



# STADT MAKKLEEBERG

Der Oberbürgermeister  
Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg

## Bebauungsplan "Eulenberg"

### 3. Änderung

Übersichtskarte:



## Begründung

Markkleeberg, den 15.03.2005

**INHALT**

	<u>Seite</u>
0 Inhalt	2
1 Grundlagen der Planung	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Verfahrensstand	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	4
2 Planungsbindungen	
2.1 Ziele der Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3 Bestandsanalyse	
3.1 Lage im Raum, Größe, Relief	6
3.2 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse	6
3.3 Bebauung und Nutzung	7
3.4 Denkmalschutz	7
3.5 Grünstrukturen und Landschaftsschutz	7
3.6 Verkehrliche Anbindung und Verkehrserschließung	8
3.7 Technische Infrastruktur	9
3.8 Altlasten, Altablagerungen	11
3.9 Grundwassermessstellen, Vermessungs- und Grenzmarken	11
3.10 Baugrund	11
4 Inhalte der Änderung der Planung	
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Garagen und Stellplätze	13
4.5 Grünordnung	13
4.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	13
4.7 Örtliche Bauvorschriften	13
4.8 Umweltverträglichkeit	14
4.9 Bodenordnung	15

## **1 Grundlagen der Planung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61 vom 03.09.1997, S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 vom 27.01.1998, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446,479), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 11.10.1994 (SächsGVBl. 1994, S.1610), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVBl. S. 418, 426)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung energetische Windnutzung vom 15.04.2004
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain vom 25.09.2003, Fortgeschriebene Fassung, inkraftgetreten am 15.04.2004 mit Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 21.06.2000 i.d.F. vom 15.11.2000

### **1.2 Verfahrensstand**

Bereits am 04.11.1992 fasste der Stadtrat der Stadt Markkleeberg den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Eulenberg". Da zum damaligen Zeitpunkt für die Stadt noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan existierte, wurde der Bebauungsplan als sogenannter 'vorzeitiger Bebauungsplan' durch das Regierungspräsidium Leipzig am 15.04.1993 genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung am 05.08.1993 wurde er rechtskräftig.

Seitdem wurde der Bebauungsplan den städtebaulichen Erfordernissen mehrmals angepasst. Insgesamt wurden bisher 5 einfache und 2 wesentliche Änderungen vorgenommen. Die Satzung der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 18.02.2004 beschlossen und mit ihrer Bekanntmachung am 27.02.2004 rechtskräftig.

Den Entwurf der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung hat der Stadtrat am 09.11.2005 mit Beschluss-Nr.: 126-15/2005 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Gautzsch und wird

- nördlich durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der S 46,
- östlich durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann - Müller - Straße und des Kaiserweges,
- südlich durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Feldrain, der Prödeler Straße und der Schmiedestraße und
- westlich durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Koburger Straße begrenzt.

### **1.4 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' und 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB in einer Gesamtgröße von ca. 10.500 m<sup>2</sup> fest.

Auf einer Fläche von 3.900 m<sup>2</sup> errichtet das Diakonische Werk innere Mission Leipzig e.V. derzeit eine Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen, wobei insgesamt 48 Plätze realisiert werden. Die verbleibende Fläche von 6.400 m<sup>2</sup> wird für diese Zwecke nicht benötigt.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Bedarf an Flächen für Gemeinbedarf aufgrund der in jüngerer Vergangenheit umfangreich im Stadtgebiet realisierten Einrichtungen stark gesunken ist. Die Stadt verfügt über 1 Gymnasium, 2 Mittel- und 4 Grundschulen, 11 Kintertageseinrichtungen, 8 Sporthallen und 5 Sportplätze, darunter der Zentralsportpark. Darüber hinaus werden 3 Jugendclubs, 3 Kinder- und Jugendheime und 1 Behindertenwerkstatt unterhalten. Damit ist die Stadt umfassend mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgestattet.

Die Stadt Markkleeberg wird in hohem Maße in Ihrer Siedlungsentwicklung durch die Nachbarschaft zur Stadt Leipzig beeinflusst. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt in Bezug zum Oberzentrum macht sie zu einem bevorzugten Standort für Wohnungsbauvorhaben. Im Zuge der allgemeinen Neustrukturierung seit dem 03.10.1990 wird die Stadt mit Bauwünschen von Privatpersonen und Bauträgern konfrontiert. Neben dem offenkundigen hohen Bedarf an neuem Wohnraum sind die sonstigen Rahmenbedingungen im Plangebiet für eine baldige Realisierung des Planes günstig. Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach erschlossenem Bauland zum Zwecke der Errichtung von Wohneigentum und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es sinnvoll, vorhandene innerörtliche Flächen vorrangig einer Siedlungsentwicklung zuzuführen.

Deshalb soll die verbleibende Restfläche als Wohngebiet festgesetzt werden. Die dafür notwendigen Erschließungsflächen wurden ebenfalls berücksichtigt.

## **2 Planungsbindungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

#### Landesentwicklungsplan Sachsen

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

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

Entsprechend Ziel 5.1.4 soll die Siedlungsentwicklung sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen (Z 5.1.6).

#### Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr

Dieser Entwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 27.08.1999 für verbindlich erklärt.

Als Vorranggebiete wurde der jeweilige Trassenverlauf der BAB 38 Südumgehung Leipzig und der BAB 72 Chemnitz - Leipzig ausgewiesen.

Während sich der 2. Abschnitt (B 186, Knautkleeberg - B 2, Gaschwitz) bereits seit November 2002 im Bau befindet, wurde mit den Profilierungsarbeiten für den 3. Bauabschnitt (B 2, Gaschwitz - S 38a) erst im Jahre 2004 begonnen, ebenso wie mit den Arbeiten am 4. Bauabschnitt. Die Fertigstellung der Südumfahrung Leipzigs und damit die Herstellung einer leistungsfähigen Verbindung zwischen der BAB 9 und der BAB 14 ist für das Jahr 2006 vorgesehen.

Die in der Zielkarte ausgewiesene Bundesautobahn BAB 72 Chemnitz - Leipzig "ist in den vorrangigen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufzunehmen und schnellstmöglich zu realisieren."

Als besonders wesentlich ist der weitere Ausbau der die Nordgrenze des Plangebietes tangierenden Staatsstraße S 46 zwischen Markkleeberg und Wachau zu benennen. Für diese Maßnahme wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Damit wird der letzte Abschnitt der wichtigen Ost-West-Verbindung als leistungsfähige Alternative zum derzeitigen Verlauf hergestellt, nachdem bereits im Jahr 2004 die Verbindung zwischen Städtelner Straße und Hauptstraße dem Verkehr übergeben werden konnte.

### Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen liegt rechtsverbindlich seit dem 20. Dezember 2001 vor. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

Als zentraler Ort bzw. einer den Zentralen Orten gleichgestellten Sonderform hat die Stadt Markkleeberg die Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die günstigen Voraussetzungen bieten (Z 3.4.1.1).

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die 3. und letzte Änderung des FNP wurde am 30.05.2003 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Demnach ist das gemäß § 8 Abs. 2 BauGB festgesetzte Entwicklungsgebot eingehalten, da aufgrund der Festsetzung, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB zu entwickeln, in Übereinstimmung mit dem Grundkonzept des Flächennutzungsplanes besteht.

## **3 Bestandsanalyse**

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

Das Wohngebiet Eulenberg stellt die städtebauliche Verbindung zwischen den Siedlungen Zöbiger, Großstädteln und Gautzsch her.

Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Cospudener See, der sich westlich der Koburger Straße befindet. Die nördliche Grenze wird durch den Abschnitt der S 46 zwischen Koburger und Städtelner Straße sowie ein sich in Ost-West-Richtung erstreckenden Pappelwald gebildet. Im Osten begrenzt die Koburger Straße mit dem westlich daran angrenzenden Friedhof Zöbiger und dem Golfplatz das Plangebiet.

Insgesamt umfasst das Plangebiet ein Areal von ca. 40 ha.

Die größte Höhenlage erreicht das Plangebiet mit ca. 126 m NN im Nordwesten, im Kreuzungsbereich zwischen Koburger Straße und der Eulenbergallee, während die tiefste Stelle sich mit 121,5 m NN an der nordöstlichen Plangebietsgrenze nahe des Kaiserweges befindet. Insgesamt ist das Gelände relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse**

Die noch unveräußerten Flächen, die haupterschließenden Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Neben dem durch Privatpersonen gebildeten Eigentum an Grund und Boden ist die Stadt Leipzig Eigentümer einer größeren Fläche. Anträge auf Restitution alter Eigentumsverhältnisse gemäß dem Enthemmungsgesetz sind nicht gestellt und wegen der klaren früheren Besitzverhältnisse auch nicht zu erwarten.

### **3.3 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist ca. zu 80% bebaut.

Unter der Zielstellung des sparsamen Umgangs mit der vorhandenen Siedlungsfläche wurden hier ab 1993 Ein- und Zweifamilienhäuser, durch die starke Nachfrage auch viele Reihenhäuser, errichtet. Einige wenige Mehrfamilienhäuser begrenzen vor allem den nördlichen Teil der Bebauung. Umfangreiche Gehölzpflanzungen, die Entwässerungsgräben und eine Vielzahl von Spielplätzen prägen das Bild. Stichstraßen zu den einzelnen Quartieren verhindern störenden Durchgangsverkehr. Das Wohngebiet Eulenberg gewinnt seine Attraktivität auch aus der Nähe zum Einkaufszentrum, durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, aber vor allem durch die kurze Entfernung von nur 300 bis 500 m zum Cospudener See.

Mit der letzten Änderung wurde entsprechend den Anforderungen des Wohnungs- und Immobilienmarktes vor allem der Nordbereich für die Errichtung von Eigenheimen neu geordnet. So entstanden seitdem viele Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern anstelle des ursprünglich vorgesehenen mehrgeschossigen Wohnungsbaus in Form von Reihenhäusern. Damit nahm der Nutzungsdruck auf diesen Bereich ab. Andererseits musste die erschließende Infrastruktur teilweise völlig neu geplant werden.

### **3.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Güter vorhanden.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (vorgeschichtliche Siedlungsstellen). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

### **3.5 Grünstrukturen und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet sind großzügige Freiflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese nehmen neben den Gräben und Rückhaltebecken zur Ableitung des Oberflächenwassers umfangreiche Gehölzpflanzungen und eine Vielzahl von Spielplätzen auf.

Durch einen in Nord-Süd-Richtung durchgehenden Grünzug wird die Biotopverbindung von der Harth bis zu den innerstädtischen Grünflächen geschaffen.

Daneben wurde über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Plangebietsrändern das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden. Dort wurden größere Grünflächen in Form des Lärmschutzwalles zur S 46 angelegt, die sich hervorragend entwickelt haben und gleichzeitig als Nistplätze für die Vogelwelt dienen.

Als ganz wesentliche Maßnahmen der Grünordnung und des Landschaftsschutzes wurden die Regenrückhaltebecken als naturnahe Teiche ausgebildet und in die Grünflächen eingebunden. Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 26 Sächs-NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

### **3.6 Verkehrliche Anbindung und Erschließung**

Der Bebauungsplan setzt die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes durch die Koburger Straße fest. Die S 46 am Nordrand des Plangebietes dient der Verbesserung des Haupterschließungsnetzes und erleichtert insbesondere den nach Leipzig gerichteten Zielverkehr des Plangebietes. Als weitere Anbindung besteht die Möglichkeit, durch die benachbarten Wohngebiete zur Städtelner Straße bzw. über die Herrmann-Müller-Straße zur Zöbiger Straße zu gelangen.

#### Straßenverkehrsnetz

Das Straßennetz besteht aus einem an die Koburger Straße angebundenen hierarchisch gegliederten System mit den folgenden Bestandteilen:

##### *Hauptverkehrsstraße:*

- Freiburger Allee

##### *Erschließungsstraßen:*

- Eulenbergallee
- Neusässer Straße
- Hermann-Müller-Straße
- Prödeler Straße

##### *Anliegerstraßen, Wohnwege, Fuß- und Radwege*

Die Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen bilden einen das Gebietszentrum umschließenden Ring. An der Koburger Straße sind die Einmündungsbereiche aufgeweitet. Die Anliegerstraßen der angrenzenden Wohngebiete von Zöbiger und Großstädteln sind an das Erschließungshauptnetz angebunden.

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen des Gebietes werden im Bebauungsplan festgelegt, sie sind bereits im Eigentum der Stadt. Unerwünschter Durchgangsverkehr ist durch einen entsprechenden Ausbau der Straßenräume ausgeschlossen.

Die vorgesehenen Breiten der Verkehrsflächen wurden entsprechend Tabelle 17 der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen ermittelt.

Bei Tiefgarageneinfahrten ist die Rampenneigung / Aufstellfläche vor der Fußweg- / Straßenfläche gemäß SächsGarVO zu beachten.

Mindestsichtfelder bei Kreuzungen und Einmündungen bzw. Ein- und Ausfahrten sind sicherzustellen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet gibt es drei Haltepunkte für Busse: Freiburger Allee, Sonnenweg und Am Seniorenzentrum. Die Linie 107 (Connewitz,Kreuz - Markkleeberg - Zwenkau) durchfährt das Gebiet wochentags im Abstand von 30 Minuten und am Wochenende im Zwei-Stunden-Takt.



Ein zusätzliches Angebot besteht über die Nutzung der Straßenbahn Linie 9, deren Endhaltestelle sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 8 Minuten vom Plangebiet befindet. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass unmittelbar nach Fertigstellung des City-Tunnels bzw. Aufnahme des durchgehenden S-Bahn-Betriebes durch diesen die hier erwähnte Straßenbahnlinie 9 zwischen Connewitz, Kreuz und Markkleeberg eingestellt wird. Die Restbedienung dieses Abschnittes wird durch eine Buslinie erfolgen, deren Linienführung noch nicht endgültig abgestimmt wurde.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Anbindung des Wohngebietes "Eulenberg" durch den ÖPNV hinreichend gewährleistet ist.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Bereitstellung entsprechender Verkehrsflächen in die Verkehrserschließung des Plangebietes eingebunden worden. Eine gesonderte Ausweisung der Haltestellenbereiche für den ÖPNV im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die verkehrstechnischen und -organisatorischen Erfordernisse nicht Gegenstand des Festsetzungskataloges des Bebauungsplanes sind.

#### Geh- und Radwegenetz

Der Fußgänger- und Radverkehr wird auf einem vom Kfz-Verkehr weitgehend getrennten Wegenetz geführt. Neben den ausgewiesenen Verkehrsflächen stehen auch die öffentlichen Grünflächen zur Herstellung dieses Netzes zur Verfügung.

Die Anbindung an die umliegenden Wohn- und Erholungsgebiete erfolgt im Zuge der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

### **3.7 Technische Infrastruktur**

#### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und an die Mischkanalisation der Stadt angeschlossen. Die Stadt Markkleeberg hat 1991 das vorhandene Netz der Abwasserkanäle durch die Fa. Institut für Ingenieur- und Tiefbau Leipzig GmbH überrechnen lassen. (Bericht vom 10.12.1991). Das Plangebiet Eulenberg ist in dieser Untersuchung mit 3000 Einwohnern berücksichtigt, die gesamten, zur Zeit (Oktober 1992) von der Stadt geplanten Erweiterungen der Siedlungsfläche wurden im Oktober 1992 in die Überrechnung eingefügt.

Das Plangebiet wird hydraulisch in zwei Entwässerungsgebiete eingeteilt. Der Nordwestteil mit ca. 2.700 EW kann über die Koburger Straße entwässert werden. Durch eine zu erstellende Pumpanlage können bis zu 14 l/s Abwasser in den Sammler in der Koburger Straße ca. 200 m nördlich des Planungsgebietes eingeleitet werden.

Das restliche Plangebiet wird in Richtung Südost und von dort weiter in Richtung Städtelner Straße entwässert.

Die erforderlichen Haupt- und Nebensammler werden gemäß DIN 1989 im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Eine Entwässerung von Kellergeschossen erscheint nicht erforderlich, so dass eine Tiefenlage von 1,20 m unter OK-Straße für die Endhaltungen der Hauptsammler ausreichend erscheint.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet selbst versickert. Auf den Grundstücken mit Einfamilienhausbebauung kann dies direkt geschehen, auf den verdichtet bebauten Grundstücken erfolgt eine Sammlung und Weiterleitung zu den Versickerungsteichen. Diese Teiche wurden

innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt. Dieses System wird ebenfalls von der KWL GmbH Leipzig bewirtschaftet.

Die Grundzüge der Entwässerung wurden mit der KWL GmbH, die der Rechtsträger für die Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind, abgestimmt.

#### Trinkwasserversorgung

Das neu zu erstellende Versorgungsnetz des Plangebietes wurde an folgenden Stellen mit dem vorhandenen Netz der Stadt verbunden:

Ausgehend von der bestehenden Leitung DN 200 in der Koburger Straße wurde eine Leitung DN 200 über die Hermann-Müller-Straße bis zur Kreuzung mit der Schmiedestraße verlegt. Die weitere Trassenführung erfolgte von hier östlich in Verlängerung der Schmiedestraße bis zur Städtelner Straße mit Anschluß an die dortige Leitung DN 150.

Dabei musste die vorhandene Leitung DN 100 ausgewechselt werden und wurde über den Sonnenweg bis zur Zöbigerstraße geführt. In nördlicher Verlängerung des Sonnenweges wurde an die Leitung DN 200 angeschlossen. Zwischen Sonnenweg und Hermann-Müller-Straße wurde eine weitere Leitung DN 150 verlegt.

Von der Freiburger Allee führt eine Leitung DN 150 zum Kaiserweg. Im Zuge des Baus des Einkaufszentrums wurde eine Leitung DN 150 von Norden kommend bis zum Einkaufszentrum verlegt, an welche angeschlossen werden konnte. Nach Süden erfolgt der Netzanschluss zur Leitung DN 200 in der Hermann-Müller-Straße.

Die übrigen Versorgungsleitungen in den Anliegerstraßen und Wohnwegen werden dem Bedarf entsprechend mit Leitungen DN 125 bzw. DN 100 ausgeführt.

#### Elektroenergieversorgung, Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgungsanlagen für die Elektroenergie- und die Gasversorgung sowie die notwendigen Fernmeldeeinrichtungen müssen im Zuge des Baufortschritts neu errichtet werden. Das Plangebiet wird von der *enviaM* und der *Mitgas* versorgt. Die Telekom ist für den Bau der Fernmeldeleitungen zuständig. Alle Versorgungsträger wurden an der Planung beteiligt.

#### Abfallentsorgung

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

Entsprechend § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Leipziger Land (Abfallwirtschaftssatzung) vom 08.10.2003 haben die Grundstückseigentümer das Recht und die Pflicht, die Abfälle ihrer Grundstücke durch die Einrichtung der öffentlichen Abfallentsorgung im Rahmen der jeweils geltenden Abfallwirtschaftssatzung entsorgen zu lassen, sofern diese nicht nach § 9 der Abfallwirtschaftssatzung von der Entsorgungspflicht ausgeschlossen sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirt-

schafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig. Die bei der Bauvorbereitung und – durchführung anfallenden Abfälle sind nach Abfällen zur Verwertung und Abfällen zur Beseitigung zu trennen. Abfälle zur Beseitigung sind unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Nachweisverordnung einer Entsorgungsanlage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht von der Annahme ausgeschlossen sind.

Bei der Errichtung der Standplätze für die Hausmüllbehälter ist darauf zu achten, dass die haushaltsnahe Erfassung von Kunststoff und Papier in getrennten Behältern erfolgt. Die Standplätze sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken herzustellen und zu unterhalten.

### **3.8 Altlasten, Altablagerungen**

#### Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Durch den Vorhabenträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderungen gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S. 262) der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Sächsisches Oberbergamt, Außenstelle Borna / Landratsamt Leipziger Land) unverzüglich anzuzeigen.

Während der Planungen und bei Eingriffen in den Boden zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen (§ 10 Abs. 2 SächsABG)."

### **3.9 Grundwassermessstellen, Vermessungs- und Grenzmarken**

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen. Im Bebauungsgebiet befindet sich die Grundwassermessstelle P 665 der LMBV mbH (HW 5681800,0; RW 4524812,1), die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstiegs zu erhalten und vor Beschädigungen entsprechend zu sichern ist. Die Begehbarkeit des Standortes für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss gewährleistet bleiben.

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 7 Abs. 1 SächsVermG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Vermessungsamt Borna als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

### **3.10 Baugrund<sup>1</sup>**

Für die Planung der einzelnen Bauvorhaben ist in jedem Fall eine projektbezogene Baugrunderkundung erforderlich, auf deren Grundlage der erforderliche Aufwand für die Gründung am jeweiligen Standort bestimmt werden kann.

Im Plangebiet ist in einer Tiefe von 1,0 bis 1,5 m unter Gelände tragfähiger, kiessandiger Baugrund zu erwarten. Dieses Material ist für als Gründungsschicht geeignet.

Die zulässigen Bodenpressungen auf dem kiessandigen Baugrund können auf der Grundlage von Richtwerten für lotrecht belastete Streifenfundamente nach DIN 1054 mit  $\sigma_{zul} = 200 \text{ kN/m}^2$  angesetzt werden. Voraussetzungen sind eine Fundamentbreite von  $b \geq 0,5 \text{ m}$  und eine minimale Einbindetiefe von  $d_{min} \geq 0,5 \text{ m}$ .

Die Gründungssohle muss in frostfreier Tiefe liegen. Diese Verhältnisse sind in der Regel bei einer Mindestgründungstiefe von  $z = 1,0 \text{ m}$  gegeben.

Für erdberührte Bauteile (Unterkellerung der Gebäude) ist die Dränung gegenüber Stau- und Sickerwasser vorzunehmen. Die Planung, Bemessung und Ausführung ist durch die DIN 4095 geregelt (u.a. Einbau einer Ringdrainage).

Die Sicherung der Baugrube kann durch Abböschung realisiert werden, wenn die Grundsätze nach DIN 4124 berücksichtigt werden. Die zulässige Böschungsneigung von  $\beta = 45^\circ$  gilt für die Sicherung der Baugruben im Geltungsbereich dieser Stellungnahme.

Die Stellungnahme gilt ausschließlich für Bauwerke der geotechnischen Kategorie 1. Darunter werden nach DIN 4020 einfache Verhältnisse, wie u.a. für Einfamilienhäuser verstanden.

Bei Unklarheiten oder abweichenden Bodenverhältnissen ist eine Baugrubenbesichtigung durch einen Gutachter erforderlich. Derartige Abweichungen können u.a. bindiger Boden (Lehm, Ton) bzw. aufgefüllter Boden im Bereich der Gründungssohle sein.

Für mehrgeschossige Baukörper ist stets eine objekt- und situationsbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich. Für derartige Bauvorhaben gilt diese Stellungnahme nicht.

## **4. Inhalte der Änderung der Planung**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die Flurstücke 598/1 und 598/2 der Gemarkung Gautzsch wurde die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die bisher für das Flurstück 498/1 festgesetzte Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' und 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB wird in der Größe durch den Vorhabenträger nicht benötigt. Vor dem Hintergrund der Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Fläche künftig als Wohngebiet genutzt werden.

Das Flurstück 692/2 war bisher als Grünfläche mit einem integrierten Standort zur Aufstellung von Wertstoffcontainer festgesetzt. Da jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft (Eulenbergallee / Ligusterring und Eulenbergallee / Hopfenweg) 2 Standorte zur Aufstellung von Wertstoffcontainer festgesetzt wurden und diese bisher noch nicht realisiert wurden, wurde darauf verzichtet, an dem 3. Standort festzuhalten, weshalb auch dieses Flurstück in das Wohngebiet einbezogen wurde.

---

<sup>1</sup> Dipl.-Ing. Götz. Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen am Standort "Markkleeberg, Wohngebiet Eulenberg, 1. Bauabschnitt vom 22.11.1993

Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich geregelt. Der im Ergebnis der Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003 in Markkleeberg nachgewiesene Strukturwandel in den Handels- und Vertriebsformen ging zu Lasten der kleinen und solitären Fachgeschäfte und betrifft in der Hauptsache wiederum gewachsene städtische Bereiche in ihrer planerischen Ausprägung.

Die überdurchschnittliche Ausstattung mit Verkaufsflächen (der errechneten Einkaufskraft steht das Anderthalbfache an notwendigen durchschnittlichen Umsatzleistungen gegenüber, um die derzeit realisierten Einzelhandelseinrichtungen wirtschaftlich betreiben zu können) macht die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einzelhandelseinrichtungen notwendig, um weder durch ihre Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell zu beeinträchtigen.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Beide Flurstücke wurden als Baugebiet 4.20 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde der umgebenden Bebauung angepasst. Dies betrifft sowohl die Grundflächen- als auch die Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Grundsätzlich gilt der planerische Ansatz, die baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung hat vor allem nachbarschützenden Charakter. Die Vorschriften des § 6 SächsBO sind anzuwenden. Vor diesem Hintergrund wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Eine Einschränkung hinsichtlich Baukörper (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) erfolgt nicht. In Abhängigkeit der zulässigen Grundflächenzahl und der festgesetzten Erschließung verfügen die Bauherren somit über eine hinreichend hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken.

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt.

#### **4.4 Garagen und Stellplätze**

Die zulässige Länge der als Grenzbebauung errichteten Garagen und Carports wurde in Anlehnung an die geänderte Sächsische Bauordnung von 8,00 auf 9,00 m erhöht.

#### **4.5 Grünordnung**

Die Festsetzung von Pflanzlisten erfolgt ausschließlich für die Pflanzungen von Gehölzen auf öffentlichen Flächen. Für die privaten Flächen ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt bindend. Damit wird der unbestimmte Festsetzungsgehalt der bisherigen Festsetzung 1.8.7 (als Neupflanzungen sind bevorzugt zu verwenden...) beseitigt. Die Pflanzlisten wurden gegliedert in Pflanzlisten für allgemeine öffentliche Freiflächen und öffentliche Flächen zur Entwicklung von Uferstauden und

Röhrichtsäumen für naturnah gestaltete Gräben zur Oberflächenwasserableitung und Rückhaltenbecken, um der Typik der jeweiligen Standorte durch eine entsprechende Artenwahl gerecht zu werden.

#### **4.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Die Flurstücke 648/1-648/40 der Gemarkung Gautzsch wurden als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung 'Gemeinschaftsgaragen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Damit wurde der vorhandene Bestand planerisch legalisiert.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

##### Dachgestaltung

Die bisher nur in Teilbereichen des Plangebietes zulässige Dachneigung von 30 bis 45° soll jetzt allgemein zulässig sein. Grundsätzlich war es bisher das städtebauliche Ziel, die Höhe der baulichen Anlagen über die geringere Dachneigung einzuschränken.

Im Zuge der Umstrukturierung vor allem des nördlichen Teils des Plangebietes und der damit verbundenen Abkehr vom mehrgeschossigen Wohnungsbau hin zur Errichtung von Einfamilienhäusern werden jedoch fast ausschließlich eingeschossige Gebäude errichtet. Allerdings wird durch die Bauherren das Dach entsprechend ausgebaut. Die bei einer größeren Dachneigung wesentlich effektivere Nutzung des Dachraumes veranlasste die Bauherren in der Vergangenheit immer wieder, entsprechende Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung zu stellen. Damit war ein klares planerisches Erfordernis zur Änderung dieser Festsetzung abzuleiten.

Die Änderung der Festsetzungen zu Dachgauben erfolgte vor dem Hintergrund, die Gaubenlänge nur in Abhängigkeit der realisierten Trauflänge festzusetzen. Die Festsetzung einer absoluten Maximallänge von 3,00 m und einem Abstand vom Ortgang von 1,50 m lassen einerseits eine gestalterisch durchaus vertretbare Gaubenlänge nicht in jedem Fall zu und können andererseits bei geringeren Gebäudelängen sogar zum Ausschluss sinnvoller Gaubengrößen führen.

##### Einfriedungen

Die ausschließliche Zulässigkeit straßenseitiger Einfriedungen durch Zäune mit senkrechten Holzlatten ist städtebaulich in einem Neubaugebiet, wie es das Plangebiet darstellt, schwer begründbar. Historische Bezüge hierzu sind nicht heranzuziehen.

Die maximal zulässige Sockelhöhe wurde von 50 auf 20 cm verringert, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten.

##### Pflanzung und Erhalt von Bäumen auf privaten Grundstücken

Hintergrund zur Änderung der Festsetzung 1.8.2 ist die Tatsache, dass viele Reihenhaushausgrundstücke Größen von 110 bis 120 m<sup>2</sup> aufweisen. Unter Berücksichtigung der durch die Gebäude und Wegeflächen notwendigerweise zu versiegelnden Flächen verbleibt oft nur eine minimale Grünfläche von 50 m<sup>2</sup>. Die Pflanzung eines Baumes auf dieser Fläche verursacht nicht nur Probleme hinsichtlich der Belichtung und Besonnung sondern oft auch nachbarschaftliche Differenzen. Deshalb wird es als sinnvoll erachtet, die Mindestansätze der Grundstücksgrößen zur Pflanzung eines Baumes auf 300 m<sup>2</sup> festzusetzen.

#### Kunststoffe und Verglasungen

Anlass diese Festsetzung ersatzlos zu streichen, ist v.a. die fehlende städtebauliche Begründung hierfür. Farbige Kunststoffrahmen für Fenster, Türen und Anbauteile, wie z.B. Wintergärten, sind in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassaden städtebaulich denkbar und wünschenswert. Die Forderung, die Bauteile "klinisch" weiß auszuführen, ist unrealistisch, nicht Gegenstand der Bauanträge (und damit schwer zu kontrollieren) und letztlich auch städtebaulich nicht erforderlich.

#### Gestaltung der Vorgärten

Diese Festsetzung wurde ersatzlos gestrichen, da diese weder stadtplanerisch begründbar ist noch die Prüfung der Einhaltung dieser Festsetzung möglich ist.

### **4.8 Umweltverträglichkeit**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der sich aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, neu vorbereitet oder neu begründet noch bestehen dadurch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und SPA-Gebiete).

Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass durch die mit diesem Verfahren vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird daher an dieser Stelle verzichtet.

### **4.9 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke ist erfolgt. Die Parzellierung entlang der Straße Am Feldrain wurde durch privatrechtliche Einigung vorgenommen.

Aufgestellt:

Markkleeberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Dr. Klose, Oberbürgermeister*