

**Stadt  
Markkleeberg**



---

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Seenallee“**

---

**Begründung**

**VORENTWURF**

Februar 2021

**PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Telefon: 034292 – 710-0



**INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planaufstellung.....	3
1.2	Inhalte des Bebauungsplans.....	3
<b>2</b>	<b>Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1	Gesetzliche Grundlagen (Auszug).....	4
2.2	Übergeordnete Planung.....	4
2.3	Planverfahren .....	7
2.4	Zeichnerische Unterlagen .....	7
<b>3</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage.....	8
3.2	Umgebung.....	8
3.3	Geltungsbereich .....	9
<b>4</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>10</b>
4.1	Städtebau .....	10
4.2	Erschließung .....	13
<b>5</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	16
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.4	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	22
5.5	Verkehrsfläche .....	23
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur .....	24
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.8	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....	26
<b>6</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>27</b>
7.1	Ausgleich.....	27
7.2	Minderung - Vermeidung.....	27
7.3	Baumschutzsatzung.....	28
7.4	Artenschutz .....	28
7.5	Flächenbilanz .....	29
<b>8</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen.....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>29</b>

**Anlagen**

- Anlage 1: Verkehrsgutachten zur Anbindung an die Hauptstraße (04/2020)  
*Uhlig & Wehling GmbH, Beratende Ingenieure*
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Phase 1: Bestandsaufnahme und  
Datenrecherche (09/2020)  
*IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung*
- Anlage 3: Baugrundgutachten, 1. Bericht (11/2020)  
*Baugrund Linke GmbH*

# 1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

## 1.1 Anlass der Planaufstellung

Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule Beyer nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße / Seenallee im Süden von Markkleeberg will die *ARTCAS Projekt H/S GmbH* entsprechend den Entwicklungsabsichten der Stadt Markkleeberg ein Gewerbegebiet entwickeln.

Das geplante Gewerbegebiet soll auf einer Fläche von ca. 1,6 Hektar dringend benötigte Gewerbeflächen, insbesondere für bereits in Markkleeberg ansässige Gewerbebetriebe, bieten. Die zum jetzigen Zeitpunkt geplanten Nutzungen sind eine Autowerkstatt, Garagen für Busse und andere Unternehmen, ein Boardinghaus oder Hotel, eine Imkerei, ein Fitnesscenter, ... . Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, ohne den bereits stark befahrenen Knoten Hauptstraße / Seenallee durch zu verkehrsintensive Nutzungen zu überlasten.

Zusammen mit der Stadt Markkleeberg wurde in einem ersten Schritt vom Architekturbüro „KSB – Kless, Schuster, Baumann“ eine städtebauliche Zielvorstellung entwickelt, die ein standortverträgliches städtisches Quartier mit mehrgeschossigen Baukörpern zum Ziel hat, um die geplanten Nutzungen flexibel aufnehmen zu können.

## 1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die städtebauliche Zielvorstellung schaffen und Art und Maß der Nutzung, die Stellung der Gebäude, die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung und die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet verbindlich regeln.

Dabei soll das Gewerbegebiet mit den nötigen Entwicklungsspielräumen ausgestattet werden, um eine langfristige flexible Nutzung der Gebäude zu gewährleisten. Aufgrund der Lage an dem bereits stark ausgelasteten Knotenpunkt der beiden Verbindungsachsen *Hauptstraße* und *Seenallee* sollen jedoch durch den Bebauungsplan besonders verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, die übermäßig die Flüssigkeit des Verkehrs behindern würden.

Im Bebauungsplan sollen zudem im möglichen Umfang Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden, um die notwendigen erheblichen Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand zu mindern.

Zudem werden standortverträgliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Stellung der Gebäude getroffen, die sich zwar grob an dem im Umfeld vorhandenen Gebäudebestand orientieren, aber auch ein eigenständiges Quartier mit städtebaulichen Qualitäten entstehen lassen.

## 2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen (Auszug)

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils angegebenen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

### 2.2 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden die folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

#### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Die Stadt Markkleeberg ist im LEP 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Leipzig eingestuft. Markkleeberg ist Teil der überregional bedeutsamen Verbindungsachse Leipzig - Chemnitz.

Der Bebauungsplan beachtet die Grundsätze G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2 der Wirtschaftsentwicklung:

**G 2.3.1.1** *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.*

**G 2.3.1.2** *In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.*

Die Stadt Markkleeberg liegt innerhalb der festgelegten Räume mit besonderem Handlungsbedarf (Bergbaufolgelandschaft Braunkohle).

## 2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Der Regionalplan des regionalen Planungsverbandes Westsachsen ist seit dem 25.07.2008 rechtskräftig. Markkleeberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Leipzig eingestuft und liegt an einer regionalen und überregionalen Verbindungsachse.

## 2.2.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf

Der Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29. Mai 2015 (RPILWS 2017-Entwurf Stand 29. Mai 2015) behält die prinzipiellen Planungsziele des bestehenden Regionalplans bei:

Markkleeberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft, liegt an der überregional und regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Chemnitz und Leipzig-Markkleeberg-Zwenkau.

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes.

## 2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Markkleeberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 27.02.1998. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 30.05.2003. Im FNP ist das Plangebiet als *Gewerbegebiet, geplant* dargestellt.

Auf dem Gelände ist ein archäologisches Bodendenkmal (D 12) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.



Abb. 1: Auszug FNP - Darstellung als Gewerbegebiet geplant (Quelle: RAPIS 2019) mit Plangebiet (rot)

## 2.2.5 Leitbild Markkleeberg

Die Stadt Markkleeberg hat sich in den Jahren 2016 – 2018 ein Leitbild erarbeitet, das unter dem Leitsatz *Markkleeberg: See.Stadt.Grün. Mitten im Leipziger Neuseenland* Orientierungshilfen für die weitere Stadtentwicklung geben soll.

Kern des Leitbildes sind insbesondere die neu entstandenen Tagebaufolgegewässer Cospudener See und Markkleeberger See, an die jeweils das Stadtgebiet grenzt und die somit die Lage Markkleebergs im Süden von Leipzig einzigartig machen.

An die neue Seen- und Parklandschaft soll das Mobilitäts- und Wegesystem, die Flächenentwicklung und eine übergeordnete Naturraumkonzeption ausgerichtet werden, die Themen *See.Stadt.Grün.* sollen starker als Einheit entwickelt werden.

Gemäß der Analyse im Leitbild wird die wirtschaftliche Entwicklung Markkleebergs durch Lücken in der Breitbandversorgung und insbesondere durch knappe Gewerbeflächen eingeschränkt. Zu den Leitprojekten zählt daher eine Gewerbeflächenmobilisierung.

### **2.2.6 Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Markkleeberg verfügt seit Frühjahr 2012 über ein kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das 2019 teiltfortgeschrieben wurde.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012

Im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* von 2012 werden für die Fläche des B-Plans konkrete Empfehlungen ausgesprochen. So sind zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsansiedlungen an dieser Stelle nach den aufgestellten Leitlinien nicht zulässig, da es sich hier um einen nicht integrierten Standort handelt. Auch sei großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten hier nicht zulässig, da nicht bereits Erschließungen für Einzelhandelsbetriebe vorhanden oder aus angrenzenden Handelsagglomerationen ableitbar sind.

Die Nutzungsempfehlung beschränkt sich auf Gewerbe mit maximal handwerks- und produktionsbedingtem Verkauf bis zu max. 50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### Teiltfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019

In der *Teiltfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg* wurden die zentralen Versorgungsbereiche überprüft und angepasst, um für zukünftige Standortentscheidungen die Rechtssicherheit zu erhöhen und um die gewünschte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes langfristig zu gewährleisten.

In der *Räumlichen Standortstruktur – Zielkonzeption* ist das südliche Umfeld des Plangebietes als Sonderstandort für großflächigen (Fach-) Einzelhandel (hier: Dehner Gartencenter) dargestellt. Hier ist aufgrund der bereits bestehenden Verkehrs- und Lieferströme sowie der Einzelhandelsvorprägung die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten empfehlenswert.

Östlich befindet sich ein sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels (Netto).

Etwa 500m nördlich beginnt das Hauptgeschäftszentrum (Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum).

Im *Räumlichen Entwicklungsleitbild* (Karte 2) ist für das Plangebiet und für sein unmittelbares Umfeld ausdrücklich kein Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels vorgesehen.

Zu den *Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Markkleeberg* (Pkt 2.2) zählt unter anderem auch die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe. Dazu ist auf S. 18 ausgeführt:

*„Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.“*

## 2.2.7 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich ca. 500m östlich und 1500m westlich. Hier befindet sich das SPA-Gebiet „Leipziger Auwald“ und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet. Der Markkleeberger See (ca. 800m östlich) ist als naturnahes nährstoffarmes Rest- und Abbaugewässer ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §21 SächsNatSchG.

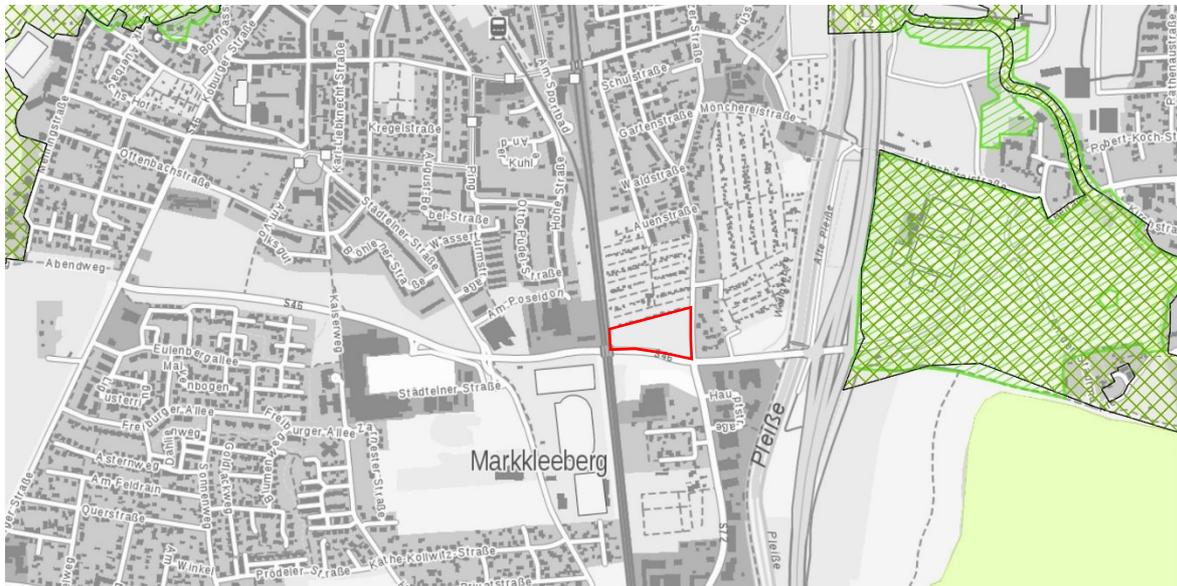


Abb. 2 : Karte Schutzgebiete (grün) und Plangebiet (rot), [RAPIS 5/2020]

Eine Betroffenheit der Schutzgebiete kann aufgrund der großen Entfernung und aufgrund der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Infrastrukturtrassen ausgeschlossen werden.

## 2.2.8 Denkmalschutz

Östlich des Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße ein Kulturdenkmal, hier zweigeschossiges Landhaus von 1895/96, Hauptstraße 97.

Das im FNP dargestellte Bodendenkmal ist in der Liste der Bodendenkmale der Stadt Markkleeberg nicht enthalten.

## 2.3 Planverfahren

In der Sitzung vom 16.10.2019 hat der Stadtrat unter der Beschluss-Nummer: 22-03/2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Seenallee“ beschlossen.

Die einzelnen Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und sind unter *Verfahrensvermerke* auf der Planzeichnung zu finden.

## 2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Großstädeln mit Stand vom 05.03.2020 vom Vermessungsamt Landkreis Leipzig.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Gemeindegebiet von Markkleeberg im südlichen Bereich vom eigentlichen Zentrum Markkleebergs. Es liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze des Ortsteils Großstädeln.

Das Plangebiet liegt direkt am Kreuzungspunkt der südlichen Ausfallstraße *Hauptstraße* der ehemaligen Gemeinde Oetzsch (heute Markkleeberg-Zentrum) und der Seenallee, die die beiden neu entstandenen Erholungsgebiete Markkleeberger See und Cospudener See miteinander verbindet.

Die Leipziger Ausfallstraße Richtung Süden *B2* verläuft nur 350m östlich und ist durch die *Anschlussstelle Seenallee* unmittelbar mit dem Plangebiet verbunden.

Das Plangebiet ist durch diese verkehrsintensive Lage stark geprägt. Es ist auf 3 Seiten von den folgenden überörtlichen Verkehrstrassen umschlossen:

- Bahnstrecke Leipzig – Hof,
- Seenallee (Staatstraße S 46) und
- Hauptstraße (ab Seenallee Staatstraße S72)

### 3.2 Umgebung

Im Norden und im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei Kleingartenanlagen. Im Norden grenzen unmittelbar die rückwärtigen Gartengrundstücke der *Kleingartenanlage (KGA) Südsterne* e.V. an das Plangebiet, im Nordosten befindet sich auf der anderen Seite der Hauptstraße der Zugang zur *KGA Eintracht*.

Östlich des Plangebietes befinden sich ansonsten entlang der Hauptstraße mehrere Wohngrundstücke, u. a. mit der denkmalgeschützten Villa (s. 2.3.8 Denkmalschutz).

Südlich und südöstlich befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Süden des Plangebiets, getrennt durch die Seenallee, befindet sich mit dem Dehner Gartencenter großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandel in mehreren großen Hallen auf insgesamt ca. 4.500m<sup>2</sup>. Östlich davon auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße befinden sich, neben einem ebenfalls eingeschossigen Lebensmitteldiscounter (Netto), weitere gewerbliche Nutzungen in mehrgeschossigen Gewerbebauten:

Hauptstraße 101 (5-geschossig):

- Arbeitsamt (größter Nutzer im Gebäude)
- Einzelbüros für kleinere Dienstleister
- Kantine (überwiegend Auslieferung)

Hauptstraße 103 (4-geschossig):

- Vertriebsbüro von Chemikalien
- Ingenieur Büro Hochbau Tiefbau, etc.
- Vertriebsbüro von Mikroelektronik
- Labore zur Analyse medizinischer Befunde

Hauptstraße 105 (3-geschossig):

- Synlap (überwiegend Labore zu Analyse von Bodenmaterial)

Zwischen dem Dehner Gartencenter und den o.g. gewerblichen Nutzungen befinden sich auf der westlichen Seite der Hauptstraße weitere Wohngrundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung.

### 3.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet selbst wurde früher als Baumschule genutzt, ist unbebaut und fast vollständig mit unterschiedlichen Bäumen bewachsen. Der Baumbestand ist sehr homogen, so dass im Plangebiet keine auffallende Zonierung / Strukturierung des Baumbestandes zu erkennen ist, die aufgrund ihrer Eigenart geeignet wäre maßgeblich den Entwurf bezüglich der Gebäudestellung zu beeinflussen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben, steigt aber leicht von Ost nach West an, gleicht aber in den Randbereichen die verschiedenen Höhenlagen der umliegenden Verkehrsanlagen aus:

- Im Südosten gibt es eine leichte Böschung zur ca. 1 m höher liegenden Straße
- Im Süden gibt es eine Richtung Westen immer steiler werdende Böschung zur abgesenkten Seenallee
- Im Westen befindet sich der Geländeanstieg zur etwas höher gelegenen Bahntrasse außerhalb des Plangebietes

Obwohl das Plangebiet an zwei Seiten von Straßen begrenzt wird, ist die einzig mögliche Zufahrt im äußersten Nordosten des Plangebietes von der Hauptstraße. Die Nähe zum Kreuzungspunkt Hauptstraße / Seenallee sowie die Tieflage der Seenallee aufgrund der Bahnunterführung lassen andere Erschließungspunkte nicht sinnvoll zu.



Abb 3.: Lage des Plangebietes, Kartengrundlage: DTK 10 RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [04/2020]

#### **Baumbestand**

Das Plangebiet weist einen hohen Bestand an Großbäumen auf, die in einem verträglichen Umfang erhalten werden sollen. Nach Begutachtung der Einzelbäume haben sich aber nur wenige Exemplare finden lassen, die für die weitere Planung erhaltenswert sind. Es gibt auch keinen auffallenden Solitärbaum innerhalb des Plangebietes, der aufgrund seiner Qualität / Größe unbedingt erhalten werden sollte.

Insbesondere in den Maßnahmenflächen haben viele der vorhandenen Bäume bereits tote Äste, sind teilweise abgeknickt oder anderweitig deutlich geschädigt. Auch gibt es in den Maßnahmenflächen einen hohen Anteil eher kurzlebiger Arten (Weiden, Birken), während im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eher langlebigere Bäume wachsen (Eiche, Obstbäume ...).

Ein Teil der Bäume auf den geplanten Verkehrsflächen soll erhalten bleiben (vgl. Artenschutz und AFB S. 29).

### **Artenschutz**

Aufgrund der vorhandenen Naturlausstattung wird für das Plangebiet ein Artenschutzgutachten (s. Anlage 2 – vorläufiges Ergebnis) erstellt. Die Untersuchungen sind zwar noch nicht abgeschlossen, erste Ergebnisse weisen einen geringen Bestand an Zauneidechsen nach, sowie das Brutrevier eines Sperbers.

### **Baugrund**

Für das Plangebiet wurde von der *Baugrund Linke GmbH* ein Baugrundgutachten erstellt (s. Anlage 3). Generell ist der Baugrund innerhalb des Plangebiets hinsichtlich Tragfähigkeit gut für eine Bebauung geeignet.

Der Bodenaufbau weist ab ca. 1m Tiefe eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf, so dass anfallendes Niederschlagswasser mittels Sickerschächten / Sickergruben innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.

In einem zweiten Schritt wird das Baugrundgutachten nochmals an die aktuellen Planungen angepasst, so dass genaue Aussagen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen und zur Standsicherheit der geplanten Gebäude insbesondere in der Nähe der Böschung zur Seenallee getroffen werden können.

## **4 Planungskonzept**

Die Stadt Markkleeberg hat einen Mangel an freien Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das Plangebiet ist im FNP der Stadt Markkleeberg als *geplante Gewerbefläche* dargestellt, und daher für die Umsetzung der Gewerbeflächenmobilisierung (vgl. 2.2.5 *Leitbild Markkleeberg*) geeignet. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks soll auf der Fläche ein Gewerbegebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden entstehen.

Die Eigentümerin des Grundstücks (*Artcas Invest GmbH*) will in Abstimmung mit der Stadt Markkleeberg innerhalb des Plangebiets einen kompakten Gewerbepark mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Nutzern errichten.

### **4.1 Städtebau**

Grundidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines räumlich wirksamen Stadtbausteins, der die verschiedenen unterschiedlichen Nutzungen unter einem ordnenden Gestaltungskonzept zusammenfasst. Es sind daher 5 Baukörper mit ähnlichen Gebäudetiefen und ähnlichen Gebäudehöhen geplant, wobei die Höhe und die bauliche Dichte unmittelbar am Kreuzungspunkt Seenallee / Hauptstraße am höchsten ist und nach Norden und Westen etwas abnimmt.

Die Anordnung der verschiedenen Gebäudekörper entspricht dem Prinzip des „aufgebrochenen Blocks“, welches die Vorteile einer Blockrandbebauung und einer Zeilenbebauung vereint. Durch die geplante Anordnung werden die Freiflächen innerhalb des Plangebietes von den umliegenden Verkehrsflächen abgegrenzt, so dass im Inneren des Gewerbegebietes Freiflächen mit verschiedenen Qualitäten entstehen. Durch die Betonung der Raumkanten stellt sich das Gewerbegebiet als eigenständiger Stadtbaustein dar und erleichtert die Orientierung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Der Verlust der privaten Blockinnenbereiche gegenüber einer „klassischen Blockrandbebauung“ ist bei einem Gewerbegebiet vernachlässigbar, dem entgegen stehen eine deutlich bessere Erschließung sowie eine bessere Belüftung und Belichtung der einzelnen Baukörper.

Die Stellung und die geplanten Höhen der Baukörper nehmen dabei Bezug auf die verschiedenen angrenzenden Nutzungen:

Richtung **Norden** zu den Kleingärten wird ein 5m breiter Gehölzstreifen gelassen, der das Gewerbegebiet optisch von den Kleingärten abschirmt. Da schon jetzt das Plangebiet mit einer Vielzahl an Bäumen bewachsen ist, wird die Beeinträchtigung der angrenzenden Gärten durch Schattenwurf nicht wesentlich erhöht. Die festgesetzten Baukörper halten einen ca. doppelt so großen Abstand zu den Kleingärten ein, als es die Sächsische Bauordnung fordert.

Nach **Osten** zur Hauptstraße befinden sich die zwei Haupteinschließungsmöglichkeiten:

- die Zufahrt im nördlichen Bereich und
- ein Zugang für Fußgänger zwischen den beiden Hauptbaukörpern, auf Höhe der Bushaltestelle.

Direkt an der Kreuzung Hauptstraße / Seenallee soll im Baufeld (BF) 1 als repräsentatives Gebäude ein Hotel entstehen. Das nördliche Gebäude BF 2 wird als Bürohaus geplant.

Der Bebauungsplan lässt im Erdgeschoss zwischen BF 1 und BF 2 zusätzlich eingeschossige Baukörper zu, die als Erweiterung der Erdgeschossnutzung dienen können, oder als Verbindungsbauten zwischen den Gebäuden genutzt werden können. Ein Zugang für Fußgänger von der Straße (auf Höhe der Haltestelle) in den Innenhof ist vorgesehen.



Abb 4: Baukörperverteilung auf dem Grundstück (KSB – Klass, Schuster, Baumann) mit Nummerierung BF 1 - BF 5

Nach **Süden** zur Seenallee werden die Hauptgebäude (BF 1 und BF 3) in Kreuzungsnähe ebenfalls durch einen eingeschossigen Baukörper verbunden, so dass der im Gewerbegebiet liegende Hofbereich vom Verkehr der Seenallee etwas schallgeschützt wird. Auch hier ist ein Zugang für Fußgänger geplant.

Weiter westlich sind zwischen den geplanten Gewerbebauten BF 3, BF 4 und BF 5 Grünflächen vorgesehen, die zusammen mit der hier beginnenden Böschung eine relativ große zusammenhängende Grünfläche bilden, die ökologisch hochwertig entwickelt werden soll.

Im **Westen** grenzt das Gebiet an die Bahnanlagen der Strecke Leipzig – Zwickau. Hier sollen lärmunempfindliche Nutzungen unterkommen (Werkstatt für Caravan, Materiallager, Reifeneinlagerung, Büro, 1-2 Parkdecks). Das westlichste Gebäude B5 dient gleichzeitig als Lärmschutz zur Bahn.



Abb 5: Ansicht von Süd, Ansicht von der Hauptstr. (KSB – Klass, Schuster, Baumann)

Ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen soll erhalten bleiben und als Gestaltungselement in das Gewerbegebiet integriert werden. Durch die überwiegend straßenbegleitende Bebauung ist es möglich, im Inneren des Gewerbegebietes vom Straßenlärm abgewandte Ruhebereiche zu schaffen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes erhöhen.

Die notwendigen Stellplätze werden im Gebiet teilweise straßenbegleitend angeordnet. Zum Schutz des unversiegelten Bodens soll für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze im östlichen Teil des Plangebietes (GE 1 und GE 2) eine gemeinsam genutzte Tiefgarage unter den Baukörpern BF1, BF2 und BF3 errichtet werden. Im östlichen Teil (BF 4 und BF 5) sind – abhängig von den tatsächlichen Nutzungen evt. ein oder mehrere Parkdecks notwendig, um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können.

### Geplante Nutzungen:

Die Nutzungen für die unterschiedlichen Baukörper sind zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt geplant:

- BF 1: Hotel mit insgesamt ca. 150 Zimmern, Fitnesscenter, Café, Imbiss  
*Beherbergungsgewerbe - teils mit Dienstleistungsgewerbe*
- BF 2: Fa. Würth, Büros  
*Baugewerbe (überwiegend Verwaltung)*
- BF 3: noch offen - Büronutzung
- BF 4: u.a. Werkstatt mit Büro und Lager, Parken im OG  
*Installationsgewerbe*
- BF 5: Werkstatt für Caravan, Materiallager, Reifeneinlagerung, Büro, 1-2 Parkdecks  
*Reparierendes Gewerbe*

Die eingeschossigen Verbindungsbauten zwischen den Baukörpern B1 - B2 und B1 – B3 sind mit durchgängigen Glasfassaden geplant und sollen den Schallschutz für den Innenbereich des Gebäudekomplexes B1-B3 verbessern und schaffen gleichzeitig zusätzliche lichtdurchflutete Flächen für die Erdgeschoss-Nutzungen (Café, Hotelrestaurant oder Bistro).

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Äußere Verkehrsanbindung

Durch die Lage an der Kreuzung Hauptstraße und Seenallee (Ausfallstraße Leipzig Süden und Verbindung Markkleeberger und Cospudener See) ist das Plangebiet für viele gut erreichbar - aufgrund der derzeitigen Knotenauslastung Seenallee / Hauptstraße ist das Gebiet aber nicht für die Aufnahme von erheblichen Besucherverkehr geeignet.

Das Plangebiet kann sinnvoll nur über einen Punkt erschlossen werden. An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks wird von der Hauptstraße die einzige Zufahrt des Plangebietes mit möglichst großem Abstand zum Knotenpunkt Seenallee / Hauptstraße erfolgen. Die Hauptstraße soll dafür zwischen dem Knotenpunkt und der geplanten Zufahrt etwas aufgeweitet werden, um Platz für eine Linksabbiegespur zu schaffen, um die Zufahrt zum Plangebiet auch von Süden zu ermöglichen, ohne den Verkehr auf der Hauptstraße stadteinwärts zu behindern.

Um die geplante Anbindung beurteilen zu können, wurde von der Uhlig & Wehling GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt, das die vorhandenen Verkehrsströme sowie die erforderlichen Spuranordnungen und die Spurlängen ermittelt hat (s. Anlage 1 „Verkehrsgutachten zur Anbindung an die Hauptstraße“).

Die verkehrstechnische Untersuchung ergab für die geplante Gewerbegebietszufahrt eine ausreichende Verkehrsqualität. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Rückstaus ist die gesonderte Abbiegespur für Linksabbieger in das Gewerbegebiet zwingend erforderlich. Der benachbarte Knotenpunkt Seenallee / Hauptstraße weist eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Die zusätzlichen Verkehre durch das geplante Gewerbegebiet führen nur zu geringfügigen Erhöhungen der Wartezeiten an der Lichtsignalanlage. Im Ergebnis ist eine negative Wechselwirkung beider Knotenpunkte im Hinblick auf gegenseitige Überstauung unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen nicht gegeben.

### 4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch eine Straße parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze, von der jeweils die einzelnen Baufelder auch in der Tiefe erschlossen werden.

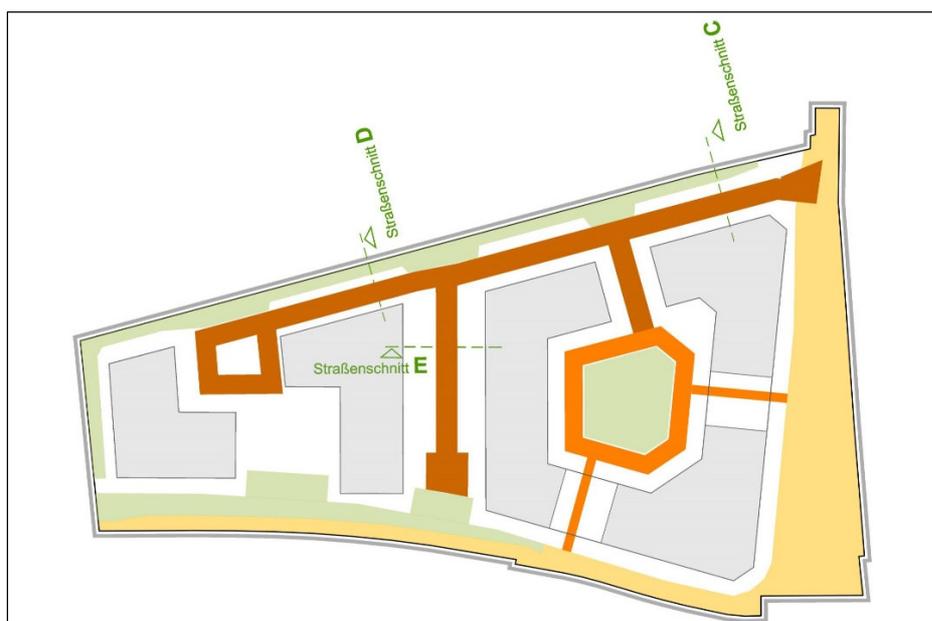


Abb. 6: Schema Erschließung (gelb - öff. Verkehrsfläche, orange – Fußweg / eingeschränkter Fahrverkehr, rot - Straße)

Die Straße ist im östlichen Abschnitt mit einer Breite von 6,0 m für den Begegnungsfall PKW LKW vorgesehen. Auf der nördlichen Seite sind Stellplätze längs zur Fahrbahn vorgesehen, auf der südlichen Straßenseite ein Fußweg mit 2,55m Breite (Straßenschnitt C).

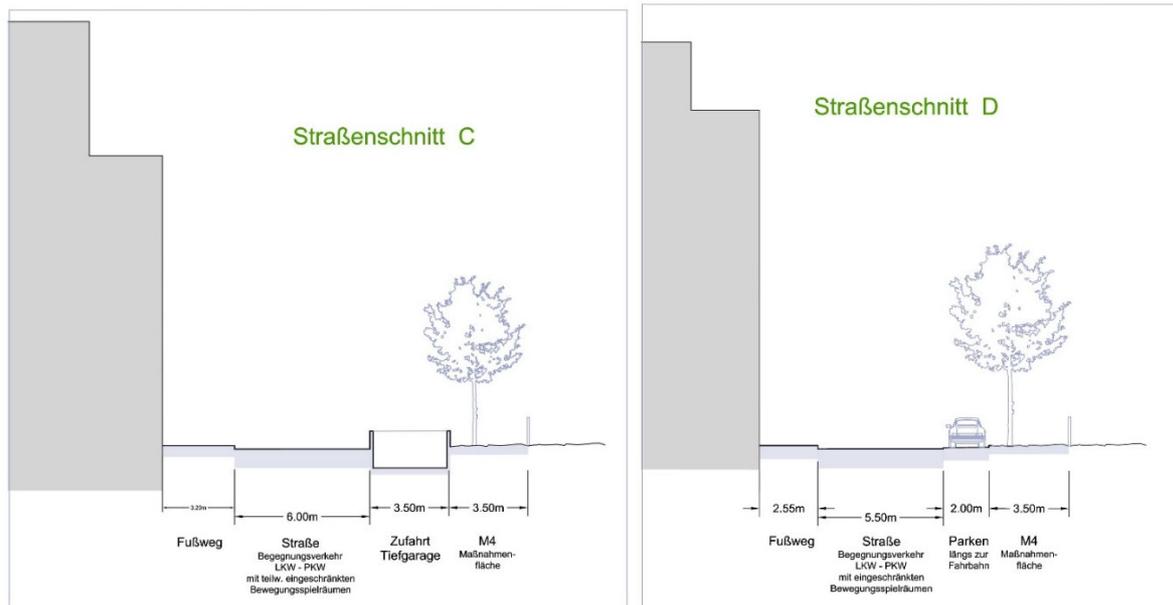


Abb. 7, 8: beispielhafter Schnitt der Erschließungsflächen im Plangebiet: Straßenschnitt C, D

Von der nördlichen Erschließungsstraße führt eine Zufahrt in den Hofinnenbereich der Baufelder 1, 2 und 3. Der Innenhof soll nur eingeschränkt befahrbar sein, für den Fußgängerverkehr ist er offen.

Die im Zentrum des Plangebiets nach Süden führende Straße hat ebenfalls eine Breite von 6m, auf beiden Seiten sind Stellplätze quer zur Fahrbahn vorgesehen (Straßenschnitt E). Auf beiden Seiten ist noch Platz für einen Fußweg, der bei Bedarf errichtet werden kann.

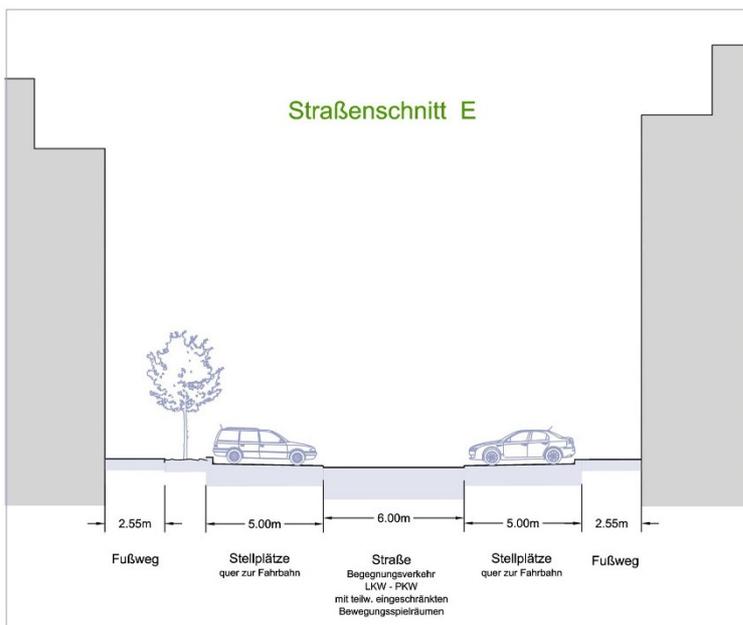


Abb. 9: beispielhafter Schnitt der Erschließungsflächen im Plangebiet: Straßenschnitt E

Der westliche Abschnitt der nördlichen Erschließungsstraße hat noch eine Breite von 5,5m und ist daher nach RAS06 mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen noch für den Begegnungsfall PKW LKW geeignet. Nördlich der Straße sind Längsstellplätze vorgesehen (Straßenschnitt D). Ein separater Fußweg soll hier nicht mehr entstehen, die Fläche wäre jedoch vorhanden.

### 4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Plangebiet kann erst bei konkreten Baugesuchen ermittelt werden, da die Anzahl nach den verschiedenen Nutzungen gesondert zu ermitteln und bei Bauanträgen nachzuweisen ist.

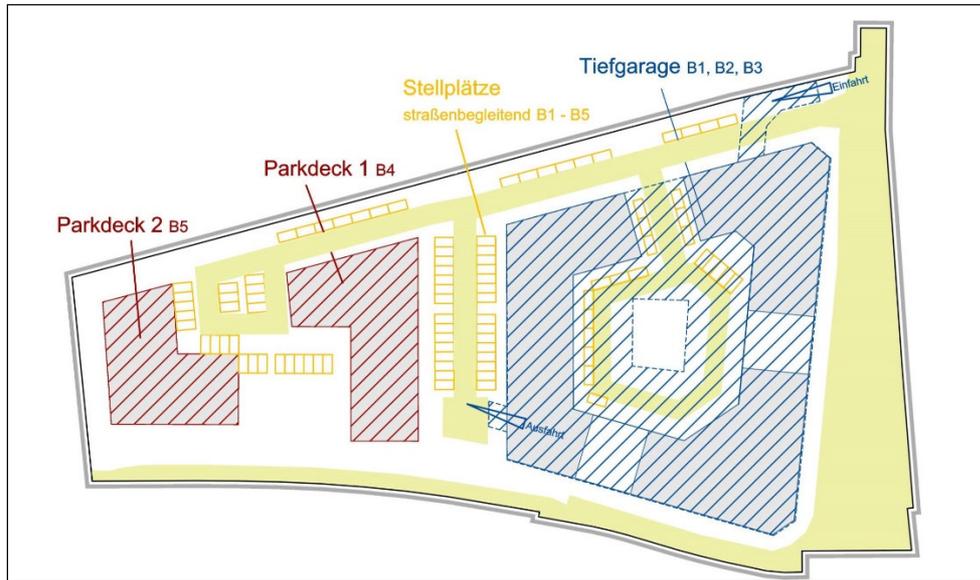


Abb. 10: Darstellung der geplanten Stellplatzflächen im Plangebiet

Als allgemeine Vorprüfung im Rahmen des Vorentwurfs wurde anhand der bekannten Bruttogeschossflächen und der bereits bekannten Nutzungen überschlägig die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder ermittelt und der Anzahl der geplanten Stellplätze innerhalb des Plangebiets entgegengestellt.

Die Planung sieht nach derzeitigem Stand für die drei Baukörper BF1, BF2 und BF3 eine gemeinsam genutzte Tiefgarage mit ca. 130 Stellplätzen vor. In den Baufeldern BF4 und BF5 sind jeweils Parkdecks geplant (im BF5 evt. zwei Parkdecks) um die notwendigen Stellplätze schaffen zu können. Ergänzt werden die Gargagengeschosse durch straßenbegleitende Stellplätze entlang der geplanten Erschließungsstraßen (s. Abb. 10).

Stellplätze nach Richtzahlentabelle für den Stellplatz- und Abstellplatzbedarf (überschlägige Ermittlung)											
Baukörper	BGF	NF BGF *x	x		Bedarf				Planung		
					StPl. Kfz	Anz.	Fahrrad	Anz.	Tiefgarage und straßen- begleitend	StPl. Kfz	Fahrrad
B1	6.480	3.888	0,6	Hotel 250 Betten	1 StPl. je 2-6 Betten	42	1 je 20-30 Betten	8	Tiefgarage und straßen- begleitend	130	10
B2	4.440	2.664	0,6	Büro	1 je 30-40 m² NF	67	1 je 40 - 80m²	33			
B3	6.850	4.110	0,6	Büro	1 je 30-40 m² NF	103	2 je 40 - 80m²	51	1 Parkdeck und str.begl.	40	20
B4	2.600	1.560	0,6	Büro	1 je 30-40 m² NF	39	3 je 40 - 80m²	20			
B5	980	784	0,8	Werkstatt	6 je Rep. Stand	24	1 je 5 Besch.	4	10	10	
<b>Gesamt</b>						<b>250</b>		<b>117</b>			

Abb. 11: überschlägige Stellplatzermittlung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der angenommenen Aufteilung die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets prinzipiell nachgewiesen werden können.

### 4.2.4 Medien

Die genaue Lage und Dimensionierung der in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Medien (Strom, Wasser, Abwasser ... ) wird im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfragt.

Anfallendes Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden. Der Baugrund ist dafür geeignet (s. 3.3 *Baugrund* und Anlage 3). Die genaue Lage und Dimensionierung der erforderlichen Versickerungsanlagen erfolgt in der nächsten Planungsstufe.

## 5 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 151/6, 151/7, 151/8, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16 und Teile von 226/23.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke des geplanten Gewerbegebiets sowie die östlich und Teile der südlich angrenzenden Verkehrsflächen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt weitestgehend anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die Verkehrsflächen (speziell die östlich angrenzenden Verkehrsfläche – Hauptstraße) wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen um die erforderliche Erschließung zu sichern und umsetzen zu können, hier der notwendige Linksabbiegefahrstreifen für die geplante Einfahrt von der Hauptstraße stadteinwärts.



Abb. 12: Geltungsbereich Bebauungsplan [RAPIS 01/2021]

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 19.946 m<sup>2</sup>, das geplante Gewerbegebiet hat eine Fläche von 16.042m<sup>2</sup> (s. 7.5 *Flächenbilanz*).

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

#### Zweckbestimmung

**TF 1.1** Es werden ein Gewerbegebiet GE und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, die eingeschränkten Gewerbe-

---

**gebiete GEE1 und GEE2 dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

**Begründung**

Zur Umsetzung der Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als *Gewerbegebiet* und als *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnnutzung, aber auch der geplanten Hotelnutzung, auszuschließen, werden Teile des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) festgesetzt. Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diese Bereiche gelten durch die Festsetzung die Schutzanforderungen eines Mischgebietes (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Diese Bereiche sind daher prinzipiell für das „Wohnen“ geeignet (Hotel) und von ihnen gehen auch keine erheblichen Immissionen auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen aus.

Durch die Festsetzung ergibt sich für das Plangebiet eine Unterteilung in zwei Gebiete mit unterschiedlich hohen Anforderungen an den Schallschutz, wobei sich das „ruhigere“ Gebiet an die gegenüber Lärm empfindlichen Nutzungen (Wohnen, z.T. Kleingärten) angrenzt und lärmempfindliche Nutzungen aufnimmt, das „lautere“ Gebiet an die gegenüber Lärm unempfindlichen Verkehrsachsen (Seenallee, Bahnstrecke) angrenzt und dementsprechend auch höhere Emissionsrichtwerte hat.

**Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten**

In §8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind auch die in Gewerbegebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgelistet:

Unter dem allgemeinen Begriff Gewerbebetriebe versteht man alle Betriebe die gewerblich, - also zum Zweck der Gewinnerzielung betrieben werden und die nicht zusätzlich in §8 Abs. 2 und 3 aufgeführt werden. Dazu zählen insbesondere Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe und Läden, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, u. ä.

Die zulässigen Nutzungsarten können jedoch entsprechend § 1 Abs. 4 ff. BauNVO im Bebauungsplan durch Festsetzungen modifiziert werden, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

**Modifizierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten**

Da die allgemein gehaltenen Zulässigkeit von „Gewerbebetriebe aller Art“ auch Betriebe zulässt, die an diesem Standort mit der geplanten Entwicklung Markkleebergs nicht vereinbar wären, werden abweichend von § 8 BauNVO folgende zusätzliche Festsetzungen für das *Gewerbegebiet* und/oder für die *eingeschränkten Gewerbegebiete* getroffen:

**TF 1.2**

**Abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 unzulässig:**

- **eigenständige Einzelhandelsbetriebe und Ladengeschäfte,**
- **Großhandelsbetriebe**
- **eigenständige Schank- und Speisegaststätten**
- **Systemgastronomie und Gastronomie mit Drive-In-Angeboten**
- **Tankstellen**
- **Störfallbetriebe nach 12. BlmschV**

- Lagerplätze,
- Photovoltaikfreiflächenanlagen
- Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

**Im Gewerbegebiet GE sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.**

*Begründung:*

Die festgesetzten Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten erfolgen aus unterschiedlichen Gründen:

**Grund 1: Einzelhandelskonzept**

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbebetrieb als „Gewerbebetriebe aller Art“ u.a. auch Einzelhandelsbetriebe gehören, diese aber im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen, werden sie über §1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt dabei, um das produzierende bzw. reparierende Gewerbe zu stärken. Er dient auch der Sicherung bzw. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Markkleeberg und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist der weitgehende Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen notwendig. Dieses Vorgehen stimmt auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept überein.

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2019 wird unter Pkt. 2.2 *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe* empfohlen, in Gewerbegebieten den kompletten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zu erwägen, um den Einzelhandel nicht in Konkurrenz zu Handwerk und produzierendem Gewerbe treten zu lassen.

Daher wird der standortkonkreten Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2012 gefolgt. Dort wurde das Plangebiet unter Pkt. 12.2 betrachtet (Fläche gegenüber Gartencenter Dehner) und dargestellt, dass zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen hier nicht zulässig sind (s. oben: 2.2.6 *Einzelhandelskonzept*).

Gastronomie

Da die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs nicht nur vom Einzelhandel, sondern auch maßgeblich von Gastronomiebetrieben abhängt (vgl. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept S. 20 *zentraler Versorgungsbereich* ), sollen diese im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Nicht zulässig sind daher eigenständige Schank- und Speisewirtschaften.

Durch den Zusatz *eigenständig* sind durch die Festsetzung unselbständige Gastronomiebetriebe weiterhin zulässig, dies kann zum Beispiel ein an das Hotel angegliedertes Restaurant / Café oder eine betriebseigene Kantine bzw. ein Kantinenbetrieb mit klar definierten Öffnungszeiten sein.

## **Grund 2: Einschränkung der Verkehrsbelastung**

Ebenso werden besonders verkehrsintensive Nutzungsarten ausgeschlossen um die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Hauptstraße / Seenallee nicht erheblich zu intensivieren. Dazu zählen - neben den gemäß Einzelhandelskonzept ohnehin unzulässigen Einzelhandelsbetrieben – vor allem Großhandelsbetriebe und Tankstellen.

## **Grund 3: Sicherheit der Bevölkerung**

Der Ausschluss von Störfallbetrieben für das Plangebiet erfolgt aufgrund der benachbarten Wohngrundstücke, aber auch aufgrund anderer schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und auf den angrenzenden Flächen.

Sogenannte „Störfallanlagen“ sind Anlagen mit einem besonderen Risikopotenzial, die geeignet sind, (auch) einen (Dennoch-)Störfall zu verursachen. Als Störfälle werden in Anlehnung an die Definition der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) Ereignisse bezeichnet, die durch Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes zu Stofffreisetzungen, Bränden und Explosionen führen und sofort oder später das Leben von Menschen bedrohen, schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen von Menschen befürchten lassen oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen beeinträchtigen können. Da der Störfall den Fall mit den stärksten Auswirkungen darstellt, kann er als Beurteilungsgrundlage für die Sicherheit von benachbarten Nutzungen herangezogen werden.

Der Ausschluss von Störfallanlagen innerhalb des Gewerbegebietes dient somit der räumlichen Risikovorsorge innerhalb der dicht genutzten Stadtlandschaft von Markkleeberg.

## **Grund 4: Flächennutzung**

Die verkehrsgünstig gelegene und gut erreichbare Plangebietsfläche am Ortsteingang von Markkleeberg soll genutzt werden, um dringend benötigte Gewerbeflächen zu entwickeln, insbesondere für produzierendes, reparierendes oder installierendes Gewerbe.

Um die nachgefragten innerstädtischen gewerblichen Flächen auch entsprechend nutzen zu können, werden durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung besonders Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch ausgeschlossen (Lager, Photovoltaik), aber auch eine Vielzahl an konkurrierenden Nutzungsarten (z.B. Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten). Für die nicht zulässigen Nutzungsarten stehen im Stadtgebiet geeignete Alternativstandorte zur Verfügung.

### Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Anlagen für kirchliche und für kulturelle Zwecke sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Identität der Einwohner vornehmlich in den Stadtteilzentren errichtet werden und nicht innerhalb eines Gewerbegebietes in Konkurrenz zu den geplanten gewerblichen Nutzungen treten. Sie werden daher ausgeschlossen.

### Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls um die in der Stadt fehlenden Gewerbeflächen bestmöglich zweckgebunden zu nutzen. Alternativstandorte sind im Gewerbegebiet Wachau Nord vorhanden, in dem Vergnügungsstätten zulässig sind.

### Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 zählen Anlagen für sportliche Zwecke zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten in Gewerbegebieten.

Unter den Begriff *Anlagen für sportliche Zwecke* versteht man planungsrechtlich insbesondere große, selbständige bauliche Anlagen mit städtebaulicher Relevanz (z.B. Stadion, Hallenbad,

Tennisanlage, Turnhalle, Sportzentrum). Diese sollen im Plangebiet aufgrund ihres zumeist großen Platzbedarfes zugunsten der gewerblichen Entwicklung für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss steht nicht im Widerspruch zu dem im Baukörper B1 (Hotel) geplanten Fitnessstudio, bei dem es sich zum Einen um eine gewerbliche Nutzung handelt und zum Anderen auch nicht um eine eigenständige bauliche Anlage im Sinne des Planungsrechts.

### **Grund 5: Immissionsschutz**

In dem Gewerbegebiet GE sollen sich vorwiegend lärmintensive Betriebe ansiedeln können. Um unnötige Konflikte aufgrund unmittelbarer räumlicher Nähe zu vermeiden, werden die im GEE1 allgemein zulässigen und im GEE2 ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe hier ausgeschlossen.

TF 1.3      **In den Gewerbegebieten GE, GEE1 und GEE2 sind nichteigenständige Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50m<sup>2</sup> zulässig, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist.**

#### *Begründung:*

Die Textliche Festsetzung folgt der standortkonkreten Empfehlung des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes („Gewerbe mit max. handwerks- und produktionsbedingtem Verkauf bis zu max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“), da für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe der Direktverkauf eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit ist.

Für Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, gilt keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen. Das wird zusätzlich durch die Formulierung „branchenübliche Verkaufstätigkeit“ unterstrichen.

Es ist somit unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbebetrieb hergestellten Produkte handelt, der mit der Festsetzung zugelassen wird.

Mit den Begriffen „produzierendes“, „reparierendes“ und „installierendes“ Gewerbe soll nochmals der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt werden.

Zu der verwendeten Formulierung „die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet“ ist klarzustellen, dass eine Verkaufsfläche im Allgemeinen dann als untergeordnet gilt, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt.

Als städtebaulicher Grund für die Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

TF 1.4      **Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.**

#### *Begründung*

Um für die Artcas GmbH verbindliches Planungsrecht für das geplante Hotel mit ca. 130 Zimmern (derzeitiger Planstand) an der Kreuzung Seenallee / Hauptstraße zu erhalten, wird die Zulässigkeit

nicht an eine Ausnahmegenehmigung geknüpft, sondern auf dem konkreten Standort GEe1 generell als zulässig festgesetzt.

Eine Begrenzung der Hotelgröße über die Zimmer- oder die Bettenanzahl ist hier nicht zwingend erforderlich, da das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 aufgrund seiner Größe und der Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit einer resultierenden Bruttogeschossfläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup> die Größe des Beherbergungsbetriebes hinreichend begrenzt.

**TF 1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 können ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, sofern sie sich den übrigen Gewerbebetrieben unterordnen und der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird.**

#### *Begründung*

Zusätzlich wird für das GEe2 festgesetzt, dass hier Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Generell wird durch den Ausnahmetatbestand dafür gesorgt, dass die Stadt weiterhin ein Mitbestimmungsrecht hat, inwieweit sie hier einen (weiteren) Beherbergungsbetrieb als noch standortverträglich einschätzt.

Auch bei der ausnahmsweise möglichen Zulässigkeit eines weiteren Beherbergungsbetriebs, der den übrigen Gewerbebetrieben gegenüber untergeordnet sein muss, kann man analog zu *TF 1.3* von einer Größe von nicht mehr als 10% der BGF des GEe2 ausgehen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt. Dabei werden für die einzelnen Grundstücke sowohl Verhältniszahlen (GRZ 0,6 und GFZ = 2,0 - 2,4), als auch konkrete Flächenbegrenzungen mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, die in Ihrer Kombination die Bebauungsdichte steuern.

#### Geschossflächenzahl

Die Festsetzung erfolgt mit Hilfe der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung, die Abgrenzung erfolgt mit dem Planzeichen 15.14. „Knotenlinie“. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt für die Baufelder B1 – 4 mit **GFZ = 2,4** und für das Baufeld B5 mit **GFZ = 2,0**

#### Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt mit Hilfe der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung. Sie wird generell mit **GRZ = 0,8** festgesetzt.

#### **Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO**

Gemäß §17 BauNVO gibt es Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete. Die Obergrenzen liegen bei der Grundflächenzahl bei 0,8 und bei der Geschossflächenzahl bei 2,4.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich weitgehend an den Obergrenzen des §17 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,8, und die Geschossflächenzahl wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete mit 2,4 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE wird die GFZ mit 2,0 festgesetzt, da hier auch entsprechend der geplanten Nutzung eine geringere Geschossigkeit vorgesehen. Die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ und die GFZ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

#### **Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen**

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitgerechnet. Gleichzeitig erlaubt der § 19 Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da die GRZ im B-Plan schon mit der GRZ = 0,8 festgesetzt wurde, sind weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen nicht mehr möglich. Insgesamt können ca. 12.800m<sup>2</sup> bebaut werden.

### 5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe beeinflusst vor allem das Ortsbild und hat insbesondere auch einen nachbarschützenden Charakter. Die Festsetzungen der zulässigen Höhe berücksichtigen das städtebauliche Ziel eines verdichteten Gewerbegebiets im Geschossbau und orientiert sich dabei am südöstlich vorhandenen Gebäudebestand. Das Gewerbegebiet wird durch die Knötchenlinie in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen geteilt, wobei die zulässige Höhe der Gebäude zum Knotenpunkt Seenallee / Hauptstraße hin zunimmt.

Die Festsetzungen der Oberkanten der jeweiligen Gebäude werden als Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzungen gelten jeweils für den Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

Die Höhenfestsetzungen für die Oberkante der Gebäude erfolgen in m über Normalhöhennull.

**GEe1: OK 137,5 m NHN**

**GEe2: OK 134,0 m NHN**

**GE: OK 132,5 m NHN**

TF 2.1: **Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Telekommunikationsanlagen.**

Die resultierenden Gebäudehöhen sind für das GE 1 ca. 22 m, für das GE 2 ca. 18 m und für das GE 3 ca. 15 m NHN (s. Systemschnitt der Höhenfestsetzungen auf der Planzeichnung).

### 5.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Neben den Höhenfestsetzungen über die absolute Höhe wird zusätzlich innerhalb der Baugrenzen die Anzahl der Vollgeschosse sehr detailliert festgesetzt, um die Kubatur des mit der Stadt angestimmten städtebaulichen Entwurfs mithilfe der Festsetzungen auch umzusetzen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden so getroffen, dass die oberen Geschosse grundsätzlich als Staffelgeschoss auszubilden sind. Eine Beeinträchtigung der Besonnung benachbarter Grundstücke (insbesondere die nördlichen Kleingärten), aber auch innerhalb des Plangebietes kann so deutlich minimiert werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird für die maßgeblichen Gebäudevolumen nicht nur das **Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse**, sondern auch das **Mindestmaß der Anzahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Das Mindestmaß für die Anzahl der Vollgeschosse beträgt in der Regel drei (Geschosse). Eine Ausnahme stellt der westlichste Baukörper dar, hier beträgt die Mindestanzahl der Geschosse lediglich zwei.

## 5.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschränkt. Sie orientieren sich an dem mit der Stadt im Vorfeld abgestimmten städtebaulichen Konzept, und geben relativ detailliert die geplanten Gebäude wieder. Die Baugrenzen verbunden mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit setzen die Obergrenzen für die Bebauung fest, so dass eine hinreichende Flexibilität nach „unten“ vorhanden ist. Die Baugrenzen gelten für Hauptgebäude und bestimmen damit maßgeblich das städtebauliche Erscheinungsbild. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Ausnahme stellen Garagen und Carports dar, sowie die Festsetzung zum Ausschluss von Tiefgaragen unter den Maßnahmenflächen M2, M3, M4 (Ausnahme TF 4.4 und TF 4.4).

### TF 3.1      **Umbaute oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.**

#### *Begründung*

Zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gemäß Sächsischer Bauordnung sind im Plangebiet mehrere grundsätzliche Möglichkeiten vorgesehen (s.a. 3.6.1 *Ruhender Verkehr*):

- Zusammenhängende Tiefgarage unter den Baufeldern BF 1, BF 2 und BF 3
- straßenbegleitendes ebenerdiges Parken innerhalb des Gewerbegebietes
- nach Notwendigkeit oberirdische Parkdecks in den Baufeldern B4 und B5, ggfs hier auch Tiefgarage

Mit der Festsetzung werden die drei beschriebenen Stellplatzmöglichkeiten planungsrechtlich festgesetzt und zugleich Garagen als Nebengebäude innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

## **5.5 Verkehrsfläche**

### Zeichnerische Festsetzung

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt größtenteils anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen des Straßenflurstücks.

Entlang der Hauptstraße wird zusätzlich zum bestehenden Straßengrundstück ein bis zu 4m breiter Streifen der beiden Flurstücke 151/13 und 151/15 als ergänzende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Fahrbahnaufweitung zur Unterbringung der nötig gewordenen Linksabbiegespur. Die Fläche beträgt insgesamt 360m<sup>2</sup>.

### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird entlang der neuen Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Gewerbegebiet mit dem Planzeichen 6.4 ein ca. 18m breiter **Ein- und Ausfahrtsbereich** festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Ein- und Ausfahrt auf diesen Bereich regelt zugleich die Unzulässigkeit weiterer Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Plangebiet. Zufahrten an weiteren Stellen sind aufgrund der Nähe zum Knotenpunktes S46 S72 () verkehrstechnisch nicht sinnvoll oder aufgrund der Tieflage der S72 schlicht nicht umsetzbar. Von der Festsetzung ausgenommen sind eventuell zusätzlich erforderliche technische Zufahrten für z.B. Rettungskräfte, ggfs. Anlieferung etc.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Um die zu erwartenden Eingriffe für die Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan möglichst gering zu halten, werden innerhalb des Plangebietes verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Teil des Plangebiets wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die im Vorentwurf festgesetzten Maßnahmen dienen zunächst als Orientierung, wie die Belange der verschiedenen Schutzgüter nach §2 UVPG innerhalb des Plangebietes zumindest zum Teil beachtet werden können. Die endgültigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nach Vorliegen des Umweltberichtes mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und des endgültigen Artenschutzfachbeitrages in Abstimmung mit dem zuständigen Ingenieurbüro Hauffe getroffen.

### Maßnahmenflächen M1, M2, M3, M4

**TF4.1:** Auf der Maßnahmenfläche M1 sind mindestens 3 große Laubbäume (Hochstamm, 3xv, St-U 20cm) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.

#### *Begründung*

Die Maßnahmenfläche M1 befindet sich im Innenhof, der durch die Baufelder 1, 2 und 3 gebildet wird. Diese Fläche soll weitestgehend von Bebauung und Flächenversiegelung freigehalten werden. Hier soll Großgrün maßgeblich die Aufenthaltsqualität des Innenhofs bestimmen. Inwieweit es Überschneidungen mit der geplanten Tiefgarage gibt, ist noch nicht abschließend geklärt und wird in der nächsten Planungsstufe, auch abhängig von den Stellungnahmen, erfolgen.

**TF4.2:** Auf der Maßnahmenfläche M2 und M3 sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten oder bei Abgang durch einen heimischen Laubbaum zu ersetzen. Die Fläche ist auf mindestens 50% mit einer artenreichen Wiese auszubilden.

#### *Begründung*

Die Maßnahmenflächen M2 und M3 liegen an der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Gewerbegebiets und grenzen unmittelbar an die städtische Grünfläche entlang der Böschung zur Seenallee an. Mithilfe der Festsetzung soll eine größere zusammenhängende ökologisch wertvolle Grünfläche mit einer Vielzahl an heimischen Gräsern und Gehölzen entstehen.

**TF 4.3:** Auf der Maßnahmenfläche M4 sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1m Höhe über Gelände, dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand ist auf 1 Baum / 50m<sup>2</sup> zu erhöhen.

#### *Begründung*

Die Maßnahmenflächen M4 dient als grüner Gürtel der Abgrenzung des Gewerbegebiets von den nördlich angrenzenden Kleingärten. Diese optische Abgrenzung soll erhalten und mit Hilfe der Festsetzungen entwickelt werden.

**TF 4.4:** **Eine Unterbauung der Maßnahmenflächen M2, M3 und M4 durch Tiefgaragen oder andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.**

*Begründung*

Um den vorhandenen und zukünftigen Baumbestand nicht zu beschränken, wird durch die Festsetzung eine Unterbauung der genannten Maßnahmenflächen verhindert. Da untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, prinzipiell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist diese Festsetzung notwendig.

**Baumerhalt**

Als Ergebnis aus dem vorläufigen Artenschutzfachbeitrag werden zusätzlich zu den Baumfestsetzungen auf den Maßnahmenflächen zwei prinzipiell für einen Horststandort des Sperbers geeignete Bestandsbäume (jeweils Eichen) auf den geplanten Straßen- / Stellplatzflächen zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über das Planzeichen 13.2 **Baumerhalt außerhalb von Grün- und Maßnahmenflächen**.

**Dachbegrünungen**

**TF 4.5:** **Nicht zum Aufenthalt genutzte Dachflächen sind mit einer mindestens 10cm starken Substratschicht mit standortgerechten Gräsern und Stauden extensiv zu begrünen. Zum Aufenthalt genutzte Dachflächen sind anteilig auf einem Viertel der Fläche intensiv zu begrünen.**

**Dächer von eingeschossigen Gebäuden sind auf mindestens 50% der Dachfläche intensiv oder semi-intensiv zu begrünen, Substratstärke mind. 20cm.**

*Begründung*

Die Dachbegrünung dient aufgrund der Verdunstung gespeicherten Wassers und der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub insgesamt der Verbesserung des Stadtklimas. Zudem dient sie als teilweiser Ersatz für Biotope. Weitere Vorteile sind die Wasserrückhaltung und damit die Verminderung von Abflussspitzen bei Regenereignissen sowie bauphysikalische Vorteile. Die festgesetzte Substratstärke von 10 cm ist die Untergrenze, die einen Bewuchs auch mit heimischen Gräsern und Stauden ermöglicht. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung können den Eingriff der Planung in den Vegetationsbestand sowie die geplanten Bodenversiegelungen mindern.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, die über die Inhalte des §9 BauGB hinausgehen. Für das Plangebiet werden die folgenden Bauvorschriften Bestandteil der Satzung.

### **5.7.1 Werbeanlagen**

**TF B1** **Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig.**

*Begründung*

Die Unzulässigkeit von Fremdwerbung soll zum einen eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes ausschließen und zum anderen die Sicherheit des fließenden Verkehrs an dem

Knotenpunkt nicht gefährden. Da durch die typischen großformatigen - heutzutage oft selbstleuchtenden – Werbetafeln eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer und im ungünstigen Fall auch eine Sichtbehinderung zu erwarten ist, werden Werbeanlagen für Fremdwerbung, die von der öffentlichen Straße sichtbar sind im Plangebiet ausgeschlossen.

## 5.8 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

...werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6 Pflanzliste

### Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus columna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eschen	<i>Fraxinus spec.</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> , Wildform / Zuchtform
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kulturbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ebereschen	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>

## 7 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Seenallee wird vom Ingenieurbüro Hauffe ein Umweltbericht erstellt, der die zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bewertet und bilanziert.

### 7.1 Ausgleich

Da im unmittelbaren Umfeld keine geeigneten oder verfügbaren Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird der naturschutzfachliche Ausgleich aller Voraussicht nach über den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) erfolgen. Als geeignete Maßnahme ist das Projekt „Innenkippe Witznitz“ im Landkreis Leipzig vorhanden.

#### Kurzbeschreibung:

Projekt 14 - **Ökopool Innenkippe Witznitz**, Leipziger Land, Gesamtgröße 3,83 h

Naturraum: Bergbaurevier Südraum Leipzig

Ausgangszustand: Intensiv genutzter Acker

Zielzustand: Biotopverbund mit besonderen Funktionen

Die Maßnahme soll folgende Zielstellungen erreichen:

- Aufbau von Verbundelementen und Übergangslbensräumen zwischen verschiedenen Biotoptypen, insbesondere von Wald und Offenland
- Schaffung neuer, standortgerechter Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten), welche die Ansiedlung regionaltypischer, aber seltener Arten (insbesondere von Bodenbrütern) begünstigen und zu einer allgemeinen Ausweitung bzw. Diversifizierung des Biotopkomplexes führen
- Aufwertung der ästhetischen Funktion des Landschaftsbildes durch Gliederung und damit Belebung der bis dahin monotonen Agrarlandschaft durch ein kleinräumiges Mosaik aus (Kultur-)Landschaftselementen
- Verhinderung von Winderosion auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schaffung neuer Übergangslbensräume (Ökotone) mit besonderer Habitat- und Entwicklungsfunktion

### 7.2 Minderung, Vermeidung

Trotz der außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen über das ZFM wurden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen die Festsetzungen so getroffen, dass es unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu möglichst wenig Eingriffen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB kommt.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplans und tragen dafür Sorge, dass sich das Plangebiet auch unter ökologischen Gesichtspunkten entwickeln kann.

### **7.3 Baumschutzsatzung**

Die Stadt Markkleeberg hat eine Baumschutzsatzung, in der bei einer Bestandsminderung nach § 2 Absatz 2 geschützter Gehölze (Laubbäume / Alleen / einseitige Baumreihen) Ersatzpflanzungen nach einem bestimmten Schlüssel, abhängig von Grundstücksnutzung und betroffener Baumart, zu erfolgen hat. Die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung bei der Umsetzung der Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht beschrieben werden.

### **7.4 Artenschutz**

Vom Umweltplanungsbüro IB Hauffe wird gerade ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der für den Vorentwurf als vorläufiger Arbeitsstand vom 15.09.2020 vorliegt (s. Anlage). Bei dem Arbeitsstand handelt es sich im Wesentlichen um die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Datenrecherche und erlaubt erste Ausblicke zur Auswirkungsprognose sowie zu den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.

Nach der ersten Auswertung ist ein nachweisliches Vorkommen des Sperbers besonders hervorzuheben, welches im weiteren Planungsverlauf beachtlich ist (siehe Artenschutzfachbeitrag, Seite 29) sowie Vorkommen der Zauneidechse und zahlreiche nach § 21 SächsNatSchG geschützte höhlenreiche Einzelbäume.

## 7.5 Flächenbilanz

				Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>				<b>19.947</b>
BESTAND	Grünfläche			16.874
	Verkehrsfläche			3.069
PLANUNG	Gewerbegebiet GE			4.080
	eingeschr Gewerbegebiet GEe1, GEe2			11.967
	<b>Gewerbegebiet Gesamt</b>			<b>16.048</b>
	<b>Versiegelung gesamt *0,8</b>			<b>12.838</b>
	davon			
	GE			3.102
	GEe1			4.080
	GEe2			8.859
	Grundfläche Baukörper			
	B 1			
	B 2      zus. mit TG:			5.850
	B 3			
	B 4			1.216
	B 5			962
<b>ges. Gebäude</b>			<b>8.027</b>	
Maßnahmenflächen				
M1			838	
M2			155	
M3			198	
M4			996	
<b>M ges</b>			<b>2.187</b>	
Grünfl öff			634	
VF öff			3.261	

## 8 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die Hinweise werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

## 9 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden.