10.07

(D e r P l a n v e r f a s s e r)