

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1**

04416 Markkleeberg



Projekt:

**Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen
an der Koburger Straße“**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Mai 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-101

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Städtebauliches Konzept	4
3 Verfahren	5
3.1 Plangrundlage	5
3.2 Planungsverfahren	5
4 Lage, Abgrenzung	6
5 Bestandsaufnahme	6
5.1 Beschreibung des Plangebietes	6
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
6 Übergeordnete Planungen	7
6.1 Landesplanung	7
6.2 Regionalplanung	8
6.3 Flächennutzungsplan	9
6.4 Bauungsplanung	10
6.5 Einzelhandelskonzept	11
7 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise	15
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.5 Verkehrsflächen	16
7.6 Stellplätze und Garagen	16
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
7.8 Grünflächen	17
7.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	18
7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8 Erschließung	19
8.1 Verkehrserschließung	19
8.2 Trinkwasserversorgung	19
8.3 Löschwasserversorgung	19
8.4 Schmutzwasserentsorgung	19
8.5 Niederschlagswasser	20
8.6 Stromversorgung	20
8.7 Gasversorgung	21
8.8 Telekommunikation	21
8.9 Abfallentsorgung	21
9 Flächenbilanz	22
10 Schallimmissionen	23
11 Baugrund	24

12	Naturschutz und Landschaftspflege.....	25
13	Hinweise	25
	Quellenverzeichnis.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	6
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg.....	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung	10
Abb. 4:	Räumliche Standortstruktur in Markkleeberg – Zielkonzeption.....	11
Abb. 5:	Potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen bestehender und zukünftiger Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Lagen.....	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	22
Tab. 3:	Emissionsdaten luft- und klimatechnische Anlagen (LA) tags / nachts	24

Anhang

Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik vom 06.05.2021
Anlage 2:	Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020), Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH vom 01.09.2020

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine städtische Neuordnung vorgesehen, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (derzeit Aldi) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² und ebenso für die ergänzende Wohnbebauung und nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen schafft. Die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet soll, bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg, gesichert, verbessert und weiter gestärkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Scharnierlage zwischen dem Kernort Markkleeberg und dem Ortsteil Zöbiger am südlichen Ortsrand. Es befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes „Eulenberg“ und schließt direkt an die südliche und östliche Wohnbebauung an und übernimmt auch aufgrund der weiter südlich gelegenen Wohnbebauung von Zöbiger eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung. Im näheren Umfeld des Lebensmittelmarktes befinden sich das Strandbad Cospuden und der Zöbiger Hafen, wodurch insbesondere zusätzliche Laufkundschaft durch Freizeittouristen zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m²
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ergänzende Wohnbebauung, sowie nicht störende Gewerbebetriebe (Büro- und Praxisräume)
- Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen

2 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes ist über die westlich liegende „Koburger Straße“ gesichert. In dem Plangebiet sind der Abriss des aktuell bestehenden Aldi-Gebäudes und der Bau eines neuen Aldi-Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100m² im Erdgeschoss inklusive weiterer Räumlichkeiten für wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung (Büroräume, Freizeitgestaltungen, Therapieeinrichtungen) in den darüber liegenden Geschossen vorgesehen. Die vorgesehene Gebäudehöhe soll sich am bestehenden Wohngebäude an der Ecke Eulenbergallee/Hemminger Bogen orientieren. Die erforderlichen Stellplätze für entsprechende Nutzungen sollen auf dem Baugrundstück gesichert werden. Das Konzept des neuen Aldi-Gebäudes sieht eine Bebauung mit begrünem Flachdach oder alternativ der Nutzung von PV-Anlagen auf den Dächern der Obergeschosse vor. Ebenso wird das Konzept des Aldi-Parkplatzes überarbeitet, hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf den Fahrradverkehr und das Fahrradparken im Plangebiet gelegt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Umsetzung des Konzeptes eines neuen Aldi-Marktes auf den betreffenden Flurstücken.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Dies dient der Sicherung der bestehenden Nutzungen.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Markkleeberg, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (Stand: 02/2020), sowie die Entwurfsvermessung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller (Stand: 03/2020).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	27.05.2020 und 01.07.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 2 Abs. 2 BauGB	
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Markkleeberg östlich des Cospudener Sees an der Koburger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 554/7, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 640/8, 641, 642/2, 642/4, 666/61, 666/62 und teilweise das Flurstück 691 der Gemarkung Gautzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 10.464 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 554/6, Gemarkung Gautzsch (Grünfläche mit Funktion als Lärmschutzwall für die Staatsstraße 46 „Seenallee“)
- im Osten: Flurstück 643, Gemarkung Gautzsch (Straße „Heminger Bogen“)
- im Süden: Flurstück 691, Gemarkung Gautzsch (Straße „Eulenbergallee“)
- im Westen: Flurstück 65/17, Gemarkung Gautzsch („Koburger Straße“)

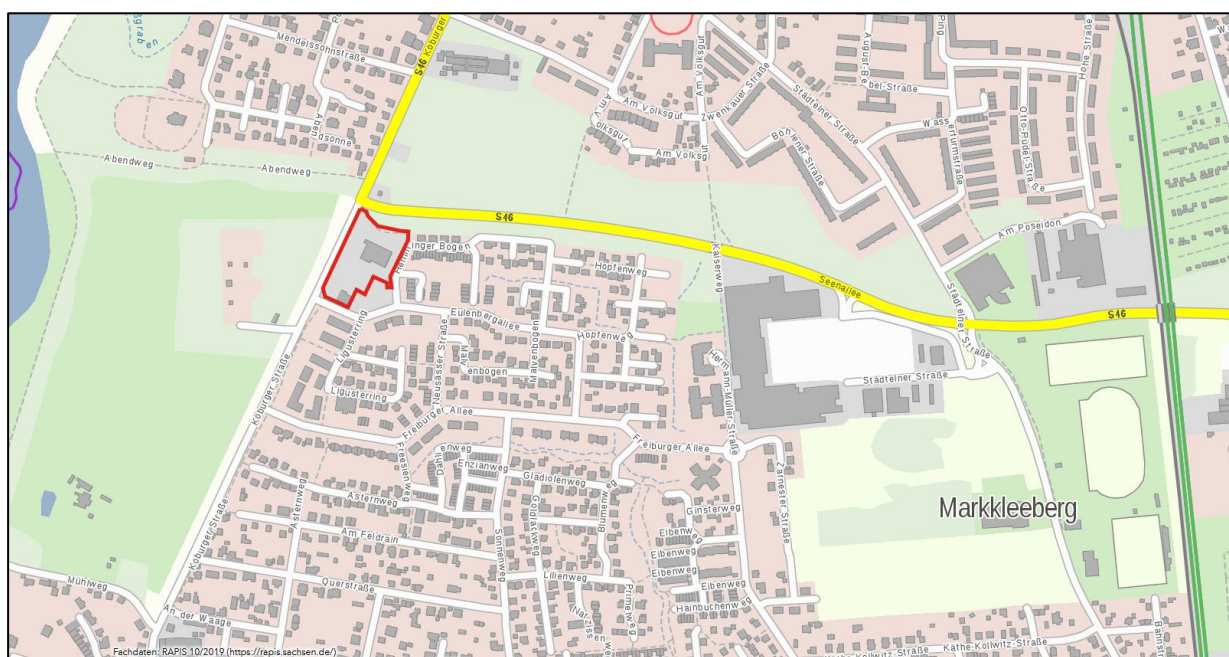



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 07/2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig im Nordwesten des Stadtteils Zöbiger der Stadt Markkleeberg. Es umfasst eine Fläche von 10.464 m² und ist bereits vollständig erschlossen. Angebunden über die Koburger Straße befinden sich im Plangebiet, zentral gelegen, ein Aldi-Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Flächen für Stellplätze und Erschließung mit Asphalt- bzw. Betonpflasterbefestigung. Südlich im Plangebiet befinden sich eine Gewerbeeinheit (derzeit Sonnenstudio und Postfiliale) und die dazugehörigen Pkw-Stellplätze.

Im Westen grenzt die „Koburger Straße“ und im Süden die Straße „Eulenbergallee“ an das Plangebiet. Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich ein neu errichteter Wohnkomplex

an der Ecke Eulenbergallee/Hemminger Bogen, sowie einzelne Garagen der an den Hemminger Bogen angrenzenden Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes grenzen ein begrünter Lärmschutzwall und die dahinterliegende „Seenallee“ (S46) an. Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung muss der bestehende Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Entlang der Koburger Straße, befinden sich teils öffentliche, teils private Grünflächen, die der Straßenrandbegrünung dienen. Innerhalb der privaten Grünflächen befinden sich Anpflanzungen von Großgrün. Parallel zur Koburger Straße verläuft ein asphaltierter, öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ebenfalls ein öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg, der eine Verbindung zur östlich liegenden Wohnsiedlung herstellt.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Gemäß Grundsatz 1.2.1 sollen die Potenziale der Verdichtungsräume für die Entwicklung des gesamten Landes bei einer gleichzeitigen Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme gesichert werden. Die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“, sowie eines Mischgebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schafft neue Entwicklungsimpulse für das Mittelzentrum Markkleeberg. Derzeit ist das Plangebiet bereits überwiegend durch den bestehenden Aldi-Markt, die Erschließungs-, und Parkflächen sowie das Bestandsgebäude im Süden versiegelt. Im Osten und Süden grenzen die Straßen Hemminger Bogen und Eulenbergallee und die dahinterliegende Wohnbebauung direkt an. Im Westen grenzt die Koburger Straße an das Plangebiet.

Durch die städtische Neuordnung des Gebietes wird die innerstädtische Fläche einer Nutzungserweiterung zugeführt und somit das vorhandene Flächenpotenzial innerhalb der Stadt Markkleeberg besser ausgenutzt. Dies entspricht auch dem Grundsatz der Ressourcenschonung.

Gemäß Grundsatz 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet Markkleebergs im Stadtteil Zöbigker und liegt ca. 500 m südwestlich des Stadtzentrums. Der geplante, direkt angrenzende großflächige Aldi-Markt ist fußläufig erreichbar. Somit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, nur in den zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da die Planung insbesondere der wohnortnahen Nahversorgung dienen soll, steht sie im Zusammenhang mit der Eigenentwicklung der Stadt Markkleeberg.

Ziel 2.3.2.1 und Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 beschränken die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Kommunen, die eine Funktion im System der zentralen Orte wahrnehmen, also auf Ober-, Mittel- und Grundzentren (Konzentrationsgebiet). Da die Stadt Markkleeberg gemäß den derzeitigen Zielen der Raumordnung als Zentraler Ort eingestuft ist, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, zulässig.

Mit Ziel 2.3.2.3 weist der LEP 2013 auf das Integrationsgebot hin. Demnach ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche > 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Bei dem Standort handelt es sich um ein städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum, das sich, in das Siedlungsgefüge integriert, in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten befindet. Zudem ist der Standort gut an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV angeschlossen und kann somit maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete erfüllen. Die Angebotsstruktur wird durch einen Lebensmitteldiscounter, sowie benachbarte Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013 betrifft das Kongruenzgebot. Dieses besagt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen bzw. soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die Stadt Markkleeberg hat einen zentralörtlichen Status inne. Damit hat die Gemeinde wesentliche Versorgungsaufgaben für die eigene Wohnbevölkerung bzw. das Gemeindegebiet zu erfüllen.

Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 betrifft das Beeinträchtigungsverbot, welches auch aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgeht. Demnach darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Stadt- und Ortskern) sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

6.2 Regionalplanung

Die Stadt Markkleeberg befindet sich gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 im Verdichtungsraum an einer überregionalen Verbindungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Norden und dem grundzentralen Verbund Böhlen-Zwenkau im Süden. Die Stadt Markkleeberg selbst ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mit den Zielen 4.4.1 und 5.1.1 weist der REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen, etwa durch die vorrangige Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials, auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Die städtische Neuordnung des Gebietes auf der derzeit überwiegend versiegelten Fläche innerhalb des Stadtgebiets Markkleebergs dient der Nutzung dieses innerörtlichen Flächenpotenzials. Dadurch wird auch dem Bodenschutz Rechnung getragen, da keine neuen Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Außerdem wird dem Ziel 5.1.2 entsprochen, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Durch die Kombination von Einzelhandel mit Wohn- und Gewerbenutzung (Büro- bzw. Praxisräume) wird eine flächensparende Bauweise umgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt von Bäumen und öffentlichen Grünflächen) dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebietes.


Derzeit befindet sich der REGIONALPLAN WESTSACHSEN in der Gesamtfortschreibung. Er wurde als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Aus dem Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2020 mit Stand vom 18.05.2020 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen würden.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Markkleeberg verfügt über einen Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung vom 30.05.2003 (3. Änderung). In diesem ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der getroffenen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Eine Änderung im Parallelverfahren erfolgt nicht, da zeitnah die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan angestrebt wird.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 09/2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.4 Bauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Plangebietes trifft der rechtskräftige Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung mit Stand vom 15.03.2006 entsprechende Festsetzungen (s. Abb. 3). Die vorliegende Planung wirkt sich auf die darin für das Teilgebiet 4.31 getroffenen Festlegungen aus. Demnach werden ein Teil des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes im Zentrum, die private Grünfläche im Westen und Teile der öffentlichen Grünfläche im Norden dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet. Im Südwesten wird das Flurstück 642/2 als Mischgebiet ausgewiesen. Auf diesem Flurstück werden die äußeren Baugrenzen aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“ übernommen, ebenso wie das sich nordöstlich anschließende Leitungsrecht (s. Abb. 3). Es erfolgt eine Neuaufstellung anstelle einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, da insbesondere der Einzelhandelsstandort losgelöst vom bestehenden Bebauungsplan „Eulenberg“ neu geordnet werden soll. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung gelten die neuen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs und die alten Festsetzungen werden verdrängt.

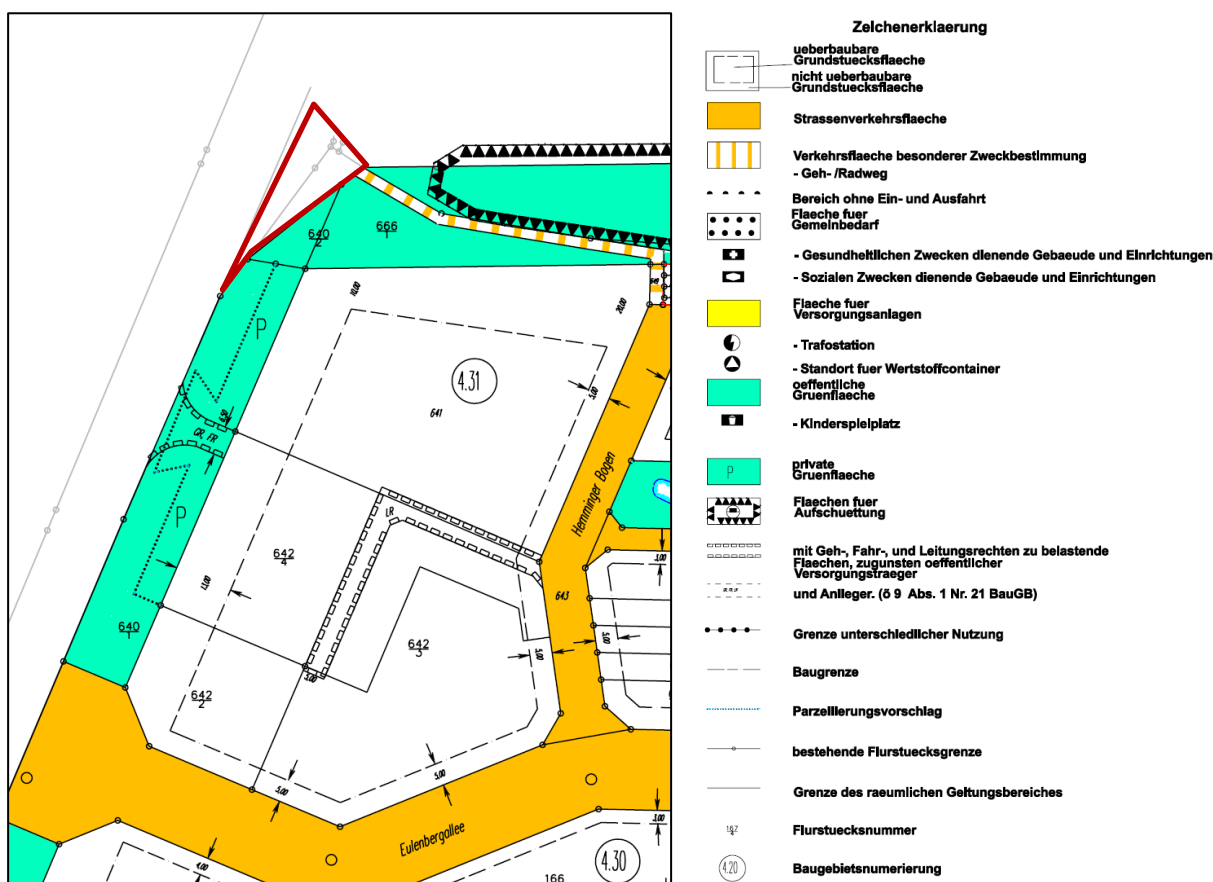


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung

Überschneidungsbereich mit dem vBP „VEP EKZ Städtelner Str. (Marktkauf)“

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP EKZ Städtelner Str. (Marktkauf)“ mit Stand vom 13.05.1992 an (s. Abb. 3). Dessen Darstellung erfolgte nicht parzellenscharf. Im nördlichen Bereich der vorliegenden Planung gibt es gemäß Planeinschrieb einen Überschneidungsbereich beider Bebauungspläne von ca. 100 m² auf einem Teil des Flurstücks 554/7 im Bereich des bestehenden Radweges und des angrenzenden Straßenbegleitgrüns. In dem Überschneidungsbereich werden nach Satzungsbeschluss ausschließlich die Festsetzungen des neueren Bebauungsplanes anzuwenden sein. Diese betreffen die Sicherung der bestehenden Nutzung als Fuß- und Radweg und Abstandsräume.

6.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Markkleeberg verfügt seit 2012 über ein EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (EHK), das 2019 teilsfortgeschrieben wurde (JUNKER UND KRUSE 2019). Dieses Konzept bildet die Grundlage für die sachgerechte Planung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“.

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Markkleeberg bleibt demnach die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen. Übergeordnetes Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria sowie die bestehenden, integrierten, solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt, zu dem auch der Aldi-Lebensmittelmart Koburger Straße im Plangebiet zählt (s. Abb. 4).

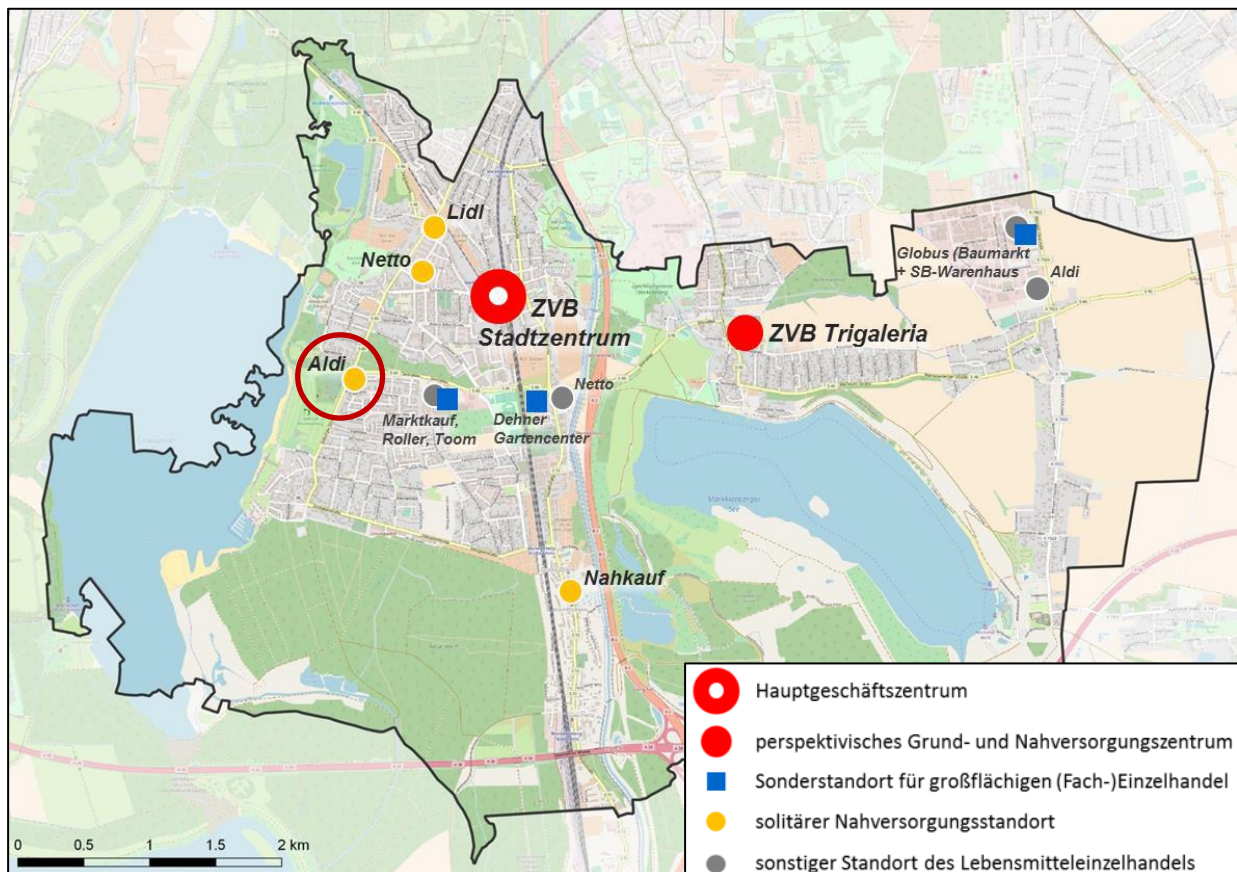


Abb. 4: Räumliche Standortstruktur in Markkleeberg – Zielkonzeption
(Quelle: EHK 2019)

Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und dient der ergänzenden Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar (EHK 2019).

Das EHK 2019 gestattet diesem Nahversorgungsstandort eine mögliche Erweiterung des Betriebes von derzeit unter 800 m² auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse (s. Abb. 5). Diese Erweiterung ist im

Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg vom Mai 2019 ausführlich untersucht und deren Verträglichkeit ist darin gutachterlich nachgewiesen worden.

Das Vorhaben erfüllt folgende Kriterien gemäß EHK 2019 und wirkt sich somit nicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet aus:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Schwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel),
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wege­distanz),
- eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen,
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet.

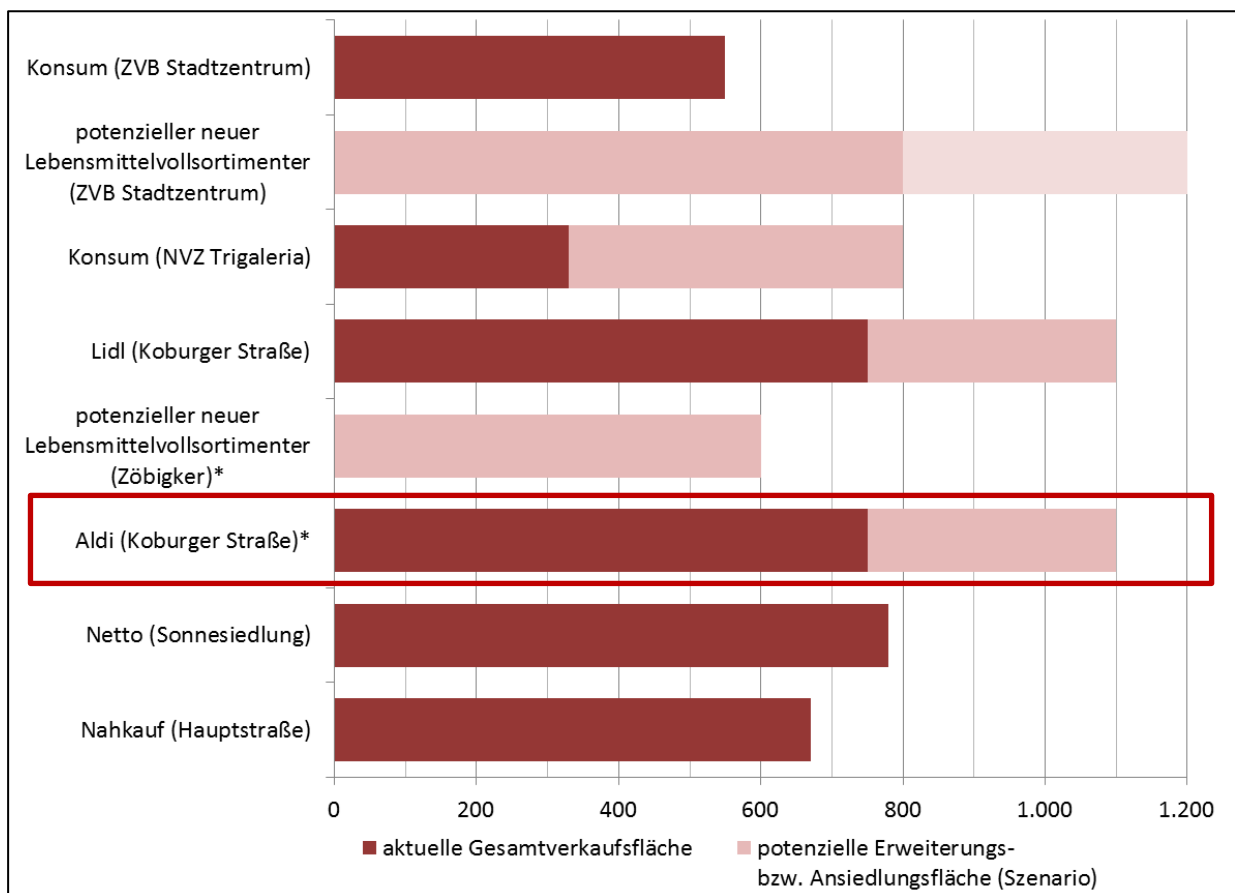


Abb. 5: Potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen bestehender und zukünftiger Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Lagen (Quelle: EHK 2019)

Gemäß EHK 2019 wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der o.g. Kriterien und bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.100 m² eine Verträglichkeit des Vorhabens besteht und ein erneuter Nachweis über die Verträglichkeit nicht erbracht werden muss.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen" (SO 1 und SO 2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Mindestverkaufsfläche von 900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit angrenzender Wohnbebauung ermöglicht werden. Daher wird die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ festgesetzt, um hier die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den periodischen Bedarf und einer angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen, in der auch nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen zulässig sein soll. Der großflächige Einzelhandel soll überwiegend im SO 1 und im Erdgeschoss des SO 2 angesiedelt werden und die angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung ausschließlich im Erdgeschoss des SO 2 und zwei Obergeschossen. Daher wird eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baufensters vorgenommen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel) mit einer Mindestverkaufsfläche von 900 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sowie Wohnungen und nicht störendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen, zulässig. Dies umfasst insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen u.ä. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung einer stationären Paketliefer- und Abholstation.

Zur Verkaufsfläche zählen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes und die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang im Innenbereich des Gebäudes. Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen sowie Sozialräume. Einkaufswagenzonen außerhalb von Gebäuden zählen nicht zur Verkaufsfläche.

TF 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie Spielhallen, Wettbüros, Striptease-Lokale und vergleichbare Einrichtungen mit Sexdarbietungen unzulässig.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb des MI sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 bis 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, da diese sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild eines überwiegend Allgemeinen Wohngebietes mit angrenzendem Nahversorgungsstandort einfügen und aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens, Lärmbelastigungen und einer Verschlechterung der Gebietsqualität die bereits vorhandene bzw. angestrebte Wohn- und Gewerbenutzung und die Gebietscharakteristik erheblich stören können. Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art) subsummiert, die dem „Amusement“, der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen dienen (vgl. VGH Baden-Württemberg).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ gemäß Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt. Damit dem Flächenbedarf für die Hauptanlage und für Nebenanlagen (Zufahrten, Stellflächen) entsprochen.

Die Grundflächenzahl ist im MI mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 0,4 für Nebenanlagen ist zulässig. Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung und orientiert sich an der aktuellen städtebaulichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs.

Geschossigkeit

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie orientiert sich an der Anzahl der Vollgeschosse der südlich angrenzenden Bebauung im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Höhenentwicklung. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse im SO 1 beträgt I und im SO 2 III, um eine höhenmäßige Einbindung des Baukörpers in die Umgebung sicherzustellen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im MI mit III festgesetzt. Dies entspricht der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung im Bebauungsplangebiet „Eulenberg“, 3. Änderung von 2006 und berücksichtigt für eine zukünftige Bebauung eine städtebaulich einheitliche Höhenentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Im SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) 7,0 m. Hier ist die Errichtung eines eingeschossigen Verbrauchermarktes zulässig und möglich. Die Höhe nimmt Bezug auf die i.d.R. angewandten Gebäudehöhen bei aktuellen Neubauvorhaben für Lebensmittelmärkte. Im SO 2, das durch das Maß der Nutzung abgegrenzt ist, beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) 13,0 m. Hier sind Baukörper mit drei Vollgeschossen zulässig und möglich. Des Weiteren wird gewährleistet, dass das künftige Gebäude in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einnimmt. Unterer Bezugspunkt ist ein Schachtdeckel auf dem Parkplatz des Marktgeländes mit einer Höhe von 125,4 m über NHN im DHHN 2016.

Im MI ist die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Eulenberg“, 3. Änderung von 2006. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

TF 2.1 Die in der Planzeichnung für das SO und das MI festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als unteren Bezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels im Stellplatzbereich des bestehenden Marktes mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 125,4 m über NHN im DHHN 2016. Der obere Bezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.

Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden.

7.3 Bauweise

TF 3.1 Die Bauweise in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das SO 1 und SO 2 dient der Zulässigkeit eines Einkaufsmarktes mit in den Baukörper integrierter Wohnbebauung, dessen Gesamtlänge, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten kann. Mit der Errichtung einer Wohnbebauung kann der Baukörper zum Hemminger Bogen architektonisch z.B. durch hervorstehende und zurückweichende Fassadenelemente aufgelockert werden.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im MI dient der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit seitlichem Grenzabstand, wie sie im Umfeld bereits anzutreffen ist. Im MI ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.2 Die Errichtung von technischen Anlagen, Werbeanlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) verläuft in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Hemminger Bogen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in diesem Bereich städtebaulich am Straßenverlauf orientiert, jedoch im Vorgartenbereich noch Platz für z.B. Stellplätze auf den Grundstücken verbleibt.

Die Baugrenze verläuft zudem rechtwinklig um den zum Abriss vorgesehenen Einkaufsmarkt und bietet insbesondere im nördlichen Bereich, aber auch südlich des bestehenden Gebäudes, unter Beachtung bestehender unterirdischer Leitungstrassen, Möglichkeiten zur Erweiterung durch einen Neubau. Im Westen und Süden wird die Bebauungstiefe insbesondere durch die notwendigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten begrenzt.

Im MI orientiert sich die südliche und westliche Baugrenze an den bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung. Durch seine bisherige Umsetzung

sind Häuserfluchten entstanden, die mit der vorliegenden Planung aufgenommen werden sollen. Auch die Tiefe des neuen Baufensters orientiert sich mit 15 m an der im Baugebiet vorhandenen und gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher errichteten Gebäuden.

7.5 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese öffentlich gewidmete Verkehrsfläche dient der Sicherung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Koburger Straße/Seenallee (S 46) innerhalb des östlichen und nördlichen Geltungsbereichs.

Gemäß Planeinschrieb sind Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zur zum Aldi-Markt gehörenden Stellplatzanlage im SO 1 erfolgt unverändert ausschließlich über die bestehende Zufahrt von der Koburger Straße im Westen des Plangebietes. Der Einfahrtsbereich entlang des Hemminger Bogens erstreckt sich über die gesamte Breite des Baufensters und dient der Zufahrt auf die für die Wohnnutzung vorgesehene Sondergebietsfläche im SO 2 zur Errichtung von Grundstückszufahrten. Südlich davon wird die Zufahrt auf das Sondergebiet SO 1 ausgeschlossen, damit kein zusätzlicher Verkehr durch den großflächigen Einzelhandel in dieser Wohngebietsstraße generiert wird.

7.6 Stellplätze und Garagen

TF 4.1 Stellplätze für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind nur innerhalb der gemäß Planeinschrieb als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Je 20 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz zu errichten.

Die Stadt Markkleeberg verfügt über keine Stellplatzsatzung, die die Errichtung von Stellplätzen im Zuge von Neubauvorhaben regelt. Hier gilt dementsprechend § 49 SächsBO sowie die dazugehörige Richtzahlentabelle, welche den Stellplatzbedarf sowie den Bedarf an Abstellplätzen regelt. Die Stadt Markkleeberg verfügt aber über eine Stellplatzablösesatzung vom 14. November 2001, welche die Zahlung einer Ablöse an die Stadt für den Fall regelt, dass der Bauherr bei der Errichtung eines neuen Bauprojektes die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen nicht realisieren kann.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz zu errichten ist. Das ergibt bei einer Verkaufsfläche von 1.100 m² eine Anzahl von 55 Stellplätzen. Damit liegt die Zahl der Stellplätze am unteren Limit für die Verkaufsnutzfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten, da das Plangebiet durch eine nahegelegene Bushaltestelle sehr gut an den ÖPNV angebunden ist (s. Kap. 8.1).

Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Eine Zufahrt zum Einzelhandelsstandort ist nur über die Koburger Straße zulässig.

TF 4.2 Für Gebäude mit Büro- und Praxisräumen und nichtstörendes Gewerbe ist je 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Die Anzahl der Stellplätze für Büro- und Praxisräume entspricht der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) und liegt mit einem Stellplatz je 40 m² am unteren

Limit für diese Nutzungsart. Dies begründet sich ebenfalls mit der guten Erreichbarkeit des Plangebietes aus dem nahegelegenen Wohngebiet und mit dem ÖPNV.

TF 4.3 Je Wohneinheit im MI und im SO 2 ist mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

Die Errichtung von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit für das Abstellen von Fahrzeugen im Mischgebiet und im Sondergebiet ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, weil in den umliegenden Straßen ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 5.1 Die Fläche "LR" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

TF 5.2 Die Fläche "GR" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Leitungen im Bestand wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Den öffentlichen Versorgungsträgern ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen und eine ständige Begehrbarkeit durch Berechtigte zu gewährleisten. Über das Flurstück Nr. 642/2 besteht eine Wegeverbindung zur Eulenbergallee und dem südlich gelegenen Wohngebiet. Diese Wegeverbindung ist zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

7.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist in der Summe 984 m² groß und wird durch den Fuß- und Radweg und die Zufahrt zum Sondergebiet in mehrere Teilflächen untergliedert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Straßenrandbegrünung. In ihrem Untergrund nimmt sie Zahlreiche Versorgungsleitungen auf. Nach Norden geht die Grünfläche in den Lärmschutzwall zur S46 außerhalb des Geltungsbereiches über. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Weitere private Grünanlagen innerhalb des Sondergebietes sind mit Bäumen bestanden, die gemäß Planeinschrieb zum Erhalt festgesetzt sind. Zudem sind sie von der Nutzung als Stellplatzanlage ausgeschlossen. Somit bleibt ihre Funktion erhalten.

7.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Gemäß Planeinschrieb sind 6 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

*TF 6.2 M 1 - Ersatzpflanzungen für zu rodende Gehölze
Gehölze, die im Zuge geplanter Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sind in gleicher Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Obst- oder Laubbäume) mit einer Qualität von mindestens 2xv Hochstamm, StU 8-10 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.*

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist, wurde im Zuge der Freiflächengestaltung bereits eine Eingrünung der nicht bebauten Freiflächen vorgenommen. Durch die Erweiterung des Bau Fensters, insbesondere in nördliche Richtung, können im Zuge künftiger Baumaßnahmen nicht alle Bäume erhalten werden. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass bei der künftigen Freiflächengestaltung nah am Ort des Eingriffs neue Bäume gepflanzt werden.

7.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

TF 7.1 Der Anlieferverkehr für das Sondergebiet ist auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) werktags zu beschränken.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der Anlieferverkehr auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken ist, damit durch den Verbrauchermarkt keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden. Gemäß Schallimmissionsprognose ist durch die Nachtanlieferung eine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

TF 8.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig.

TF 8.2 Im SO sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 10,0 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Innerhalb des bestehenden Marktgeländes befindet sich bereits ein Werbepylon. Diese Werbeanlage soll auch zukünftig mit einer Höhe bis zu 10,0 m zulässig sein.

Dachgestaltung

TF 9.1 Die Dachfläche des geplanten Gebäudes in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) ist als Flachdach zu errichten.

TF 9.2 Die Dachflächen in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind fachgerecht zu begrünen. Alternativ ist auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) zulässig.

Die Dachgestaltung ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) ist die Dachfläche des Verbrauchermarktes und der Wohngebäude als Flachdach zu errichten und fachgerecht zu begrünen. Alternativ ist auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässig.

Für die Gestaltung der Dachflächen im MI ist als Dachform ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung

entsprechen im Wesentlichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Koburger Straße, die Eulenbergallee und den Hemminger Bogen. Der Parkplatz des Aldi-Marktes ist direkt über die bereits bestehende Zufahrt im Bereich der Koburger Straße zu erreichen. Die geplanten Wohnungen und nichtstörenden Gewerberäume sind über die Eulenbergallee und den Hemminger Bogen anzufahren. Über die Koburger Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 2 verläuft ca. 1,8 km östlich. Von hier besteht Anschluss an die Bundeautobahn A 38 in Richtung Süden und an die Stadt Leipzig in Richtung Norden.

Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Markkleeberg, Am Eulenberg“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes an der Eulenbergallee. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 106. Der Bahnhof Markkleeberg befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie nordöstlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S-Bahn- und Regionalbahnverkehr.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH als Eigentümerin der Versorgungsleitungen. Östlich der Koburger Straße sowie östlich im Plangebiet verlaufen Trinkwasserleitungen, an welche die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes angeschlossen ist.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Markkleeberg. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Im Bereich der Eulenbergallee, südlich des Plangebietes und am Hemminger Bogen, östlich des Plangebietes sowie innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 640/5 der Gemarkung Gautzsch befinden sich Unterflurhydranten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 300 m-Radius um diese Hydranten. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZVWALL) und die Kommunalen Wasserwerke Leipzig als Betreiber der Anlagen. Östlich zur Koburger Straße und östlich im Plangebiet verlaufen Schmutzwasserleitungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

8.5 Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser besteht aufgrund ausgeschöpfter Netzkapazität im Umfeld des Plangebiets für eine Neubebauung keine Möglichkeit zur Einleitung in eine zentrale Regenwasserentsorgung über bestehende Einleitmengen hinaus. Somit ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale Entsorgungslösung zu versickern bzw. zu verdunsten oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Laut geotechnischem Bericht vom 01.09.2020 ist die Regenwasserbeseitigung mittels Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und planbar (siehe Anlage 2).

Die im Untergrund anstehenden, schluffigen Sandböden eignen sich mäßig bis gut zur Versickerung. Die in Nähe der Geländeoberkante anstehenden Lößböden und die in Zwischenschichten eingeschalteten Geschiebelehm Böden eignen sich nicht für eine ordnungsgemäße Versickerung. Die unter der Lößschicht unterhalb einer Tiefe von ca. 1,0 bis 1,3 m in weiten Bereichen des Geländes anstehenden, nicht schluffigen bis schluffigen Sande und Kiese sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit mäßig bis gut für die Versickerung geeignet.

Dachflächen

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist aufgrund der Tiefenlage der versickerungsfähigen Schicht und zur Schaffung einer ausreichend großen versickerungswirksamen Fläche die Versickerung innerhalb der Schmelzwassersande über Rohr-Rigolen möglich. Eventuell sind aufgrund der Größe der Dachfläche mehrere Sedimentationsanlagen erforderlich, die (am Zulauf miteinander kommunizierend) vor den Versickerungsanlagen zu installieren sind. Alternativ können statt Kies-Rohr-Rigolen auch vorkonfektionierte Sickerelemente verwendet werden.

Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA – Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (je 3,0 m) einzuhalten.

Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind bei der geotechnischen Untersuchung ebenfalls wechselnde Versickerungsverhältnisse vorgefunden worden. Es wird in diesen Bereichen die Versickerung über Mulden-Rigolen-Elemente empfohlen. Die Mulden-Rigolen-Elemente bestehen aus einer begrünten Mulde mit darunter liegender Rigole. Die Versickerungsmulden werden ohne Längsgefälle angelegt.

Fazit

Aufgrund der lokal relativ geringen Wasserdurchlässigkeiten wird empfohlen, die Rigolen bis in eine relativ große Tiefe von 2,0 m zu führen und miteinander über Rohrleitungen zu verbinden. Durch die Oberbodenpassage wird dem höheren Anforderungsgrad entsprochen. Die große Dimensionierung und Verbindung der Rigolen gewährleistet eine gute Verteilung der Wassermengen in die versickerungsfähigen Bereiche.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein vollständiges Entwässerungskonzept vorzulegen.

8.6 Stromversorgung

Zur Versorgung der Bestandsgebäude liegen Leitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) als Erdkabel innerhalb des Plangebietes. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in

der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vor genannten Ansprechpartner zu übergeben. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der MITNETZ Strom vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

8.7 Gasversorgung

Eine Gasmitteldruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) verläuft süd-südöstlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes. Über diese Leitung sind das Bestandsgebäude im Süden des Plangebietes und der Aldi-Markt an das Gasnetz angeschlossen. Sollten aus objektiven Gründen die von der MITNETZ Gas geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, werden Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Leitungen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur verlaufen östlich entlang der Koberger Straße, im südlichen Bereich des Plangebiets und im südöstlichen Teil des Sondergebiets. Zuständiger Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom AG. Entlang der Koberger Straße befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia-TEL GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die Telekom notwendig.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen

Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist durch die Koburger Straße, Eulenbergallee und den Hemminger Bogen (vgl. Kap. 8.1 *Verkehrerschließung*) sichergestellt.

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der dem Grundstück nächstgelegenen Stelle bereitzustellen, die vom Abfuhrfahrzeug erreichbar ist.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

Die gewerblichen Abfallstoffe (z.B. Transportverpackungen) des Einzelhandelsunternehmens werden im Zuge der Warenanlieferung zurückgenommen und entsorgt.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“	7.850	75,0
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	6.281	60,0
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.570	15,0
Mischgebiet	1.000	9,6
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	600	5,7
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	400	3,9
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	630	6,0
öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“	984	9,4
Summe	10.464	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Sondergebiet ist eine Überbauung von bis zu 80 Prozent bzw. 6.281 m² der Sondergebietsfläche möglich. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um weitere 0,4 für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen kann sich die versiegelte Fläche auf bis zu 1.000 m² erhöhen. In Bezug zum gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von 10.464 m² können bis zu 75 Prozent dauerhaft durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg) versiegelt werden.

10 Schallimmissionen

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Ein Lebensmittelmarkt ist eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. BImSchG. Solche Anlagen sind nach dem § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot), und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Im Rahmen einer SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik vom 06.05.2021 (s. Anlage 1) wurden die für einen geplanten Ersatzneubau eines Aldi-Marktes mit angeschlossener Wohn- und Gewerbenutzung zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel und Einzelereignisbetrachtung) an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Im Vergleich ist zu konstatieren, dass

- die Kubatur des Neubaus größer ausgeführt wird, da der Warenumschat nach innen verlegt wird und Wohnungen mit zu errichten sind.
- die Lage des Parkplatzes unverändert bleibt, einige Stellplätze wegfallen und an anderer Stelle neue Stellplätze hinzukommen sollen.
- derzeit und ebenfalls nach dem Umbau ca. 600 Kfz-Kunden den Markt anfahren.

Beurteilungspegel

Die Ergebnisse weisen aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (IRW) im Beurteilungszeitraum tags und nachts1 (22:00 bis 23:00 Uhr, Emissionen der Lufttechnik) eingehalten werden (gerundet nach DIN 1333). Im Beurteilungszeitraum nachts2 (22:00 bis 23:00 Uhr, Emissionen der Lufttechnik und abfahrende Pkw vom Parkplatz) und nachts3 (05:00 bis 06:00 Uhr, Emissionen der Lufttechnik und Nachtanlieferung) werden die IRW teilweise überschritten.

Einzelereignisbetrachtung

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, rechnerisch nicht zu erwarten. Nachts ist mit Geräuschspitzen zu rechnen, welche den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine Parkplatznutzung im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) und Nachtanlieferung ist somit rechnerisch (ohne Maßnahmen) nicht möglich. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde eine mögliche Nachtnutzung der Parkplätze rechnerisch geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Parkplatznutzung im Nachtzeitraum bedingt stattfinden kann. Die künftige Parkplatznutzung ist ordnungsrechtlich zu regeln.

Anlagebedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die Zu- und Abfahrten zum Betriebsgelände erfolgen über die Koburger Straße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Eine weitere Betrachtung des

anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher. Organisatorische Maßnahmen (Eingrenzung der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärmschutztechnischer Sicht nicht angezeigt.

Fazit

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Die Anlieferung für das Geschäftshaus mit Lkw > 7,5 t soll werktags in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen. Der Warenumschlag selbst findet innerhalb eines eingehausten Bereiches statt, d.h. Geräusche vom Warenumschlag sind nicht zu vernehmen. Die Schalldämmung der Wand und die des Sektionaltors müssen dafür mind. 30 dB betragen und das Sektionaltor während des Warenumschlages geschlossen sein.

Es wird davon ausgegangen, dass von dem Ersatzneubau des Verbrauchermarktes keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- Die Parkplatznutzung für Pkw kann im Nachtzeitraum nur bedingt stattfinden. Sie ist aus schalltechnischer Sicht auf nutzbare Parkplätze zu begrenzen.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist eine Lkw-Anlieferung rechnerisch nicht möglich.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes müssen mit asphaltierter Oberfläche ausgeführt werden.
- Das Tor zur Anlieferung ist nach der Einfahrt der Lkw wieder zu schließen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein.
- Der in der Tab. 3 ausgewiesene Schalleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlage ist einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Tab. 3: Emissionsdaten luft- und climatechnische Anlagen (LA) **tags / nachts**

Emittent	Benennung	$L_{WA,max}$ [dB(A)]	$L_{WA,mod,tags}$ [dB(A)]	$L_{WA,mod,nachts}$ [dB(A)]
1	2	3	4	5
LA01	Integralanlage inklusive Gaskühler	64,0	64,0	64,0
LA02	Abluft der Kühlzellen Backwarenraum	63,0	63,0	53,0*
LA03	Lüftung Backwarenraum	63,0	63,0	53,0*

* Durch z.B. eine Nachtabsenkung muss eine geringere Schallemission sichergestellt werden.

11 Baugrund

Gemäß GEOTECHNISCHER BERICHT (s. Anlage 2) durch das Büro für Geotechnik P. Neuendorf GmbH vom 01.09.2020 ergeben sich Hinweise, die im Rahmen anschließender Planungsphasen und in der Bauausführung zu berücksichtigen sind.

Der an der Geländeoberkante anstehende Mutterboden sowie die mutterbodenhaltigen Auffüllungen sind von allen zu überbauenden Flächen abzuschleppen und fachgerecht seitlich zu lagern bzw. abzutransportieren. Dieser Mutterboden gehört der Bodenklasse 1 – Oberboden –

an. Bei Zutritt von Wasser und falscher Behandlung der bindigen Böden (Löß/Geschiebelehm) und der stark schluffigen Sande können diese in breiigen bis flüssigen Zustand übergehen. Sie sind dann der Bodenklasse 2 – fließende Bodenarten – zuzurechnen.

Durch das Eintragen von mechanischen Schwingungen können in weicher bis steifer Konsistenz anstehende bindige Böden ebenfalls in breiigen bis flüssigen Zustand übergehen (Bodenverflüssigung) und „Ausfließen“. Sie gehören dann ebenfalls der Bodenklasse 2 – fließende Bodenarten – an.

In den Geschiebelehm können größere Steine eingelagert sein.

Die inhomogen zusammengesetzten Auffüllungen sind nicht zur Lastaufnahme geeignet. Der Löß eignet sich nur mäßig zur Lastaufnahme. Die Schmelzwassersande mit Geschiebelehm-schichten und die Terrassensande und -kiese besitzen eine mäßige bis sehr gute Tragfähigkeit und sind für die Gründung des Gebäudes geeignet. Zur Erzielung einer setzungsarmen Gründung sowie zur Begrenzung von Setzungsunterschieden wird eine Gründung auf einer Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschräge empfohlen.

Stehen in den Aushubsohlen noch Auffüllungen oder bindige Böden in aufgeweichtem Zustand an, so sind diese ebenfalls auszuheben und durch gut verdichtbares Material zu ersetzen. Die Aushubsohlen sind in den Sand- und Kiesböden nachzuverdichten. Auflockerungen im Löß/Geschiebelehm sind durch Handschachtung zu beseitigen.

Der Bodenaustausch ist in den Bereichen mit großer Tiefe der Auffüllungen an seiner Unterkante mit einem seitlichen Überstand in gleicher Größe, wie die Tiefe unterhalb der Frostschräge über den Gebäudegrundriss hinaus einzubauen. Ein Lastabtragungswinkel von $\beta \leq 45^\circ$ ist so gewährleistet.

Die Baugrubenböschungen sind von dieser Stelle unter einem Böschungswinkel von $\leq 45^\circ$ abzuböschern. Es wird empfohlen, den Bodenaustausch vor Herstellung der Frostschrägen vorzunehmen, da ein Bodenaustausch unterhalb der Frostschrägen nicht herstellbar ist.

Diese Aushubsohle ist durch ein Ingenieurbüro abzunehmen, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

13 Hinweise

Grundwasser/aufstauendes Sickerwasser

Mit einem Ansteigen des Grundwassers bis in Nähe der Gründung ist nicht zu rechnen. Nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode ist mit der Bildung von Schichtenwassern (Stauäссе/aufstauendes Sickerwasser) auf dem Löß und dem Geschiebelehm bzw. innerhalb der Schmelzwassersandschichten bis in Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Diese Stauäссе (aufstauendes Sickerwasser) kann insbesondere den Löß aufweichen.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 25.05.2021

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

KRWG (2020): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

PLANZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SÄCHSKRWBODSCHG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SÄCHSLPLG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

VGH BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Nutzungsuntersagung gegen einen Swinger-Club, Beschluß vom 28.11.2006, 3 S 2377/06. Im Internet: http://lrw.juris.de/cgi-bin/laender_rechtsprechung/document.py?Gericht=bw&sid=d050591a2b0b0bcea27039a78ba4363a&nr=7667&anz=1&pos=0&Blank=1, letzter Aufruf am 12.04.2021.

VwVSÄCHSBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2019): Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 15. April 2003.

JUNKER UND KRUSE (2019): Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Markkleeberg – Teilfortschreibung – Im Auftrag der Stadt Markkleeberg, Dortmund.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Absatz 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Absatz 2 SächsLPIG, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

SMUL (2009-A): Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden; Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, 30. Juli 2009.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG DES LANDES BRANDENBURG (MIL, 2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

RAPIS (2020): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 29.09.2020.

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung,
Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
vom 06.05.2021

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020),
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 01.09.2020