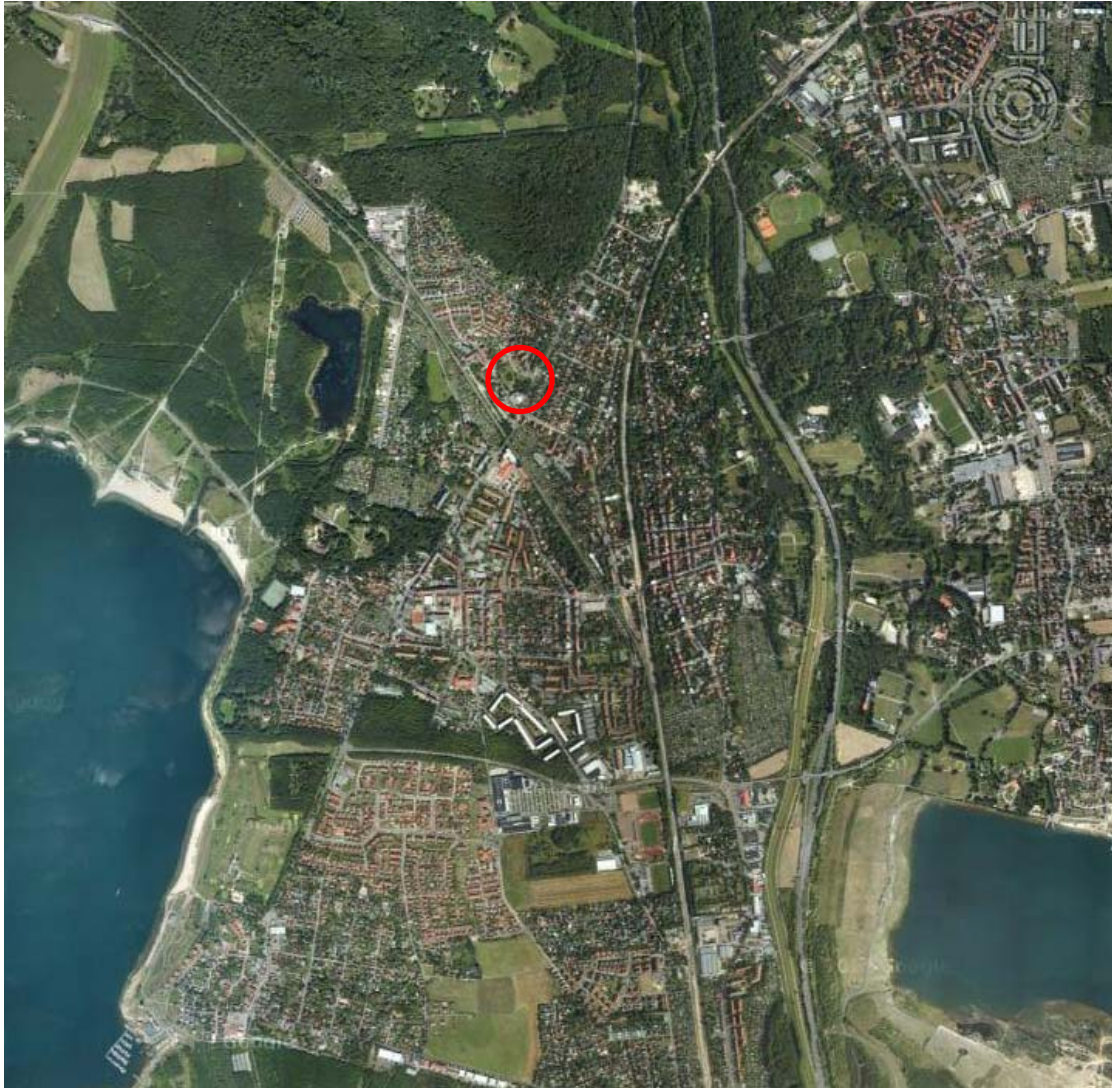




# STADT MARKKLEEBERG

## Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ahornweg" nach §13a BauGB



### Satzungsexemplar, Begründung

Markkleeberg, den 18. Dezember 2013

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **"AHORNWEG"**

### **Satzungsexemplar**

MARKKLEEBERG, DEN 18. DEZEMBER 2013

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	5
1.1	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2	Verfahrensablauf .....	5
1.3	Geltungsbereich .....	7
1.4	Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	7
2.	Planungsbindungen .....	9
2.1	Ziele der Raumordnung.....	9
2.2	Flächennutzungsplan .....	11
3.	Bestandsanalyse.....	11
3.1	Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief .....	11
3.2	Grundwasser .....	13
3.3	Baugrund- und Gründungsverhältnisse.....	13
3.4	Grünstrukturen und Landschaftsschutz.....	15
3.5	Artenschutzfachliche Betrachtung .....	17
3.6	Eigentumsverhältnisse .....	18
3.7	Bebauung und Nutzung.....	18
3.8	Denkmalschutz .....	18
3.9	Verkehrliche Anbindung .....	19
3.9.1	<i>Anbindung an das örtliche Straßennetz.....</i>	<i>19</i>
3.9.2	<i>Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.....</i>	<i>19</i>
3.10	Technische Infrastruktur.....	19
3.11	Abfallentsorgung .....	19
3.12	Altlasten und Altablagerungen .....	20
3.13	Kampfmittelbelastungen.....	21
3.14	Vermessungs- und Grenzmarken .....	21
4.	Inhalte der Planung .....	21
4.1	Städtebauliches Konzept.....	21
4.2	Medientechnische Erschließung .....	22
4.3	Verkehrskonzept .....	23
4.3.1	<i>Innere und äußere Erschließung .....</i>	<i>23</i>
4.3.2	<i>Stellplätze .....</i>	<i>23</i>
4.3.3	<i>Geh- und Radwege.....</i>	<i>23</i>
4.4	Artenschutz .....	24
4.5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	24
4.5.1	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>24</i>
4.5.2	<i>Höhe baulicher Anlagen .....</i>	<i>38</i>
4.5.3	<i>Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen, Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ).....</i>	<i>39</i>
4.5.4	<i>Bauweise .....</i>	<i>41</i>

4.5.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	43
4.5.6	Stellplätze und Garagen .....	46
4.5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	47
4.5.8	Ein- bzw. Ausfahrten.....	48
4.5.9	Sichtschutzwand.....	48
4.5.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	48
4.5.11	Ableitung von Oberflächenwasser .....	50
4.5.12	Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen .....	53
4.5.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	56
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	57
4.6.1	Einfriedungen.....	57
4.6.2	Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen .....	59
4.6.3	Werbeanlagen .....	59
4.6.4	Dachformen .....	60
4.7	Sonstige Festsetzungen .....	61
4.7.1	Gehrechte .....	61
4.8	Nachrichtliche Übernahmen .....	62
4.8.1	Grundwassermessstelle .....	62
4.8.2	Archäologische Bodendenkmale .....	62
4.8.3	Altlasten .....	62
5.	Flächenbilanz.....	63
6.	Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan.....	64

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Luftbild Vorhabensareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden .....	12
Abb. 2:	vorhandene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans....	16
Abb. 3	Städtebauliches Konzept vom 11.09.2012 .....	22
Abb. 4:	Voraussichtliche Aufteilung der Wohngrundstücke.....	55

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004) rechtsbereinigt mit Stand vom 01.03.2012
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 57 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003), zuletzt geändert am 19.05.2010 (Sächs-GVBl. Nr. 6 vom 04.06.2010 S. 142)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg vom 12. September 2012 – Gehölzschutzsatzung

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 15.06.2011 (Beschluss-Nr. 238-22/2011) mit dem Ziel der Steue-

zung des Einzelhandels gefasst und im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg, Ausgabe Nr. 7 / Juli 2011, am 30.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde eine Veränderungssperre mit einer Dauer von 2 Jahren verhängt (Thema Einzelhandel), welche am 30.06.2011 in Kraft getreten ist.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren gewechselt. Neben der Steuerung des Einzelhandels sollen als weiteres Planungsziel Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser auf dem Areal errichtet werden können. Der Bebauungsplan wird nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Aus diesem Grunde wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am -27.02.2013 (Beschluss-Nr. 407 - 40/2013) geändert und im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg, Ausgabe Nr. 04 / April 2013, am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand bei einem Termin am 19.03.2013 statt, zu welchem am 28.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg, Ausgabe Nr. 3 / März 2013, öffentlich eingeladen wurde. Die Einladung wurde auch in den Schaukästen der Stadt Markkleeberg bekannt gemacht. Dabei bestand Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung.

Durch die Bürger wurde angeregt, weitere Stellplätze in Form von Parktaschen auf dem Ahornweg vorzusehen. Der Ahornweg befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sichergestellt, dass auf allen neu zu bebauenden Grundstücken in ausreichender Anzahl Stellplätze entsprechend der Regelwerke vorgehalten werden müssen.

Es wurde durch Bürger auch die Anregung vorgebracht, Auffahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen am Ahornweg nicht als zweiten Stellplatz anzuerkennen. Eine derartige Festsetzung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da dies eine unverhältnismäßige Härte für die Eigentümer bedeutet hätte, zumal diese Vorgehensweise in der direkten Nachbarschaft möglich ist. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird daher davon abgesehen und Auffahrten dürfen als weiterer Stellplatz genutzt werden. Die innerhalb des Bebauungsplanes neu zu errichtende öffentliche Parkfläche an der Spinnereistraße ist für den maximalen Fall dimensioniert, dass in der Spinnereistraße Reihenhäuser mit bis zu zwölf Wohneinheiten entstehen können und durch die neuen Einfahrten bisherige Längsstellplätze verloren gingen, die mit der Parkfläche ausgeglichen werden. Beim Bau eines ebenfalls zulässigen Doppelhauses anstelle eines Reihenhauses verringert sich rechnerisch die tatsächlich auszugleichende Stellplatzanzahl um eins, da der Bereich einer dann nicht benötigten Grundstückszufahrt entlang der Spinnereistraße weiterhin als öffentliche straßenbegleitende Parkstellfläche zur Verfügung stehen wird. Die Größe der öffentlichen Parkfläche wird jedoch in jedem Fall - gleich ob Reihenhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden - beibehalten. Über einen öffentlichen Gehweg ist die Parkfläche auch an den Ahornweg angebunden. Somit ist gesichert, dass durch die Festlegungen im B-Plangebiet die öffentliche Parkplatzsituation im Quartier auf keinen Fall verschlechtert sondern eher verbessert wird.

Das städtebauliche Konzept und die Erschließung wurde vor der Offenlage im Umwelt- und Energieausschuss und im Bauausschuss beraten.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Norden der Stadt Markkleeberg und umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha. Es wird durch die bestehenden Straßen Ahornweg, Koburger Straße sowie Spinnereistraße randgeschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an die dort bestehenden Wohngebäude heran. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für folgende Flurstücke der Gemarkung Gautzsch, die sich ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befinden:

Flurstücke:                    588/11, 588/12, 588/13, 588/14, 588/15, 588/16, 588/17, 588/18,  
   588/19, 588/20, 588/21, 588/22, 588/23, 588/24, 588/25, 588/26,  
   588/27, 588/28, 588/29, 588/30, 588/31, 588/32, 588/33, 589/5,  
   589/6, 589/7

Der Geltungsbereich wird im Rahmen der Offenlage in zulässiger Weise geringfügig gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert (dies betrifft das Flurstück 589/2, dessen Teilfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht im Geltungsbereich enthalten war). Weiterhin ist das ehemalige Flurstück 588/3 mittlerweile in die Flurstücke 588/8 und 588/9 geteilt worden. Letzteres hat jedoch keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahornweg“ wird begrenzt:

- nördlich            durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 239x und 239/27,
- östlich             durch die westliche und südliche Begrenzungslinie des Ahornweges,  
                                 durch die Grenze des Flurstückes 589/4 sowie der westlichen  
                                 Begrenzungslinie der Koburger Straße,
- südlich            durch die nördliche Grenzen der Flurstücke 239/4 und 587 und
- westlich           durch die östliche Begrenzungslinie der Spinnereistraße

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

In der Stadt Markkleeberg ist an der Koburger Straße, Ecke Ahornweg die Errichtung eines kleinflächigen Wohngebietes als Wiedernutzung eines innerstädtischen Gebiets auf ehemals gewerblich genutzten Flächen geplant. Des Weiteren soll auf der aktuell brachliegenden Fläche ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um dem Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbeflächen zu entsprechen.

Zur Festsetzung der städtebaulichen Ordnung ist ein umfassendes Baurecht für die Fläche zu schaffen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindliches Baurecht geschaffen werden. Der Be-

bauungsplan soll gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dieses Verfahren wurde gewählt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorbereitet werden soll. Es handelt sich bei dem Areal um eine brachgefallene Fläche im Innenbereich. Das Areal war in der Vergangenheit bereits einer baulichen Nutzung durch die Firma Lagertechnik Leipzig unterzogen. Deren Gebäude sind in den 1990er Jahren abgebrochen worden. Das Areal hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha und ist von allen Seiten von bestehenden und genutzten Nachbarbebauungen umgeben. Es kann somit sicher eingehalten werden, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern auch unter Berücksichtigung mehrerer miteinander in Verbindung stehender Bebauungspläne festgesetzt wird, was wesentliche Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen (§ 13, Abs. 3 BauGB). Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes werden dennoch grünordnerische Festsetzungen vorgenommen und der Artenschutz berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist notwendig,

- um eine städtebaulich geordnete Entwicklung an diesem Standort sicher zu stellen,
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohnhäuser und gewerblichen Anlagen und der geplanten Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen zu schaffen.

Die Kosten für Planung und Realisierung (Bauleitplanung mit dazugehörigen Gutachten, Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen) werden durch einen privaten Investor getragen. Zwischen der Stadt Markkleeberg und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag mit Datum vom 19.12.2013 geschlossen worden. Es fallen keine Erschließungskosten für die öffentliche Hand für den Bau von Straßen, Trinkwasser-, Schmutzwasser- oder Regenwasseranlagen an.



## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan Sachsen<sup>1</sup>

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage als Mittelzentrum im Verdichtungsraum einzuordnen (Karte 1 sowie Z 1.3.7 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013).

*„Mittelzentren sind die Städte ... Markkleeberg .... Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 1.3.7)

*„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie*  
*- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*  
*- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z1.3.1)

*„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungszentren und Siedlungskernen erfolgen.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.3)

*„Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.6)

*„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt...“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.7)

*„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass*

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013

- *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neu-bau als auch zum Rückbau umgesetzt*

werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G2.2.2.2)

*„Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G2.3.1.1)

*„In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ....“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G 2.3.1.2)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Flächen und dessen innerörtlich geprägter Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

### Regionalplan Westsachsen<sup>2</sup>

Im Regionalplan Westsachsen Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen. Es befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg. Markkleeberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ein zentraler Ort (Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 1).

*„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“* (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.1)

*„In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“* (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.3)

*„In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“* (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.4)

*"Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungs-*

---

<sup>2</sup> Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009

*größen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden."* (Regionalplan Westsachsen 2008, Z. 5.1.4)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Flächen und dessen innerörtlich geprägter Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

## **2.2 Flächennutzungsplan<sup>3</sup>**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die dritte und letzte Änderung des FNP erfolgte am 30.05.2003. Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg befindet sich gegenwärtig in der 4. komplexen Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betrachtete Bereich gegenwärtig als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des bereits im FNP berücksichtigten Bedarfes nach gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen in dieser Lage soll aufgrund der städtebaulich erzielbaren Struktur die gewünschte gewerbliche und wohnbauliche Nutzung unterteilt werden. Als zukünftige Nutzung sind daher allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete anstelle eines Mischgebietes geplant.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dabei im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. §13a Abs. 2 BauGB). Dies kann redaktionell geschehen.

## **3. Bestandsanalyse**

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

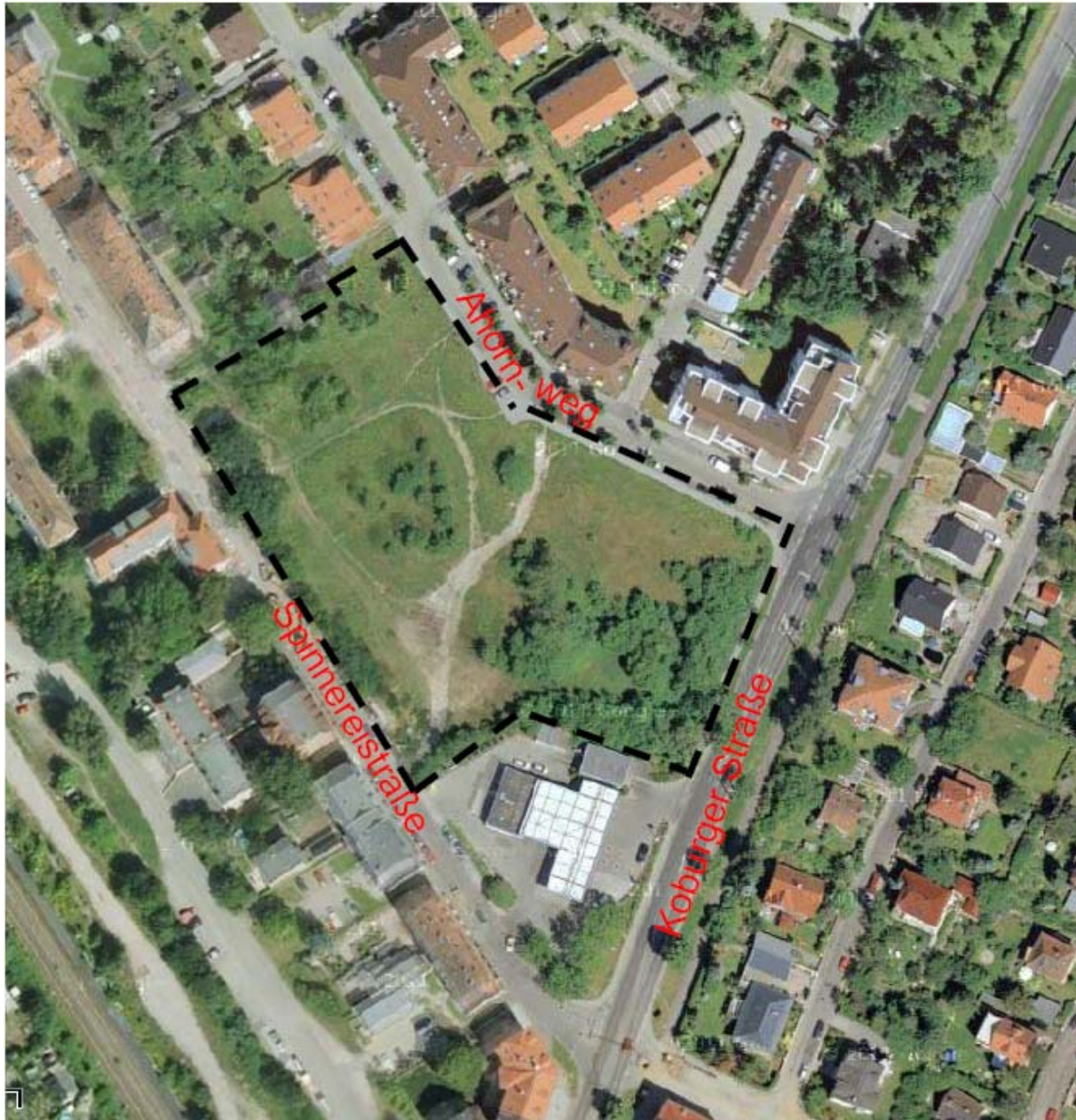
Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalekaltzeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Norden der Stadt Markkleeberg und umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha. Das Vorhabensgebiet wird durch die bestehenden Straßen Ahornweg, Koberger Straße, Spinnereistraße randerschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an die

---

<sup>3</sup> Stadt Markkleeberg, Flächennutzungsplan, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11.02.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 15.04.2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.05.2003

dort bestehenden Wohngebäude heran. Das folgende Luftbild stellt den derzeitigen Bestand dar.



**Abb. 1: Luftbild Vorhabensareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden**

(Quelle: Google Maps, Juli 2012)

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 140 Meter. Die Ost-West-Ausdehnung im Bereich misst ca. 125 Meter.

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Höhen bewegen sich zwischen 112,80 m ü. NHN und 114,00 m ü. NHN. Für den Endzustand ist von Höhen von mind. 113 m ü. NHN auszugehen.

### **3.2 Grundwasser**

Grundwasser wurde bei Probebohrungen bei 2,50 m bis 2,90 m unter der jeweiligen Geländeoberfläche<sup>4</sup> angetroffen. Dies entspricht Höhen von etwa max. 110 m ü. NHN. Die Grundwasserhältnisse sind durch den bis in die jüngere Vergangenheit südlich vom Standort betriebenen Tagebau (jetziger Cospudener See) nachhaltig beeinflusst. Das geplante Vorhaben befindet sich im Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung Tagebau Cospuden" (Zulassung des Bergamtes Borna (heute Sächsisches Oberbergamt) vom 24.04.2001) im Einflussgebiet des ehemaligen Tagebaus. Nach Beendigung der Beeinflussung durch den Tagebau sind oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten. Überschläglich kann von einem langfristigen Wasserstand in Höhe des Wasserspiegels des Cospudener See bei rund 110,5 m ü. NHN ausgegangen werden. Dies geht auch mit dem Wasserstand des Cospudener Sees konform. Dieser Wasserstand wird laut Information der LMBV als dauerhafter und maximaler Wasserstand genannt; eine Beeinflussung durch den Grundwasseranstieg infolge nachbergbaulichen Grundwasseranstieg ist demzufolge nicht zu erwarten. Die für das Territorium Südraum Leipzig vorliegende hydrogeologische Modellierung weist als Prognose für den stationären Strömungszustand ebenfalls keine höheren Grundwasserstände für das Bebauungsgebiet aus.

Das Grundwasser ist als mäßig betonangreifend einzustufen (Expositionsklasse XA2) Der maßgebende Parameter ist Sulfat. Bei der Zusammensetzung der zu verwendenden Bau- und insbesondere Betonteile ist dies zu berücksichtigen.

### **3.3 Baugrund- und Gründungsverhältnisse**

#### Baugrundsichtungen

Die geologischen Verhältnisse sind eiszeitlich geprägt. Eine Grundmoränenfläche der Saalekaltzeit bildet den großen Rahmen des Untersuchungsgebietes. Der ursprüngliche Aufbau des Gebietes wird durch gut durchlässige Sande und Kiese entlang des Pleißetals geprägt. Diese werden von Lößlehm mit feinsandigem bis tonigem Korngrößenspektrum bzw. kiesigem bis tonigem Auelehm überlagert. Aufgrund von Baumaßnahmen wurden in der Vergangenheit einige oberflächennahen Schichten stellenweise abgegraben. Nach den Baugrundaufschlüssen ist am gesamten Standort eine überwiegend 0,5 m bis 3,0 m mächtige Deckschicht aus inhomogenen Auffüllungen vorhanden, die hauptsächlich aus humosen Mischböden mit mehr oder weniger umfangreichen Beimengungen von Ziegel-, Beton-, Glas-, Metall- und Schlackeresten bestehen.

#### Hydrogeologische Verhältnisse

---

<sup>4</sup> Baugrundbegutachtung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013, Seite 7

Der Grundwasserflurabstand sowie die Fließrichtung werden signifikant durch den Einfluss des ehemaligen Tagebaues beeinflusst. Grundwasser wurde bei Probebohrungen bei 2,50 m bis 2,90 m unter der jeweiligen Geländeoberfläche angetroffen<sup>5</sup>. Das geplante Vorhaben befindet sich im Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung Tagebau Cospuden" im Einflussgebiet des ehemaligen Tagebaus. Nach Beendigung der Beeinflussung durch den Tagebau sind oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten. Ausgehend vom Wasserstand des Cospudener Sees und der für das Territorium Südraum Leipzig vorliegenden hydrogeologischen Modellierung ist ein maximaler Anstieg auf 110,5 m ü. NHN zu erwarten.

#### Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet ist oberflächlich mit einer unterschiedlich mächtigen Auffüllung (0,5 -3,0 m dick) zu rechnen. Unterhalb dieser Schicht steht lokal Auelehm in vernachlässigbarer Schichtdicke an. Unterhalb dieser Schichten folgen durchlässige Sande und/oder Kiese; diese Schicht ist wasserführend.

Es wird seitens der Baugrundbegutachtung<sup>6</sup> eingeschätzt, dass die geplanten Baumaßnahmen am Standort realisiert werden können. Dabei ist mit Mehraufwendungen für den Bodenaustausch in der Schicht 1 zu rechnen.

#### Angaben zur Gründung und Standsicherheit

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen in den Wohngebieten erfolgt die Gründung voraussichtlich im oberflächennahen Bereich, d.h. die Gründungsebene für die Bauwerke befindet sich in Schicht 1. Die Oberkante des Fußbodens in den Erdgeschossen der Gebäude liegt bei etwa 113,5 m ü NHN und damit voraussichtlich etwa 30 cm über dem Straßenniveau. Die jeweiligen Gründungsebenen sind durch Ab- und Auftrag herzustellen. Die Gründung der Bauwerke sollte auf einer Bodenplatte mit Gründungspolster erfolgen.

Zur Herstellung der Gründung ist zunächst grundsätzlich die vorhandene obere Schicht bis etwa 112,5 m ü NHN abzutragen. Unterhalb der Bodenplatte (geschätzte Dicke 20 cm) ist ein Polster aus verdichtungsfähigem Material (Sand-Kies-Gemisch, Mineralgemisch etc.) von mind. 60 cm in zwei Lagen einzubauen und zu verdichten. Auf der Oberkante des Polsters ist eine Tragfähigkeit des  $E_{v,2}$ -Moduls  $\geq 60$  MPa nachzuweisen. Es wird eingeschätzt, dass bei Anordnung einer Platte Setzungen von max. 1,0 - 1,5 cm zu erwarten sind, die größtenteils in der Bauphase abklingen werden. Setzungsdifferenzen werden kaum auftreten.

Grundsätzlich ist eine frostsichere Gründung bis mind. 0,8 m unter endgültigem Gelände zu sichern. Deshalb ist für das Gründungspolster frostsicheres Material zu verwenden.<sup>7</sup>

Auch im Gewerbegebiet erfolgt bei üblicher Bauweise eine Gründung im oberflächennahen Bereich, d.h. die Gründungsebene für die Bauwerke befindet sich in Schicht 1. Die Oberkan-

---

<sup>5</sup> siehe Fußnote <sup>4</sup>, Seite 7

<sup>6</sup> siehe Fußnote <sup>4</sup>, Seite 12

<sup>7</sup> siehe Fußnote <sup>4</sup>, Seite 12ff.

te des Fußbodens in den Erdgeschossen der Gebäude liegt bei etwa 114,0 m ü NHN und damit 50 cm über dem Straßenniveau. Die Gründungsebene ist durch Abtrag herzustellen.

Die Gründung der Bauwerke kann aus bodenmechanischer Sicht auf Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen. Aufgrund der i.d.R. geringen Tragfähigkeit ist die Auffülle im Bereich der Fundamente bis etwa 112 m ü NHN unter Beachtung eines Lastausbreitungswinkels von 45° abzutragen. Die Aushubebene ist intensiv nachzuverdichten und es sind  $E_{v,2}$ -Moduln  $\geq 25$  MPa nachzuweisen. Bei lokalen Aufweichungen und/oder ungeeignetem Material ist der Austausch ggf. zu vertiefen.

Auf dem nachverdichteten Planum ist zunächst ein Polster in einer Schichtdicke von mindestens 100 cm lagenweise aufzubringen und zu verdichten. Als Austauschmaterial kann gut verdichtungsfähiges schwachbindiges Sand-Kies-Gemisch, Mineralgemisch etc. genutzt werden. Dieses Material kann dann auch für die Verfüllung der Fundamentgruben genutzt werden.<sup>8</sup>

#### Angaben zur Versickerungsfähigkeit

Am Standort liegen gemäß Gutachten<sup>9</sup> für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers überwiegend ungünstige Verhältnisse vor. Eine oberflächennahe, flächenhafte Versickerung scheidet auf den meisten Flächen aus, da die Auffüllungen aufgrund einer schwach durchlässigen Schicht nur bedingt sickertfähig sind. Die vorliegenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind allgemein für Schachtversickerungen untersucht worden, die bis auf die unter den Auffüllungen anstehenden Sande und Kiese heruntergeführt werden könnten<sup>10</sup>. Demnach sind Versickerungen mittels Schachtversickerungsanlagen bzw. in den Gewerbegebieten auch mittels Rigolen vom Prinzip her möglich. Im Schreiben zur Versickerung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig vom 15.11.2012 wurde jedoch die Gefahr angesprochen, dass der Grundwasserstand insbesondere in den Grobkiesschichten schwanken kann und dass der Mindestabstand zum Grundwasser bei hohen Grundwasserständen unterschritten werden könnte bzw. das Niederschlagswasser direkt ins Grundwasser eingeleitet wird, was nicht zulässig ist. Aus diesen Gründen wird im B-Plangebiet der Einbau von Zisternen vorgesehen. Die Zisterne muss einen hoch liegenden Notüberlauf mit Auslauf in eine Sickerpackung aufweisen über die in die anstehenden Sand- und Kiesschichten versickert wird.

### **3.4 Grünstrukturen und Landschaftsschutz**

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich offene Wiesenflächen, welche zum Teil locker mit Gehölzen und Buschgruppen bestanden sind. Dabei handelt es sich um wenig strukturierte und wenig entwickelte Vegetationsflächen mit Aufwuchs aus einzelnen Laub-

---

<sup>8</sup> siehe Fußnote <sup>4</sup>, Seite 14f.

<sup>9</sup> Erweiterung Beurteilung Versickerung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013

<sup>10</sup> siehe Fußnote <sup>9</sup>

bäumen. Bei den Gebüschflächen handelt es sich überwiegend um Weiden. Die kleineren Gehölzflächen und die Buschgruppen auf den einzelnen Teilbereichen sind durch Sukzession entstanden.

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine nach europäischem oder nationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald liegt in kürzester Entfernung 190 m westlich des Ziegeleiwegs. Das FFH-Gebiet Leipziger Auensystem sowie das SPA-Gebiet Leipziger Auwald beginnen nördlich der Siedlung Wolfswinkel in 350 m Entfernung.



**Abb. 2: vorhandene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im direkten Stadtgebiet Markkleebergs und stellt sich als siedlungsnaher Brachfläche dar. Sie wird derzeit als Durchgangsgebiet sowie verstärkt als Hundewiese genutzt. Im Norden, Osten und Süden verlaufen jeweils Straßen, die regelmäßig befahren werden. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich unmittelbar Wohngebiete unterschiedlicher Typologie an. Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch eine Tankstelle begrenzt.

### Pflanzenarten

Auf Grund der verschiedenen Nutzungen und Einflüsse auf die Biotoptypen der Fläche weisen die Vegetationsstrukturen stark anthropogen überprägte Eigenschaften auf. Ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten, die zumeist im Bereich seltener Biotoptypen mit besonderen Standortbedingungen zu finden sind, wird nicht erwartet. Die



Artenzusammensetzung wird an Hand der Biotoptypenbeschreibung als häufig und daher allgemein charakteristisch eingestuft.

Außerhalb der Gehölzbestände wird das Plangebiet auf den offenen Grasflächen durch Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Goldrute (*Solidago virgaurea*), Wilde Möhre (*Daucus carota* subsp. *carota*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und gewöhnliche Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) geprägt.

Der zusammenhängende Gehölzbestand im Osten der Fläche weist hauptsächlich Jungholz der gemeinen Robinie auf. Nur gelegentlich ist eine Sandbirke eingestreut. Der Untergrund dieser Gehölzgruppe zeichnet sich durch Brombeergebüsche aus.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich vereinzelte Gebüschgruppen aus Strauchweiden, Zitter-Pappeln und Birken. Die dominierende Gehölzart ist dabei jedoch die Weide.

Insgesamt stellt sich der Gehölzbewuchs der Fläche relativ jung dar. Insbesondere die Robinien im Osten der Fläche weisen nur vereinzelt Bäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm auf. Im Norden des Plangebiets am Ahornweg steht eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 30 cm, im Westen zwei Stieleichen, die bereits einen Stammdurchmesser von jeweils 50 cm besitzen. Die nördliche der beiden Eichen weist schwere Sturmschäden auf, die nach gutachterlicher Einschätzung eine verbleibende Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren erwarten lässt<sup>11</sup>.

### **3.5 Artenschutzfachliche Betrachtung**

Im August 2012 erfolgten mehrere Begehungen der Fläche zur Aufnahme der Biotoptypen im Geltungsbereich. Auf Basis der in der Biotopkartierung ermittelten Lebensraumstrukturen erfolgte im Rahmen der in einer separaten Unterlage durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung eine Potenzialabschätzung auf vorkommende prüfungsrelevante Arten. Faunistische Kontrollkartierungen wurden im Zeitraum April bis Juni 2013 durchgeführt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag prüfungsrelevant sind die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie die Europäischen Vogelarten.

Gemäß dem Gutachten ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen, artenschutzrelevante Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vor Baubeginn ist die Fläche im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf ggf. vorkommende Arten zu kontrollieren (schwerpunktmäßig Zauneidechsen) und bei Auffinden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen, wie das Abfangen und Umsetzen in geeignete Habitate im Umfeld, durchzuführen (= Vermeidungsmaßnahme).

---

<sup>11</sup> Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit einer „*Quercus robur*“- Stiel-Eiche, Spinnereistraße BG 09, 04416 Markkleeberg, Sachverständigenbüro Annett Steinert, Leipzig, 04. Januar 2013

Zu beachten ist außerdem der gesetzlich festgeschriebene Verbotszeitraum für Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 287/1, 588/2, 588/8, 588/9 und 589/3 befinden sich im Eigentum von privaten Eigentümern, die mit den Planungen einverstanden sind.

Das Flurstück 589/2 beherbergt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die öffentliche Straße Ahornweg. Die Teile des Flurstücks, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ahornweg“ liegen, sind nicht von den Straßenbauanlagen betroffen und werden gegenwärtig nicht genutzt.

### **3.7 Bebauung und Nutzung**

Eine bauliche Nutzung findet gegenwärtig im Vorhabensgebiet nicht statt. Das Areal liegt brach. Im Plangebiet verlaufen einige unbefestigte Pfade.

gewerbliche Nutzungen grenzen im Süden an das B-Plangebiet an (Tankstelle an der Koburger Straße). Von der Tankstellennutzung geht jedoch keine Gefahr aus, die eine angrenzende Wohnbebauung prinzipiell ausschließen würde. Tankstellen sind laut BauNVO sogar als Ausnahme in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat Tankstellen auch nicht in den in Fachkreisen maßgeblichen Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, Anhang 1: Abstandsempfehlungen) aufgeführt.

Die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Bereiche, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, dienen vorrangig dem Wohnen. Östlich der Koburger Straße, an die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahornweg“ heranreicht, besteht ein reines Wohngebiet.

### **3.8 Denkmalschutz**

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich laut Aussage des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes innerhalb einer Fläche mit archäologischen Bodendenkmalen. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen worden.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; für diese besteht Anzeigepflicht gemäß SächsDSchG.

### **3.9 Verkehrliche Anbindung**

#### *3.9.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz*

Das Vorhabensgebiet wird durch die bestehenden Straßen (Ahornweg, Koburger Straße, Spinnereistraße) von drei Seiten randerschlossen.

Die Stadt Markkleeberg befindet sich durch die bestehenden Verkehrswege in enger Verflechtung mit dem Oberzentrum Leipzig und den Naherholungsgebieten im Leipziger Neuseenland. Eine schnelle Verbindung ist durch das bestehende Straßennetz vom Vorhabensstandort zur Bundesstraße 2 und zur Bundesautobahn 38 gewährleistet. Überregional ist Markkleeberg über die bestehenden Straßen sehr gut an das Umland angebunden.

#### *3.9.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr*

Etwa 1.000 m südöstlich befindet sich die Haltestelle Markkleeberg, von der aus Zugverbindungen der Deutschen Bahn und die S-Bahn Markkleeberg – Leipzig erreicht werden können. Im Zuge der netzergänzenden Maßnahmen zum City-Tunnel Leipzig wird an der Breitscheidstraße bis Ende 2013 der Haltepunkt Markkleeberg-Nord errichtet. Die Entfernung zum Plangebiet wird knapp 600 m betragen.

Die Haltestelle Forsthaus Raschwitz, von der aus die Straßenbahnlinie 9 der Leipziger Verkehrsbetriebe erreicht werden kann, befindet sich etwa 300 m nördlich an der Koburger Straße. Die Buslinien 70 und 107 halten ebenfalls dort. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Energiestraße nahe der Kreuzung mit der Koburger Straße und der Spinnereistraße (Entfernung ca. 150 m). Diese Haltestelle wird von den Buslinien 65 und 108 angefahren. An der etwa 500 m südlich liegenden Haltestelle Sonnesiedlung verkehrt zudem die Buslinie 107.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann daher als sehr günstig bezeichnet werden.

### **3.10 Technische Infrastruktur**

Leitungstechnisch ist das Plangebiet an alle relevanten Medien angebunden. In den angrenzenden Straßen Ahornweg, Koburger Straße und Spinnereistraße liegen die Medien der jeweiligen Versorger für Lösch- und Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation an, die die benachbarten Gebäude versorgen. Das Vorhabensgebiet selbst war in der Vergangenheit baulich bereits genutzt und auch an die Ver- und Entsorgung angeschlossen gewesen. Eine Ver- und Entsorgung ist zukünftig möglich. gegeben.

### **3.11 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Entsprechend § 15 Abs. 3 der Abfallwirtschafts-

satzung des Landkreises Leipzig erfolgt die Abfallentsorgung mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen.

### 3.12 Altlasten und Altablagerungen

Das Gelände wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Nach Aussage des Flächennutzungsplanes existiert im Plangebiet ein Altstandort einer Altlast (AKZ 79200638, Hochwert 5683630, Rechtswert 4525610). Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) kennzeichnet damit einen Altstandort der Leipziger Lagertechnik GmbH.

Das Landratsamt Landkreis Leipzig teilte in einem Schreiben vom 27.02.2013 mit, dass er Standort bereits 1997 im Rahmen der durchgeführten Abbruchtätigkeiten auf dem Areal der ehemaligen Lagertechnik GmbH Markkleeberg altlastenseitig saniert wurde. Die Nachnutzung als Wohnungsbaustandort wurde bei der Bewertung berücksichtigt. Der dokumentierte Sachstand der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist altlastenseitig als erfolgreich einzuschätzen. Eventuell im Boden verbliebene Restkontaminationen sind im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten zu beseitigen. Der Altlaststandort ist mit dem Eintrag „Belassen“ im Kataster eingetragen.<sup>12</sup> Das Schreiben des Landratsamtes liegt als Anlage den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Aufgrund der Kenntnis über den Altstandort einer Altlast führte die ICP GmbH Leipzig zum 23.01.2013 eine gutachterliche Altlastenbewertung durch und traf folgende Aussagen:

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und für den Wirkungspfad Boden – Mensch besteht derzeit für alle Grundstücke nicht. Für die geplante Wohnnutzung ist der bleibelastete Bereich im Bereich der Rammkernsondierung 7 auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Der Bereich wird zeichnerisch im B-Plan dargestellt. Im Bereich von Grünflächen ist in der durchwurzelten Bodenzone Bodenmaterial einzubringen, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllt. Bei einer Aufnahme und Entsorgung der teilweise heterogenen Auffüllungen mit Beimengungen von Ziegel-, Beton-, Schlacke- und /oder Kohleresten im Rahmen von Baumaßnahmen wird die abfalltechnische Einstufung i.d.R. bei LAGA Z2 (TR Boden aus 11/2004) bzw. W-Liste Sachsen W2 liegen. Für die Entsorgung sind Deklarationsanalysen erforderlich; nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sollte die weitaus größte Menge der Kategorie Z2 und DK0 zuzuordnen sein.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Auskunftersuchen zu Altstandort einer Altlast, Landkreis Leipzig, SG Abfall/Bodenschutz/ Altlasten, Grimma, 27.02.2013

<sup>13</sup> Altlastenbewertung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013

### **3.13 Kampfmittelbelastungen**

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Das Gelände ist als im 2. Weltkrieg bombardierte Fläche erfasst worden. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Nach Rückfrage mit dem Amt für Rechts-, Kommunal- und Ordnungsangelegenheiten des Landratsamtes Landkreis Leipzig, ist diese Einstufung lediglich als Gefahrenvorsorge zu bewerten und nicht mit einer Gefahrenabwehr aufgrund konkret bekannter Kampfmittel im Erdreich zu verwechseln. Die Bestimmung zum Absuchen des Geländes stellt lediglich eine Kannbestimmung dar. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Sollten während der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Ortpolizeibehörde (Bürgermeister) und die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen Kampfmittelbeseitigung Dresden zu verständigen. Das Landratsamt Landkreis Leipzig ist über den Sachverhalt zu informieren. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **3.14 Vermessungs- und Grenzmarken**

Innerhalb des Plangebietes sind Vermessungs- und Grenzmarken vorhanden, die bei Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen sind.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ein städtebauliches Ziel ist das reibungsfreie Einfügen der Wohn- und Gewerbegebiete in die umgebende Bebauungsstruktur. Orientierung geben insbesondere die dreigeschossige Bebauung nördlich des Ahornwegs sowie an der Spinnereistraße auf der Südseite sowie in westlicher Richtung. Von der Koburger Straße wird entlang des Ahornwegs eine Höhen- und Dichte-Abstufung der Gebäude vorgenommen, um an die eingeschossigen Bestandsgebäude im weiteren Verlauf des Ahornwegs Bezug zu nehmen. Zur Schaffung klarer Straßenräume werden entlang des Ahornwegs, der Koburger sowie der Spinnereistraße Baulinien festgesetzt, die ein Zurückspringen der Gebäudefluchten verhindern. Durch die Straßen begleitende Anordnung der Gebäude entsteht ein großzügiger Blockinnenbereich, der frei von Verkehr und öffentlicher Nutzung bleibt.

Dieses Konzept soll im Bebauungsplan umgesetzt werden.



Abb. 3 Städtebauliches Konzept vom 11.09.2012

#### 4.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig randerschlossen. Die anstehenden Ver- und Entsorgungsmedien für Lösch- und Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation erschließen die dem Vorhabensgebiet benachbarten gebiete. In der Vergangenheit ver- bzw. entsorgten sie auch das mittlerweile rückgebaute und brachgefallene Vorhabensgebiet. Es ist daher nicht notwendig, neue Medien von außen an das Vorhabensgebiet heranzuführen. Lediglich neue Hausanschlüsse sind im Zuge der Neubaumaßnahmen zu verlegen. Dazu ist durch die jeweiligen Bauherren im Zuge der Erschließungsplanungen vor Baubeginn ein Vertrag mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen zu schließen.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser ist nach Auskunft des Versorgungsträgers nur im nordwestlichen Bereich der Spinnereistraße möglich. Anfallendes Regenwasser ist größtenteils auf den Grundstücken in Zisternen zu belassen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen sollen einen Notüberlauf erhalten, über den eine Versickerung in die anstehenden Sand- und Kiesschichten möglich ist. Das gesammelte Regenwasser kann u.a. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

## **4.3 Verkehrskonzept**

### *4.3.1 Innere und äußere Erschließung*

Die am Rande des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Ahornweg, Koburger Straße und Spinnereistraße dienen auch der Verkehrserschließung des Bebauungsplanes „Ahornweg“. Entsprechend werden die Einfahrten zu den Grundstücken im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Neue Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Weitere Verkehrsanlagen außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

### *4.3.2 Stellplätze*

Notwendige Stellplätze für die Anwohner und Besucher der Baugebiete sollen auf der Fläche der Baugebiete mit errichtet werden. Eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Baugebiete ist unter Beachtung der Vorgaben der Grundflächenzahl (GRZ) prinzipiell möglich.

Des Weiteren wird ein kleiner öffentlich gewidmeter Parkplatz für acht Stellplätze neu errichtet, um die Stellflächen an der Spinnereistraße, die durch die Einfahrten zu den neuen Grundstücken entfallen, zu kompensieren. Die Einfahrt dazu wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die innerhalb des Bebauungsplanes neu zu errichtende öffentliche Parkfläche an der Spinnereistraße ist für den maximalen Fall dimensioniert, dass in der Spinnereistraße Reihenhäuser mit bis zu zwölf Wohneinheiten entstehen können. Beim Bau eines ebenfalls zulässigen Doppelhauses anstelle eines Reihenhauses verringert sich die dort tatsächlich benötigte Stellplatzanzahl um eins, da der Bereich der dann nicht benötigten Grundstückszufahrt entlang der Spinnereistraße weiterhin als öffentliche straßenbegleitende Parkstellfläche zur Verfügung stehen wird. Die Größe der öffentlichen Parkfläche wird jedoch in jedem Fall beibehalten. Somit ist gesichert, dass durch die Festlegungen im B-Plangebiet die öffentliche Parkplatzsituation im Quartier auf keinen Fall verschlechtert sondern eher verbessert wird.

Der Parkplatz ist an seiner östlichen und seiner westlichen Seite mit einer 2 m hohen Sichtschutzwand versehen. Ein Überfahren des Parkplatzes zur benachbarten Tankstelle wird ausgeschlossen. Weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht notwendig.

### *4.3.3 Geh- und Radwege*

Intern wird im Bebauungsplan ein neuer Gehweg ausgewiesen, der die Funktion eines in den vergangenen Jahren entstandenen Trampelpfades von der Mitte des Ahornwegs zur Kreuzung Koburger Straße/Spinnereistraße übernimmt. Dazu werden die erforderliche Fläche und die Trasse bauleitplanerisch gesichert. Der Gehweg hat eine Breite von 2 m und wird öffentlich gewidmet werden. Der Gehweg kann bei entsprechender Beschilderung auch von Radfahrern genutzt werden (Zusatzzeichen „Radfahrer frei“). Weitere Geh- und Radwege außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

#### 4.4 Artenschutz

Gemäß der separat erarbeiteten Unterlage zur Artenschutzrechtlichen Prüfung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen, artenschutzrelevante Kompensationsmaßnahmen sind mit Umsetzung der Maßnahmen im Geltungsbereich nicht erforderlich. Vor Baubeginn ist eine Begehung der Fläche durch die verantwortliche ökologische Baubegleitung durchzuführen. Sollten im Rahmen der Begehung relevante Arten gefunden werden (betrifft insbesondere Zauneidechsen), sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzufangen und in geeignete Habitate in vom Bauvorhaben unbeeinflusste Bereiche im Umfeld umsetzen.<sup>14</sup>

Eine größere Gebüschfläche an der Koburger Straße sowie eine Eiche an der Spinnereistraße werden erhalten, für die übrigen Gebüschflächen wird der Schutz aufgehoben. Für Fällungen ist der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgesehen, wodurch Beeinträchtigungen von Vögeln während der Brut- und Aufzuchtzeit gemäß § 39 BNatSchG vermieden werden. Der Ersatz einer im Geltungsbereich vorkommenden, nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg geschützten Eiche erfolgt gemäß eben dieser Satzung.

#### 4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

##### 4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 – 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

Festsetzung:

TF1.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete WA1 und WA2 werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

---

<sup>14</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Ahornweg“, Seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 01.07.2013



- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Planung nach §1 Abs. 6 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete ist vorliegend für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Bauleitplanung soll nicht nur einen ordnenden Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen, sondern auch und gerade die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten, um in die Zukunft orientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten. Für das kleine Areal gibt es mehrere Anfragen potentiell interessierter Bauherren, die eine Lage innerhalb Markkleebergs mit der bereits vorhandenen Infrastruktur und den guten Anbindungsmöglichkeiten bevorzugen. In diesem Sinne besteht vorliegend für die Allgemeinen Wohngebiete ein in diesem innerstädtischen Bereich ein städtebaulicher Bedarf.

Die Gebiete WA1 und WA2 sind im Nordosten vom Ahornweg und im Südwesten von der Spinnereistraße begrenzt. Jenseits der Straßen sind Bestandsgebäude, die dem Wohnen dienen, vorhanden. Im Nordwesten befinden sich in direkter Nachbarschaft ein Zweifamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Vorliegend wurde von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ist ausweislich § 4 BauNVO dadurch geprägt, dass es vorwiegend, aber nicht ausschließlich der Wohnnutzung dient. Zur Schaffung der gebotenen städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung planbedingter Konflikte wurde vorliegend mittels textlicher Festsetzungen eine modifizierende Feinsteuerung der typischerweise zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes vor Emissionen (Lärm, Geruch) werden Nutzungen, die nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Es erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben auf den Wohngrundstücken. Diese Nutzungen sind östlich der Allgemeinen Wohngebiete in den Gewerbegebieten GEe1 und e2 des Bebauungsplanes bzw. im an den Bebauungsplan im Süden angrenzenden Bereich der bestehenden Tankstelle an der Koburger Straße prinzipiell möglich. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten und der Ermöglichung deren Ausübung in den benachbarten Bereichen wird eine städtebaulich sinnvolle Gliederung des Areals erreicht und den angesprochenen Nutzungen dennoch in Gänze ausreichend Raum eingeräumt.

Die Größe des Plangebietes – im Entwicklerkonzept wird von einer Grundstücksteilung für maximal 18 Eigenheimgrundstücke (davon maximal 12 als Reihenhauser oder stattdessen bis zu 8 als Doppelhaus) ausgegangen - lässt eine Mischung mit anderen Nutzungen kaum zu. Diese würden den Charakter des Wohngebietes beeinträchtigen, da diese Nutzungen i. d. R. auf einen größeren einen größeren Besucherverkehr bedingen. So erfolgt der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die u.U. ebenfalls zu erhöhten ungewollten Emissionen (Lärm, Geruch) in den kleinen Wohngebieten führen können. Weiterhin erfolgt aus diesen Gründen der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die zu erhöhtem Besucherverkehr und Geräuschemissionen insbesondere an Wochenenden und Feiertagen führen können. Außerdem sind Stellflächen im öffentlichen Raum dafür nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Bei der absehbaren Größe der möglichen Grundstücke kann unter Beachtung der Bereiche, die in jedem Fall von Bebauung freizuhalten sind, nicht von einer Bereitstellung auf den privaten Flächen in entsprechend erforderlicher Zahl ausgegangen werden. Diese Nutzungen sind eher größeren Wohngebieten sinnvoll, bei denen mehr Spielräume für die Wahrung von Abständen zu den nahegelegenen Nutzungen bestehen, und nicht in einem wie hier vorliegenden eng begrenzten Innenstadtbereich. Um Probleme mit der Nachbarschaft von vorn herein zu vermeiden, wird daher auf diese Nutzungen im Bebauungsplangebiet verzichtet.

Der festgesetzte Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Dadurch wird die Wohnqualität am Standort angehoben. Das Plangebiet fügt sich dadurch gut in die bestehende Bebauung ein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden als Ausnahmen zugelassen, um den Anwohnern eine Zimmervermietung bzw. Selbständigen ihre Verwaltungstätigkeit bei Bedarf in kleinem Rahmen gewähren zu können. Als Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist in einem Allgemeinen Wohngebiet lediglich Pensionen möglich. Ferienwohnungen fallen nicht hierunter.

Der Gebietscharakter im Sinn des § 4 BauNVO bleibt auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modifikationen gewahrt.

Festsetzung:

TF1.2 Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete GEE1 und GEE2 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Planung nach §1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Begründung:

Die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete ist vorliegend für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Bauleitplanung soll nicht nur einen ordnenden Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen, sondern auch und gerade die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten, um in die Zukunft orientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten. Für das kleine Areal gibt es Anfragen potentiell interessierter Bauherren bei den Flächeneigentümern, die eine Lage innerhalb Markkleebergs mit der bereits vorhandenen Infrastruktur und den guten Anbindungsmöglichkeiten bevorzugen. In diesem Sinne besteht vorliegend für die Gewerbegebiete ein städtebaulicher Bedarf.

Die Gebiete GEe1 und GEe2 grenzen im Westen an die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 an und bilden eine Raumkante zur Koburger Straße. So wird die südlich angrenzende Tankstelle städtebaulich gefasst und besser in die Siedlungsstruktur eingefügt.

Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen; vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Vorliegend wurde von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ist ausweislich § 8 BauNVO dadurch geprägt, dass es vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zur Schaffung der gebotenen städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung planbedingter Konflikte wurde vorliegend mittels textlicher Festsetzungen eine modifizierende Feinsteuerung der typischerweise zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes vor Emissionen (Lärm, Geruch) werden Nutzungen, die nach BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen. Es erfolgt der Ausschluss von Tankstellen, wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO können Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassen werden. Vorliegend wurde diese Möglichkeit in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausschlüsse dienen dem städtebaulichen Ziel, die von den Gewerbegebieten erfassten Flächen für Nutzungen durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und öffentliche Betriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Darüber hinaus dienen die Ausschlüsse der Beachtung der Maßgaben aus § 50 BImSchG, da die vorhandene Immissionsbelastung der anliegenden Bereiche bereits durch die bestehenden Nutzungen groß genug ist und den jetzigen und zukünftigen Anwohnern eine wesentliche Erhöhung insbesondere durch den auch in den Abendstunden damit einhergehenden Publikums- bzw. Kundenverkehr nicht mehr zugemutet

werden soll. Gleichzeitig soll die Brachfläche jedoch nachgenutzt und Raum für Gewerbe in gutangebundener Innenstadtlage angeboten werden.

Der festgesetzte Ausschluss bzw. die Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen nicht Bestandteil der Planung sind, erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO. Dadurch wird die Standortqualität insbesondere für die zulässige Wohnnutzung in der Umgebung sowie ganz allgemein für die Nachbargebiete angehoben. Das Plangebiet fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen gut in die bestehende Bebauung ein.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, um Gewerbetreibenden die Ausübung ihrer Arbeit ggf. zu erleichtern. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen bei Bedarf ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn von ihnen insbesondere zu den Ruhezeiten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der in der Nachbarschaft ansässigen Wohngebiete zu erwarten sind und ein Ausschluss somit nicht gerechtfertigt erscheinen würde. Anlagen für sportliche Zwecke (bspw. Sporthallen und Schwimmbäder), die üblicherweise in einem Gewerbegebiet zulässig sind, sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um die von den Gewerbegebieten erfassten Flächen vorrangig für Nutzungen durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und öffentliche Betriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Der Gebietscharakter im Sinne des § 8 BauNVO bleibt auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modifikationen gewahrt.

Festsetzung:

- TF1.3 In den im Plangebiet ausgewiesenen Baugebieten WA1 und WA2 sind die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.
- TF1.4 In den im Plangebiet ausgewiesenen Baugebieten GEe1 und GEe2 sind Gewerbebetriebe als Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Sortimente der Nahversorgung) als Hauptsortimente nur zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Accessoires
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter
- Bekleidung
- Baby-/Kinderartikel
- Bastelartikel
- Beleuchtungsartikel
- Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut
- Briefmarken, Münzen
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher

- Bürobedarf
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Devotionalien
- Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)
- Fotogeräte und Fotowaren
- Gardinen und Zubehör, Rollos
- Geschenkartikel
- Glas
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Keramik
- Kürschnerwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
- Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
- Lederwaren
- Reformwaren, Naturkost
- Musikinstrumente, Musikalien
- Papier- und Schreibwaren
- Parfümeriewaren (Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.)
- Porzellan
- Schmuck
- Schuhe
- Schulbedarf
- Silber- und Edelmetallwaren
- Spielwaren
- Stoffe
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Uhren
- Unterhaltungselektronik
- Wäsche, Strümpfe
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Drogeriewaren und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
- Zeitungen, Zeitschriften

TF1.5 In den im Plangebiet ausgewiesenen Baugebieten GEE1 und GEE2 sind Gewerbebetriebe als Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente uneingeschränkt zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtung
- Bauelemente

- Baustoffe
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)
- Campingmöbel
- Düngemittel
- Eisenwaren
- Fahrräder, Fahrradteile sowie Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fenster
- Fliesen
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen
- Gitter
- Herde, Kamine und Öfen
- Holz, Holzmaterialien
- Installationsmaterial
- Jagd- und Anglerbedarf
- Krafträder, Kraftradteile sowie Zubehör
- Küchen
- Markisen, Rolläden
- Mineralölerzeugnisse
- Möbel
- Orthopädie
- Rasenmäher
- Rolläden, Rollos
- Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
- Sport- und Campingartikel
- Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör
- Teppichboden, Teppiche
- Türen
- Waffen
- Werkzeuge
- Wohnwagen
- Zäune

Zentrenrelevante Sortimente sind als branchenübliche Randsortimente zulässig.

Begründung:

Mit Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Nutzungsart „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ im Sinn des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich der Typ „Markkleeberger Laden“ zulässig ist.

Mit Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Bezug auf eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimenten dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich der Typ „Markkleeberger Laden“ zulässig ist.

Mit Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird für die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Bezug auf eine Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten klargestellt, dass diese uneingeschränkt zulässig ist und insoweit auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente umfassen darf.

Sachliche Grundlage für diese Festsetzungen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012<sup>15</sup>, welches vom Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 23. Mai 2012 beschlossen wurde (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und dessen Empfehlungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind<sup>16</sup>.

Als Leitlinien werden u. a. genannt<sup>17</sup>:

*„3. Der Zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum liegt im Bereich Rathausstraße zwischen Bauvereinsstraße im Westen und erstreckt sich bis zur Straße Alt-Oetzsch im Osten. Diesem Bereich kommt für die mittelzentrale Entwicklung der Stadt Markkleeberg besondere Bedeutung zu. Entsprechend ist er Entwicklungsschwerpunkt für den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, aber auch für kulturelle und sportliche Angebote. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum ist als multifunktionales Zentrum zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.*

*4. Zentren der Grund- und Nahversorgung sind die Standorte „Sonnesiedlung“, „Trigaleria“ und „Großstädteln“. Sie sind als zentrale Versorgungsbereiche der Grund- und Nahversorgung zu entwickeln und zu stärken. Wechselseitig mit anderen Nahversorgungsstandorten sichern die drei Grund- und Nahversorgungszentren in der Stadt Markkleeberg eine weitest gehende flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung.*

*5. Die verbrauchernahe Grundversorgung soll über ein weitestgehend flächendeckendes Nahversorgungsnetz gewährleistet werden. Ziel ist, den Einwohnern der Stadt Markkleeberg in der Regel in einem Radius von ca. 500m den Besuch mindestens einer Lebensmittel-Verkaufsstelle zu ermöglichen. Kleinflächiger, ausschließlich auf die Nahversorgung orientierter Lebensmitteleinzelhandel kann dazu außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, aber nur dann, wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.*

*6. Die Neuansiedlung und wesentliche Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder die Sortimentsumstellung von nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf zentrenrelevante sind dem zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zur Erhaltung und Stärkung desselben vorbehalten. Die Neuansiedlung und wesentliche Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Untergruppe der zentrenrelevanten Hauptsortimente der Nahversorgung sind darüber hinaus in den drei zentralen Versorgungsbereichen zur Grund- und Nahversorgung zulässig. Ausnahmen gestattet der Markkleeberger Laden (siehe auch Leitlinie 7).*

*7. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber noch in integrierten Lagen, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Sortimente der Nahversorgung) mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 50m<sup>2</sup> zulässig („Markkleeberger Laden“). Als Agglomeration dürfen Einzelansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bis zu max. vier Einzelbetriebe mit insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen (siehe auch Leitlinie 9).*

---

<sup>15</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012

<sup>16</sup> BVerwG, Urteil vom 26.03.2009, Az.: 4 C 21.07

<sup>17</sup> siehe Fußnote 15, Seite 66 ff.

8. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist ausschließlich an vorhandenen Einzelhandelsstandorten zulässig. Nachhaltig negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei grundsätzlich auszuschließen.

9. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment führen, dürfen 50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Branche in maximal vier Randsortimenten nicht überschreiten. Diese Randsortimente dürfen in Summe wiederum einen Anteil von 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht übersteigen.

10. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Hauptsortimente werden in der „Markkleeberger Sortimentsliste“ bestimmt.“

Im Konzept werden auch konkrete Empfehlungen für die Fläche an der Koburger Straße/ Höhe Tankstelle gegeben, welche in die vorgenannten textlichen Festsetzungen aufgenommen worden sind. So wird empfohlen, an dieser Stelle kein Einzelhandelsbetrieb >50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, weil insbesondere auch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (als Teil der zentrenrelevanten Sortimente) bei Flächen < 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von schädlichen Auswirkungen aufgrund der geringen Distanz zum zentralen Versorgungsbereich Sonnesiedlung auszugehen ist.

Somit ist städtebaulich grundsätzlich ein Steuerungsbedarf in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen gegeben. Erklärtes Ziel ist es, die Attraktivität und Entwicklung des Stadtzentrums (Rathausstraße) zu stärken, zu fördern und zu unterstützen sowie als zentralen Versorgungsbereich für Markkleeberg zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum zu steuern und Nutzungen mit negativen Wirkungen auszuschließen. Die textlichen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sind demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich<sup>18</sup>.

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

Die Beschränkung der Nutzungsart „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ im Sinn des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf den Typ „Markkleeberger Laden“ ist in diesem Rahmen zulässig<sup>19</sup> und vorliegend auch begründet und erforderlich.

Soweit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO den Einzelhandel bereits auf die „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ beschränkt, reicht diese (gesetzliche) Einschränkung zur Sicherung der vorliegend verfolgten Planung (Steuerung des Einzelhandels, Förderung und Stärkung der Attraktivität des Stadtzentrums (Rathausstraße) sowie Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich für Markkleeberg) nicht aus.

---

<sup>18</sup> siehe Fußnote 16

<sup>19</sup> BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 3.07



Zum Einen ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung zur Umschreibung des Merkmals „der Versorgung des Gebietes dienend“<sup>20</sup> festzustellen, dass zwar die Schwelle der Großflächigkeit (jetzt über 800,00 qm) unterschritten werden muss, jedoch innerhalb dieser Grenze mehrere Einzelhandelstypen, insbesondere auch Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 400,00 qm bis 799,00 qm<sup>21</sup>, möglich wären.

Zum Zweiten ist zu berücksichtigen, dass die Allgemeinen Wohngebiete vorliegend an weitere Allgemeine Wohngebiete angrenzen und mit diesen einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich bilden. Folglich beschränkt sich die Grenze des Gebietes i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht allein auf die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans, sondern ist weiter gefasst<sup>22</sup>. Dieser Umstand würde bspw. ebenso Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen im Bereich von 400,00 qm bis 799,00 qm ermöglichen.

Derartige Einzelhandelsnutzungen würden vorliegend jedoch den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes gefährden und sind deshalb bereits auf der Ebene der Bauleitplanung als gebietsunverträglich auszuschließen. In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes<sup>23</sup> ist eine Nutzungsart oder ein Nutzungstyp gebietsunverträglich, wenn er wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe des betrieblichen Einzugsbereiches, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangverkehrs typischer Weise geeignet ist, den Gebietscharakter zu stören. Dies ist vorliegend mit Ausnahme des „Markkleeberger Ladens“ für alle anderen denkbaren „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ (Betriebstypen) aufgrund deren typischer Nutzungsweise (insbesondere räumlicher Umfang, Kundenfrequenz) einerseits und der Gebietsstruktur (Fläche; innere Erschließung; fehlende Flächen für Stellplätze) andererseits der Fall.

Mit Blick auf den gleichwohl nicht vollständig beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie die gewünschte, das Planungsziel (Sicherung der Nahversorgung und sowie Stärkung des Einzelhandels im Stadtzentrum) und den Gebietscharakter nicht gefährdende Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung wurde deshalb der Typ „Markkleeberger Laden“ ausdrücklich für zulässig erklärt.

Wesentliches Merkmal des Typs „Markkleeberger Laden“ ist eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> <sup>24</sup>. Dieser Betriebstyp prägt maßgeblich das Erscheinungsbild des Markkleeberger Einzelhandels auch und insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Er erfüllt nicht nur eine Versorgungs-, sondern auch eine wichtige soziale Funktion. Schon die

---

<sup>20</sup> BVerwG, Beschluss vom 03.09.1998, Az.: 4 B 85.98; BVerwG, Urteil vom 29.10.1998, Az.: 4 C 9.97; BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, Az.: 4 C 1.02; SächsOVG, Beschluss vom 30.08.2004, Az.: 1 BS 297/04

<sup>21</sup> vgl. Definition der Einzelhandelstypen der A. C. Nielsen GmbH, UNIVERSEN 2002, Daten zum Handel in Deutschland

<sup>22</sup> OVG NRW, Beschluss vom 19.08.2003, Az.: 7 B 1040/03

<sup>23</sup> BVerwG, Beschluss vom 28.02.2008, Az.: 3 B 60.07

<sup>24</sup> siehe Fußnote 15, Seite 39

in der Analyse zur Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003<sup>25</sup> in Markkleeberg erfassten Handels- und Vertriebsformen zeigten, dass die kleinen und oft solitären Geschäfte durchschnittlich Verkaufsflächen von 25 bis 40 m<sup>2</sup> aufweisen. Neben den Einzelhandelseinrichtungen, die Waren des täglichen Bedarfs (hier handelt es sich regelmäßig um Lebensmittel) anbieten, umfasst dieser Betriebstyp auch Fachgeschäfte, die Waren des kurzfristigen Bedarfs (Drogerieartikel, Blumen u. ä.) als Hauptsortiment beinhalten. Kennzeichnend für diese Läden ist, dass neben einem Hauptsortiment oft auch ein breit gefächertes Warenangebot als Randsortiment verkauft wird. So werden z. B. beim Bäcker auch Zeitschriften angeboten oder der Tabakwarenladen veräußert auch Schreib- und Papierwaren. Darüber hinaus trifft man häufig auch auf ein zusätzliches Dienstleistungsangebot, wie z. B. einen Serviceschalter der Deutschen Post, Bank- oder Versicherungsdienstleistungen, Lotto-Toto-Annahme, die Annahme von Reinigungs- und Reparaturleistungen oder der Verkauf von Fahrscheinen.

Ausweislich des aktuell vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>26</sup> ist festzustellen, dass seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2003 keine tiefgreifenden Veränderungen des Einzelhandelsbestands in der Stadt Markkleeberg stattgefunden haben. Die im damaligen Konzept aufgeführten Einzelhandelsformen haben sich, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Deshalb wurde auf der Grundlage der aktuellen Analysen der für die Stadt Markkleeberg nachgewiesene Betriebstyp definiert und festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete im Sinn des § 4 BauNVO bleibt trotz der Festsetzung in Ziffern 1.3 gewahrt.

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

Die Beschränkung der Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Bezug auf eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente auf den Typ „Markkleeberger Laden“ ist zulässig<sup>27</sup> und vorliegend auch begründet und erforderlich.

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und damit grundsätzlich bis zur Grenze der Großflächigkeit in einem Gewerbegebiet zulässig. Deshalb besteht vorliegend mit Rücksicht auf die kommunale Gesamtplanung für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet sowie das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept eine besondere Notwendigkeit zur Steuerung. Eine gesetzliche Einschränkung zur Sicherung der vorliegend verfolgten Planung (Steuerung des Einzelhandels, Förderung und Stärkung der Attraktivität des Stadtzentrums (Rathausstraße) sowie

---

<sup>25</sup> Das Handelsnetz der Stadt Markkleeberg und die Wechselwirkungen zur Stadtentwicklung, IHK zu Leipzig / Regierungspräsidium Leipzig, Leipzig, 30.07.2003

<sup>26</sup> siehe Fußnote 15, Seite 28 ff.

<sup>27</sup> BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 3.07

Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich für Markkleeberg) ist offenkundig nicht gegeben.

Mit Blick auf einen gleichwohl nicht vollständig beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten sowie die mit der Festsetzung der Gewerbegebiete verfolgten Planungsziele wurde die Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Typisierung „Markkleeberger Laden“ ausdrücklich für zulässig erklärt und im Übrigen ausgeschlossen.

Bereits in der Analyse zur Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003<sup>28</sup> wurde die Rathausstraße im Abschnitt Raschwitzter Straße - Ring als der Bereich ermittelt, der den eigentlichen innerstädtischen Handelsbesatz beinhaltet. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf verwiesen, dass

*„die Bestände an Einzelhandelseinrichtungen zu gering und wenig geeignet sind, innerstädtischer Entwicklungsmotor zu sein. Sowohl gegenwärtig als auch mittelfristig muss davon ausgegangen werden, dass die Stadt Markkleeberg weder quantitativ noch qualitativ (Einzelhandels- und Sortimentsstruktur) den Anspruch einer lebendigen, urbanen und eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums entsprechenden Innenstadt erfüllen kann.“*

Entsprechend stellt das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept fest<sup>29</sup>

*„Die geringsten Verkaufsflächenanteile befinden sich im Stadtzentrum. Vor allem Branchen mit oftmals flächenintensiven Betriebskonzepten (z.B. Verbrauchermärkte oder Fachmärkte) befinden sich überwiegend in sonstigen integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um das Globus-Einkaufszentrum im Ortsteil Wachau/Auenhain und die Einzelhandelsansiedlungen entlang der Seenallee in den Gemarkungen Großstädteln und Gautzsch. Damit besteht für den Einzelhandel im Stadtzentrum der Wettbewerbsdruck nicht allein durch die Nähe zur Stadt Leipzig, sondern auch in der Verkaufsflächenentwicklung innerhalb der Stadt Markkleeberg außerhalb des Stadtzentrums.“*

und formuliert als Leitlinien<sup>30</sup> :

*„3. Der Zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum liegt im Bereich Rathausstraße zwischen Bauvereinsstraße im Westen und erstreckt sich bis zur Straße Alt-Oetzsch im Osten. Diesem Bereich kommt für die mittelzentrale Entwicklung der Stadt Markkleeberg besondere Bedeutung zu. Entsprechend ist er Entwicklungsschwerpunkt für den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, aber auch für kulturelle und sportliche Angebote. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum ist als multifunktionales Zentrum zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.*

*6. Die Neuansiedlung und wesentliche Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder die Sortimentsumstellung von nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf zentrenrelevante sind dem zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zur Erhaltung und Stärkung desselben vorbehalten. Die Neuansiedlung und wesentliche Er-*

---

<sup>28</sup> siehe Fußnote 25

<sup>29</sup> siehe Fußnote 15, Seite 40

<sup>30</sup> siehe Fußnote 15, Seite 66 ff.

*weiterung von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Untergruppe der zentrenrelevanten Hauptsortimente der Nahversorgung sind darüber hinaus in den drei zentralen Versorgungsbereichen zur Grund- und Nahversorgung zulässig. Ausnahmen gestattet der Markkleeberger Laden (siehe auch Leitlinie 7).“*

Daraus ist abzuleiten, dass zwingend Maßnahmen zur Sicherung, Stabilisierung und Förderung innerstädtischer Einzelhandelseinrichtungen erforderlich sind. Eine unangemessene Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente, losgelöst von innerstädtisch integrierten Versorgungsstandorten, kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung dieser Versorgungsbereiche führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, konkret der Bereich der Gewerbegebiete, ist ersichtlich nicht in den Bereich der Innenstadt Markkleebergs integriert. Deshalb ist eine Feinsteuerung geboten. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept würde konterkariert, wenn sich in den hier gegenständlichen Gewerbegebieten (deutlich vom Zentrum von Markkleeberg entfernt, gute Verkehrsanbindung) zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedeln würde.

Die Sortimentszuordnung umfasst vorliegend alle für Markkleeberg innenstadtrelevanten Sortimente. Innenstadtrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen "Gefährdungspotential" für innerstädtische Bereiche auszugehen ist, sobald diese in nicht integrierten Lagen angeboten werden.<sup>31</sup> Zur Beurteilung der Innenstadtrelevanz kommt es allgemein auf die wohnort- und verbrauchernahe Versorgung und auf die Integration (Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen) an. Insbesondere werden innenstadtrelevante Sortimente vornehmlich durch innerstädtische Versorgungsstrukturen vorgehalten. Als Innenstadt bzw. Ortszentrum ist das Gebiet einer Stadt bzw. Gemeinde zu verstehen, in dem sich gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsame Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das Einzelhandelsortszentrum entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (Friseur, Reisebüro, Gastronomie) sowie von Infrastruktureinrichtungen (Verwaltung, Schulen, Ärztehäuser, Kultureinrichtungen u. ä.) von Bedeutung. Nicht zuletzt sind die funktionalen und städtebaulichen Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt heranzuziehen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr stellt ein wichtiges Kriterium dar. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen der Stadt. Die Liste innenstadtrelevanter Sortimente wurde vorliegend anhand der örtlichen Gegebenheiten erstellt.<sup>32</sup>

Mit der vorliegenden Beschränkung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente auf den Typ „Markkleeberger Laden“ wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität der Stadtmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern. Vor diesem Hintergrund wurden in die Liste der ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sorti-

---

<sup>31</sup> VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006, Az.: 3 S 1259.05

<sup>32</sup> siehe Fußnote 15, Seite 71 ff.

mente zulässig<sup>33</sup> auch solche Sortimente aufgenommen, die derzeit in der Innenstadt nicht vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber gewünscht ist (z.B. Schuhe, Lederwaren, Haushaltsgeräte, Sportartikel).

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete Gewerbegebiet im Sinn des § 8 BauNVO bleibt trotz der Festsetzung in Ziffern 1.4 gewahrt.

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

Die Regelung der Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinn des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Bezug auf eine Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten dient der Klarstellung, dass diese in den Gewerbegebieten uneingeschränkt zulässig ist und auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente umfassen darf. Die Regelung ist zulässig<sup>34</sup> und vorliegend auch begründet und erforderlich.

Mit Blick auf typische Einzelhandelsstrukturen allgemein und das auch für Markkleeberg typische Erscheinungsbild war es erforderlich, die für Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten typischen Randsortimente zu berücksichtigen und insoweit eine Ausnahmeregelung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zu schaffen. Die Regelung in Ziffer 1.5 bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment nicht innenstadtrelevant ist, in eingeschränktem Umfang innenstadtrelevante Randsortimente führen dürfen.

Wesentlich für die Ausnahmemöglichkeit ist<sup>35</sup>, dass

- der betreffende Einzelhandelsbetrieb über ein Hauptsortiment verfügt, welches in der unter Ziffer 1.4 genannten Liste aufgeführt ist,
- das Randsortiment lediglich ergänzend hinzutritt,
- das Randsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich dem Hauptsortiment untergeordnet ist und
- die Waren des Haupt- und des Randsortimentes eine gewisse Beziehung (sachliche Zuordnung) haben.

Durch das Hauptsortiment wird der Hauptumsatz des jeweiligen Betriebs getätigt. Ein Hauptsortiment wird regelmäßig durch ein Randsortiment ergänzt. Aus dem Begriff Randsortiment folgt bereits, dass es zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch Waren anreichert. Zugleich muss das Angebot des

---

<sup>33</sup> Hessischer VGH, Urteil vom 16.12.2010, Az.: 4 C 1272/10.N; BVerwG Beschluss vom 10.11.2004, Az.: 4 BN 33.04

<sup>34</sup> BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 3.07; BVerwG, Beschluss vom 21.09.2010, Az.: 4 BN 23.10; BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az.: 4 C 16.07; BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001, Az.: 4 BN 45.01; BVerwG Beschluss vom 27.07.1998, Az.: 4 BN 31.98; Hessischer VGH, Urteil vom 16.12.2010, Az.: 4 C 1272/10.N

<sup>35</sup> OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998, Az.: 7 a D 108/96.NE; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.08.2000, Az.: 1 C 11457/99; Thüringer OVG, Urteil vom 21.08.2001, Az.: 1 KO 1240/97

Randsortiments dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Hauptsortiment sachlich untergeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind<sup>36</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente sollen demnach nur zulässig sein, wenn sie branchenüblich sind und in Summe einen Anteil von 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht übersteigen<sup>37</sup> (50 m<sup>2</sup> aus Richtlinie 9).

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete Gewerbegebiet im Sinn des § 8 BauNVO bleibt trotz der Festsetzung in Ziffern 1.5 gewahrt.

#### 4.5.2 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung:

- TF2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante des an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks, festgesetzt.
- TF2.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden von 4,50 m bis 8,00 m über der Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- TF2.3 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird die zulässige Firsthöhe von Gebäuden von 6,50 bis 12,50 m über der Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- TF2.4 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird zwischen der festgesetzten Baulinie und der nächsten dazu parallel verlaufenden festgesetzten Baugrenze die zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit 9,00 m über der Bezugshöhe als Mindestmaß festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA2, die vollständig durch geschlossene Baugrenzen gebildet wird, wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit 6,00 m über der Bezugshöhe als Mindestmaß festgesetzt.
- TF2.5 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird die zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit 14,00 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.
- TF2.6 Für das Gewerbegebiet GEe1 wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden von 9,00 m bis 11,50 m über der Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- TF2.7 Für das Gewerbegebiet GEe1 wird die Firsthöhe von Gebäuden 17,50 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.
- TF2.8 Für das Gewerbegebiet GEe2 wird die zulässige Traufhöhe von Gebäuden von 6,00 m bis 8,00 m über der Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

---

<sup>36</sup> BVerwG, Beschluss vom 22.05.1996, Az.:1 BvR 744/88; BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az.: 4 C 16.07

<sup>37</sup> siehe Fußnote 15, Seite 66 ff., Leitlinie Nr. 9

**TF2.9 Für das Gewerbegebiet GEe2 wird die Firsthöhe von Gebäuden 14,00 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung. Sie stellt – entgegen einer alleinigen Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrenzen.

Zur eindeutigen Festsetzung der maximalen Höhe von Gebäuden ist auch die Bestimmung des Bezugspunktes notwendig. Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegs, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks, festgesetzt. In Abhängigkeit des vorhandenen Geländeprofiles soll deren Oberkante den Höhenbezug für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück darstellen. Damit haben alle Grundstücke einen einheitlichen Höhenbezug.

Durch die textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. Diese ist entlang der Spinnereistraße durch drei- bis viergeschossige Bebauung geprägt, die in geschlossener Bauweise oder in Hausgruppen mit 35 m bis 45 m Länge den Straßenraum sowie eine Grünfläche einfasst. Die Weiterführung dieser prägenden Bebauung ist ein zentrales Ziel des Bebauungsplanes. Unterschreitungen der Gebäudehöhen würden die Grundzüge der Planung sehr negativ berühren und erscheinen deshalb städtebaulich nicht vertretbar. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl baulicher Anlagen ist durch die ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen sichergestellt, dass ein harmonisches Straßenbild ergänzt wird.

Die Einschränkung der Gebäudehöhen lässt zukünftigen Bauherren aber noch hinreichend Entscheidungsspielräume zur Ausgestaltung ihrer Grundstücke.

Durch die textliche Festsetzung 2.4 wird ermöglicht, im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ein Staffelgeschoss zu errichten, da an der von der Spinnereistraße abgewandten Seite die festgesetzte minimale Traufhöhe geringer ist als an der Front zur Spinnereistraße. Die Schaffung eines einheitlichen Straßenbilds mit großen Gebäudekubaturen in Anpassung zum Bestand ist herausragendes Ziel des Bebauungsplanes.

**4.5.3 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen, Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)**

**Festsetzung:**

**TF3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird die GRZ mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt.**

**TF3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird die GRZ mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.**

- TF3.3 Für die Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 wird die GRZ mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
- TF3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.
- TF4.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird die GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
- TF4.2 Für die Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 wird die GFZ von 2,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- TF4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Mindestmaß und drei als Höchstmaß festgesetzt.
- TF4.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird zwischen der festgesetzten Baulinie und der nächsten dazu parallel verlaufenden festgesetzten Baugrenze die Zahl der Vollgeschosse mit drei als Mindestmaß und vier als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA2, die vollständig durch geschlossene Baugrenzen gebildet wird, wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Mindestmaß und vier als Höchstmaß festgesetzt.
- TF4.5 Im Gewerbegebiet GEE1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei als Mindestmaß und fünf als Höchstmaß festgesetzt.
- TF4.6 Im Gewerbegebiet GEE2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Mindestmaß und vier als Höchstmaß festgesetzt.

**Begründung:**

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 werden eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ unterschreitet dabei die nach Baunutzungsverordnung zulässige Höchstzahl für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO. Gleichzeitig wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung ausgeschlossen, um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden. Durch die somit verringerte Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung ermöglicht und die maximal mögliche Versiegelung verringert. Somit wird ein höherer begrünter Anteil insbesondere in den rückwärtigen Flächen erreicht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Grund hierfür ist, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Hausgruppen und Doppelhäuser vorgesehen sind, die sich jeweils über zwei bzw. drei Grundstücke erstrecken. Die Ausschöpfung des Höchstmaßes ist im Bebauungsplan erforderlich, da das mittlere Grundstück einer Hausgruppe für ein Gebäude mit üblicher Tiefe zu klein wäre, um geringere Vorgaben der GRZ und GFZ sicher erfüllen zu können. Es ist jedoch städtebaulich gewünscht, an dieser Stelle keine Einfamilienhäuser zu errichten, sondern Reichenhäuser und Doppelhäuser, da diese sich in der Spinnereistraße besser in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 werden mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt, um das Gewerbegrundstück an der Koburger Straße Ecke Ahornweg optimal



ausnutzen zu können, da gewerbliche Bauflächen dieser Größenordnung und Lage in Markkleeberg relativ knapp sind.

Durch die textliche Festsetzung zur Geschossigkeit wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. Diese ist entlang der Spinnereistraße durch drei- bis viergeschossige Bebauung, entlang der Koburger Straße durch drei bis fünfgeschossige Bebauung geprägt. In direkter Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebietes WA1 befinden sich entlang des Ahornweges bereits Einfamilienhäuser mit zwei und drei Vollgeschossen.

Die jeweilige Weiterführung dieser prägenden Bebauung ist auch Ziel des Bebauungsplanes. Unter- oder Überschreitungen der Geschossigkeiten würden die Grundzüge der Planung sehr negativ berühren und erscheinen deshalb städtebaulich nicht vertretbar. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass ein harmonisches Straßenbild ergänzt wird.

Die Einschränkung der Anzahl der Vollgeschosse lässt zukünftigen Bauherren aber noch hinreichend Entscheidungsspielräume zur Ausgestaltung ihrer Grundstücke.

Gemäß Sächsischer Bauordnung sind alle Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, Vollgeschosse. Für die Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche kommt es nicht auf das darunter liegende Geschoss an, sondern auf die von der Deckenfläche überdeckte Fläche.

Durch die textlichen Festsetzung 2.4 und 4.6 wird ermöglicht, im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ein Staffelgeschoss zu errichten, da an der von der Spinnereistraße abgewandten Seite die festgesetzte minimale Traufhöhe und die minimale Geschossigkeit geringer ist als an der Front zur Spinnereistraße. Von einem Staffelgeschoss spricht man, wenn das oberste Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Stockwerk etwas zurückgesetzt ist. In Sachsen zählt ein Staffelgeschoss durch die Sächsische Bauordnung als Vollgeschoss. Die Schaffung eines einheitlichen Straßenbilds mit großen Gebäudekubaturen in Anpassung zum Bestand wird durch diese Festsetzung ebenfalls gefördert.

#### 4.5.4 Bauweise

Festsetzung:

- TF5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- TF5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 und 4 genügen als Tiefe der seitlichen Abstandsfläche 3 m.
- TF5.3 In den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- TF5.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- TF5.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

**Begründung:**

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 Einzelhäuser. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Durch die klare zeichnerische Einteilung der überbaubaren Grundstücksflächen zu Baufenstern und der eindeutig vorgegebenen Flächen für Stellplätze und Garagen ist zusammen mit den Mindest- und Höchstmaßvorgaben zu den Gebäudehöhen gewährleistet, dass die Abmessungen der entstehenden Gebäudefronten entlang der Spinnereistraße stets nahezu einheitlich lang sind, gleich ob Bauherren später Doppelhäuser oder Hausgruppen errichten möchten. Daher werden sowohl Hausgruppen als auch Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA2 als zulässig festgesetzt. Damit wird eine dem Charakter der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht.

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 als offene Bauweise festgesetzt, da sich in der direkten Nachbarschaft des Wohngebietes WA1 entlang des Ahornweges bereits mehrere freistehende Einfamilienhäuser befinden. In den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt, um an der Ecke Ahornweg / Koburger Straße ein geschlossenes Quartier zu erreichen, welches in gewissen Maße eine optische und schalltechnische Abschirmung zur etwas stärker befahrenen Koburger Straße darstellt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wozu § 22 (4) BauNVO die Möglichkeit gibt. Die Abweichung betrifft die einzuhaltenden seitlichen Abstände der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2. Laut Sächsischer Bauordnung § 6 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel  $0,4 H$  (Höhe) bzw. mindestens 3 m. Höhe in diesem Sinne ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. An der Spinnereisstraße sind im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Doppelhäuser und Reihenhäuser mit einer Mindesttraufhöhe (6 m im hinteren Bereich und 9 m im vorderen Bereich des Gebäudes) und einer Maximalfirsthöhe des Gebäudes bis 14 m als zulässig festgesetzt, damit die neuen Gebäude sich besser in die in der Nachbarschaft vorhandene mehrgeschossige Bebauung einfügen. Gleichzeitig haben Bauherren noch ausreichend Entscheidungsspielräume über ihr Eigentum.

Die im WA2 städtebaulich vorgesehenen Gebäude aufgrund der Höhe oder der Anzahl von mehr als zwei Nutzungseinheiten laut Sächsischer Bauordnung in die Gebäudeklasse 3 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m bis Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses und ggf. mehr als drei Nutzungseinheiten) oder Gebäudeklasse 4 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m bis Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>) eingeteilt werden.

Aus Gründen eines relativ einheitlichen Straßenbildes der Spinnereistraße sind Vorgaben zu einer Mindest- und einer Maximalhöhe der Gebäude einzuhalten, damit sich die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung städtebaulich einordnen können. Die für Wohngebäude vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster ebenso wie die möglichen Grundstückseinfahrten zeichnerisch lage-

genau festgesetzt worden. Ein Verschieben der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Je nach gewählter Gebäudehöhe von 9 m bis 14 m ergäben sich jedoch unterschiedliche Abstandsflächen, wenn man die Formel  $0,4 H$  ( $H = \text{Höhe}$ ) anwenden würde. Deswegen soll für alle Gebäude ein einheitlicher seitlicher Abstand von 3 m festgelegt werden. Dies ist laut §89 Abs. 1 SächsBO ausdrücklich zulässig, sofern der Brandschutz und eine ausreichende Belichtung gewährleistet sind. Mit jeweiligen seitlichen Abstandsflächen von 3 m bei Gebäuden von 9 m bis 14 m Gesamthöhe kann dies als gegeben angenommen werden. Zwischen den Wohngebäuden sind somit immer 6 m Abstand vorhanden. Die Gebäude befinden sich alle in erster Reihe an der Spinnereistraße und sind für die Feuerwehr von der Straße aus gut erreichbar. Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass davor und dahinter keine weiteren Gebäude errichtet werden können, was eine gute Belichtung des Gebäudes zum vorderen und rückwärtigen Bereich gewährleistet. Jede Wohneinheit in den Reihen- und Doppelhäusern wird somit ausreichend Belichtung haben.

Gegenüber der Bestandsbebauung in der Spinnereistraße fügt sich diese festgesetzte Bauweise harmonisch ein, da die Umgebung ebenfalls durch überwiegend drei- bis viergeschossige Hausgruppen von 30 m bis 50 m Länge geprägt ist und die Hausgruppen im Bestand entweder in geschlossener Bauweise (auf der Südseite der Spinnereistraße) oder als abweichende Bauweise unter 50 m Gebäudelänge und verminderten Abstandsflächen (Nordseite) errichtet sind. Der nördliche Abschluss des WA2 bildet zum nördlichen Nachbargebäude ebenfalls eine verringerte Abstandsfläche wie innerhalb des Plangebiets und auch wie die beiden nördlich angrenzenden Bestandshäuser zueinander aufweisen. Da das nördlich angrenzende Gebäude keine Fenster nach Südost zum Plangebiet aufweist, wird eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung von Aufenthaltsräumen vermieden. Die Durchfahrtsmöglichkeiten zum Brandschutz werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

#### 4.5.5 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Festsetzung:

**TF6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.**

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan festgesetzt. Es wird dadurch ein einheitliches Straßenbild ermöglicht und das Gebiet insbesondere auch im rückwärtigen Bereich geordnet. Durch die Freihaltung der Freiflächen der Grundstücke wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung erreicht. Eine Bebauung in zweiter Reihe, die an dieser Stelle aus Gründen der ungewünschten Verdichtung und zur Wahrung des Gebietscharakters städtebaulich nicht vorgesehen ist, wird somit wirksam vorgebeugt.

Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass genügend Spielraum zur Ausbildung der Gebäude und auch ausreichend Platz zur Unterbringung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen vorhanden ist. Weiterhin sichern die Baufelder die Freihaltung der übrigen Grundstücksflächen von baulichen Anlagen und dienen damit der Erhöhung der Wohnquali-

tät der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie der Ordnung der Gewerbegebiete GEe1 und GEe2.

Im Gewerbegebiet GEe1 an der Koburger Straße zugewandten Seite schließt sich an die 23 m lange Baulinie auf 14 m eine Baugrenze an. In diesem Bereich ist es für das Straßenbild hinnehmbar, falls die Fassade des Gebäudes etwas zurückgesetzt werden würde und zu den Gebäuden der Tankstelle vermitteln würde. Daher wird zukünftigen Bauherren diese Möglichkeit eingeräumt. Entscheidend für ein einheitliches Straßenbild ist die klare Ausbildung der Ecke Koburger Straße zu Ahornweg, welche mit der zeichnerischen Festsetzung gewährleistet ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Mindesttraufhöhen und die Maximalfirsthöhen der zu errichtenden Gebäude an den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baulinien entlang der Straßenfront zur Spinnereistraße angegeben worden.

Im Abstand von 6,25 m folgt die parallel zur Baulinie verlaufende Baugrenze. Dieser Abstand wurde gewählt, um zu gewährleisten, dass innerhalb des festgesetzten Baufensters von 12,50 m Tiefe mindestens 50 % des Gebäudes die Traufhöhe von mindestens 9,00 m auf voller Länge auf der zur Spinnereistraße zugewandten Seite erreicht. Auf diese Weise wird das städtebauliche Ziel einer Vermittlung zwischen Neubebauung und Bestand erreicht, denn die Traufkante der Neubebauung liegt nur geringfügig niedriger als die der Bestandsgebäude. Der Straßenraum wird harmonisch ergänzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in dem Bereich zwischen der festgesetzten Baulinie und der nächsten dazu parallel verlaufenden festgesetzten Baugrenze die Firsthöhe des Gebäudes mit mindestens 9,00 m über der Bezugshöhe zulässig. Um zu gewährleisten, dass an der Spinnereistraße bei allen Gebäuden die Mindesthöhe entlang der gesamten Fassadenfront eingehalten wird, wird die parallel zur Spinnereistraße verlaufende Baulinie noch 6,25 m rechtwinklig „um die Ecke“ des Baufensters geführt. Somit muss das Obergeschoss über die gesamte Frontlänge ausgebildet werden und eine Staffelung ist – wie dies auch städtebaulich gewünscht ist – nicht zum seitlichen, sondern nur zum rückwärtigen Grundstücksteil hin möglich. Innerhalb des daran angrenzenden Bereiches im Allgemeinen Wohngebiet WA2, der vollständig durch geschlossene Baugrenzen gebildet wird, ist die Traufhöhe des Gebäudes mit mindestens 6,00 m über der Bezugshöhe zulässig. Dieses Höhenmaß ist ebenfalls an der Baugrenze in der Planzeichnung angegeben.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundfläche baulicher Anlagen und den ausgewiesenen Höhenangaben ist sichergestellt, dass ein relativ einheitliches Straßenbild erhalten wird.

Festsetzung:

- TF6.2 Gebäude, Stellplätze und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO darstellen, die der Gartennutzung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- TF6.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von der Baulinie zurücktreten.

TF6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Gartennutzung dienen, sind auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) oder b) BauGB unterliegen und sich auch nicht innerhalb des Bereiches zwischen den angrenzenden öffentlichen Straßen und den in den Baugebieten ausgewiesenen Baulinien befinden.

Begründung:

Die Festsetzungen regeln, welche baulichen Anlagen wo auf den Grundstücken errichtet werden dürfen. Die Regelungen betreffen nicht nur Gebäude einschließlich Garagen und überdachten Stellplätzen, sondern auch nicht überdachte Stellplätze sowie bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Denkbar sind hier z. B. Pergolen, die durch eine Abdeckung (Witterungsschutz) verbunden sind, Sichtschutze, die höher als 2,00 m sind, freistehende technische Einrichtungen zur Energiegewinnung, Swimmingpools o. ä.

Anlagen, die der Gartennutzung dienen (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Mieten für Kompost und Grünschnitt, Brunnen usw.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass die Anlagen auf den Grundstücken entsprechend ihrem funktionalen Erfordernis errichtet werden können. Sie dienen der Nutzung der Freiflächen und sollen deshalb auch dort untergebracht werden können. Wintergärten, die zwar zur Aufnahme von Pflanzen dienen aber im eigentlichen Sinne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken darstellen, gehören nicht dazu.

Garagen und Carports (die aufgrund der Begriffsbestimmung gemäß § 1 Abs. 2 SächsGarVO als "offene Kleingarage" unter dem planungsrechtlichen Begriff "Garagen" nach § 12 BauNVO zu fassen sind) müssen ebenfalls innerhalb des festgesetzten Baufeldes errichtet werden. Sie dürfen jedoch von der Baulinie zurücktreten. Somit kann insbesondere gewährleistet werden, dass die Auffahrt zu einer Garage oder einen überdachten Stellplatz auch dann noch für einen weiteren Stellplatz zur Verfügung stehen kann, wenn der Abstand der Baulinie zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche kleiner als 5 m ist, wie dies im Allgemeinen Wohngebiet WA1 der Fall ist.

Ziel dieser Regelungen ist, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke errichtet und lange Grundstücksüberfahrten vermieden werden. Dies trägt auch dem Ruhebedürfnis der anderen Anwohner in den Allgemeinen Wohngebieten Rechnung.

Terrassen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da von ihnen keine wesentlichen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (v.a. keine Sichtbehinderung).

Der Bereich vor den Gebäuden kann durch die getroffene Regelung noch für das Aufstellen von Pkw in der Auffahrt genutzt werden. Es wird jedoch verhindert, dass vor Gebäuden noch weitere Hochbauten entstehen können, um ein einheitliches Straßenbild zu wahren und die Sichtverhältnisse aus Nachbarbauten nicht zu beschränken. Garagen oder überdachte Stellflächen sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

#### 4.5.6 Stellplätze und Garagen

Festsetzung:

**TF7.1** Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Begründung:

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

Die Festsetzung, dass mindestens zwei Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, ist der steigenden Mobilität der Bevölkerung geschuldet. Heute sind zwei PKW pro Haushalt keine Seltenheit. Dazu sind die Besucherstellplätze zu berücksichtigen. Um den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten und die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß beschränken zu können, wurden deshalb die gemäß VwVSächsBO geforderten ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Festsetzung:

**TF7.2** Für gewerbliche Nutzungen sind notwendige Stellplätze für Besucher, Eigentümer/ Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

Begründung:

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

Diese Regelung sichert, dass die notwendigen Stellplätze bei der Ausübung von zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten und auch in den allgemeinen Wohngebieten auf dem jeweiligen privaten Grundstück und nicht im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden müssen. Dies erfolgt, wie oben bereits beschrieben, um den öffentlichen Verkehrsraum von dem ruhenden Verkehr zu entlasten. Hintergrund ist auch, dass die umliegenden Verkehrsanlagen als Bestand bereits bestehen und nicht mehr für Parkstellflächen vergrößert werden können.

Festsetzung:

**TF7.3** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten nur in den als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**TF7.4** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig, soweit sie den Zulässigkeiten der SächsBO entsprechen.

Begründung:

Bei Stellplätzen und Zufahrten handelt es sich nicht um Anlagen, die das Straßenbild beeinträchtigen oder die Sicht versperren. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stell-

platzes genügt. Dies soll in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein und ist in Kap. 4.5.5 begründet.

Überdachte Stellplätze und Garagen sollen aber in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereichen errichtet werden können, soweit sie den Zulässigkeiten der SächsBO entsprechen. Die sächsische Bauordnung erlaubt derartige Anlagen an Grenzen zu Nachbargrundstücken, wenn vorgegebene Abmessungen nicht überschritten werden. Ziel dieser Regelungen ist es, dass die Garagen entlang der Erschließungsstraße errichtet und lange Grundstücksüberfahrten vermieden werden. Gleichzeitig wird verhindert, dass vor Gebäuden noch weitere Hochbauten entstehen können, um ein einheitliches Straßenbild zu wahren und die Sichtverhältnisse aus Nachbarbauten nicht zu beschränken. Garagen oder überdachte Stellflächen sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

#### *4.5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*

Festsetzung:

**TF8.1** Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

**TF8.2** Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung als öffentliche Parkfläche zulässig.

Begründung:

Nach § 30 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ein Vorhaben nach § 29 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen "entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs" hergestellt werden.

Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von öffentlichen Straßen randerschlossen. Die Anlage von neuen Fahrstraßen ist daher nicht erforderlich. Lediglich ein Parkplatz für die acht Stellplätze entlang der Spinnereistraße, die aufgrund neuer Grundstückszufahrten an der Spinnereistraße zukünftig entfallen werden, wird neu angelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Anzahl der bereits vorhandenen öffentlichen Parkstellflächen in jedem Fall erhalten bleibt.

Weiterhin wird ein Fußweg von 2,0 m Breite zwischen Spinnereistraße und Ahornweg neu geschaffen, der auch von Radfahrern genutzt werden kann („Radfahrer frei“).

Durch die jeweilige Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind alle Regelungen des öffentlichen Rechts anzuwenden, die öffentliche Verkehrsflächen betreffen. Dies betrifft Ausbaustandards, die Unterhaltungsbauart und die Anwendung der Straßenverkehrsordnung.

#### 4.5.8 Ein- bzw. Ausfahrten

Im Bebauungsplan sind die Ein- bzw. Ausfahrten zeichnerisch dargestellt worden. Weitere Ein- und Ausfahrten sind daher nicht möglich. Dadurch wird sichergestellt, dass in den angrenzenden Straßen bereits vorhandene Parkstellflächen durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht in Anspruch genommen werden können und die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum nicht verringert wird. Am östlichen Ende der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird dauerhaft verhindert, dass der Kraftfahrzeugverkehr diesen Bereich als Überfahung zur benachbarten Tankstelle nutzt, was straßenverkehrstechnisch an dieser Stelle nicht erwünscht ist.

#### 4.5.9 Sichtschutzwand

Der öffentliche Parkplatz ist an seiner östlichen und seiner westlichen Seite mit einer 2 m hohen Sichtschutzwand versehen. Diese schirmt den Parkplatz zur benachbarten Tankstelle und zu dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet WA2 ab. Dadurch wird eine Beruhigung für die Wohngebiete und ein Sichtschutz zur Tankstelle erreicht. Die Sichtschutzwand wird durch den Projektentwickler errichtet und parkplatzseitig mit Schling- und Kletterpflanzen versehen. Nach Errichtung wird sie an die Stadt Markkleeberg übergeben. Die Regelung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

#### 4.5.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung:

TF9.1 Je vollendete 500 qm Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter mittelkroniger Baum, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung bewirkt im geringen Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen dieser Größenordnung sind Ausgleichsmaßnahmen i.d.R. nicht erforderlich. Zwischen der Stadt Markkleeberg und dem Grundstückseigentümer/ Projektentwickler ist dennoch die Anpflanzung von 10 Apfelbäumen als Ersatzmaßnahme für einen abgängigen Baum innerhalb des Plangebiets vereinbart worden, deren Anpflanzung in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 über diese Festsetzung dauerhaft gesichert werden soll. Das Protokoll liegt den Unterlagen als Anlage bei. Durch das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Einfahrten ist sichergestellt, dass sich mindestens 10 Grundstücke mit mehr als 500 qm Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ergeben werden.



Festsetzung:

- TF9.2 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Sträucher zweireihig, 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- TF9.3 Die Anpflanzungen haben spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu erfolgen.
- TF9.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Abgang in den in TF9.1 und TF9.2 festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen bewirken im geringen Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen stellen eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar. Die Anpflanzung und Erhaltungsbindung schaffen ein angenehmeres Wohn- und Arbeitsumfeld, da die Anpflanzung zwischen der bereits bestehenden und zu erhaltenden Gehölzfläche an der Koburger Straße angeordnet wird.

Es ist in der textlichen Festsetzung 9.3 ausgeführt, dass die Anpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu realisieren sind. Momentan wird dieses Grundstück nicht genutzt, so dass eine Nutzungsaufnahme eine Baugenehmigung bedingt. Die Maßnahme der zusätzlichen Anpflanzung von Sträuchern hat somit erst im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der vorhandenen Grünstruktur bleiben davon unberührt. Hier ist bereits nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Erhalt der Vegetation bzw. der Ersatz abgängiger Pflanzen rechtlich bindend, unabhängig der Nutzungsaufnahme.

Festsetzung:

- TF9.5 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen außer Einfriedungen und dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdwall keine baulichen Anlagen gemäß SächsBO errichtet werden.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keinerlei bauliche Anlagen bis auf Einfriedungen errichtet werden können, um das Lokalklima zu verbessern und gute Wuchsbedingungen zu sichern. Gleichzeitig wird die Begrünung des entlang des Gehweges neu zu errichtenden Walles sicher ermöglicht.

Festsetzung:

- TF9.6 Der mit dem Planzeichen „zu erhaltender Baum“ festgesetzte Baum ist zu erhalten und bei seinem Abgang die Ersatzpflanzung eines einheimischen großkronigen Laubbaumes am selben Ort in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm, 3x verpflanzt, vorzunehmen.

**Begründung:**

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der dort bereits vorhandene und ortsbildprägende Baum an der Spinnereistraße erhalten wird. Er besitzt aufgrund seiner Größe einen naturschutzfachlichen Wert und dient auch mehreren Tierarten als Habitat. Sollte bei seinem Abgang eine Ersatzpflanzung nötig werden, ist ein neuer heimischer Großbaum zu pflanzen. Bei Pilzbefall des vorherigen Baumes ist allerdings die Neupflanzung einer Eiche auszuschließen.

Die zweite ältere Eiche an der Spinnereistraße wird aufgrund der vorhandenen Schädigung mit der daraus begründeten begrenzten Lebensdauer von 10-15 Jahren nicht zum Erhalt festgesetzt. Für sie werden 10 Apfelbäume als Ausgleich neu innerhalb des B-PlanGebietes gepflanzt.

**Festsetzung:**

**TF9.7** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baubereich artenschutzfachlich zu begehen, eine gutachterliche Einschätzung hinsichtlich der vorhandenen Tierarten durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Schädigung geschützter Tiere festzulegen (ökologische Baubegleitung).

**Begründung:**

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 werden mit Umsetzung des B-Plans „Ahornweg“ nicht einschlägig. Die gutachterliche Einschätzung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) liegt der Begründung bei.<sup>38</sup>

Zur Risikominimierung und Vermeidung der Schädigung zwischenzeitlich im Gebiet siedelnder Tiere erfolgt vor Baubeginn eine artenschutzfachliche Begehung der Fläche durch einen Fachgutachter mit entsprechender Erfahrung und Referenzen in der ökologischen Begleitung von Baumaßnahmen sowie Kenntnis der einzelnen Artengruppen und Kartiererfahrung. Ggf. erforderlich werdende Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen werden durch die verantwortliche ökologische Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Artengruppe der Reptilien (Zauneidechse). Sollte im Rahmen der vor Baubeginn durchzuführenden Kontrollbegehung die Anwesenheit von Tieren festgestellt werden, sind diese nach Absprache abzufangen und in geeignete Habitate im Umfeld der Baumaßnahme umzusetzen.

**4.5.11 Ableitung von Oberflächenwasser**

**Festsetzung:**

**TF10.1** Innerhalb des Wohngebietes WA2 ist auf den Flurstücken 588/17, 588/18, 588/19, 588/20, 588/21, 588/22 und 588/23 (alte Flurstücke 287/1 und 589/3) das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und in die Regenwasserbehandlungssysteme der angrenzenden Erschließungsstraße einzuleiten oder auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zur weiteren Verwendung zu speichern.

---

<sup>38</sup> siehe Fußnote 14

Innerhalb der übrigen Flurstücke im Wohngebiet WA2, im Wohngebiet WA1 sowie den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zur weiteren Verwendung zu speichern. Die Zisternen müssen einen Notüberlauf aufweisen, über den eine fachgerechte Versickerung in die anstehenden Sand- und Kiesschichten zu erfolgen hat.

Begründung:

Nach Aussage des Versorgungsträgers Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land mit Schreiben vom 12.02.2013 gilt das Plangebiet als erschlossen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Abwasserkanal wird jedoch abgelehnt. Das anfallende Regenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück durch den Eigentümer versickert werden.<sup>39</sup>

Nach Aussage vom 23.11.2012 und 22.03.2013 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL), die für den Versorgungsträger tätig sind, besteht die technische Möglichkeit eine Einleitung von Oberflächenwasser im nordwestlichen Teil des WA2 an der Spinnereistraße (betrifft ehemalige Flurstücke 287/1 und 589/3, die jetzt als 588/17, 588/18, 588/19, 588/20, 588/21, 588/22 und 588/23 geführt werden) vorzunehmen.<sup>40</sup> Die Anlieger dieser Baugrundstücke können mit dem Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfen, ob Regenwasser abgeleitet werden kann. Dabei ist zu gewährleisten, dass versickerungsfähiges Pflaster usw. für die geplanten Stellflächen zum Einsatz kommt. Ebenso ist bei der Versiegelung von weiteren Flächen auf diesen Grundstücken (Terrassen etc.) versickerungsfähiges Material zum Einsatz zu bringen. Auf den übrigen Flächen ist das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch den Eigentümer zu versickern. Beide Schreiben liegen als Anlage den Bebauungsplanunterlagen bei.

Eine oberflächennahe, flächenhafte Versickerung in den anstehenden Auffüllungen scheidet aus, da sie aufgrund ihrer Zusammensetzung nur bedingt sickertfähig sind. Die vorliegenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind allgemein für Schachtversickerungen untersucht worden, die bis auf die unter den Auffüllungen anstehenden Sande und Kiese heruntergeführt werden könnten<sup>41</sup>. Demnach sind Versickerungen mittels Schachtversickerungsanlagen bzw. in den Gewerbegebieten auch mittels Rigolen vom Prinzip her möglich. Im Schreiben zur Versickerung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig vom 15.11.2012 wurde jedoch die Gefahr angesprochen, dass der Grundwasserstand insbesondere in den Grobkiesschichten schwanken kann und dass der Mindestabstand zum Grundwasser bei hohen Grundwasserständen unterschritten werden könnte bzw. das Niederschlagswasser direkt ins Grundwasser eingeleitet wird, was nicht zulässig ist. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan der Einbau von Zisternen vorgeschrieben. Die Zisterne übernimmt dabei auch eine Rückhaltefunktion bei Starkregen. Das anfallende Wasser kann

---

<sup>39</sup> Stellungnahme zur gesicherten Erschließung, Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land, Leipzig, 12.02.2013

<sup>40</sup> MEMO der Besprechung zur Regenentwässerung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig, SFP Planungsgesellschaft, Markkleeberg, 23.11.2012 sowie Emailbestätigung vom 22.03.2013

<sup>41</sup> siehe Fußnote <sup>9</sup>

dann beispielsweise zur Bewässerung der Gartenpflanzen genutzt werden. Die Speicherung und anschließende Nutzung von Wasser kommt somit auch dem Umweltschutz im Sinne eines sparsamen Umganges mit Wasser entgegen. Aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für Bauherren generell an, das anfallende Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für den eigenen Wasserbedarf zu nutzen. Die Zisternengröße ist dabei anhand der versiegelten Fläche entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu wählen. Je Wohngrundstück in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist voraussichtlich mit einer Größe von 3 bis 6 m<sup>3</sup> zu rechnen. Die Zisternen müssen einen hoch liegenden Notüberlauf mit Auslauf in eine Sickerpackung aufweisen, über die in die anstehenden Sand- und Kiesschichten versickert wird. Der Nachweis der Regenwasserentsorgung ist mit den Bauantragsunterlagen durch die Bauherren einzureichen.

Für grundstücksbezogene Versickerungsanlagen eröffnet die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO) die Möglichkeit, nach der das Versickern von Niederschlagswasser auf einem eigenen Grundstück unter Einhaltung der darin genannten Voraussetzungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis möglich ist. Darauf hat die Untere Wasserbehörde in einem Schreiben vorab hingewiesen.<sup>42</sup>

#### TF10.2 Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages, den Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

Begründung:

Die Schachtversickerung wird, im Gegensatz zu vorherigen Überlegungen, nicht mehr geplant. Neben dem von der unteren Wasserbehörde bereits im Vorfeld in Stellungnahme vom 15.11.2012 angesprochenen, knappen Abstand zum Grundwasser, der sich aufgrund des heterogenen Bodens nicht überall gleich darstellt, sowie der fehlenden Pufferwirkung der Anlage bei Starkregenereignissen, da das Regenwasser sofort ins Erdreich verbracht würde, ist im Bebauungsplan der Einbau von Zisternen und einen oberen Überlauf in die anstehenden Sand- und Kiesschichten festgesetzt worden. Damit ist keine Aussage getroffen worden, in welche Schicht versickert werden soll. Entsprechend den Baugrunduntersuchungen sind bereits auch in den darüber liegenden Schichten zumindest teilweise ausreichende Versickerungseigenschaften vorhanden. Die oberste Schicht wird vom Versickerungsgutachten als schwach durchlässig eingestuft, so dass davon auszugehen ist, dass keine Versickerungsanlage hier direkt versickern kann. Sollte im Rahmen des Bauantrages der Nachweis erbracht werden, dass die Versickerung für ein Vorhaben auch in der ersten Schicht möglich ist, so steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen.

Der Nachweis der funktionierenden Versickerung ist bei jedem Bauvorhaben nachzuweisen. Dies soll sicherstellen, dass die gewählten Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

---

<sup>42</sup> Schreiben zur Versickerung, Untere Wasserbehörde Landkreis Leipzig, Grimma, 15.11.2012

4.5.12 Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Festsetzung:

TF11.1 Es sind die in nachfolgender Tabelle aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin) an den Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 einzuhalten:

Baugebiet; Neubaugrundstück (Neubaugrundstücke laut Schallimmissionsprognose)	Geschoss	Fassade	erf. $R'_{w,res}$ in dB gemäß DIN 4109, Tab 8
WA1; 1 - 5	EG	Nordost, Nordwest, Südost, Südwest	30
	OG1		
WA1; 6	EG	Nordost, Nordwest	30
	OG1		
WA1; 6	EG	Südost	35
	OG1		
WA1; 6	EG	Südwest	30
	OG1		35
WA2; 7 -15	EG	Nordost, Nordwest, Südost, Südwest	30
	OG1		
	OG2		
WA2; 16	EG	Nordwest	30
	OG1		
	OG2		
WA2; 16 -18	EG	Südwest	30
	OG1		
	OG2		
WA2; 16 - 18	EG	Nordost	30
	OG1		
WA2; 16 -18	OG2	Nordost	35
WA2; 18	EG	Südost	30
WA2; 18	OG1	Südost	35
	OG2		

**Das erforderliche Schalldämmmaß ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.**

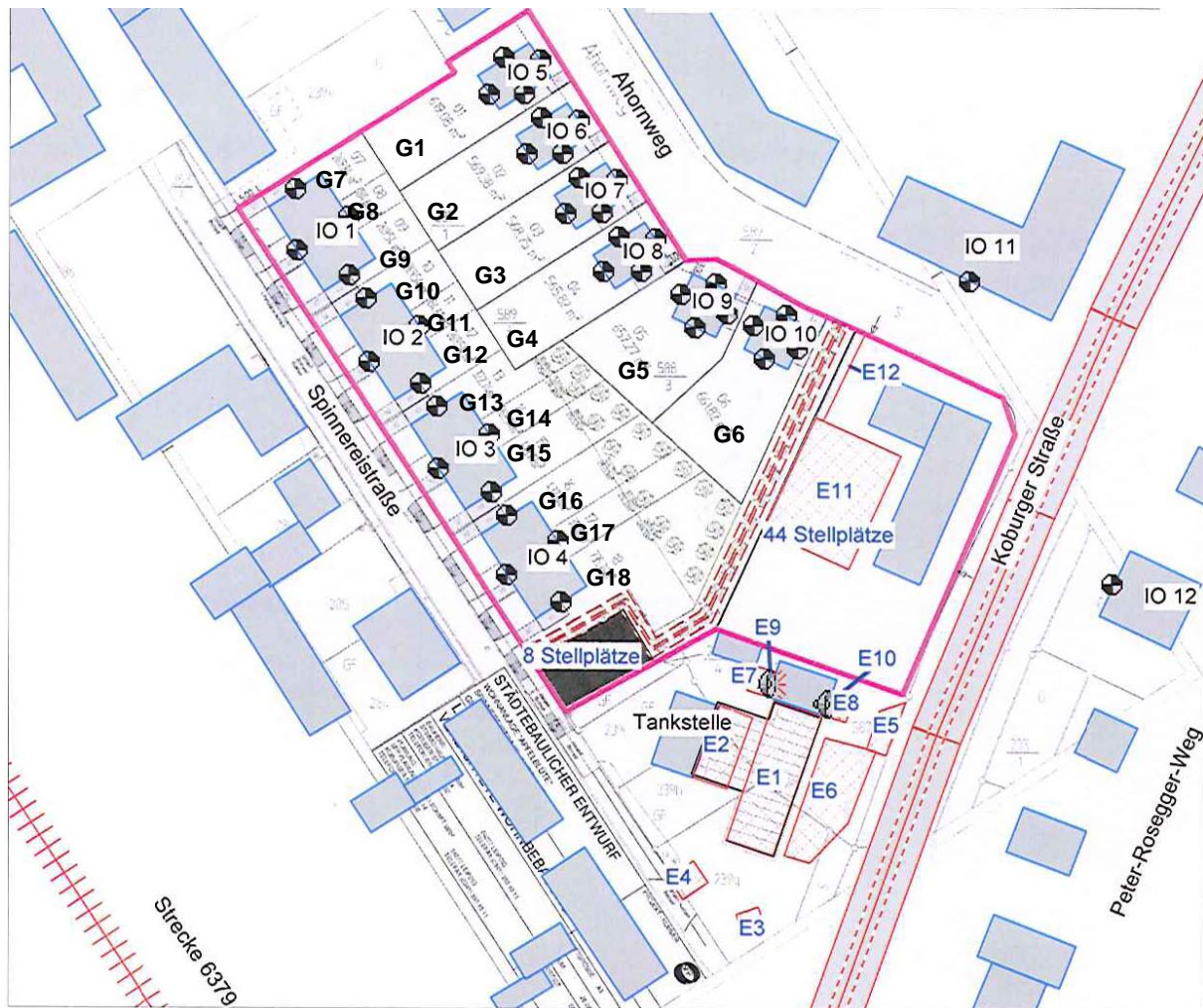
**Begründung:**

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind in der Umgebung bereits verschiedene Emissionsquellen vorhanden, die zu einer Schallvorbelastung führen. Daher wird ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß vorgegeben, die die Bauten einhalten müssen. Die Festsetzung wird getroffen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

In Abhängigkeit vom Baustoff der Außenwand, dem Fensterflächenanteil und der Raumgeometrie sind die Schalldämm-Maße Fenster und der Fassaden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Häuser zu bestimmen. Im Regelfall erfüllen die üblicherweise verwendeten Baustoffe diese Vorgaben, sofern die Gebäude nicht in Leichtbauweise errichtet werden.

Für die Schallimmissionsprognose wurde die voraussichtliche Grundstücksaufteilung mit möglichen Gebäuden angenommen, um ein brauchbares Modell für die Schallprognose-rechnungen modellieren zu können und zukünftigen Bauherren einen plastischen Überblick über die Auswirkungen und Folgen für ihr Grundstück zu ermöglichen. Die Neubaugrundstücke (G) sind mit den jeweiligen angenommenen Immissionsorten (IO) in der folgenden Graphik dargestellt.

In der dem Bebauungsplan beiliegenden Schallimmissionsprognose wurde auf die Ermittlung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (Kontingentierung) verzichtet. Stattdessen wurde unter Beachtung der zukünftigen Gebäudekubaturen in den Gewerbegebieten und den eingeschränkten Nutzungsarten die zukünftig angestrebte Nutzung in den Berechnungen angesetzt, was unter diesen Umständen exaktere Ergebnisse liefert. Die Lage der Gebäude und der Stellplätze im Gewerbegebiet sind hinreichend bekannt und im Bebauungsplan auch durch die konkret ausgewiesenen Baufenster und die Flächen für die Stellplätze festgesetzt, so dass eine andere Anordnung nachträglich nicht mehr möglich ist. Somit lassen sich die Emissionsorte und mögliche Abschirmeffekte genau bestimmen. Die Vorgaben der Schallimmissionsprognose hinsichtlich der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe wurden in den textlichen Festsetzungen bei den zulässigen und nicht zulässigen Nutzungsarten ebenfalls berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass keine weiteren Emissionsquellen auftreten werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Schalldämmmaßes in den Wohngebieten wurde die Festlegung für den Fall festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten noch keine Bebauung errichtet wurde.



**Abb. 4: Voraussichtliche Aufteilung der Wohngrundstücke**

Geruchsemissionen können aufgrund der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Industriebetriebe und neue Tankstellen sind vollständig ausgeschlossen. Die geringe Größe der Gebiete erschwert prinzipiell die Ansiedlung emittierender Produktionsbetriebe. Zur Bestimmung der Schallimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose aufgrund der umliegenden vorhandenen Emissionsquellen und der geplanten gewerblichen Nutzung erstellt. Für Gerüche konnte aufgrund des Fehlens relevanter Nutzungen gemäß technischer Anleitung Luft (Tierhaltung, Lebensmittelproduktion u.ä.) verzichtet werden. Eine einzelfallbezogene Prüfung der immissionsrechtlichen Auswirkungen erfolgt unbenommen für jedes gewerbliche Unternehmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Festsetzung:

TF11.2 Innerhalb der Fläche für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein 4 m breiter und 1,50 m hoher Erdwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

**Begründung:**

Entlang des Gehweges wird in den allgemeinen Wohngebieten ein bis zu 1,50 m hoher Erdwall vorgesehen. Dieser dient der Abgrenzung der Wohngebiete vom Gehweg und von den benachbarten Gewerbegebieten und ist zu begrünen. Er ist als Fläche zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet, da er hinsichtlich der zu erwartenden wenn auch relativ geringen Geräuschemission von den Stellflächen in den Gewerbegebieten als geplante Minderungsmaßnahme eingeordnet wird.

*4.5.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

**Festsetzung:**

TF12.1 Im Bebauungsplangebiet befindet sich laut Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ein Altstandort einer Altlast der Leipziger Lagertechnik GmbH (AKZ 79200638, Hochwert 5683630, Rechtswert 4525610). Der zeichnerisch dargestellte Bereich im Südosten des allgemeinen Wohngebietes WA2 ist durch den Grundstückseigentümer auszuheben und fachgerecht zu entsorgen oder zu versiegeln.

TF12.2 Werden bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

**Begründung:**

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt (Lagertechnik Leipzig) und ist aufgrund der Vornutzung als Altstandort einer mittlerweile sanierten Altlast erfasst. Im Rahmen der 1997 durchgeführten Abbrucharbeiten wurde der Standort altlastenseitig saniert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Fläche später als Wohngebiet genutzt werden kann. Es wurden bei Bodenuntersuchungen erhöhte Schadstoffbelastungen festgestellt, die teilweise über dem Zuordnungswert Z2 liegen<sup>43</sup>. Daher muss davon ausgegangen werden, dass der bei Baumaßnahmen anfallende Aushub auf einer Deponie entsorgt werden muss. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich ist daher aus Gründen der Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse durch den Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Baumaßnahme bzw. den Vorhabenträger entweder auszuheben und fachgerecht auf einer Deponie zu entsorgen oder zu versiegeln. Die zuständige Behörde ist zu informieren.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Altlastenfläche kann im Rahmen der Erschließung des Gebietes auch im Erschließungsvertrag behandelt werden, der zwischen der Stadt Markkleeberg und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

---

<sup>43</sup> Baugrundbegutachtung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013



Festsetzung:

**TF12.3** Im Bereich von gärtnerisch angelegten, nicht bebauten Grundstücksflächen, die mit für den Verzehr geeigneten Pflanzen bepflanzt werden, ist in der durchwurzelten Bodenzone durch den Grundstückseigentümer Bodenmaterial einzubringen, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllt.

Begründung:

Der Standort wurde bereits 1997 im Rahmen der durchgeführten Abbruchtätigkeiten auf dem Areal der ehemaligen Lagertechnik GmbH Markkleeberg bis auf die zuvor genannte Teilfläche alllastenseitig saniert. Die Nachnutzung als Wohnungsbaustandort wurde bei der Bewertung berücksichtigt. Im Bereich von gärtnerisch genutzten Flächen auf den Baugrundstücken ist aus Gründen der Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse in der durchwurzelten Bodenzone durch den Grundstückseigentümer Bodenmaterial einzubringen, welches die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt<sup>44</sup>. Damit wird sichergestellt, dass ggf. zum Verzehr angebaute Pflanzen in jedem Fall unbedenklich genießbar sind.

## **4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### *4.6.1 Einfriedungen*

Festsetzung:

**TF13.1** Als Einfriedungen sind nur durchlässige Zäune und Hecken zulässig.

Begründung:

Als Einfriedungen werden nur Zäune und Hecken festgesetzt, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit soll weiterhin verhindert werden, um das Wohngebiet attraktiv zu halten und für Tiere durchlässig zu erhalten.

Festsetzung:

**TF 13.2** Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten Baulinien sind in den Gebieten WA 1, GEe1 und GEe2 nur Einfriedungen bis zu einer maximalen gesamthöhe von 1 Meter, gemessen ab dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrswege, zulässig.

Begründung:

Die Begrenzung der Höhe auf 1,00 m schirmt die Grundstücke hinreichend ab, lässt jedoch andererseits noch einen Blick über den Gartenzaun zu. So kann der abgegrenzte Bereich seiner Rolle als Mittler zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gerecht werden.

---

<sup>44</sup> siehe Fußnote 43

Festsetzung:

**TF13.3** Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den festgesetzten Baulinien sind im WA 2 Einfriedungen unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass Einfriedungen unzulässig sind. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) an dieser Stelle sinnvoll und verstärkt den ästhetischen Gesamteindruck dieses Straßenzuges. So kann der Bereich seiner Rolle als Mittler zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gerecht werden.

Festsetzung:

**TF13.4** Als Einfriedungen gegenüber der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind Hecken und Zäune auf privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Begründung:

Aus Gründen der Rücksichtnahme auf das Randgrundstück an den öffentlichen Stellflächen sollen Einfriedungen dort auch bis zu 2,00 m hoch sein dürfen, um einen Sichtschutz auf diesen Bereich zu gewährleisten. An den öffentlichen Stellflächen ist im Gegensatz zu den anderen Standorten in den allgemeinen Wohngebieten durch die parkenden Kfz mit mehr Bewegung durch Dritte zu rechnen. Um diesen leichten Nachteil für den direkten Anwohner auszugleichen und seinem Ruhebedürfnis zu entsprechen, wird diese Regelung getroffen.

Festsetzung:

**TF13.5** Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind auf der Grenze, auf der die Wohngebäude aneinander gebaut sind, Einfriedungen als Hecken oder undurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 2,00 m zulässig. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind auf diese Länge anzurechnen.

Begründung:

Aus Gründen der Rücksichtnahme auf nachbarliche Privatsphäre dürfen Einfriedungen zwischen Grundstücken in Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu 2,00 m hoch sein und vom Gebäude 2,00 m auf der gemeinsamen Grenze in den Garten reichen.

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Zusammenspiel dazu, eine qualitätsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu bewirken und ein gestalterisch verträgliches Mindestmaß im Hinblick auf das nachbarschaftliche Einvernehmen zu sichern.

Festsetzung:

**TF13.6** Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 m betragen.

Begründung:

Die maximal zulässige Sockelhöhe wurde auf 0,1 m festgesetzt, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten.

#### 4.6.2 Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen

Festsetzung:

TF14 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Begründung:

Die Mülltonnen werden in den meisten Fällen in den Vorgärten der privaten Wohngrundstücke untergebracht sein. Auch in den Gewerbeflächen werden die Mülltonnen nahe der öffentlichen Straße, von wo aus sie geleert werden, untergebracht sein.

Um die Attraktivität der Baugebiete und ein ästhetisches Gesamtbild zu wahren und um Vandalismus vorzubeugen, sind die Mülltonnenabstellplätze entsprechend abzuschirmen.

#### 4.6.3 Werbeanlagen

Festsetzung:

TF15.1 Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Bezugshöhe zulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.

TF15.2 Schriftzüge, Graphiken und Symbole dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine Höhe von insgesamt 0,40 m nicht überschreiten.

TF15.3 Die Länge der Werbeanlagen darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

TF15.4 Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Begründung:

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässige gewerbliche Nutzungen bei Bedarf hinreichend Aufmerksamkeit erwirken können ohne den Charakter als Wohngebiet zu zerstören. Größere Werbeanlagen würden die Außenwirkung als Wohngebiet verfremden.

Festsetzung:

TF15.5 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und im Gewerbegebiet GEe2 unzulässig.

TF15.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet GEe1 nur mit Front zur Koberger Straße zulässig.

Begründung:

Selbstleuchtende Werbeanlagen strahlen in der Nacht relativ stark. gegenüberliegende Anlieger in den nächstgelegenen Wohngebieten könnten dadurch belästigt und in ihrer Nachtruhe gestört werden.

Nur an der Koburger Straße als Hauptverkehrsstraße und in Richtung der Koburger Straße soll selbstleuchtende Werbung zulässig sein. So befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Tankstelle im Bestand, die von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch macht.

Festsetzung:

**TF15.7** Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen, die nicht der Eigenwerbung der ansässigen Unternehmen dienen, sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht erwünscht, um den Charakter des Gebietes als ruhigen Standort für Wohnen und Arbeiten zu erhalten. Der Blick auf Fassaden und Häuserfronten soll nach Möglichkeit nicht verstellt werden, um das städtebauliche Gesamtbild aufzuwerten.

Festsetzung:

**TF15.8** Werbeanlagen sind in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sowie der Zweckbestimmung Gehweg nicht zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen an diesen Stellen nicht erwünscht, um den Charakter des Gebietes als ruhigen Standort für Wohnen und Arbeiten zu erhalten und die Nachbargrundstücke nicht zu verschatten. Der Blick auf Fassaden und Häuserfronten soll nicht verstellt werden, um das städtebauliche Gesamtbild aufzuwerten. Entlang des Parkplatzes ist aus ästhetischen Gründen eine Begrünung der Sichtschutzwände mit Schling- und Kletterpflanzen vorgesehen, die ebenfalls nicht verschattet werden sollen, um gedeihen zu können.

#### *4.6.4 Dachformen*

Festsetzung:

**TF16.1** Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Gebäude, die sowohl einer Hauptnutzung dienen als auch Nebenanlagen aufnehmen, mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu errichten. Eine Auflösung des Satteldaches in zwei Pultdächer ist zulässig.

**TF16.2** Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Gebäude, die sowohl einer Hauptnutzung dienen als auch Nebenanlagen aufnehmen, mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis 10° zu errichten.

**TF16.3** Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind zwischen der festgesetzten Baulinie und der nächsten dazu parallel verlaufenden festgesetzten Baugrenze Dacheinschnitte und Dachterrassen nicht zulässig.

**Begründung:**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden in Anpassung an die im Ahornweg folgenden Wohnhäuser Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu schaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt und alle anderen Dachformen ausgeschlossen, um die Neubebauung in gleichmäßiger Kubatur zu schaffen und ihr ein großes städtebauliches Gewicht zu verleihen.

Um ein einheitliches Ortsbild insbesondere zur Spinnereistraße hin zu erzielen, werden Dacheinschnitte und Dachterrassen im straßenzugewandten Gebäudeteil ausgeschlossen.

## **4.7 Sonstige Festsetzungen**

### *4.7.1 Gehrechte*

**Festsetzung:**

- TF17.1 Zur Erreichbarkeit des Pegels 6415 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine 2,00 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten des Betreibers des Pegels 6415 belastet.
- TF17.2 Zur Erreichbarkeit des Pegels innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine 2,00 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten des Betreibers des Pegels 6209 belastet.
- TF17.3 Bis zu einer Höhe von 4,50 m über vorhandener Geländeoberkante sind die mit Gehrecht belasteten Flächen von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

**Begründung:**

Die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Pegel sind im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten, da die dort gewonnenen Informationen zu Grundwassermessständen usw. für Überwachungszwecke auch zukünftig ausgewertet werden müssen. Für die Betreiber der Pegel werden daher Gehrechte festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu ermöglichen. Sie dürfen nicht bebaut oder bepflanzt werden. Die Gehrechte sind zur Kennzeichnung der Örtlichkeit in den Plan aufgenommen worden.

## 4.8 Nachrichtliche Übernahmen

### 4.8.1 Grundwassermessstelle

Festsetzung:

- TF18.1 Im Bebauungsgebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstieges durch den Betreiber des Pegels zu erhalten und vor Beschädigung zu sichern sind.
- TF18.2 Die Begehrbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

Begründung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Pegel sind im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten, da die dort gewonnenen Informationen zu Grundwassermessständen usw. für Überwachungszwecke auch zukünftig ausgewertet werden müssen. Die Messstellen sind zur Kennzeichnung der Örtlichkeit in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

### 4.8.2 Archäologische Bodendenkmale

Festsetzung:

- TF19 Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Fläche mit archäologischen Bodendenkmalen. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten. Es besteht Anzeigepflicht gemäß SächsDSchG.

Begründung:

Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich laut Aussage des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg innerhalb einer Fläche, die eine bekannt gewordene Fundstelle eines geschützten archäologischen Kulturdenkmales beherbergt. Dabei handelte es sich um prähistorische Siedlungs- und Gräberfunde. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen worden.

Das Areal wurde baulich in der jüngsten Vergangenheit als Gewerbefläche genutzt. Die vormaligen Gebäude, die sich auch über den gekennzeichneten Bereich erstreckten, wurden nach Nutzungsaufgabe rückgebaut. Der oberflächennahe Untergrund ist seitdem mit anthropogenen Auffüllungen überformt. Bei zukünftigen Erdarbeiten ist trotzdem auf geschichtliche Funde sorgfältig zu achten. Bei Auffinden von archäologischen Funden ist dies dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

### 4.8.3 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befindet sich laut Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ein Altstandort einer Altlast der Leipziger Lagertechnik GmbH (AKZ 79200638, Hochwert 5683630, Rechtswert 4525610). Der Standort wurde bereits 1997 im Rahmen der durchgeführten Abbruchtätigkeiten auf dem Areal der ehemaligen Lagertechnik GmbH Markkleeberg altlasten-

seitig saniert. Die Nachnutzung als Wohnungsbaustandort wurde bei der Bewertung berücksichtigt. Der dokumentierte Sachstand der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist altlastenseitig als erfolgreich einzuschätzen. Eventuell im Boden verbliebene Restkontaminationen sind im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten zu beseitigen. Der Altlaststandort ist mit dem Eintrag „Belassen“ im Kataster eingetragen. Auf die Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde bei Fund oder Verdacht von Altlasten wird hingewiesen.

Aufgrund der Kenntnis über den Altstandort einer Altlast führte die ICP GmbH Leipzig zum 23.01.2013 eine gutachterliche Altlastenbewertung durch und traf folgende Aussagen:

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und für den Wirkungspfad Boden – Mensch besteht derzeit für alle Grundstücke nicht. Für die geplante Wohnnutzung ist der bleibelastete Bereich im Bereich der Rammkernsondierung 7 auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Der Bereich ist zeichnerisch im B-Plan dargestellt worden.

## 5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 10.764 m<sup>2</sup>. Die Flächen wurden in der Vergangenheit baulich genutzt und anschließend rückgebaut. Durch den Bebauungsplan wird die erneute Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche in Teilflächen vorbereitet. Innerhalb der Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, aus der sich die Obergrenze der Versiegelung ergibt. Aufgrund der Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dieses Höchstmaß jedoch unterschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ergibt für WA1 somit eine GRZ von 0,525. Für WA2 wird die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO mit maximal 0,6 festgesetzt.

Art der Nutzung	Anteil (maximal) versiegelt [m <sup>2</sup> ]	Anteil mindestens unversiegelt [m <sup>2</sup> ]
Allgemeines Wohngebiet WA1 (ges. 3.664 m <sup>2</sup> )	1.924	1.740
Allgemeines Wohngebiet WA2 (ges. 4.003 m <sup>2</sup> )	2.402	1.601
Gewerbegebiet GEe1 (gesamt 1.085 m <sup>2</sup> )	808	277
Gewerbegebiet GEe2 (gesamt 1.343 m <sup>2</sup> )	1.017	326
Gehweg	164	
Begrünte Böschung		277
Öffentliche Parkstellfläche	228	
<b>Gesamtfläche 10.764 m<sup>2</sup></b>	<b>6.543</b>	<b>4.221</b>

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wodurch die Notwendigkeit des naturschutzfachlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

## **6. Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan wurden folgende Planungen, Gutachten und Schriftverkehr berücksichtigt:

- Altlastenbewertung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013
- Auskunftersuchen zu Altstandort einer Altlast, Landkreis Leipzig, SG Abfall/Bodenschutz/ Altlasten, Grimma, 27.02.2013
- Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Ahornweg“, Seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 01.Juli 2013
- Baugrundbegutachtung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012
- Beurteilung Versickerung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 12. November 2012
- Erweiterung Beurteilung Versickerung Bebauungsgebiet Ahornweg/Spinnereistraße in Markkleeberg, ICP GmbH Leipzig, Frankenheim, 23. Januar 2013
- Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit einer „Quercus robur“- Stiel-Eiche, Spinnereistraße BG 09, 04416 Markkleeberg, Sachverständigenbüro Annett Steinert, Leipzig, 04. Januar 2013
- Schallimmissionsprognose für die geplante Wohnanlage „Apfelblüte“ in 04416 Markkleeberg, MFPA Leipzig GmbH, Leipzig, 02. Mai 2013
- Stellungnahme zur gesicherten Erschließung, Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land, Leipzig, 12. Februar 2013
- MEMO der Besprechung zur Regenentwässerung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig, SFP Planungsgesellschaft, Markkleeberg, 23. November 2012 sowie Emailbestätigung vom 22. März 2013
- Faunistische Untersuchung zur Fledermausfauna, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 24.06.2013
- Schreiben zu Grundwassermessstellen, Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig, 23.01.2013
- Schreiben zur Versickerung, Untere Wasserbehörde Landkreis Leipzig, Grimma, 15. November 2012