

**Begründung zum
Bebauungsplan „Alte Fischerei Markkleeberg“**

Stand: 05.01.1999

Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan (genehmigt am 11. Februar 1998) sieht in oben genannten Bereichen eine ungeklärte Nutzung vor. Parallel zur Klärung der Gebietsausweisung im Bebauungsplan wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist außerdem auf eine Fundstelle archäologischer Kulturdenkmäler hin.

Lage des Plangebietes und städtebauliches Erfordernis zur Erarbeitung des Bebauungsplanes

„Alte Fischerei“:

- im Norden durch das agra-Gelände
- im Westen durch das agra-Gelände
- im Osten durch den Nord-Süd verlaufenden Abschnitt der Robert-Koch-Straße
- im Süden durch die S46, die westliche Begrenzung der Kirchstraße und durch die Mönchereistraße

Die detaillierte Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt ein Gebiet dar, welches hohe Qualitäten und Besonderheiten hinsichtlich des Landschaftsraumes und seiner Siedlungsstrukturen aufweist. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den historisch bedeutsamen Gebäuden mit dem Rittergut und seinen umgebenden Grünflächen. Die jetzige Situation des Gebietes, mit größtenteils unsanierten Gebäuden, einer Reihe von anderen Anlagen, wie unpassende Werbe- und Garagenanlagen, als auch die bestehenden nicht ins Gesamtkonzept zu integrierenden gewerblichen Nutzungen, bedürfen ebenso wie die vorhandenen Grünflächen einer Sicherung bzw. einer Leitlinie zur Entwicklung im Ganzen, um dem unter Denkmalschutz stehendem Gesamtensemble gerecht zu werden. Im Zusammenhang mit dem teilweise schlechten Gebäudezustand ist davon auszugehen, daß in einigen Bereichen Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden. Um nicht einen ins Gesamtensemble stilistisch unpassenden Gebäudekörper zulassen zu müssen, sind die textlichen Festsetzungen für den gesamten Bereich, der als schützenswert gilt, vorgesehen. Es wird der städtebauliche Zustand des Gebietes um die Jahrhundertwende und nicht des 12. Jahrhunderts (ursprüngliche Wasserburg) angestrebt.

Landschaftsraum:

Das Plangebiet liegt bzw. grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“. Das Plangebiet stellt somit einen Übergangsbereich zwischen der Au Landschaft und den Siedlungsbereichen dar. Durch das Plangebiet führt das geschützte Biotop „Kleine Pleiße“ mit stark durchgrüntem Uferbereichen. Besonders charakteristisch ist der hohe Anteil an Obstgehölzen im Plangebiet. Weiterhin gibt es wertvollen Baumbestand in der Parkanlage hinter dem Rittergut. Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Naturschutzes den vorhandenen Grünbestand zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Siedlungsraum:

Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt einen Siedlungsraum dar, mit auch heute noch spürbaren Wurzeln bis tief in das Mittelalter hinein. Im Bereich des Rittergutes befand sich im Schutz der Pleiße eine ehemalige Wasserburg, welche um das Jahr 1190 datiert wird. Im Jahre 1372 wurde erstmals die sogenannte „Auenkirche“ erwähnt. Zu einem späteren Zeitpunkt entstand ein Rittergut, wobei das Torhaus 1664 und das Herrenhaus ca. 1750 errichtet wurden.

Zur Völkerschlacht war das Rittergutsgelände Schauplatz der Kämpfe zwischen der Österreichischen Linieninfanterie des Regimentes Kaunitz sowie der Französischen Halbbrigaden Aymard. Das Rittergut mit all seinen Nebenanlagen stellt heute ein denkmalgeschütztes Ensemble dar, welches zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln ist.

Weiterhin ist das Plangebiet gekennzeichnet durch einzeln stehende Gebäude bzw. Gebäudeensembles. Besonders hervorzuheben ist das Pfarrhaus mit ergänzenden Bauten, das Gemeindehaus sowie die sogenannte „Alte Fischerei“ - welche uns heute noch einen Hinweis auf den Fischfang in der Pleiße gibt. Ziel der Planung ist es, diesen typischen Charakter des Siedlungsgebietes zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die für das Ortsbild typischen Gebäude sollen erhalten werden, störende Gebäude sollen zu Gunsten des Ortsbildes nicht erhalten werden.

Insgesamt zielt der Bebauungsplan darauf hin, den Landschaftsraum in all seinen Bestandteilen sowie die Siedlungsstruktur zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Die Hauptnutzung in diesem Bereich sollte dem Wohnen vorbehalten sein, welches durch verträgliche soziale und kulturelle Einrichtungen ergänzt wird. Dabei bilden sich zwei Schwerpunkte heraus:

1. Bereich Rittergut als Gesamtensemble, wobei eine Mischung von Wohnnutzung und geistig kultureller Nutzung angestrebt wird. Das Torhaus wird bereits derzeit zu einer musealen Einrichtung umgebaut. Die ausgewiesene private Grünfläche mit dem Nutzungsvorschlag als Zeltplatz soll im Rahmen von Veranstaltungen zur Völkerschlachtgeschichte als Biwak-Platz genutzt werden.
2. Kirche, Pfarrhaus und Gemeindehaus, dieses Ensemble stellt das geistig religiöse Zentrum des Ortsteiles Markkleeberg-Ost dar und ist als solches zu erhalten.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Staatsstraße S46. Die im Plangebiet ausgewiesenen verkehrsberuhigten Flächen sind als Zonen mit 30 km/h ausgewiesen worden. Das angrenzende AGRA-Gelände wird in westlicher und nordöstlicher Richtung durch zusätzliche Wegverbindungen angebunden, um weitere attraktive Wegbeziehungen herzustellen, welche dem Gebiet Impulse verleihen könnten.

Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs

Eingriffbeschreibung:

Für den Geltungsbereich des Bearbeitungsgebietes sind mehrere Wohngebiete ausgewiesen worden. Durch die Ausweisung der Wohngebiete kommt es nicht zu einem Eingriff im Sinne des § 8a BNaTschG, da keine Bauflächen über den bereits vorhandenen Bestand hinaus festgesetzt werden

Aufgrund von Bautätigkeiten in Form von Instandsetzung oder Sanierung von Gebäuden kann es örtlich im Gebiet zu Bodenverdichtungen durch Baugeräte, Lärm, Erschütterungen, Abgasbelastungen und Grundwassergefährdung durch Betriebsstoffe der Bau- und Transportfahrzeuge kommen.

Des Weiteren ist in der Mönchereistraße mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Ursachen dafür sind einerseits der geplante Parkplatz, andererseits das westlich angrenzende Bauvorhaben. Der neu ausgewiesene Parkplatz liegt auf den Flächen, die bisher vom Autohaus auf dem Grundstück 1 k als Stellflächen genutzt worden sind, so dass auch hier kein Eingriffstatbestand vorliegt. Grundlage dafür ist jedoch, dass die Parkstellflächen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. wassergebundener Belag, Schotterterrassen). Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang der Abriß des vorhandenen Geschäftsgebäude des Autohauses.

Der nördlich des Gutes geplante Tennisplatz stellt ebenfalls keinen Eingriff im Sinne des Naturschutzes dar, da größere Flächen der Grundstücke 1 r und 1 s bereits überbaut bzw. versiegelt sind und zur Realisierung des Vorhabens das vorhandene Gebäude abgerissen werden muß. Der Baumbestand sowie die Vegetationsflächen bleiben weitgehend erhalten.

Grundsätze der Eingriffsregelung:

Grundsätzlich gilt es, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, als Folge eines Eingriffes, so gering als möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind. Kann ein Eingriff nicht direkt vor Ort ausgeglichen werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu veranlassen, die den Eingriff an anderer Stelle kompensieren. Bei den Ersatzmaßnahmen geht es demzufolge um die Schaffung neuer Lebensräume in räumlicher Nähe des Eingriffes.

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen tragen im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes folgende Maßnahmen bei:

Bodenschutz:

- Minimierung der Bodenversiegelung und -verdichtung auf das unbedingt notwendige Maß, flächenschonende Bauausführungen,
- Sicherung des Mutterbodens entsprechend den Forderungen der DIN 18915, fachgerechte Bodenlagerung, -lockerung sowie Transport und Einbau

Ökologische Bilanz:

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich städtischer Bebauung zur geplanten Erweiterung des LSG „Leipziger Auewald“. Durch das Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren soll für das Gebiet eine Grundlage zur geordneten städtebaulichen und ökologischen Entwicklung geschaffen werden. Kennzeichnend für den Planungsraum ist eine starke Durchgrünung. Um den Grünanteil auch künftig zu sichern, sind entsprechende plangraphische und textliche Festsetzungen erforderlich.

Neue Bauflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen worden, es erfolgt nur eine Sicherung der vorhandenen Bausubstanz.

Da keine weiteren Bauflächen festgesetzt werden und Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten sind, ist von einer rechnerischen Bilanz von Bestand und Planung Abstand genommen worden.

Insgesamt kann langfristig von einer verbesserten ökologischen Situation ausgegangen werden, da eine Reduzierung der Bauflächen im Plangebiet erfolgt und somit der Anteil an biologisch aktiven Flächen vergrößert wird.

Verkehrslärm:

Durch die Schalltechnische Untersuchung wurde die Beeinträchtigung des Bebauungsplanes (Stand: Vorentwurf vom 30.11.1994) durch Verkehrslärm untersucht.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsdaten der S46 wird bestätigt, dass im Plangebiet (Stand: 15.06.1998) teilweise erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vorhanden sind. Die Möglichkeit der Reduzierung des Durchgangsverkehrs der S46 durch die geplante Neutrassierung der S46 wurde bei der Beurteilung der Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit des WA berücksichtigt.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Anordnung der nachts schutzwürdigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den Gebäudeseiten im Einwirkungsbereich der S46 sollten für diese Räume Lärmschutzfenster mit fensterunabhängiger Lüftung vorgesehen werden.

Flächen für Stellplätze:

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Bestandsgebietes ist es erforderlich, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen. Momentan stehen PKW ziemlich ungeordnet im Innern des Rittergutes, eine schnellstmögliche Lösung des Problems scheint hier geboten. Die Parkfläche soll auf dem Flurstück 1 k Gemarkung Markkleeberg angelegt werden, da hier folgende Gründe dafür sprechen:

- Lage am Rand des Plangebietes, d.h. der Verkehr wird gar nicht erst ins Gebiet hinein geführt, Thematik des ruhenden Verkehrs wird innerhalb des Bebauungsplangebietes geklärt.
- Ist durch Eingrünung und Lage optisch nicht an exponierter Lage. Eine Störung hinsichtlich des Erscheinungsbildes ist nicht zu erwarten.
- Die Anbindung an die in unmittelbare Nachbarschaft befindlichen Gebäude des Rittergutes ist optimal und von der Entfernung als Anliegerparkplatz tragbar ebenso wie für Besucher des Torhauses und der Auenkirche.
- Es ist aufgrund der bereits vorhandenen Verdichtung und des geringfügig vorhandenen Baumbestandes kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

Flächengröße ist optimal. Möglichkeiten zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung sind machbar (s. hierzu 10 m tiefer Grünstreifen im Bereich östlich des Parkplatzes). da im Inneren des historischen Ensembles und auf privaten Grundstücken die Anlage von Stellplätzen, ebenso wie in den umgebenden Grünflächen unzulässig ist, sind Anwohnerstellflächen im Bereich der Parkfläche als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Es wird hier von Stellflächen ausgegangen. Der übrige Anteil der Fläche ist als öffentlich zu definieren und dient den Besucher der Auenkirche und des Rittergutes als öffentlicher Parkplatz.

Neben PKW-Stellflächen bzw. Parkplätzen sind auch Fahrradstellflächen und Behindertenstellflächen im Rahmen der Ausführungsplanung innerhalb der Bauantragsstellung zu definieren. Gleiches gilt für die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Geruchs- und Lärmbelästigung.



Bürgermeister
Stadt Markkleeberg

Markkleeberg, den 14.04.99.....