

Begründung zum Bebauungsplan „Ladestraße“

Vorentwurf



Stadt Markkleeberg



Impressum

Herausgeber:

Stadt Markkleeberg

Rathausplatz 1

04416 Markkleeberg

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

07.08.2023

Bildnachweis Titelseite:

Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 25.06.2021

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	5
1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2 Planungsanlass und -erfordernis	5
3 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4 Verfahrensdurchführung	8
B Grundlagen der Planung.....	9
5 Rechtsgrundlagen.....	9
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
6.1 Eigentumsverhältnisse.....	11
6.2 Topografie	11
6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
6.4 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	12
6.5 Verkehrsinfrastruktur	13
6.5.1 Straßenverkehr	13
6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
6.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	13
7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	14
7.1 Landesentwicklungsplan.....	14
7.2 Regionalplan Westsachsen 2021.....	16
7.3 Flächennutzungsplan.....	17
7.4 Leitbild Markkleeberg 2030.....	18
7.5 Integriertes Klimaschutzkonzept	19
8 Städtebauliches Konzept	21
C Inhalte des Bebauungsplanes.....	24
9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	24
10 Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
11 Gliederung des Plangebietes.....	25

12	Baugebiete	26
12.1	Art der baulichen Nutzung	26
12.1.1	Allgemeine Wohngebiete	26
12.1.2	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	28
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
12.2.1	Grundflächenzahl	31
12.2.2	Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen.....	32
12.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	34
12.2.4	Bauweise	35
12.3	Stellplätze	35
12.4	Verkehrsflächen.....	36
13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37
13.1	Befestigung von Oberflächen.....	37
14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	38
15	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	39
16	Grünordnerische Festsetzungen.....	40
16.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB].....	41
16.2	Erhalt von Bäumen, Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	42
16.3	Begrünung von Dächern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]	43
17	Artenschutz.....	43
18	Örtliche Bauvorschriften.....	44
18.1	Dachformen	44
18.2	Solaranlagen	45
18.3	Beschränkung von Stellplätzen.....	45
19	Städtebauliche Bilanz	47
Anhang: Hinweise		47

A Einleitung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Vorhabengebiet wird von der Spinnereistraße im Norden und Nordosten, der Koburger Straße im Südosten und der Bahnstrecke Plagwitz – Gaschwitz im Südwesten begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 239/28, 239/29, 239/30, 239/31, 239/b, 239/c, 239/m, 239/n, 239/o, 239/p, 239/q, 239/r, 239/y, 281/10, 281/11, 281/13, 281/14, 281/15, 281/16, 283, 284, 285, 286/1, 286/2, 363/2, 363/3 sowie Teile der Flurstücke 271/3 der Gemarkung Gautzsch auf einer Fläche von ca. 3 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadtverwaltung Markkleeberg verzeichnet einen Bedarf an Wohnungen im unteren Preissegment. Diese Nachfrage konnte bisher mit den zur Verfügung stehenden Wohngebäuden oder durch neue bzw. erweiterte Baugebiete befriedigt werden. **Anlass** für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Neutrassierung der Ladestraße inklusive Neuverlegung der Erschließungsmedien, insbesondere der Trinkwasser- und Abwasserleitungen. Im Zusammenhang mit dieser unabhängig vom Bebauungsplan anstehenden Erschließungsmaßnahme soll die Möglichkeit für eine städtebauliche Korrektur und Nachverdichtung im Bereich der Ladestraße genutzt werden. Insbesondere sollen zwischen der Ladestraße und der Bahnstrecke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vorzugsweise mehrgeschossigem Wohnungsbau mit geringem Mietniveau geschaffen werden, um der bestehenden Nachfrage in diesem Segment nachzukommen. Gleichzeitig sollen auf den Privatgrundstücken zwischen Spinnerei- und Ladestraße die Möglichkeiten zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung untersucht und im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat deshalb am 17.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ladestraße“ beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Das **Planerfordernis** ergibt sich insbesondere aus den folgenden Gründen:

- notwendige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zur Sicherung des Wohnbedarfs

- In Anbetracht sowohl der Größe des Plangebietes als auch der geplanten Nutzungen mit spezifischen Schutzansprüchen und unterschiedlichen Anforderungen an die Erschließung ergibt sich das Planerfordernis bereits aus der Notwendigkeit der Konfliktvermeidung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Wohnverhältnissen zu gewährleisten. Ein zentraler Untersuchungsgegenstand im Bebauungsplanverfahren ist die Frage des Immissionsschutzes, welcher insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Bahnstrecke Plagwitz – Gaschwitz von entscheidender Bedeutung ist. Die Bahnstrecke wurde früher für den Personenverkehr genutzt. Heute dient sie jedoch nur noch dem Güterverkehr. Der Stadt Markkleeberg vorliegende Planungen der Deutschen Bahn belegen jedoch, dass der Strecke auch künftig eine große Bedeutung im Rahmen der Netzplanung im Gütersegment zukommt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich das **Erfordernis**, dass im Bebauungsplanverfahren untersucht werden muss, welche Schallschutzanforderungen im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung zu berücksichtigen sind. Es wird erwartet, dass die Erkenntnisse aus der Lärmuntersuchung Einfluss darauf haben, welche Form der Bebauung entlang der Ladestraße künftig möglich ist. Der Bebauungsplan muss hierauf Rücksicht nehmen und die entsprechenden Festsetzungen treffen.
- Weiterhin hat der Bebauungsplan die gesicherte Verbringung des Niederschlagswassers zu sichern.
- Mit dem Bebauungsplan soll auch der genaue künftige Verlauf der Ladestraße festgelegt werden. Im Bebauungsplanverfahren müssen auch diesbezüglich die schallschutzrechtlichen Auswirkungen auf die vorgesehene Bebauung berücksichtigt werden. Zudem plant die Deutsche Bahn derzeit den Neubau der Brücke an der Koburger Straße über die Bahnstrecke. Je nachdem, ob und welche Änderungen am Straßenverlauf der Koburger Straße geplant sind, können sich Auswirkungen auf die Kreuzung Ladestraße / Koburger Straße ergeben. Eventuell kommt es hier zu kleineren Änderungen am Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Verfahrens.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des B-Planes verfolgt das allgemeine Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu gewährleisten. Anhand der Abstimmung und räumlichen Zuordnung der einzelnen Nutzungen soll die städtebauliche Entwicklung dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Es wird vor allem die wesentliche Grunddaseinsfunktion „Wohnen“ betrachtet. Der B-Plan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachverdichtung durch Wohnbebauung unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes,
- Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche,
- Definition zulässiger Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher Sicht als auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung,
- Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Bahnflächen und
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Ergebnis ist es das Ziel, eine umfassende planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Wohnnutzung – unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen – zu erreichen.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

4 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2021 Beschluss Nr. 118-19/2021, bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten 06/2021 vom 17.03.2021	17.02.2021
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.03.2021

Tab. 1 Übersicht bisheriger Verfahrensschritte

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Unabhängig davon sind jedoch die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten, weshalb die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig wird. Vom Verzicht auf die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abgesehen.

B Grundlagen der Planung

5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Westsachsen 2021 mit Bescheid vom 02.08.2021
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg vom 12. September 2012 – Gehölzschutzsatzung

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

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 Inlandeisvorstöße geprägten Naturräume.

Das B-Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Markkleeberg und umfasst eine Fläche von 3 ha. Das B-Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen Spinnereistraße und Koberger Straße erschlossen. Südlich grenzt das Plangebiet an Flächen der Deutschen Bahn. Das folgende Luftbild stellt den derzeitigen Bestand dar.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab,
(Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 02.08.2023)

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 325 Meter. Die Ost-West-Ausdehnung im Bereich misst ca. 90 Meter.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Im Bereich der Anbindung Ladestraße an die Koburger Straße steigt das Gelände an. Entlang der Ladestraße wird diese Topografieänderung durch eine Böschung zur Bahnfläche ausgeglichen. Es weist eine Höhe von etwa ca. 113 m NHN auf.

6.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 218/10, 218/16, 363/3 und 363/2 der Gemarkung Gautzsch befinden sich im städtischen Eigentum. Hier ist der überwiegende Planungsanlass gegeben. Die übrigen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Die Flurstücke 283, 239/31, 284 und 285 der Gemarkung Gautzsch sind derzeit sowohl über die Spinnereistraße im Osten als auch über die bestehende Ladestraße im Westen verkehrstechnisch über entsprechende Zufahrten erschlossen. Auf den Grundstücken sind in Teilen auch Bebauungen in „zweiter Reihe“ entstanden. Mit der Entwicklung der städtischen Flächen ist der Bedarf einer doppelten Erschließung für die betroffenen Grundstücke zu prüfen.

6.2 Topografie

Das Plangebiet unterliegt topografischen Höhensprüngen. Die Flächen im Westen entlang der Bahntrasse liegen auf ca. 112 m ü. NHN. Zwischen bestehender Ladestraße und Bahntrasse verläuft ein Topografiesprung von ca. drei Metern, der nach Norden abnimmt. Die Flächen im Osten liegen auf ca. 115 m ü. NHN.

In Auswertung der geologischen Karten ist im Vorhabengebiet mit einer geringmächtigen Überdeckung fluviatiler Kies- und Sandschichten (Hauptterrasse der Saalekaltzeit) über oligozänem Tertiärsand (Glimmersandschichten, Cottbusser Folge) zu rechnen. Der Tertiärsand wurde in einer Bohrung an der Kreuzung Koburger Straße/ Bahnstrecke mit einer Mächtigkeit von ca. 25 m aufgeschlossen. Darunter lagern Tertiärschluff, Tertiärsand und Braunkohle (Fläze II und IV) mit Sand-, Ton- und Schluffeinlagerungen. Ab etwa 40 m NHN steht Fels in Form von Grauwacke an. In Auswertung der hydrogeologischen Karten fungieren die Flusskiese und -sande der Hauptterrasse und die Tertiärsande als Grundwasserleiter mit großräumig zusammenhängender Grundwasserführung ab etwa 110 -111 m NHN.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der

Restlöcher dem Grundwasserwideranstieg. Der Grundwasserwideranstieg ist abgeschlossen.

Es ist mit flurnahen Grundwasserständen mit weniger als zwei Metern unter Geländeoberkante (GOK) zu rechnen. Zur Zeit liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor. Bei mittleren Verhältnissen sind insbesondere auf der westlichen Seite der Ladestraße Grundwasserflurabstände prognostiziert und gemessen, die nur wenig größer als s 2 m u. GOK sind. In Phasen bei hoher Grundwasserneubildung ist demzufolge zumindest lokal mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.

6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die privaten Flurstücke sind überwiegend bebaut. An der Spinnereistraße und Koburger Straße sind Geschosswohnungsbauten vorhanden. Neben der straßenbegleitenden drei- bis viergeschossigen Bebauung sind auch Gebäude in zweiter Reihe vorhanden. Die vorrangige Nutzungsart ist das Wohnen. Diese wird durch kleinere gewerbliche Nutzungseinheiten ergänzt. Im westlichen / rückwärtigen Bereich verläuft parallel zu den Bahnflächen die Ladestraße. Diese ist sanierungsbedürftig. Die Ladestraße soll zukünftig nicht nur der Erschließung des Plangebiets selbst, sondern auch dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet am Wolfswinkel dienen.

Zwischen der Ladestraße und den Bahnflächen befinden sich noch zwei weitere Gebäude sowie ein Lagerplatz entlang des ehemaligen Bahnsteiges.

Die Bahnflächen der Strecke Plagwitz – Gaschwitz sind dem Güterverkehr vorbehalten. Der Personenverkehr verkehrt auf dieser Strecke nicht mehr. Der Strecke wird jedoch künftig eine große Bedeutung im Rahmen der Netzplanung im Gütersegment zukommen.

6.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet sind ca. 150 Wohneinheiten im Bestand vorhanden.

6.5 Verkehrsinfrastruktur

6.5.1 Straßenverkehr

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 Vorhabenstandort zur Bundesstraße 2 und zur Bundesautobahn 38 gewährleistet. Überregional ist Markkleeberg über die bestehenden Straßen sehr gut an das Umland angebunden.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen (Koburger Straße und Spinnereistraße) von drei Seiten randgeschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an Bahnflächen heran. Im Plangebiet selbst verläuft die Ladestraße.

6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa 700 m nordöstlich befindet sich die Haltestelle Markkleeberg-Nord, von der aus die S-Bahnlinien S4, S5 und S6 nach Norden Richtung Leipzig und nach Süden Richtung Gaschwitz, Zwickau und Geithain verkehren.

Die Bushaltestelle „Sonnesiedlung“ (ca. 200 m südlich) mit den Buslinien 106, 107, N9 und die Bushaltestelle „Forsthaus Raschwitz“ (500 m nördlich), von der aus die Buslinien 70, 79, 107, N9 verkehren sowie die Bushaltestelle der Linie 65 „Energiestraße“ (150 m östlich) gewährleisten eine Anbindung des Plangebietes.

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

6.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser / Löschwasser

Innerhalb der Spinnereistraße und Koburger Straße verläuft jeweils eine Trinkwasserleitung. Entlang der Ladestraße ist keine Trinkwasserleitung vorhanden. An den Hydranten H11803 (Spinnereistraße, nördlich angrenzend) bzw. H11864 (Koburger Straße, südlich angrenzend) kann Löschwasser mit jeweils 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Schmutzwasser

Innerhalb der Spinnereistraße und Koburger Straße verläuft jeweils eine Mischwasserleitung. Entlang der Ladestraße ist nur im Nordwesten eine Schmutzwasserleitung zur Entwässerung der sich dort befindlichen ehemaligen Bahnhofsgebäude vorhanden.

Regenwasser

Eine Ableitung von zusätzlichem Oberflächenwasser ist nicht bzw. nur bedingt möglich (insbesondere durch das vorhandene Wasserrecht an der Einleitstelle ES 010 limitiert). Demnach besitzt die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Niederschlagswassernutzung und/oder Versickerung aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität. Erst, wenn nachweislich eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung/ Bewirtschaftung im Gebiet nicht gänzlich möglich ist kann das Plangebiet mit einer gedrosselten Ableitung von 5 l/s (Maximalwert begrenzt) in das vorhandene öffentliche Mischwassernetz entwässert werden. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986—100 nachzuweisen.

Gas

In der Koburger Straße verläuft die Gashochdruckleitung TN 104.03 (DN 100/DP 16) und in der Spinnereistraße erhöhte Gasniederdruckleitungen eN 150 PE. Eine gastechnische Erschließung des Gesamtgebietes ist somit möglich.

Strom

Stromtrassen befinden sich in der Koburger Straße und der Spinnereistraße. Die Erschließung des Gesamtgebietes ist somit möglich.

7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

7.1 Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes 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 Verflechtungsbereiches 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 Versorgungs- 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, Z 2.2.1.6)

„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,

- 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 Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G2.2.2.2)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

7.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Westsachsen 2021¹ 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 2021, Karte 1).

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche

¹ 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

Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Die Stadt Markkleeberg nimmt die Funktion eines Mittelzentrums im Verflechtungsbereich mit Leipzig wahr und ist auf Grund der Bevölkerungskonzentration und der Bedarfsnachfrage geeignet, Wohnbauflächen für den überörtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen.

7.3 Flächennutzungsplan

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betrachtete Bereich gegenwärtig als gemischte Baufläche dargestellt. Da im B-Plan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, ist eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP nicht möglich. In der aktuell sich in Erarbeitung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Nutzungsart entsprechend des Bebauungsplanes geändert.

7.4 Leitbild Markkleeberg 2030

Das Leitbild „Markkleeberg: See. Stadt. Grün. – Mitten im Leipziger Neuseenland“ wurde im September 2018 vom Markkleeberger Stadtrat beschlossen. Das Dokument beinhaltet die wichtigsten Ziele der Stadt bis zum Jahr 2030. Dem Beschluss ging eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit voraus.

Im Handlungsfeld „*Wohnvielfalt: bedarfsgerecht und familienfreundlich*“ sind die Themen Nachverdichtung, Familienwohnen, seniorenfreundlicher und sozialer Wohnungsbau vereint. Markkleeberg ist als Wohnstandort sehr beliebt: Die Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimbauplätzen ist groß. Knapp sind vor allem Vier- bis Sechs-Raum-Wohnungen, barrierearmer Wohnraum sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment.

Als „*Schlüsselprojekt: Wohnzukunft*“ wird die Nachverdichtung mit mehrgeschossigem Mietwohnungsbau verfolgt.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung besteht sowohl in der Innenstadt und als auch in den Ortsteilen. Für die Wohnflächenentwicklung werden zuerst Nachverdichtungsstandorte aktiviert.

Die Möglichkeiten einer gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktentwicklung nutzt Markkleeberg aktiv über die WBG mit ihrem Bestand und ihren Neubauflächenpotenzialen.

Folgende „*Leitziele*“ werden in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Wachstum mit Augenmaß
- Nachverdichtung vor Flächenverbrauch
- Ortsteile erkennbar erhalten und Zersiedlung vermeiden
- stärkere Ausbildung von Ortszentren
- besseres Angebot an bezahlbarem familien- und seniorenfreundlichen Wohnraum
- vielfältiges Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für alle Bevölkerungsgruppen

Folgende „*Leitprojekte*“ werden in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Soziale Wohnraumförderung, qualitative und quantitative Bedarfsermittlung unter Einbeziehung der sächsischen Richtlinie zur Wohnraumförderung
- Förderung und Errichtung (WBG) von Sozialwohnungen in Kopplung mit kooperativer Baulandentwicklung
- Vergabe von Erbbaurechten für den Sozialwohnungsbau

Der Bebauungsplan „Ladestraße“ entspricht damit den Zielen des Leitbildes Markkleeberg.

7.5 Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Stadt Markkleeberg nimmt sich ihrer Verantwortung für kommende Generationen als öffentliche Aufgabenträgerin an und schafft mit dem vorliegenden Integrierten Klimaschutzkonzept die strategische Handlungsgrundlage für die Einbindung von Klimaschutz in das Handeln der Verwaltung. Es stellt einen Arbeitsplan für die Umsetzung ausgewählter Klimaschutzmaßnahmen in der Stadt dar, sowohl innerhalb der Verwaltung als auch in Zusammenarbeit mit den städtischen Partnern.

Mit den im Konzept benannten Maßnahmen und deren Realisierung können erhebliche CO₂-Emissionen eingespart bzw. ein deutlicher Impuls für Klimaschutz in Markkleeberg gesetzt werden. Die Kommune hat mehrere Möglichkeiten, Vorgaben zur Flächenentwicklung gegenüber einem externen Eigentümer oder einem interessierten Investor abzustimmen. Eine Möglichkeit besteht in der Festsetzung von Vorgaben im B-Plan nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Für den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen im Rahmen der Leitmaßnahme „Klimagerechte Bauleitplanung“ und „Mobilität“ verfolgt:

Energieoptimierte Stadtentwicklung

Auf Basis der UBA-Arbeitshilfe wird z. B. eine Checkliste für regelmäßig in die kommunale Bauleitplanung aufzunehmende Formulierungen entwickelt. Entsprechende Festsetzungen dazu können in neu zu erstellende Bebauungspläne bzw. städtebauliche Verträge Eingang finden.

- höherer Energieeffizienzstandard als gesetzlich vorgegeben
- Vorgabe der kompakten Bauweise
- Einsatz Erneuerbarer Energien
- solaroptimiertes Bauen
- höherer Versickerungsgrad als gesetzlich vorgegeben/ geringerer Versiegelungsgrad
- Erstellung eines Energiekonzeptes durch den Vertragspartner

Integration Klimaschutzaspekte in weitere Konzeptionen der Stadtplanung

Zugunsten einer konstanten Weiterentwicklung des Klimaschutzes gilt es, regelmäßig neue Themen zu identifizieren und aufzunehmen. Insbesondere für ein erfolgreiches Umsetzen des European Energy Award (eea) ist dies von großer Bedeutung. Dazu zählen:

- Klimaschutz und Folgen des Klimawandels,
- Solarenergie,
- Gebäudeenergieeffizienz,

- Wärmeversorgung und
- nachhaltige Mobilität.

Energieoptimierte Stadtentwicklung

Dezentrale Energieversorgung im Bereich Wärme (KWK/ BHKW) und Strom (PV, Aufdachanlagen) ist notwendig, um Energie angesichts des absehbaren Kohleausstiegs bezahlbar und emissionsarm bereitstellen zu können. Markkleeberg nutzt die Möglichkeit, als Stadt auf den dezentralen Ausbau von Erneuerbarer Energie in Form von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen verstärkt Einfluss zu nehmen, indem die Bereitstellung von Energie auf der Ebene der Stadtplanung strategisch in Form von Quartiersansätzen verankert wird.

Ausbau der Ladeinfrastruktur

Im Stadtgebiet existieren bereits neun Ladestationen, von denen sechs durch die Enviam und eine durch die Stadt selbst betrieben werden. Im Elektromobilitätskonzept des Landkreises Leipzig wurden weitere Potenzialstandorte in Form eines erweiterten Basisnetzes und eines gewerblichen Netzes definiert. Die Potenzialstandorte wurden im Rahmen der Konzepterstellung mit der Verwaltung angepasst. Markkleeberg strebt auch zukünftig den Ausbau der Ladeinfrastruktur an, um die Mobilitätswende im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten aktiv voranzutreiben.

Priorisierung und Umsetzung der Handlungsfelder des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP), insbesondere Radverkehr und ÖPNV betreffend

Die Reduktion des kraftstoffbetriebenen Individualverkehrs erfordert eine kontinuierliche Verbesserung umweltfreundlicherer Alternativen. Die Stadt priorisiert daher die Handlungsfelder des VEP auch vor dem Hintergrund der Emissionsreduktion. Dabei sind die Handlungsfelder Radverkehr und ÖPNV von übergeordneter Bedeutung.

Fazit: Planungsrechtlich können städtebaulich relevante Maßnahmen gesichert werden. Es kann mit der Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung klimarelevanter Maßnahmen geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan wird eine kompakte und solaroptimierte Bauweise verfolgt. Zudem ist es möglich, Maßnahmen zur Ladeinfrastruktur sowie zum Energieeffizienzstandard vertraglich zu sichern. Auf diese Weise wird dem Klimaschutzkonzept gefolgt.

8 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Areal nachzuverdichten, den Bestand zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzuzeigen, die nicht nur das Ortsbild erheblich aufwertet, sondern auch das Angebotsspektrum des Ortsteils in punkto Wohnnutzung erweitert. Insbesondere sollen auf den städtischen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vorzugsweise mehrgeschossigem Wohnungsbau mit geringem Mietniveau geschaffen werden, um der bestehenden Nachfrage in diesem Segment gerecht zu werden. Weiterhin werden auf den privaten Flächen die zukünftigen Neubaupotenziale städtebaulich verortet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll insbesondere von der Koburger Straße im Südosten über die neu zu trassierende Ladestraße erfolgen. Diese soll im Norden an die Spinnereistraße angeschlossen werden.

Der ruhende Verkehr soll für die Neubauvorhaben auf den Grundstücken selbst untergebracht bzw. entlang der Ladestraße verortet werden. Es ist vorgesehen, im Erdgeschoss der Neubauten ein Parkdeck zu errichten, um den Bedarf überwiegend abzudecken. Die übrigen Stellplätze sowie die Besucherstellplätze werden längs zur Ladestraße untergebracht.

Neben den Neubauvorhaben wird der Freiraum genutzt, um einen Kinderspielplatz und weitere öffentliche Aufenthaltsräume für zukünftige Bewohner zu schaffen.

Ziel ist es, eine städtebauliche Lösung unter Berücksichtigung der Belange Schallschutz, effiziente Erschließung und potenzielle Freiräume zu finden. Vor allem beim Schallschutz muss eine verträgliche Lösung für die Neubauten gefunden werden. Durch die angrenzenden Bahnflächen, also auch durch die Ladestraße selbst, werden die Neubauten beeinträchtigt.

Für den Vorentwurf wurden in einem ersten Schritt drei Varianten erarbeitet, die sich grundlegend in der Anordnung der Neubauten hinsichtlich der Lage an der Bahn und der neuen Ladestraße voneinander unterscheiden.



Abb. 3 städtebauliche Konzeption

Am 29.03.2022 wurden die Varianten im Technischen Ausschuss der Stadt Markleeberg vorgestellt. Die oben dargestellte Variante 3 wurde dabei einstimmig favorisiert. Das Verfahren wird auf Grundlage der gewählten Variante fortgeführt.

Diese sieht vor, die Ladestraße direkt an die Bahnflächen zu legen und somit die Lärmquellen zu konzentrieren. Somit werden die zukünftigen Neubauten nur einseitig lärmbelastet. Auf der lärmabgewandten Seite entsteht somit ein Potential für Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten.

Mit der städtebaulichen Konzeption wurden, neben der Entwicklung der städtischen Flächen, die Ergänzungspotenziale im Bestand aufgezeigt. Im Norden soll die Blockrandbebauung ergänzt werden. Die Grundstücke an der Spinnereistraße im Osten sind teilweise in zweiter Reihe durch Wohnhäuser bebaut. Dies wird im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und fortgeführt. Derzeit sind diese Grundstücke über die bestehende Ladestraße rückwärtig erschlossen. Durch die Beplanung der städtischen Flächen ist dies nicht mehr gegeben. Für die gesicherte Erschließung ist ein Anliegerweg vorgesehen.

Weiterhin wurde untersucht, wie die Anbindung im nördlichen Teil an die Spinnereistraße erfolgt, um den LKW-Verkehr besser führen zu können. Die bestehende Situation ist grundsätzlich ausreichend. Die notwendigen Radien der Straßenführung gewährleisten ein Befahren für LKWs. Zugunsten einer erleichterten Befahrbarkeit besteht die Notwendigkeit, Flächen der Deutschen Bahn in Anspruch zu nehmen.

Um die Wohnungen vor Lärmbelastung durch die Bahn abzuschirmen, sind bei den Neubauten Loggien vorgesehen. Zum Schutz der von der Bahn abgewandten Neubaupotenziale der privaten Flächen können an ausgewählten Positionen schallschützende Bauteile in Verlängerung der Loggien fortgeführt werden.

C Inhalte des Bebauungsplanes

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er verläuft innerhalb der Gemarkung Gautzsch und beinhaltet die Flurstücke 239/28, 239/29, 239/30, 239/31, 239/b, 239/c, 239/m, 239/n, 239/o, 239/p, 239/q, 239/r, 239/y, 281/10, 281/11, 28.1/13, 281/14, 281/15, 281/16, 283, 284, 285, 286/1, 286/2, 363/2, 363/3 sowie Teile der Flurstücke 271/3.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst damit eine Fläche von ca. 2,98 ha.

10 Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neutrassierung der Ladestraße und die Entwicklung eines Wohnstandortes sowie die Errichtung barrierefreier, öffentlicher Fuß-/ Radwegeverbindungen und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen und gesichert werden.

Planungsziel ist es, die Plangebietsflächen entlang der Ladestraße und Spinnereistraße entsprechend der Eigentumsverhältnisse als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Als Auswirkungen der Planung werden erwartet:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den neuen Entwicklungsabsichten und unter Einbeziehen aller Teilflächen als ein gemeinsames Quartier,
- Behebung von planungsrechtlichen Konflikten und Schaffung der Grundlage für eine flexiblere Grundstücksnutzung,
- Aussicht auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Sicherung der Erschließungskonzeption unter den neuen Bedingungen mit einem, durch die Anzahl WE bedingt höheren Anteil an Stellplätzen für Pkw und Fahrräder sowie ergänzender Nebenflächen,

- Sicherung von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen im und um das Quartier,
- Aktualisierung und, soweit erforderlich, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie ergänzender ökologischer Planungsaspekte.

Im Ergebnis des Planverfahrens wird durch Neutrassierung der Ladestraße, der Ergänzung von Neubauten sowie einer ergänzten Begrünung der Teilflächen eine erhebliche Aufwertung und Stabilisierung dieses Quartieres erwartet.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, welches sich in Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3 gliedert sowie
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Flächen mit Geh- und Radfahrrechten,
- öffentliche Grünflächen,
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalt.

Mit der neuen Trassenführung der Ladestraße entstehen drei Teilbaugebiete. WA 1 sichert den Bestand zwischen Ladestraße und den angrenzenden Bahnflächen. WA 2 und WA 3 schaffen die planungsrechtliche Grundlage, um die betreffenden Bereiche städtebaulich neu zu ordnen sowie den Bestand zu sichern. Die Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebietes selbst und darüber hinaus die Anbindung an die Umgebung. Der ruhende Verkehr soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden. Der Plangebietsrand zu den Bahnflächen soll eingegrünt werden.

12 Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf die entsprechende Quelle im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung werden zwei allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Diese Unterteilung ist erforderlich, da diese durch die öffentlichen Verkehrsflächen getrennt sind bzw. sich durch unterschiedliche Bautypologien voneinander unterscheiden. Das WA 1 definiert den Neubau an der Ladestraße. Das WA 2 regelt den Bestand vorhandener Wohnbauflächen und schafft die planungsrechtliche Grundlage, diesen durch weitere Neubauten zu erweitern.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Allgemein zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1.1

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 1.1.2

Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 b zulässigen Läden sind Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet zu vermeiden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten.

Die Baugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Bezüglich der zulässigen Nutzungen sind fast keine Einschränkungen vorgesehen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist. Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen, denn der Standort ist nicht für großflächige Einzelhandelseinrichtungen geeignet. Der „Markkleeberger Laden“ ist hingegen auch außerhalb von Nahversorgungs- oder Zentrenlagen zulässig.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften, hat.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1.3

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

[§ 1 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Es sind im Baugebiet wohngebietstypische Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren, in deren Rahmen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorstellbar sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unterstützen das Ziel der Nutzungsmischung im Plangebiet.

Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1.4

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

a) Anlagen für Verwaltungen,

b) Gartenbaubetriebe,

c) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der Versorgung des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

12.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Teil B: Text, Nr. 1.2.1

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Begründung:

Die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ steht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1, nach der die zulässigen Nutzungen auf solche eingeschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich, bezogen auf ihren Störgrad, auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes sowie zwischen diesem und den Wohngebieten sind infolge der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht zu erwarten. Auch die heute schon in den Gebieten ausgeübten Nutzungen wurden überwiegend auf Grundlage ihres verträglichen Nebeneinanders (gegenseitige Rücksichtnahme) genehmigt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die verschiedenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben passgenaue Lösungen entwickelt und Nutzungskonflikte (weiterhin) vermieden werden können.

Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden. Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen

werden, wenn wie oben beschrieben, im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.

Teil B: Text, Nr. 1.2.2

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- b) *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- c) *Anlagen für sportliche Zwecke.*

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist der Erhalt und die Schaffung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandene gewerbliche Nutzung. Aufgrund der direkten Lage an der Bahnfläche ist davon auszugehen, dass eine weitere Wohnnutzung an der Stelle nur schwer umzusetzen ist.

Teil B: Text, Nr. 1.2.3

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Im GE-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Grundstücksflächen in dem Gewerbegebiet sind vorrangig für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, vorgesehen, sodass bei einer potenziellen Wohnnutzung mit Beeinträchtigung aus Gründen der Rücksichtnahme gerechnet werden muss. Daher ist für eine solche Nutzung die Verträglichkeit für gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind gemäß BauNVO ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise zulässig. Obwohl diese Anlagen in ihrer Gesamtheit nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechen, soll für solche untergeordneten Nutzungen im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung im Gewerbegebiet die Möglichkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht ausgeschlossen werden. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass z. B. seitens der Produzenten und Nutzer zukünftig mittels kultureller Events vor Ort geworben werden kann. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

Teil B: Text, Nr. 1.2.4

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) *Tankstellen,*
- b) *Vergnügungsstätten,*
- c) *Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,*
- d) *Verkaufsräume und –flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung:

Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der Versorgung des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

Vergnügungsstätten, wozu z. B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale etc. zählen sowie Bordelle und Verkaufsräume für Sexbedarf sollen, unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen (Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten), ausgeschlossen werden.

Teil B: Text, Nr. 1.2.5

Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass an dem Standort keine alleinige Photovoltaikanlage errichtet wird, da eine solche nicht dem Stadtbild und der typischen Umgebung entspricht. Unterstützend zur eigentlichen gewerblichen Nutzung ist dies jedoch möglich.

Teil B: Text, Nr. 1.2.6

Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet.

Begründung:

Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen im Sinne eines Werksverkaufs beispielsweise, denn der Standort ist nicht für großflächige Einzelhandelseinrichtungen geeignet. Der „Markkleeberger Laden“ ist hingegen auch außerhalb von Nahversorgungs- oder Zentrenlagen zulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung

Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

GEE: GRZ 0,55

WA 1.1 und WA 1.2: GRZ 0,4

WA 2.1 und WA 2.2: GRZ 0,55

WA 2.3 und WA 2.4: GRZ 0,4

WA 2.5: GRZ 0,7

WA 2.6: GRZ 0,8

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO erfordert, neben einer entsprechenden Geschosszahl- oder Höhenfestsetzung, stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR). Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Im WA 1 soll gemäß dem städtebaulichen Konzept die Umsetzung von Neubauwohnvorhaben ermöglicht werden. Für den Bereich des WA 2 sollen die derzeitige Situation sowie das Maß

der baulichen Nutzung erhalten bleiben und Entwicklungspotenziale möglich sein. Weiterhin wird im WA 2 der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO stellenweise überschritten. Dies ergibt sich aus dem Bestand. Mit der Festsetzung wird der Bestand gesichert. Neubaugergänzungen über das festgesetzte Maß sind nicht möglich.

Ebenfalls wird zur Sicherung des Bestandes und zum Erhalt der standorttypischen Blockrandbebauung eine erhöhte GRZ für einen Teil der Baugebiete festgesetzt.

Insgesamt führen die gewählten Festsetzungen dazu, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

12.2.2 Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Planzeichnung:

Im Teil A: Planzeichnung ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen und eine Traufhöhe in m über NHN sowie die Geschossigkeit für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Bezugshöhe:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei der Festsetzung der Oberkante der Gebäude handelt es sich dabei um ein aus städtebaulichen Gründen festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Bei der Festsetzung von Höhen ist immer die Bezugshöhe als Ausgangshöhe eindeutig anzugeben. Dies ist bei Festsetzung von Höhen über NHN bereits gegeben.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Gebäudehöhen maximale Höhen im Höhenbezugssystem NHN für die einzelnen Wohngebiete fest. Damit sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen eindeutig definiert. Die Höhenfestsetzung geht von einer Brutto-Geschosshöhe von rund 3,0 bis 3,25 Metern aus.

Dem Planungskonzept folgend, sind Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen zu bauen. Daher werden Oberkanten als auch Traufhöhen baulicher Anlagen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen sollen nur für technische Aufbauten auf dem Dach zulässig sein.

Inhaltlich korrespondieren die festgesetzten Gebäudehöhen mit der vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse. Die maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie dem Bestand. Entsprechend der umgebenden Bebauung und mit dem

städtebaulichen Ziel der Herstellung einer klaren Raumkante zu den Bahnflächen und eines weiteren Hochpunktes als Akzent an der Koburger Straße, wurde die Höhe für die Neubauten entsprechend festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude spiegeln die derzeitige Situation plus einen Spielraum für notwendige bauliche Sanierungsarbeiten wider. Auf die maximale Oberkannte baulicher Anlagen kann im WA 2 für den Bestand verzichtet werden. Die Höhen sind über die Festsetzungen zur Traufhöhe in Kombination mit der Dachform und -neigung ausreichend geregelt.

Damit wird der Bestand im Baugebiet gesichert. Eine Ergänzung bzw. Überplanung der Flächen soll bis zu einem städtebaulich verträglichen Maß möglich sein. Die prägende Umgebung wird durch die Bebauung im WA 2 sowie die Bestandsbebauung entlang der Spinnereistraße gebildet.

Teil B: Text, Nr. 2.1

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Mobilfunkmasten sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung um höchstens 2,0 m überschritten werden.

Begründung:

Um haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Flachdächern zu ermöglichen, kann durch diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

Für die geplanten Gebäude mit Flachdach und einem herausragenden Garagengeschoss lässt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 16 m bzw. 19 m größere Dachaufbauten nicht zu. Durch die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 2,00 m können z. B. Schornsteine, Solar-, und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung und Luft-Wärme-Pumpen auf dem Dach installiert werden. Derartige Geräte erreichen in den Standardausführungen meist eine Höhe von 2,00 m. Die zusätzliche Höhe von 2,00 m erlaubt auch die Installation von Standardpaneelen für Photovoltaikanlagen, die eine Breite von 2,00 m haben. Bei einer als optimal angesehenen Neigung der Paneele von maximal 35 Grad ist die zusätzliche Höhe von 2,00 m ausreichend.

Teil B: Text, Nr. 2.2

Innerhalb des WA 1.1 und WA 1.2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, welches allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt.

Begründung:

Ein Zurücktreten der Staffelgeschosse hinter der festgesetzten Baulinie orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Vom Straßenraum aus betrachtet hat der Versatz des Staffelgeschosses hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses die Wirkung, dass die Gebäude weniger hoch wirken als mit einer aufsteigenden Wand. Die Gebäude orientieren sich damit an den Höhen der umgebenden Bebauung. Baurechtlich zählt ein Staffelgeschoss jedoch als Vollgeschoss. Die Regelung des Staffelgeschosses kommt erst wie folgt zur Anwendung, sofern im Baugebiet die maximale Geschossigkeit durch die Bauherren ausgenutzt werden soll:

WA 1.1: ab einer festgesetzten Geschossigkeit von mehr als vier (also für das fünfte in der Planzeichnung festgesetzte Vollgeschoss)

WA 1.2: ab einer festgesetzten Geschossigkeit von mehr als fünf (also für das sechste in der Planzeichnung festgesetzte Vollgeschoss)

12.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.1

Ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,0 m ist zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Teil B: Text, Nr. 3.2

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m ist zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens $\frac{1}{2}$ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind.

Das Baufenster im GEE sichert den Bestand. Innerhalb des WA 1 orientieren sich die festgesetzten Baufenster an der städtebaulichen Konzeption und bilden diese in ihren Grundflächen ab bzw. definieren in ihren Abmessungen die dort beabsichtigten Bauvorhaben. Im Baugebiet WA 2 bilden die Baufenster den Bestand ab und definieren den Rahmen weiterer Neubebauungen.

Für Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen in beschränktem Maße zu überschreiten. Die Terrassen und Balkone sind zurückhaltend und offen zu gestalten. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung des Zieles, wonach der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt sein soll.

12.2.4 Bauweise

Planzeichnung:

Im Teil A: Planzeichnung sind gemäß Planeinschrieb die Bauweisen für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Begründung:

Für das GEE und WA 1 werden die Regelungen der offenen Bauweise definiert, um die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

Innerhalb des WA 2 werden die Regelungen der geschlossenen Bauweise definiert. Diese entspricht der vorhandenen und prägenden Baustruktur.

12.3 Stellplätze

Teil B: Text, Nr. 4

Im WA 1 sind Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Müllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig.

Begründung:

Es wird die Unterbringung eines Teiles der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in den Erdgeschossen der Neubauten im WA 1 und innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Müllstandorte wiederum sollen im Verkehrsraum und den angrenzenden Bereichen vermieden werden. Für das GEE und WA 2 werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen. Dies sind Bestandsgebiete, deren Nutzung nicht unnötig eingeschränkt werden sollen. Der Nachweis richtet sich nach der Sächsischen Bauordnung. Die Regelung für das Baugebiet WA 1 soll eine konzentrierte Anordnung der Stellplätze und die Freihaltung zusammenhängender Flächen bzw. Grünbereiche und Gärten, auch entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, ermöglichen. Eine Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen ist somit ausgeschlossen.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Garagengeschossen, Wege und Zugänge sind nach BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

Fahrradabstellanlagen (z. B. Fahrradbügel) sollen allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Garagengeschossen untergebracht werden. Auf diese Weise sollen insbesondere von ihnen ausgehende störende Effekte auf die angestrebte Freiflächengestaltung ausgeschlossen werden. Durch die stellenweise baukörperbezogenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche kann davon ausgegangen werden, dass Fahrradabstellanlagen innerhalb der Gebäude, z. B. in den Garagengeschossen oder Fahrradräumen im Erdgeschoss, untergebracht werden. Insbesondere der Bau von überdachten Fahrradabstellanlagen (Nebenanlagen) kann zu städtebaulichen Wirkungen führen, die den vorliegenden Planungen zur hochwertigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltung entgegenstehen. Um den Nutzern des Quartiers trotzdem die Chance auf einen niedrighschwelligigen Zugang zu ihren Fahrrädern (ohne Erforderlichkeit der im Zweifelsfall zeitaufwendigeren Abholung des Fahrrads aus dem Gebäude) zu ermöglichen, sind Fahrradstellplätze auch im Verkehrsraum vorgesehen. Hierdurch soll auch der Umstieg auf das Fahrrad als Fortbewegungsmittel erleichtert werden.

12.4 Verkehrsflächen

Planzeichnung:

*Im Teil A: Planzeichnung sind die erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

Begründung:

Die beabsichtigte Neutrassierung der Ladestraße inklusive Neuverlegung der Erschließungsmedien, insbesondere der Trinkwasser- und Abwasserleitungen, soll gemäß der Festsetzung erfolgen. Die dafür erforderlichen Flächen wurden gemäß der Erschließungsplanung entsprechend festgesetzt. Die Verlagerung nach Westen an die Bahnflächen sorgt für eine Bündelung der vorhandenen Lärmquellen (Verkehr und Bahn). Dadurch kann mit schalltechnischen Maßnahmen die bauliche Entwicklung gesichert werden. Zur Sicherung des Bestandes wird ebenfalls die Spinnereistraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Umbaumaßnahmen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Im nördlichen Planbereich (Anbindung Ladestraße/Spinnereistraße) wird eine Teilfläche der Bahnflächen als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies sichert einen zukünftigen Ausbau des Kreuzungsbereiches. Der heutige Fahrverkehr funktioniert, kann aber verbessert werden. Um zukünftig die Situation an dem Standort zu optimieren, soll mit der Festsetzung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Die Abholung des Mülls ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Weiterhin werden ein Anliegerweg und ein Quartiersplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Durch die Neubebauung des WA 1 und die Verlagerung der

Ladestraße ist die rückwärtige Bestandsbebauung im WA 2.2 nicht mehr erschlossen. Ein neuer Anliegerweg erschließt die Grundstücke des WA 2.2 und Teile des WA 2.3. Damit wird sichergestellt, dass die rückwärtige Bestandsbebauung im WA 2.2 und WA 2.3 erschlossen bleibt und für zukünftige Entwicklungsabsichten weiter erschlossen wird.

Der Anliegerweg gewährleistet die Zugänglichkeit der im WA 2.2 und WA 2.3 vorhandenen und zukünftigen rückwärtigen Bebauung sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung. Die Bruttobreite der Anliegerstraße liegt bei 4,5 m Breite. Die Anliegerstraße wird als Einbahnstraße geplant. Die Zufahrt befindet sich im Süden des Plangebietes an der Ladestraße im Bereich der Koburger Straße. Die Ausfahrt ist im Norden anbindend an die Ladestraße vorgesehen. Die Anliegerstraße ist so dimensioniert, dass eine Befahrung durch die Stadtreinigung und die Feuerwehr möglich ist. Die mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung belegten Flächen gewährleisten also in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen.

Weiterhin wird im Süden des Plangebietes eine Platzsituation gemäß städtebaulichem Konzept ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die detaillierte Planung der Platzsituation in Übereinstimmung mit der Anliegerstraße kann auf Grundlage der Festsetzung erfolgen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Detaillierter Festsetzungen zur Platzgestaltung bedarf es nicht.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.1 Befestigung von Oberflächen

Teil B: Text, Nr. 5

Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Nach dem „Schwammstadt-Prinzip“ soll das Wasser weitgehend nicht mehr abgeleitet, sondern zur Kühlung der Städte eingesetzt werden. Das Ziel der Schwammstadt ist, das Niederschlagswasser dort zwischenzuspeichern, wo es fällt. Ein Großteil kann vor Ort versickert werden, was wiederum den Abfluss stark reduziert. Anstelle des Ausbaus weiterer

technischer Infrastrukturen sollen die Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Damit und mit der Festsetzung von Gründächern können abflusslose Flächen die Kühlung der Stadt verbessern.

Für die Reduzierung von Speicherräumen für Niederschlagswasser von vollversiegelten Flächen ist die Entsiegelung oder Abkopplung dieser Flächen die Vorzugslösung. Durch den Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen im Bestand und die direkte Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen kann der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert werden.

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt und keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung nach den o. g. Zielen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/ wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichnung

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

GR mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Um eine direkte Verbindung von der Spinnereistraße zur Ladestraße und umgekehrt zu ermöglichen, sollen zwei Fuß- und Radwege in zwei Metern Breite im Plangebiet gesichert werden.

15 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Areals als Wohngebiet ist die Verträglichkeit gegenüber dem Verkehrslärm nachzuweisen. Ziel ist es, das Wohlbefinden der Bewohner zu sichern. Für das Areal des Bebauungsplangebietes wird ein Schallgutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, welches die jeweiligen vorhandenen Lärmquellen untersucht und entsprechende Maßnahmen definiert, um eine Verträglichkeit gewährleisten zu können. Die Lärmpegelbereiche LPB werden nach DIN 4109 ermittelt.

Verkehrslärm

- Konflikt: Überschreitung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte
- Lösungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgezeigt, dass die Überplanung des Gebietes aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist. Effiziente aktive Lärmschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle nicht umsetzbar. An die Gebäude werden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm - Maß (R'w,ges) gestellt.
- Im Ergebnis der ersten Voruntersuchungen wurde die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, schalltechnisch als Vorzugslösung bewertet. Die Zusammenlegung der beiden Lärmverursacher Ladestraße und angrenzende Bahnflächen sowie die Ausrichtung und Anordnung der Neubauten mindern die Belastungen auf die zukünftigen und bestehenden Nutzungen. Im Ergebnis werden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

16 Grünordnerische Festsetzungen

Teil B: Text, Nr. 6.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m ²

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit Festsetzungen zur Begrünung wird ein Grünstandard im Bebauungsplangebiet festgelegt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ziel ist es, diese zu mindern und durch geeignete Maßnahmen negative Wirkungen auf die Umwelt zu verringern. Biotopverluste durch Überbauung sollen durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert und neue Biotopstrukturen geschaffen werden. Die klimatische Belastung wird durch Erhöhung der Begrünung gemindert.

Mit der Entwicklung entsteht ein dichtes Wohnquartier, das gleichzeitig einen grünen Charakter haben soll. Daher ist eine umfassende Begrünung der Freiflächen sicherzustellen. Mit den Grünmaßnahmen soll auch gleichzeitig die Freiraumqualität im Gebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte kleinteilig gesichert werden.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind ergänzende Maßnahmen der Grünordnung erforderlich. Daher werden die bei diesem Städtebauprojekt möglichen Begrünungsmaßnahmen durch diese Festsetzungen angeordnet. Sie dienen somit zum einen der Gestaltung, der Freiraumnutzung im Wohnumfeld und zum anderen der Verbesserung der ökologischen Bedingungen und der Klimaanpassung.

16.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6.2

Die im Teil A: Planzeichnung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten 12 Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbegleitend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A am selben Standort zu ersetzen. Abweichungen von 5 m von den Standorten der zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

Teil B: Text, Nr. 6.3

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 3 ist je 200 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) sowie 10 Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten naturnaher Staudenpflanzungen (Pflanzklasse C) und Bodendecker zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Pflanzklassen am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung 6.2 von Baumpflanzungen an der Ladestraße dient zum einen der Stadtgestaltung, zum anderen aber auch der Verbesserung der ökologischen Bedingungen. Von Bäumen gehen in der Stadt vielfältige positive Wirkungen aus: Beschattung und Verdunstung, somit Minderung von sommerlicher Überhitzung und Filterung belasteter Luft. Bei Auswahl geeigneter Baumarten sind Straßenbäume zudem wichtige Lebensräume heimischer Insekten, Vögel und auch Fledermäuse. Daher wird mit der Festsetzung angeordnet, dass entlang der zeichnerisch festgelegten Linien für Baumpflanzungen die jeweils angegebene Anzahl von Bäumen zu pflanzen ist.

Grund für die Festsetzung ist unter anderem die gewünschte Raumbegrünung. Denkbar ist hier eine gleichmäßige Verteilung der Bäume entlang der festgesetzten Linien oder auch eine Anordnung in Gruppen. Die genaue Ausgestaltung der Baumpflanzungen (z. B. Clusterpflanzungen, Reihenpflanzung) ist dabei im Zuge der Straßenausbauplanung im Wechsel mit den innerhalb der Verkehrsfläche erforderlichen Stellplätzen zu bestimmen.

In der Festsetzung ist eine Mindestpflanzqualität angegeben, damit das oben genannte städtebauliche Ziel erreicht werden kann. Die Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte gestalterische und klimatische Wirkung zu erzeugen. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Mit der Festsetzung wird weiterhin das Anwachsen und der Bestand der Straßenbäume gesichert,

indem die Versorgung der Wurzeln mit Sauerstoff gefördert und die Versickerung gewährleistet wird.

Die Festsetzung 6.3 regelt eine Mindestbepflanzung der quartiersinternen Anpflanzflächen aus städtebaulichen und landschaftsbildgestalterischen, Gründen. Mit der Festsetzung wird ein Mindeststandard für die Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Die Flächengröße wurde so gewählt, dass ausreichend lichter Raum für Besonnung vorhanden ist, die Nutzung der Flächen nicht grundlegend eingeschränkt wird, aber dennoch auch die ökologischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Bei 200 m² Fläche je Baum ist ausreichend Raum, damit sich ein großkroniger Baum entwickeln kann.

Die Bäume und Sträucher müssen dabei standortgerecht sein, d. h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung u. dergleichen für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein, da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gewährleisten. An dieser Dauerhaftigkeit hat die Stadt Markkleeberg ein städtebaulich begründetes Interesse. Laubbäume sind aus stadtgestalterischen Gründen (Erscheinungsbild) und unter Umweltgesichtspunkten (z. B. Verdunstung, Biodiversität, Filterwirkung) zu bevorzugen.

16.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Planzeichnung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Baum standortkonkret festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 6.4

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen P 1 und P 2 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort zu ersetzen.

Begründung:

Der Baum im Straßenbereich Ladestraße und Spinnereistraße ist prägend und soll erhalten bleiben. Dieser wertet den Verkehrsbereich optisch auf.

Die Baumgruppen der Erhaltflächen P 1 und P 2 stellen bereits jetzt eine deutliche Zäsur im Gebiet dar, die erhalten und gesichert wird.

16.3 Begrünung von Dächern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6.5

Flachdächer auf neu errichteten Gebäuden sind auf mindestens 70 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Dächer von Neubauten mit Flachdächern bis 15 Grad Neigung begrünt werden. Die Begrünung stärker geneigter Dächer würde ferner einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehung erfordern. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Teilflächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z. B. Wartungswege auf dem Dach und technische Anlagen (zulässige Aufbauten), die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen sowie Terrassen, die für die Wohnqualität von Bedeutung sein können. Die Dachbegrünung wird damit auf allen neugebauten Dächern zu mindestens 70% vorgesehen. Sie wird auf jedem Neubau realisiert. Den begrünten Dachflächen kommt eine wichtige klimawirksame Funktion zu, indem von ihnen Regenwasser aufgenommen wird, das anschließend zwischengespeichert werden kann und in der Speicherphase zu einer Abkühlung des Quartiers an heißen Tagen beiträgt.

Die Realisierung einer Dachbegrünung ist ferner auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für photovoltaische Anlagen möglich und sogar empfehlenswert, da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und dadurch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird. Gemäß aktuellen Untersuchungen wird die Mehrleistung mit etwa 5% je zehn Grad Abkühlung gegenüber der Umgebungstemperatur angegeben.

17 Artenschutz

Für das Areal des Bebauungsplangebietes wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Ziel dieser war es, die vorhandenen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und das jeweilige Potenzial für eventuell vorkommende Artengruppen zu ermitteln. Im Fokus standen dabei die europäischen Vogelarten sowie die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Der vorliegende Geltungsbereich eignet sich als Habitat für zahlreiche Arten. Dabei sind durch das geplante Vorhaben potenziell folgende Arten(-gruppen) besonders betroffen:

- Brutvögel (Freibrüter, Baumhöhlenbrüter)
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

In der erarbeiteten faunistischen Potenzialanalyse wurde dargelegt, welche der vorgefundenen Bereiche sich für die zu erwartenden Arten besonders eignen.

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen definiert, um den Eingriff im Plangebiet ausgleichen zu können. Für die Zauneidechse ist hingegen ein externer Ausgleich innerhalb der Stadt Markkleeberg beabsichtigt.

18 Örtliche Bauvorschriften

18.1 Dachformen

Planzeichnung:

Im Teil A: Planzeichnung wird die Dachform und deren maximale Neigung der jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches sich an der Umgebung bzw. am Bestand innerhalb des Plangebietes orientiert. Im WA 1 sind die ergänzenden Neubauten als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung vom 5° auszuführen. Die potenziellen Neubauten im WA 2 sind in Orientierung an dem Bestand als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Die Dachform von Flachdächern (FD) bildet zudem die Grundlage, Dachbegrünungen bzw. Solaranlagen realisieren zu können.

Für die Neubauten im WA 2.2 wird auf eine Regelung der Dachformen verzichtet. Durch die Lage zwischen der Bestandsituation an der Spinnereistraße und dem Neubauvorhaben an der Ladestraße mit jeweils unterschiedlichen Dachformen kann offen bleiben, welche der dann vor Ort prägenden Dachformen verwendet wird.

Teil B: Text, Nr. 7.1

Im Baugebiet WA 2 sind die Hauptfirstrichtungen parallel zur angrenzenden Baulinie bzw. Baugrenze zu orientieren.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen, steht planerisch im engen Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den Dachformen und zur Lage der jeweiligen Baufenster. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird die Firstrichtung und nicht die Firstlage definiert. Im Hinblick auf den Bestand und die prägende Baustruktur soll hierdurch eine städtebauliche Ordnung erzielt werden, die eine ruhige, einheitliche Gebäudeanordnung sichert.

18.2 Solaranlagen

Teil B: Text, Nr. 7.2

Solaranlagen sind allgemein zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig. Soweit eine Kombination von Solaranlagen und einer flächigen Dachbegrünung umgesetzt wird, sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht die grundsätzliche Zulässigkeit von Solaranlagen bei Wahrung des stadträumlichen Erscheinungsbildes. Bei Flachdächern ist daher eine Regelung erforderlich. Bei Sattel- und Walmdächern hingegen regelt die Dachform und die Montagetechnik die „Nichtsichtbarkeit“ der technischen Anlagen aus dem direkt angrenzenden Straßenraum. Die Dachflächenaußenkante bei Flachdächern ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

18.3 Beschränkung von Stellplätzen

Teil B: Text, Nr. 7.3

Die zulässige Zahl der Kfz-Stellplätze von mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit ergibt sich für das WA 1 aus der für Wohnnutzungen reduzierten Mindestzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze, die auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung durch die zuständige Behörde ermittelt wurde. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen erfahren abweichend von Satz 1 keine Reduktion anhand der genannten Werte. [§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. VwVSächsBO 49.2.1]

Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in einem Baugebiet oder in bestimmten Teilen des Baugebiets Stellplätze insgesamt ausgeschlossen werden oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Landesrechtliche Regelungen dürfen dem nicht entgegenstehen. § 49 Abs. 1 SächsBO beinhaltet zwar eine Stellplatzpflicht, es gibt aber die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch in zumutbarer Nähe herzustellen oder nach § 49 Abs. 2 SächsBO abzulösen. Damit gibt es landesrechtliche Ausnahmen zur Stellplatzpflicht auf dem eigenen Grundstück, sodass die Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan grundsätzlich rechtskonform ist und den Ausschluss oder eine Beschränkung durch Festsetzung ermöglicht.

Diese Reduzierung der Zahl notwendiger Stellplätze soll im Bereich dieses Bebauungsplans aus stadt- und umweltplanerischen Gründen in höherem Maße erfolgen. Für Wohnnutzungen ist eine Reduzierung auf mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig.

Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Es besteht das Bestreben zentrale und zentrumsnahe Lagen zu entwickeln, diese schrittweise vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zu entlasten und damit die Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Gäste und Bewohner spürbar zu verbessern.
- Des Weiteren gehören die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich zu den Zielen der Bauleitplanung.
- Der Beitrag der Bauleitplanung für den Umwelt- und Naturschutz erfolgt auch für die Ziele des lokalen Lärm- und Klimaschutzes sowie der Luftreinhaltung.

In der vorbelasteten zentralen Stadtlage werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die sich vermindern auf Quell- und Zielverkehr von Kraftfahrzeugen auswirken. Die Reduzierung von Parkierungsmöglichkeiten soll die vorhandenen Alternativen wie öffentlicher Verkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr entsprechend attraktiver werden lassen. Die in diesem Plan formulierte Stellplatzbeschränkung soll aus Gründen des Umweltschutzes den Stadtteil von Verkehr entlasten.

Insgesamt erlauben Lagegunst und Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes eine Reduzierung der Stellplätze, da davon ausgegangen werden kann, dass der zu erwartende Verkehr in geordnetem Maße bewältigt werden kann.

Vollzug der Festsetzung

Die im Einzelfall erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze wird (grundsätzlich) von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt, und zwar „unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs“ (so § 49 Abs. 1 Satz 3 SächsBO). Im Baugenehmigungsverfahren wird dabei die Stellplatzanzahl gem. SächsBO regelhaft von dem zuständigen Architekten ermittelt. Die Auswahl des Wertes bei Von-Bis-Angaben muss dabei mit der Behörde abgestimmt werden. Die Behörde muss der Rechnung jedoch zustimmen. In diesem Rahmen prüft sie den angegebenen Wert.

Die Festsetzung ist angemessen, denn es werden sowohl die städtebaulichen Ziele der Stadt umgesetzt als auch die Interessen der Grundstückseigentümer gewahrt. Sämtliche

Grundstücke des Plangebiets bleiben erschlossen – auch für den Kfz-Verkehr. Notwendige Stellplätze und alle Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (sog. Behindertenstellplätze) sind im Rahmen der übrigen Festsetzungen weiterhin zulässig.

19 Städtebauliche Bilanz

Baugebiete	in m²
eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE	1.166
Allgemeines Wohngebiet, WA 1	3.762
Allgemeines Wohngebiet, WA 2	13.825
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	9.494
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.259
Grünflächen	
öffentliche Grünfläche, öG	465
Geltungsbereich	29.971

Anhang: Hinweise

Altlasten

Altlastenkennziffer (AKZ) 79200636 "ehemalige chemische Reinigung D'Heureuse"

Die Altlastenverdachtsfläche (ALVF) ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es wurden hier zum Teil erhöhte Werte an LCKW, Nickel, Sulfat und Zink in Brauchwasserbrunnen (IB Beyer 2012) in der westlich angrenzenden Kleingartenanlage "Auental" e. V. Markkleeberg (zwischen Bahntrasse und Ziegeleiweg) festgestellt. Die beprobten Brunnen befinden sich im nach Westen gerichteten Abstrom der ALVF.

Grundwassermessstellen und Höhenfestpunkte

Im Plangebiet befinden sich vier Grundwassermessstellen und drei Höhenfestpunkte.

Grundwassermessstellen: P 6211, P 6215, P 6210 und P 6074

Höhenfestpunkte: 402002, 402001 und 401015

Die Grundwassermessstellen liegen innerhalb der Flächen, welche überplant werden. Eine Verlegung ist hier erforderlich. Die Höhenfestpunkte liegen innerhalb des zu erhaltenden Bestandes. Daher können diese erhalten werden.