

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Wohnpark „An der Spinnereistraße“**

Flurstück 341/3 und 271 (teilweise)  
Gemarkung Gautzsch  
in Markkleeberg

Datum: 03.05.2002

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnete Planungen	3
4. Bestand und Standorteignung	4
4.0 Allgemeines	4
4.1 Geologische Verhältnisse	4
4.2 Grundwasserverhältnisse	5
4.3 Versickerungsfähigkeit	6
5. Altlasten	6
6. Stadtentwicklung und Flächenutzungsplanung	7
7. Nutzung und Bebauung	7
8. Immissionsschutz	9
9. Erschließung	9
9.1 Verkehrskonzept	9
9.2 Ruhender Verkehr	10
9.3 Ver- und Entsorgung	10
9.3.1 Abwasser	10
9.3.2 Trinkwasser	11
9.3.3 Löschwasser	11
9.3.4 Elektro- und Erdgasversorgung	11
9.3.5 Müllentsorgung	11
9.3.6 Telekommunikation / Kabelfernsehen	11
10. Grünordnung und Eingriffsbewertung	11
11. Kinderspiel-/Kindertagesstätte	12
12. Flächenbilanz	13
13. Eigentumsverhältnisse	13
14. Kosten	13

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnpark „An der Spinnereistraße“ (Flurstück 341/3 und 271 (teilweise)) Gemarkung Gautzsch in Markkleeberg**

### **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnpark „An der Spinnereistraße“ soll ein brachliegender ehemaliger Gewerbestandort innerhalb der Stadt Markkleeberg einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden. Ziel ist die Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung um eine ca. 4,1 Hektar große Fläche zwischen Spinnereistraße und der Siedlung „Am Wolfswinkel“ als sinnvoller Ergänzungsstandort im städtischen Siedlungsgeflecht. Durch die Planung soll auf den Flurstücken 341/3 und 271 (teilweise) der Gemarkung Gautzsch ein Eigenheimstandort mit bis zu 92 Einheiten als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht werden. Der Planbereich liegt zwar innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, da jedoch auf Grund der Größe eine öffentliche innere Erschließung erforderlich ist und außerdem eine städtebauliche Grundordnung vorgegeben werden soll, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Wohnpark am Wolfssee Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt mit flächen- und kostensparendem Eigenheimwohnungsbau das Vorhaben zu realisieren.

Die Stadt Markkleeberg ist bereit, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan für die betreffende Fläche auf Kosten des Bauherrn erarbeiten zu lassen und einen Erschließungsvertrag mit der Wohnpark am Wolfssee Projektentwicklungsgesellschaft mbH abzuschließen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das zu beplanende Grundstück liegt direkt östlich der Spinnereistraße.

Es umfasst die Flurstücke 341/3 und 271 (teilweise) und wird wie folgt begrenzt:

- nach Westen durch die Spinnereistraße
- nach Süden durch die Flurstücke 341/4 und 363
- nach Osten durch die Flurstücke 380, 387, 388, 394 – 397, 413, 1693/1, 1693/6, 1693/11, 1693/38 – 1693/46, 1693/50, 1693/60, 1693/61, 1693/70,
- nach Norden durch die Flurstücke 341/2, 425 – 427, 439 – 441, 389, 389a

### **3. Übergeordnete Planungen**

Folgende Planungen der Stadt Markkleeberg und der benachbarten Stadt Leipzig sind für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten:

- Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg Registriernummer 8/03.98, genehmigt am 11.02.1998 einschließlich 1. Änderung, Registrierung 8/19/2000, genehmigt am 24.07.2000
- Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Leipzig
- Bebauungsplan Nr. 89.1 mit integriertem GOP „Gautzscher Spitze“
- Bebauungsplan Nr. 89.2 mit integriertem GOP „Wohnpark am Wolfssee“

In Übereinstimmung mit den Planungszielen der Stadt Markkleeberg soll die südlich an das Leipziger Wohngebiet „Wohnpark am Wolfssee“ anschließende Gewerbebrache der ehemaligen Buntgarnwerke Leipzig GmbH als Wohnbauland entwickelt werden. Zur Zeit ist das Gebiet als Mischgebiet im FNP ausgewiesen. Eine dementsprechende Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes wird gegenwärtig seitens der Gemeinde im Parallelverfahren betrieben mit folgender Begründung:

Nachdem für die ehemaligen Buntgarnwerke der Denkmalschutz aufgehoben worden war, wurde die alte Werksanlage abgebrochen und das gesamte Gelände beräumt. Damit ist ein städtebaulicher Freiraum in Randlage des Markkleeberger Stadtgebietes entstanden. Sowohl nördlich als auch östlich davon befindet sich kleinteilige Wohnbebauung („Wolfswinkel“ und angrenzende Bebauung auf Leipziger Flur). Südlich sind noch nicht bebaute aber mit Planungsrecht versehene Areale sowie Geschosswohnungsbau vorhanden.

Aus dieser Situation ist ableitbar, dass die Anordnung eines Freiraumes in Form einer öffentlichen Grünanlage keine städtebauliche Berechtigung hat, zumal diese keinen Verbund mit anderen städtischen Parkanlagen hätte. Deshalb bietet es sich an, den Freiraum wieder zu bebauen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Wohnbebauung vor. Somit wird praktisch das bestehende Wohngebiet „Wolfswinkel“ südlich erweitert. Die Nähe zur entstehenden Markkleeberger Seenlandschaft, insbesondere zum bereits fertiggestellten Cospudener See, aber auch zum nördliche vorhandenen Leipziger Auwald prädestinieren den Freiraum für eine derartige Planungsabsicht.

## 4. Bestand und Standorteignung

### 4.0 Allgemeines

Bei den Bauflächen handelt es sich um den seit Jahren ungenutzten Gewerbestandort der ehemaligen Buntgarnwerke Leipzig GmbH (im weiteren Buga GmbH genannt), welcher komplett unterdessen in Vorbereitung dieser Maßnahme abgerissen wurde und nunmehr brachliegt. Die ehemalige großflächige massive Produktionshallenbebauung stellte sowohl in ihrem Zustand als auch der Baukörperkonzentration einen störenden Fremdkörper im vorhandenen Siedlungsbild dar.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehende Baulichkeiten. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Bodendenkmälern.

Das Gelände ist eben und im Westen und Süden von einer öffentlichen Straße (Spinnereistraße) umgeben, so dass eine Erschließung und anschließende Bebauung nur eine Ergänzung der ohnehin vorhandenen Siedlungs- und Infrastruktur darstellt.

Die Flächen des Plangebietes sind auf Grund ihrer Lage am nördlichen Stadtrand von Markkleeberg bzw. am südlichen Stadtrand der direkt angrenzenden Großstadt Leipzig und der damit verbundenen Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sehr gut für eine Eigenheimbebauung geeignet. Auch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz und die ÖPNV-Erschließung mit der Straßenbahn sind sehr gut und helfen vorhandene Ressourcen optimal auszunutzen. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in 1000 m Entfernung eine Straßenbahnhaltestelle in der Friedrich – Ebert – Straße mit Namen „Parkstraße“. Ein Direktanschluss zu den Stadtzentren von Markkleeberg und Leipzig und damit zu allen übrigen Stadtteilen der Großstadt ist somit gegeben. Insbesondere ist damit die Erreichbarkeit / Nutzung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen, Ämter und Behörden möglich. (Siehe auch Punkt 9.1)

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Integrationsmöglichkeit in die bestehenden unmittelbar benachbarten Siedlungen „Equipagenweg“ und „Am Wolfswinkel“.

Die medienseitige Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Trink-, Lösch und Abwasser sowie Telekom) ist für den Standort bereits gegeben oder mit geringfügigen Netzerweiterungen möglich.

### 4.1 Geologische Verhältnisse

Es wurden mehrere Baugrunduntersuchungen durch die Planungsgesellschaft Dr. Phillip Schmitz GmbH vorgenommen v. 17.02.1997, 20.02.1997, 10.03.1997, durch die Planungsgesellschaft Lauck und Kalioras v. 24.03.1998 und durch das Ingenieurbüro VEBAU vom 28.02.02, 13.03.02, 15.04.02 und 17.04.02 vorgenommen.

Das zu untersuchende Makrogebiet gehört zum Leipziger Auwald. In der Nähe befindet sich der „Floßgraben“ und in 1,2 km Entfernung die „Pleiße“. Es handelt sich um ein wenig bewegtes Gelände mit Koten von 111,90 bis 112,75 m ü. NN, was von Südosten nach Nordwesten leicht abfällt.

Das Bebauungsgebiet ist regionalgeologisch in das Weiße-Elster-Becken einzuordnen und schneidet die Grenzlinie zwischen der westlich liegenden Aueniederung des Fließgewässers „Elster“ und der

östlich ausgebildeten Fläche aus eiszeitlichen Sanden und Kiesen. Es liegt naturräumlich nach Flußeinzugsgebieten im Bereich der Weißen Elster.

Als Abschluss der quartären Sedimentationsfolge ist Auelehm (1 m bis 3 m mächtig) mit zum Teil sandigen Einlagerungen zu erwarten. Dem folgen wasserführende weichselkaltzeitliche und holozäne Flussschotter (Grundwasserleiter 1), deren Mächtigkeit durchschnittlich 4 bis 7 m beträgt. Diese bilden mit den unterlagernden tertiären schluffigen Feinsanden (Grundwasserleiter 2.1) eine hydraulische Einheit.

Neben diesen gewachsenen Sedimenten sind im Bereich des Grundstückes Auffüllungen ausgebildet. Danach liegt eine 2,5 m tiefe Auffüllung (ca. 70 m x 70 m Grundfläche) im nordwestlichen Grundstücksteil. Darüber hinaus sind insgesamt auf dem Grundstück Auffüllungen aus Bauschutt, Fundamentresten sowie anderen zu erwarten, die aus der bisherigen Baugeschichte resultieren.

#### Baugrundaufbau:

Im westlichen Teil des Geländes wurde aufgefülltes Material bis in eine Tiefe von 1 m bis 2,5 m erkundet (Schicht 1). Darunter steht weich bis steifplastischer Auelehm (Schicht 2) an, dessen Basis in 2 m bis 4 m Tiefe liegt. Der Auelehm ist ein feinsandiger Schluff. Tiefer sind wasserführende Sande und Kiese (Schicht 3) erkundet, die in 6 m bis 7 m Tiefe von schluffigen Feinsanden (Schicht 4) unterlagert werden.

#### Baugrundeignung:

Die Auffüllung (1. Schicht) ist ein heterogenes, sehr locker gelagertes Material mit nicht hinreichend definierbaren Eigenschaften und daher als Gründungsschicht ungeeignet. Der Auelehm ist ein nur gering konsolidiertes, bindiges Material mit nur mäßiger Tragfähigkeit. Die Konsistenz ist weich bis steif. Es muss lokal mit breiig und weicher Konsistenz sowie torfigen Einlagerungen gerechnet werden, welche nur ungenügend tragfähig und schwer lokalisierbar sind. Durch den Wiederanstieg des Grundwassers kommt es zur Durchfeuchtung des Materials, zur Konsistenzänderung und zur Verringerung der Tragfähigkeit. Der Auelehm ist nur eingeschränkt als Gründungsschicht geeignet. Es wird auf mindestens einen Teilbodenaustausch orientiert. Den Sanden und Kiesen der Schicht 3 wird eine gute Tragfähigkeit attestiert, welche vorzugsweise als Gründungsschicht einzubeziehen ist.

Die aus den Gutachten resultierenden planerischen Rückschlüsse und Gründungsempfehlungen sind in den Textfestsetzungen (unter Punkt 1.2.3.1) fixiert.

## 4.2 Grundwasserverhältnisse

Nach den aktuellen Wasserstandsmessungen liegt der Grundwasserspiegel im Plangebiet zw. 109,15 und 110,38 m ü.NN. Dabei ist – den derzeitigen hydrologischen Verhältnissen in diesem Gebiet folgend – ein geringes Grundwassergefälle in nördlicher Richtung zu verzeichnen.

Die Grundwasserstände im Bereich des Standortes wurden in den letzten 15 Jahren durch die wasserhaltenden Maßnahmen des Braunkohletagebaues (Tagebau Cospuden) geprägt. Vor der bergbaulichen Beeinflussung lag der Grundwasserstand bei etwa 111 m ü. NN. Infolge der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung kam es im Planungsgebiet zur einer Teilentwässerung des quartären Grundwasserleiters (Schicht 3).

Mit der Einstellung der Braunkohlenförderung und der Flutung des Tagebaurestloches Cospuden kommt es seit Ende 1991 zum Grundwasseranstieg. Im Tagebaurestloch Cospuden ist der geplante Seewasserspiegel von + 110 m NN seit Juni 2000 erreicht. Der Wasserspiegelschwankungsbereich von 109,8 bis 110,5 m ü. NN bezieht sich auf Auswirkungen der Bewirtschaftung und den bodenmechanisch zulässigen Schwankungsbereich des Seewasserspiegels.

Der sich im Bebauungsplangebiet einstellende stationäre Strömungszustand (Schicht 3) unterliegt saisonalen Schwankungen. Darüber hinaus können wasserführende Einlagerungen in der Schicht 2, welche ebenfalls saisonalen Schwankungen unterliegt, deren Konsistenz ändern.

Über diesen Wasserständen können Schichten- und Stauwasserzuflüsse auftreten, die stark saisonbedingten Einflüssen unterliegen. Diese Wasserführungen können praktisch bis zu 1 m unter Geländehöhe auftreten. Diese saisonbedingte Wasserführung wirkt zeitweise als quasi drückendes Grundwasser. Erdberührte Bauteile sind gegenüber drückendem Grundwasser nach DIN 18195-6 bis zur Geländeoberfläche incl. Lichtschächte abzudichten.

Hinweis

Der bergbaubedingte Grundwasseranstieg wurde auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Auftrag der LMBV im Betriebsplan vom 8.12.2000 „Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Tagebau Cospuden“ berechnet. Es wird empfohlen, die für den Geltungsbereich zutreffenden Grundwasserstände beim Ingenieurbüro Für Grundwasser GmbH, Nonnenstraße 9, 04229 Leipzig abzufordern.

Hinweis: Bei den Altlastenuntersuchungen wurden geringfügige Belastungen des Grundwassers nachgewiesen. Hierbei war festzustellen: „dass eine Mobilität des Schadstoffes und dessen nachteilige Veränderung auf das Grundwasser nicht nachzuweisen ist. Im Anstrombereich sind gegenüber dem Abstrombereich deutlich höhere Schadstoffkonzentrationen messbar. Ein Schadstoffeintrag vom Untersuchungsgelände ins Grundwasser lässt sich nicht ermitteln....“ (Auszug aus Altlastenuntersuchung VEBAU 17.04.02). Es ist also davon auszugehen, dass die festgestellte Belastung des Grundwasser ihre Ursache in einem externen Eintrag (von außerhalb des Gebietes) hat.

### 4.3 Versickerungsfähigkeit

Das hauptsächliche Problem für eine Regenwasserversickerung ist der hohe Grundwasserspiegel. Das heißt, der Flurabstand nach Erreichen des Grundwasserspiegels wird sich bei 1,0 m bis 2,0 m einpegeln.

Aufgrund der prognostizierten Grundwasserstände und der vorliegenden Bodenbeschaffenheit wurde eine Regenwasserversickerung auf ihre Realisierungsfähigkeit hin geprüft. Da der Grundwasserstand im stationären Zustand bis in die Auelehmschichten anstehen wird, ist hier eher mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Eine sichere Wasserabführung in die Vorflut, den Floßgraben, ist hier vorzuziehen.

Ein zusätzliches Problem stellen die im westlichen Teil des Geländes befindlichen weich- bis steifplastischen Auelehme (2 m bis 4 m Mächtigkeit) dar. Ihre Durchlässigkeit liegt schätzungsweise bei  $10^{-6}$  m/s. Eine Versickerung in dieser Schicht ist nicht möglich.

## 5. Altlasten

Teile des Plangebietes sind im Altlastenverzeichnis des staatlichen Umweltfachamtes und des Landratsamtes Leipziger Land unter dem neuen AZK Nr. 79200640 registriert und unter dem ehemaligen Standort der Buntgarnwerke Leipzig GmbH als Altstandort mit einem Hochwert von 5683850 und einem Rechtswert von 4525360 (Angaben entnommen aus dem FNP der Stadt Markkleeberg).

Für das Plangebiet wurden Altlastenuntersuchung von der Dr. Philipp Schmitz Planungsgesellschaft mbH (vom 20.02.1997) und dem Ingenieurbüro VEBAU (17.04.02 und 28.02.02) durchgeführt.

Hierbei wurden auf dem Grundstück Schadstoffkonzentrationen an PAK und geringfügig an Öl analysiert. Eine unmittelbare Gefahr ist jedoch aus folgenden Gründen nicht gegeben:

- Die Mobilität des Schadstoffes in Form von PAK ist gering
- Klare Abgrenzung zu unbelasteten Erdstoffen ist gegeben
- Keine Inhalation mit belastetem Staub und Gas sind möglich

Die daraus resultierenden planerischen Rückschlüsse werden in den Textfestsetzungen wie folgt fixiert:

- Im Bereich des Kindergartens ist die anthropogene Auffüllung vollständig zu ersetzen
- Als Sicherungsmaßnahme ist auf den gesamten Freiflächen eine Erdstoffschicht von 35 cm Dicke aus bindigem unbelasteten Erdstoff aufzubringen.

Mit dieser Maßnahme ist sichergestellt, dass die im Boden verbleibende Ziegelauffüllung aus human- oder ökotoxikologischer Sicht keine Gefährdung darstellt, da ein direkter Kontakt vermieden wird.

## 6. Stadtentwicklung und Flächenutzungsplanung

Die Planungszielen des FNP der Stadt Markkleeberg wurde u.a. wie folgt präzisiert:

Zitat FNP S.4 und S.5 Erläuterungsbericht

„... Markkleeberg hat demzufolge zur Entlastung des Oberzentrums und zur effektiveren Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Wohn- und Arbeitsplätzen zu entwickeln. Im Verdichtungsraum soll entsprechend dem Landesentwicklungsplan die Siedlungsstruktur auf die Achsen konzentriert werden. Deshalb ist im Entwurf des Regionalplanes Westsachsen die Stadt Markkleeberg als Siedlungsbereich ausgewiesen. In diesem soll sich die Siedlungstätigkeit auch zur überörtlichen Ansiedlung konzentrieren. Aus diesen Planungsprämissen resultiert, dass die Stadt Markkleeberg eine Versorgungsfunktion als Wohnstandort für etwa 25.000 Einwohner zu erfüllen und darüber hinaus die Aufgabe hat, ein ausreichendes Angebot von Gütern und Dienstleistungen sowie von industriellen und gewerblichen Arbeitsplätzen bereitzustellen.

.... Dazu sollen die Wohn- und Lebensbedingungen durch die Sanierung verschlissener Bausubstanz und die notwendige Neuausweisung von Wohnbauland sowie eine entsprechende Gestaltung des Wohnfeldes verbessert werden.“

Der vorgesehene Wohnbaustandort erfüllt die Planungsziele der Stadt Markkleeberg, da er grundsätzlich zur Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz beiträgt, indem vorhandene städtebauliche Missstände (ungenutzte Gewerbebrache) behoben werden. Zugleich werden vorhandene Infrastrukturen aufgenommen und mit der angestrebten Neubebauung sinnvoll genutzt. Desweiteren wird eine Entwicklung der im Umfeld vorhandenen Bebauung aufgegriffen und sinnvoll fortgeführt. Dies ist um so bemerkenswerter, als dass mit diesem Standort keine Neuerschließung von Bauland auf der „grünen Wiese“ stattfindet, sondern ohnehin vorhandener urbaner Raum genutzt und neu gestaltet wird.

## 7. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird entsprechend der Bebauung im Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. In Abstimmung mit den städtischen Interessen, dem Nachbarschaftsschutz und den vorhandenen Standortanforderungen wird einen Verkaufsstätte für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> zugelassen (nur auf dem Baufeld 2), welche ausschließlich der verbrauchernahen Versorgung (gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) dienen soll. Dabei sind zum Schutz der Innenstadt von Markkleeberg innenstadtrelevante Warensortimente ausgeschlossen worden.

Die einzelnen Gebäudestandorte werden über die Baugrenzen und Baulinien festgelegt, die sich einerseits mit einer Vorgartenzone am geplanten Erschließungsstraßennetz orientieren, andererseits aber so geschnitten sind, dass Gartenbereiche jeweils aneinander stoßen und größere Grünhöfe entstehen.

Innerhalb der Baugrenzen / Baulinien sollen die Baukörperverdichtung von Süd nach Nord abnehmen, weshalb Hausgruppen überwiegend im südlichen Planteil, Einzel- und Doppelhäuser hingegen im Nordteil festgesetzt sind. Hierbei wird sich an der vorhandenen Baukörperkonzentration sowohl entlang der Spinnereistraße bis zur Koburger Straße (mehrgeschossige Gründerzeitbebauung) als auch entlang es Equipagenweges (Eigenheimsiedlung) orientiert.

Die Einzel- und Doppelhäuser bilden die geeignete Hausform im Übergang zu den bestehenden Siedlung im Norden und Osten des Planungsgebietes.

Entsprechend dieser Orientierung wird auch die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl reglementiert.

Für das Gesamtgebiet mit Ausnahme zweier Baufelder im Südosten ist demzufolge die GRZ mit 0,25 deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten festgesetzt worden. Gleiches gilt für die GFZ mit 0,5. Für die 2 Baufelder im Südosten ist unter Beachtung der erhöhten Baumassenverdichtung in den angrenzenden Gründerzeitquartieren der gesetzliche Spielraum von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bzw. 1,2 entsprechend der fixierten Geschossigkeit voll ausgenutzt worden. Hier soll ein städtebaulicher sinnvoll gestalteter Übergang zwischen der vorhandene Gründerzeitbebauung und der Eigenheimsiedlungsstruktur geschaffen werden, welcher auch punktuell eine gewerbliche Unterlagerung mit Einrichtungen des Handels bzw. von Dienstleistungen zur örtlichen Versorgung offen hält. Hier ist mit der Begrenzung auf 350 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche im Vorherein dafür Sorge

getragen worden, dass sich kein überregionaler Händler ansiedelt, sondern sich eine der Gebietsgröße entsprechende Verkaufseinrichtung ansiedeln kann. Hierzu dient auch die Sortimentseingrenzung lt. den Textfestsetzungen.

Für die Baufelder mit Zulässigkeit von Hausgruppen ist als Berechnungsgrundlage für die GRZ die Gesamthausgruppengrundfläche fixiert worden um nicht die Mittelgrundstück unverhältnismäßig lang werden zu lassen.

Um einer zukünftigen Fortführung der Spinnereistraße nach Norden nicht im Wege zu stehen, ist für das Baufeld an der südlichen Baugebietszufahrt eine Baulinie vorgeschrieben worden, welche die städtebaulich gewünschte Bauflucht entsprechend der benachbarten Gründerzeitbebauung fixiert.

Die Festsetzung der Bauweise vorwiegend als Einzel- und Doppelhäuser und die auf 0,25 festgesetzte GRZ (außer 2 süd-östliche Baufelder) tragen zu einer offenen und angemessen verdichteten Siedlungsstruktur bei und sind an planungsrechtlich zulässigen Werten in der näheren Umgebung orientiert.

Um der Gestaltung der Grundstücksbreiten und Freiräume zwischen den entstehenden Gebäuden weitestgehende Freiheiten entsprechend den zukünftigen Nutzerbedürfnissen einzuräumen, ist das Anordnen von Garagen in einem Abstand von 0 – 3 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich zulässig. Damit wird dem vielfachen Nutzerwunsch Rechnung getragen nach Umgehbarkeit seiner Gebäude mittels eines privaten Weges, dessen Breite entsprechend dem Bedarf bemessen werden kann. Gleichfalls wird erlaubt, zweigeschossige Gebäude bis 3 m an die nachbarliche Grundstücksgrenze heranzusetzen. Hierbei findet nur der brandschutztechnisch und stadthygienisch notwendige Mindestabstand Beachtung. Diese Bedingung ergibt sich bei gewollter Verkettung von zweigeschossigen Doppelhäusern mit 45 ° Dach (und den daraus resultierenden Gebäudegiebeln) über Garagen.

Mit den festgesetzten zwei zulässigen Vollgeschossen (außer Baufeld „WA2“) soll erreicht werden, dass sich das Baugebiet höhenmäßig in die Siedlung der unmittelbaren Nachbarschaft einfügt.

Bedingt durch das notwendige Aufbringen einer 35 cm Dicken Bodenabdeckung wegen der anstehenden Belastungen des Untergrundes und der damit einhergehenden Geländeänderung wird die neue Geländehöhe anhand der am Baugrundstück anstehenden Straßenhöhe festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird teilweise entsprechend der gewollten städtebaulichen Gestaltung eine Traufständigkeit der Hauptbaukörper (Firstrichtung) festgesetzt. Es wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung im gesamten nördlichen Planteil verzichtet, um den Gestaltungsspielraum für die beabsichtigte Eigenheimbebauung zu erhöhen. In der Tiefe der Baufelder des Wohngebietes sollen sich die Hauptbaukörper dann an den notwendigen Stichwegen orientieren. Die Dachneigung und Dacheindeckung sind in Anlehnung an die benachbarten Baugebieten mit 35 bis 45 Grad und Ziegeln bzw. Dachsteinen für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung und die Materialart der Dacheindeckung soll erreicht werden, dass bei einer geduldeten Vielfalt im Detail ein möglichst ruhiges und harmonisches Siedlungsbild im Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur entsteht.

Für Garagen sind in Fortführung der Gestaltungsvorgaben aus der nachbarlichen Umgebung Flachdächer fixiert worden.

Traufgiebel sind bei Reihenhäusern vollständig erlaubt und bei Doppelhäusern aus Symmetriegründen nur halbseitig. Ebenfalls aus Symmetriegründen sind Doppelhäuser in Ihrer Gestaltung einander anzupassen. Abgeleitet aus der Gestaltung der nachbarlichen Baugebiete ist die Festsetzung, dass Zäune nur bis maximal 80 cm Höhe und Hecken bis 1 m Höhe geduldet werden. Aus Gründen der Verschattung und eines erhöhten Nachbarschutzes wurden die möglichen Terrassensichtschutzelemente in ihren Abmaßen begrenzt. Für Fassadengestaltung werden in Anlehnung an die kleinstädtische Umgebung Materialien wie Kunststoffe oder glänzende Materialien genauso ausgeschlossen wie Leuchtwerbung (es gilt die Werbeordnung der Stadt Markkleeberg). Zur Straße hin sichtbaren Mülltonnenstellplätze sind einzuhausen.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften wurde bewusst verzichtet, um an diesem peripheren Standort eine den Ansprüchen der Bewohner entsprechende Gestaltung zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Dadurch soll eine Überbauung in den Gartenbereichen begrenzt werden.



Lediglich die der Gebietsversorgung dienenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die notwendigen Müllsammelplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig bestimmbar ist, wie intensiv das Gebiet bebaut wird und somit auch die benötigten Platz- und Kapazitätsgrößen noch nicht endgültig bestimmbar sind.

Als zentrales Element der Planung durchziehen die begrünten Gartenbereiche der privaten Baulandparzellen das Baugebiet. Ein teilweise angeordneter privater Gartenweg bzw. ein öffentlicher Fußweg verbindet die privaten Gartenbereiche mit den übrigen Grünanlagen, welche überwiegend dem Kleinkinderspiel vorbehalten sind und in Lage und Gestaltung das vorhandene Grünsystem des bestehenden Siedlungen aufnehmen.

## 8. Immissionsschutz

Ein dementsprechendes Schallschutzgutachten, was die aktuell vorherrschenden Standortbedingungen aufzeigt, wurde erstellt. Die daraus resultierenden planerischen Rückschlüsse werden in den Textfestsetzungen fixiert.

Grundsätzlich ist mit Lärmeintrag seitens der Bundesbahntrasse und der Staatsstraße S 46 zu rechnen. Betroffen sind nur die der Spinnereistraße zugewandten Gebäudefronten und die davor liegenden Freiflächen. Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise bis zu 3 dB überschritten werden, was jedoch nur an den ungünstigsten Immissionsorten am westlichen Gebietsrand der Fall ist.

Es wird empfohlen, infolge der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Unterschreitung der Immissionswerte der 16. BimSchV den gegebenen Ermessensspielraum zu nutzen und auf die Errichtung von Schallschirmen infolge ihrer geringen Wirksamkeit durch die große Quellenentfernung zu verzichten. Gleichfalls wird damit dem städtebaulich-architektonischen Gebietsanspruch und dem beschränkten Freiflächenangebot entlang der Spinnereistraße Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung des Ruheanspruches werden an den betroffenen Hausfronten entlang der Spinnereistraße Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 32 dB (mit der Schallschutzklasse 2) festgesetzt.

## 9. Erschließung

### 9.1 Verkehrskonzept

Das geplante Wohngebiet hat gegenwärtig eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Städte Markkleeberg und Leipzig. Die Straßenbahn (Linie 9), eine Buslinie (107 und 108) und der S-Bahn-Haltepunkt Markkleeberg – West sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird von der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH für die Straßenbahnlinie 9 und die Buslinie 107 eine Bestandsgarantie gegeben. Der S-Bahnhaltepunkt Markkleeberg West wird bereits im Jahr 2002 im Zusammenhang mit der Einstellung der S-Bahnlinie 2 ersatzlos aufgegeben. Damit wird sich in absehbarer Zeit die Erschließung des Planungsgebiets durch öffentliche Verkehrsmittel erheblich verschlechtern.

Mit dem Bau des City-Tunnels Leipzig werden sich auch für den öffentlichen Nahverkehr Veränderungen ergeben, welche aber gegenwärtig noch nicht abzusehen sind.

Über die Bundesstraße 2 ist sowohl die Stadt Leipzig als auch perspektivisch das überörtliche Autobahnnetz (entstehende Südosttangente A 38) mühelos erreichbar.

Das Baugebiet selbst wird über die Spinnereistraße und Ladestraße an das kommunale Straßennetz erschlossen. Hier bindet die Planstraße A (2 x) und die Planstraße G auf. Ein Wegekurzschluss zum nördlich angrenzenden Wohngebiet „Wohnpark am Wolfssee“ bietet eine weitere Gebietsanbindung an das umgebende Wegenetz über die Wohnsammelstraße „Am Wolfswinkel“. Diese Anbindung ist aber auf Grund ihrer vorhandenen Gestaltung als Mischverkehrsfläche nur als Notausfahrt (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müll) zu betrachten. Es ist seitens der Stadt Markkleeberg nicht vorgesehen, die Planstraße B zum Bärlauchweg hin für öffentlichen KFZ - Verkehr zu öffnen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über ein Straßensystem, dass mit Ausnahme der ersten ca. 60 m (Planstraße A und B) von Süden her kommend ausschließlich als Mischverkehrssystem ausgebildet ist.

Bei der geplanten Straßenflurstücksbreite von 6,70 m für die innere Sammelstraße (Planstraße A) wird sowohl der Begegnungsfall LKW –LKW als auch Parken berücksichtigt. Mit den auszuweisenden öffentlichen Stellplatzflächen entlang der Planstraße A wird ein Einengung der Fahrbahn erreicht, welche das Ziel hat die Fahrgeschwindigkeit auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die von der Sammelstraße abgehenden Wohnwegstiche sind mit ihrer Flurstücksbreite von 5,2 m auf den Begegnungsfall LKW – PKW ausgerichtet und ermöglichen somit die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr- und Müllfahrzeug. Der Wohnwege Planstraße F erhält keine Wendemöglichkeit am Ende sondern endet stumpf, da hier keine Notwendigkeit der Befahrung der Feuerwehr (Länge unter 50 m) und Müllfahrzeugbenutzung gegeben ist.

Die Sammelstraße (Planstraße A) auf ca. 60 m von Süden kommend wird als Straße mit Fahrbahn (5,5 m) und einseitigem Fußweg (1,5m) geplant. Gleiches gilt für den Wohnweg (Planstraße B) der eine Fahrbahnbreite von 5,0 m bekommt und auf den ersten 40 Metern (bis zum Kindergarteneingang) ebenfalls mit einem Fußweg versehen ist. Nach Wegfall des Fußweges wird die Planstraße B auf das Maß des anschließenden „Bärlauchweges“ vom vorhandenen Wohngebiet „Wohnpark am Wolfssee“ mit 6,08 m verjüngt.

Diese Gestaltung ist unter dem Gesichtspunkt notwendig, als dass am Gebietsauftakt ein Standort für eine Kindertagesstätte geplant ist, deren Zugänglichkeit auch für die nachbarliche Wohngebiet ermöglicht werden soll.

Das geplante innergebietliche Fußwegenetz gewährleistet eine Anbindung an alle angrenzenden baulichen Bereiche und die Aufnahme und Fortführung bestehender Verbindungen insbesondere entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Auch mit dem Fahrrad erreicht man über das vorhandene ausgebaute Radwegnetz alle notwendigen näheren Ziele.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen sollen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Damit soll erreicht werden, dass die entstehenden begrünten Innenhöfe frei von Belastungen aus dem Binnenverkehr bleiben.

Mit den festgesetzten Flächen ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für jede Gebäudeeinheit eine Garage und ein Stellplatz von ca. 2,5 x 5 m möglich.

Zudem werden im Straßenraum der Sammelstraße auf der Mischverkehrsfläche und entlang der Fahrbahn an der südlichen Gebietszufahrt mindestens 10% der notwendigen Stellplätze als öffentliche Besucherstellplätze geschaffen, welche im Straßenraum durch Begrünungen (Strauchwerk optisch abgegrenzt werden und damit zur Verzögerung des Verkehrsflusses beitragen.

Am Wohngebietseingang, im südlichsten Bauabschnitt der Hauptsammelstraße, welcher im Querschnitt mit Fahrbahn und Fußweg ausgeführt wird, sind einseitig ca. 8 Stellplätze auf einer 2,5 m breiten Parkspur bzw. als Senkrechtparker zur Spinnereistraße ausgewiesen, welche vorrangig durch die Besucher der Kindereinrichtung genutzt werden sollen.

Alle Flächen für ruhenden Verkehr erhalten zur Verringerung der Versiegelung versickerungsfähiges Pflaster bzw. Rasengittersteine.

## **9.3 Ver- und Entsorgung**

Die Verlegung der Medien soll im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den mit Leitungsrechten belasteten Flächen erfolgen. Die Flächen besitzen eine ausreichende Breite zur parallelen Verlegung der Medienstränge. Weitere Festsetzungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### **9.3.1 Abwasser**

Ein hydrologisches, Bodengrund- und Versickerungsgutachten wurde im Vorfeld der Planungsarbeiten beauftragt und liegt dem Bebauungsplanentwurf zugrunde. Danach ist eine Versickerung von Regenwässern nicht möglich.

Nach gegenwärtigem Abstimmungsstand mit der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist ein Trennsystem erforderlich. Das Regenwasser soll gedrosselt in den Vorfluter (Floßgraben) über die

Spinnereistraße, die Querung der DB-Trasse und den Ziegeleiweg abgeleitet werden. Das Schmutzwasser kann direkt in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet und in der Kläranlage Markkleeberg behandelt werden..

### **9.3.2 Trinkwasser**

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung liegt in der Spinnereistraße. Diese ist über einen Ringschluss über das Wohngebiet „Wohnpark am Wolfssee“ mit der Straße „Am Wolfswinkel“ kurzgeschlossen worden.

### **9.3.3 Löschwasser**

Löschwasser gilt lt. Aussagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH als gesichert mit 48 m<sup>3</sup>/h.

Die Lage der Löschwasseranschlüsse wird mit der KWL GmbH und der Feuerwehr separat abgestimmt.

### **9.3.4 Elektro- und Erdgasversorgung**

Die Versorgung mit den Medien Elektroenergie und Erdgas wird über die zuständigen Versorgungsträger realisiert und mit diesen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Leitungen hierfür liegen in den angrenzenden Straßen.

Eine Trafostation ist mit Planeintrag durch Symbol am südliche Gebieteingangs (Spinnereistraße) in der Fläche des Straßenbegleitgrüns fixiert und soll die Abmaße 3 x 4 m umfassen.

### **9.3.5 Müllentsorgung**

Es ist geplant im Bereichen der Reihenhausstandorte stationäre Mülltonnenstellplätze auszuweisen, auf welchen die Tonnen ständig stehen. In den aufgelockerten Bereichen der Einzel- und Doppelhausstandorte werden Mülltonnensammelplätze ausgewiesen, wo die jeweiligen Mülltonnen nur zur Entleerung aufgestellt werden und danach wieder auf das Privatgrundstück zurück gebracht werden müssen. Die einzelnen Mülltonnenaufstell- und – sammelplätze werden so angeordnet, dass sie entweder direkt an der Durchfahrtsstraße (Planstraße A) oder an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Stichstraße (Planstraße B, C und D) liegen.

Eine detaillierte Einordnung der Stand- und Sammelplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **9.3.6 Telekommunikation / Kabelfernsehen**

Bei der Erschließung des Baugebietes ist der Anschluss für Telekommunikation und Breitbandkabel sowie Kabelfernsehen vorgesehen.

## **10. Grünordnung und Eingriffsbewertung**

Bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass die wenigen naturräumlich relevanten Tatsachen im Plangebiet weitestgehend erhalten werden. So sind die Baufelder im Wesentlichen so gestaltet worden, dass der bestehende Baumbestand nicht berührt wird. Lediglich einzelne Baumrodungen werden seitens des Planers vorgeschlagen, da der Zustand der Gehölze teilweise eine Neueinordnung in das Wohngebiet nicht erlaubt, ohne im Nachhinein sehr hohe Sanierungs- oder Fällkosten zu verursachen, was zukünftige Nutzer nicht nachvollziehen könnten. Des weiteren wurde bei der Gestaltung des Gesamtgebiets darauf geachtet, das vorhandenen Grünzonen aus der nachbarlichen Bebauung aufgenommen und im Gebiet durch geeignete Maßnahmen fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die im Wohngebiet „Wohnpark am Wolfssee“ begonnene Grünachse von der Straße „Am Wolfswinkel“ zur östlichen Plangebietsgrenze. Diese wird, durch die von Bebauung freigehaltenen großzügigen privaten Gartenbereiche, durch das Plangebiet fortgeführt und auch dementsprechend mit Nutzungen wie Kinderspiel und Wegebeziehungen durchsetzt.

Desweiteren wurde durch die Anordnung der Kindertagesstätte in der Südostecke des Gebietes dafür Sorge getragen, dass die dort vorhandene relativ hochwertige Vegetationsfläche mit Altobstbestand weitestgehend erhalten und gegebenenfalls auch genutzt werden kann.

Am Gebietseingang aus südlicher Richtung wurde zur besseren Freiraumgestaltung darauf verzichtet den ohnehin angegriffenene Baumbestand zu erhalten. Diese Auftaktsituation soll durch

entsprechende gleichmäßige Starkbaumpflanzungen in einer ansprechenden Art und Weise dauerhaft gekennzeichnet werden

Zur Optimierung der Planung aus grünordnerischer Sicht und zur Minimierung des Eingriffs wurde ein Grünordnungsplan erstellt und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.  
Im Ergebnis wird ein Bündel von Vermeidungs-, Ausgleichs-, Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, um eine Kompensierung des Eingriffs erreichen zu können.

Die entsprechenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Grüngestaltungsmaßnahmen werden, soweit planungsrechtlich relevant, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

So wird festgesetzt, dass

- pro Grundstück ein mittelkronig werdender standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum in der Mindestpflanzqualität 14 - 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist
- Baumpflanzungen auf festgesetzten Standorten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als mittel- bis großkronige Laubbäume in Mindestpflanzqualität 20 – 25 auszuführen sind.
- private Stellplatzflächen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Material wie Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil oder Schotterrasen auszuführen sind
- nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind
- ein Gehölzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen ist, der als einreihige freiwachsende gemischte Blütenesselzhecke auszubilden ist.

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen lässt sich bei einer rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung ein Ausgleich von ca. 100 % erzielen.

Nach der Berechnung stünde einer Gesamtwertzahl des Bestandes von 3487 eine Wertzahl von 9670 nach Umsetzung der Planung entgegen.

## 11. Kinderspiel-/Kindertagesstätte

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Ausweisung eines Wohnstandortes für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgibt mit einer überwiegenden Grundflächenzahl von 0,25 sind dem privaten Grün auf den einzelnen Baulandparzellen mindestens 75 % Flächenanteile vorbehalten. Innerhalb dieser privaten Grundstücksflächen und auch innerhalb der als Grünflächen fixierten Flächen im Gebietsinneren gibt es ausreichend Möglichkeiten den Bedarf nach Kinderspiel zu decken bzw. entsprechend den Anforderungen Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Desweiteren sind für alle Zielgruppen in der näheren Umgebung ausreichend Grünflächen mit Spiel- und Freizeitfunktionen (wie z.B. Jugendclub Spinnereistraße, Waldbad Lauer und Cospudener See) über gut funktionierende Radweg- und Nahverkehrsanschlüsse erreichbar, so dass ein nicht im privaten Bereich abdeckbarer Bedarf grundsätzlich auch befriedigt werden kann.

Im Süden des Plangebietes wird eine Baufläche für eine Kindereinrichtung vorgehalten. Eine dementsprechend Flächeausweisung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke „Kindertagesstätte“ wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixiert.

## 12. Flächenbilanz

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>41.012 m<sup>2</sup></b>
<b>Bestand (Stand vor der Beräumung des Industriegrundstückes Buga GMBH)</b>	
-----	
- davon bebaut mit Gebäuden	16.640 m <sup>2</sup> ( 41 %)
- davon befestigt vollständig versiegelten Belägen	9.450 m <sup>2</sup> ( 23 %)
- davon befestigt mit teilversiegelten Belägen mit 50 % Versickerungsanteil	3.710 m <sup>2</sup> ( 9 %)
- davon unversiegelte Grünflächen	9.890 m <sup>2</sup> ( 24 %)
- sonstige unbefestigte Fläche	1.322 m <sup>2</sup> ( 3 %)
Gesamtfläche bebaut und befestigt	27.945 m <sup>2</sup> ( 68 %)
Gesamtfläche begrünt bzw. unbefestigt	13.067 m <sup>2</sup> ( 32 %)

### Planung

-----	
- davon geplante öffentliche Straßen ohne Versickerung	3.052 m <sup>2</sup> ( 7 %)
- davon geplante öffentliche Straßen mit 20 % Versickerungsanteil	2.432 m <sup>2</sup> ( 6 %)
- davon geplante private befahrbare Wege mit 50 % Versickerungsanteil	72 m <sup>2</sup> ( 1 %)
- davon geplante öffentliche Wege mit 90 % Versickerungsanteil	106 m <sup>2</sup> ( 1 %)
- davon Grünflächen (öffentlich/gemeinschaftlich/privat)	1.274 m <sup>2</sup> ( 3 %)
- davon private Baulandparzellen	34.076 m <sup>2</sup> ( 82 %)
- davon Flächen mit GRZ 0,4	2.950 m <sup>2</sup>
- davon max. bebaubar (40%)	1.180 m <sup>2</sup> ( 3 %)
- davon max. zu befestigen (20%), teilbefestigt (50%)	590 m <sup>2</sup> ( 2 %)
- davon min. Flächen f. priv. Hausgärten	1.180 m <sup>2</sup> ( 3 %)
- davon Flächen mit GRZ 0,25	31.126 m <sup>2</sup>
- davon max. bebaubar (25%)	7.782 m <sup>2</sup> (19 %)
- davon max. zu befestigen (12,5%), teilbef. (50%)	3.891 m <sup>2</sup> ( 9 %)
- davon min. Flächen f. priv. Hausgärten	19.453 m <sup>2</sup> (47 %)
Gesamtfläche bebaut und befestigt	16.247 m <sup>2</sup> ( 40 %)
Gesamtfläche begrünt bzw. unbefestigt	24.766 m <sup>2</sup> ( 60 %)
=====	

## 13. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Privateigentum. Der potentielle Investor, die Wohnpark am Wolfssee Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt die Erschließungsmaßnahmen nebst den Realisierungsmaßnahmen für den Hochbau durchzuführen.

## 14. Kosten

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. vor Erteilung von Baugenehmigungen auf Grundlage von § 33 BauGB soll zwischen der Stadt Markkleeberg und dem vorgesehenen Erschließungsträger, der Wohnpark am Wolfssee Projektentwicklungsgesellschaft mbH, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. In diesem Vertrag soll die Übernahme sämtlicher Erschließungskosten, die kostenfreie Übertragung der öffentlichen Erschließungsflächen geregelt werden.  
Zudem übernimmt die Wohnpark am Wolfssee Projektentwicklungsgesellschaft mbH sämtliche mit dem Bauleitplanverfahren im Zusammenhang stehende Planungskosten.  
Der Stadt Markkleeberg entstehen durch die Planung somit keine Kosten.

Markkleeberg, den

Reckling  
Leiterin des Stadtplanungsamtes