

GEMEINDE LIEBERTWOLKWITZ

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das
"Gewerbe- und Mischgebiet Eulengraben - 1. Änderung"
In der Fassung vom 20. 9. 1994

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 491 bis 495, 495a, 496a, 534,
535, 537 bis 543
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 484/1, 485/1, 487, 489, 490, 496,
519, 531, 532, 544, 548 und 852/1,
Gemarkung Liebertwolkwitz

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing

Dipl.Ing.

Regierungsbaumeister

Büro für

Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 25

82229 Seefeld-Hechendorf

Tel. 08152-70533/78395

Fax 08152-78395

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte
Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der
vorgelegten Urschrift-Abschrift wird
hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995

Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Rambert

In Zusammenarbeit mit

Dipl.Ing. Christoph Goslich

Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20

8918 Dlessen - St. Georgen

Telefon 08807/6956

Dipl.Ing. Dieter Gier

Planungsbüro Eigen

Frillenseestraße 11

8000 München 70

Telefon 089/7849007

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

a) Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung Liebertwolkwitz hat am 23. 5. 1991 die Aufstellung eines
Bebauungsplans für das Gebiet zwischen der Landesstraße S 38 im Süden, der
Siedlung am Eulengraben bzw. dem Schaukelgraben im Westen, dem Feldweg
Fl.Nr. 513a im Norden und der künftigen Autobahn-Südtangente entlang der Ge-
meindegrenze zu Großpösna im Osten beschlossen. Der Beschluß wurde am
4. 5. 1992 und am 28. 1. 1992 durch Beschlüsse ersetzt, die den Geltungsbereich in

E-192 32

seiner endgültigen Form beschrieben und festgelegt haben. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "Gewerbe- und Mischgebiet Eulengraben". Sein Geltungsbereich umfaßt neben der Landesstraße S 38, drei Wegeflächen (Fl.Nr. 487 T, 519 T und 537) und einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Aufschüttung (Fl.Nr. 495a - südliche Teilfläche) ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Baurecht.

Die Gemeinde hatte den Bebauungsplan am 13. 5. 1993 als Satzung beschlossen und beim Regierungspräsidium Leipzig zur Genehmigung eingereicht. Das Regierungspräsidium versagte daraufhin unter Hinweis auf die rechtlich noch ungeklärte Autobahnplanung und das seinerzeit noch nicht abgeschlossene Linienbestimmungsverfahren für den südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs die Genehmigung. Die Gemeinde trat mit Beschluß vom 20.1. 1994 dieser Versagung bei. Die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen wurden in der Planzeichnung besonders kenntlich gemacht.

Die nun in Aufstellung befindliche 1. Änderung ersetzt mit gleichem Geltungsbereich den genehmigten und mit der öffentlichen Bekanntmachung seit 28. 3. 1994 rechtsgültigen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 1. 1994.

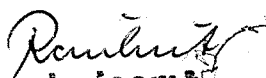
Der Aufstellungsbeschluß für diese 1. Änderung wurde aufgrund eines Antrags des von der Gemeinde beauftragten Bodenordners am 13. 10. 1994 mit dem Ziel gefaßt,

- das festgesetzte Nutzungsmaß zu reduzieren,
- die Haupteerschließungsstraße unter Wegfall der sog. Versorgungsachse umzugestalten und
- das Angebot an kleineren Gewerbegrundstücken durch Einfügen eines zusätzlichen Erschließungsringes zu vergrößern.

Die inzwischen fortgeschrittenen Kontakte und Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Betrieben haben zu der Erkenntnis geführt, daß weit weniger hohe Baudichten, 2 als ursprünglich angenommen benötigt werden und damit auch die Frage der Stellplatzversorgung an Problematik verliert. Deshalb wurde die bisher vorgesehene sog. Versorgungsachse mit ihrem zwischen zwei Einbahnstraßen liegenden Stellplatzangebot zugunsten einer leistungsfähigen, in zwei Richtungen befahrbaren Haupteerschließungsstraße aufgegeben. Zugleich konnte die Baudichte wegen der um die Fläche der ehemaligen Versorgungsachse vergrößerten Bezugsfläche der Bau-

grundstücke nominal gesenkt werden. Darüber hinaus wurde in dieser 1. Änderung das zulässige Nutzungsmaß auch absolut um ca. 12,5 %, d.h. um fast 5 700 m² vergrößert. Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.


Gemeindeamt

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995 63

E- 192 33

Geschoßfläche gemindert; dies insbesondere auf den Grundstücken, auf denen die Baumassenzahl und die Wandhöhe besonders hoch angesetzt waren.

Von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planänderung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, weil sie bereits auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans erfolgt ist und sich die Änderung auf das Plangebiet nur unwesentlich auswirkt. Die Anhörung der von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

b) Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Bebauungsplan wie auch diese 1. Änderung sind in ihren Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf in der derzeit gebilligten Fassung entwickelt. Die dem Festsetzungstext beigegebene Übersicht im Maßstab 1 : 10 000 zeigt in ihren Grundzügen die künftige Darstellung des Flächennutzungsplans.

31. Mai 1995
Liebertwolkwitz, den

Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz
Rambert

c) Raumordnung und Regionalentwicklung

Mit Schreiben vom 19. 12. 1990, ergänzt durch Schreiben vom November 1991, hat die Gemeinde Liebertwolkwitz, verbunden mit der Bitte um Einleitung eines Raumordnungsverfahrens, dem Regierungspräsidium ihre Absicht angezeigt, am östlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet für mindestens 1 000 Arbeitsplätze auszuweisen. Die Gemeinde sah dieses Schreiben zugleich als Mitteilung und Anfrage i.S. des § 4 Abs. 3 der mit § 246a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB übergeleiteten Bauplanungs- und Zulassungsverordnung für die von ihr beabsichtigte Bebauungsplanung. Die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens wurde vom Ressort Raumordnung und Regionalentwicklung fernmündlich verneint. Mit Telefax vom 16. 3. 1992, bestätigt durch Schreiben vom 10. 4. 1992 zum Flächennutzungsplan-Entwurf, hat das Regierungspräsidium als obere Raumordnungsbehörde in seiner landesplanerischen Beurteilung festgestellt, daß in der Gemeinde Liebertwolkwitz das Gewerbegebiet Eulengraben die realistischste Grundlage für die Neuschaffung von Gewerbe bildet und daher im Grundsatz befürwortet werden kann.

d) Verkehrserschließung

Die ersten Konzeptüberlegungen für einen Bebauungsplan-Entwurf gingen zunächst davon aus, daß die im Flächennutzungsplan dargestellte Option für eine Autobahn-

Südtangente einschließlich Anschluß im Kreuzungsbereich mit der S 38 - Leipziger Straße lediglich untergeordneten Einfluß auf die Planung des Gewerbegebiets habe und, ähnlich wie bei den geplanten Tonabbaugebieten im Norden, allein die seinerzeit anvisierten Flächenabgrenzungen zu berücksichtigen seien. Ein neuer Planungsansatz im Herbst 1991 hat die Gemeinde erkennen lassen, daß nicht nur die südöstliche Flächenabgrenzung, sondern auch die Frage, ob neben dem erforderlichen Autobahnanschluß überhaupt eine funktionsfähige Anbindung an die Landesstraße herstellbar ist, für die Gewerbegebietsplanung von entscheidender Bedeutung ist. Sie hielt es deshalb für unverzichtbar, die hierzu erforderlichen Klärungen zu Trassenverlauf und Anschlußfiguration selbst aktiv zu beeinflussen, damit

- zum einen mindestens eine Lösung in die offiziellen Planungsverfahren geht, die bereits den Interessen der beiden betroffenen Gemeinden Liebertwolkwitz und Großpösna entspricht und
- zum anderen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt mit dem Autobahnamt Dresden Konsens darüber erzielt werden kann, wie diese Lösung aussehen könnte, damit die eigenen Planungen so früh wie möglich darauf abgestellt werden können.

Der Planfertiger dieses Bebauungsplans hat mit maßgeblicher Unterstützung des Planungsbüros Elgen Nachf., Dipl.Ing. Dieter Gier, München, auf der Grundlage einer Neuvermessung des fraglichen Geländes Anfang Januar 1992 einen Trassierungsvorschlag für die geplante Bundesautobahn einschließlich Anschlußbauwerk an die Landesstraße sowie einen Vorschlag zur Linienführung eines Teilabschnitts der Südumgehung Liebertwolkwitz vorgelegt. Dieser Vorschlag stellte zugleich hinsichtlich seiner Knotenpunktsgestaltung auf die vom Ing.-Büro Haas Consult ausgearbeiteten und von der Gemeinde Liebertwolkwitz favorisierten Systemvarianten 1 und (besser) 5 ab.

Mehrere Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Ing.-Büros, dem Straßenbauamt Leipzig und dem Autobahnbauamt Dresden hatten zum Ziel, mögliches Konfliktpotential bereits vor Beginn der förmlichen Planungsverfahren zur Autobahnneutrassierung und zur Ortsumgehung Liebertwolkwitz zu minimieren und der Gemeinde Rahmenbedingungen vorzugeben, innerhalb derer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung für das Gewerbegebiet ihre Dispositionen treffen können. Um insbesondere der Autobahnplanung ein Höchstmaß an Spielraum zu Trassierung, Querschnittgestaltung und Höhenverlauf offenzuhalten, wurde die östliche Gewerbegebietsabgrenzung zuungunsten der Gemeinde Liebertwolkwitz so gewählt, daß der angrenzende Autobahnabschnitt zugunsten von Landschaftsbild in beglaubigte

Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

E- 192 35

65

Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz
Ranthe

Tiefelage parallel zur Gemarkungsgrenze ausschließlich auf Gemeindegebiet Liebertwolkwitz geführt werden kann (aber nicht muß). Neben Erleichterungen beim späteren Grunderwerb bietet diese Lösung gegenüber einer diagonal verlaufenden Linienführung den Vorteil, daß zerschnittene, landwirtschaftlich genutzte Restflächen weitgehend vermieden werden.

Als Ergebnis einer abschließenden Beratung im Regierungspräsidium/Referat 42 - Generalplanung Verkehr am 6. 3. 1992 wurde festgehalten, daß

- der gemeindliche Planungsvorschlag zu Autobahntrassierung, Anschlußknoten und S 38 - neu als begrüßenswerter, frühzeitig eingebrachter Beitrag für künftige Planungsüberlegungen zu werten ist,
- es den betroffenen Straßenbaulastträgern und zuständigen Genehmigungsbehörden aber allein vorbehalten bleibt, ob, wann und in welcher Form die gemeindlichen Vorschläge planerisch weiterverfolgt, in förmliche Verfahren gebracht und verwirklicht werden, und schließlich daß
- die Gemeinde Liebertwolkwitz aus ihrem Planungsvorschlag die östliche Abgrenzung ihres Gewerbegebiets sowie die südliche Straßenanbindung, jedoch ohne Anspruch auf einen späteren Autobahnanschluß, in die Bauleitplanung übernehmen kann.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat die Höhere Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums unter Hinweis auf neuerliche Bedenken des Autobahnbauamts Sachsen und auf zahlreiche vom Straßenbauamt Leipzig vorgebrachte Kritikpunkte zur äußeren Verkehrsanbindung des Baugebiets die Zustimmung zu dem erarbeiteten Verkehrskonzept verweigert.

Die noch offenen Probleme resultierten im wesentlichen aus den inzwischen vorgelegten Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsstudie, nach der die zu erwartenden Knotenpunktsbelastung S 38/A 140 zu einer geänderten Ausbildung des Anschlußbauwerkes zwingen.

Seitens des Regierungspräsidiums wurde deshalb empfohlen, in Weiterführung der Beratung vom 6. 3. 1992 die Verkehrsproblematik erneut unter Beteiligung des Autobahnbauamts Sachsen, des Straßenbauamts Leipzig, des Landratsamts Leipzig, der Gemeindeverwaltung Großpösna sowie der Referate Verkehr und Raumordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zu erörtern.

Die angeregte Klärung konnte nach mehreren Besprechungen in den Monaten November und Dezember 1992 herbeigeführt werden. Die Ergebnisse sind zusammengefaßt in den beiden Niederschriften der Besprechung vom 10. 12. 1992 im

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

E-192 36

Rautenk
Gemeindeamt
Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Autobahnbauamt Sachsen und der Besprechung vom 10. 12. 1992 im Straßenbauamt Leipzig, jeweils am 15. 12. 1992 aufgestellt von Herrn Gier, Planungsbüro Eigen, der von der Gemeinde zusammen mit dem Planfertiger des Bebauungsplans mit der Ausarbeitung des Verkehrskonzepts beauftragt wurde. In Absprache mit den beiden Straßenbaulastträgern hat die Gemeinde nachfolgend umfangreiche Detailuntersuchungen zur Knotengestaltung durchführen sowie einen RE-Vorentwurf für die 1. Ausbaustufe der Gewerbegebietsanbindung an die bestehende S 38 ausarbeiten lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gemäß Ziff. 4 der Besprechungs- niederschrift - Autobahnbauamt Sachsen im Süden bis zur Bahnlinie und im Osten über die Länge der Fl.Nr. 485/1 bis an die Gemeindegrenze um insgesamt 84 290 m² ausgeweitet. Innerhalb dieser Ausweitung wurden alle Verkehrsflächen gemäß der Variante 2 des Verkehrskonzepts festgesetzt. Bautechnische Ausgestaltung der 1. Ausbaustufe (vorläufige Anbindung des Gewerbegebiets an die bestehende S 38) wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt Leipzig festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit entspricht die Gemeinde dem Wunsch des Autobahnbauamts, den gesamten Anschlußknoten einschließlich dem vom Knoten beeinflussten Streckenabschnitt der A 140 über die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern. Die von der Autobahn nicht beanspruchte östliche Teilfläche der Fl.Nr. 485/1 wurde bis zur Gemeindegrenze als Straßenbegleitgrün mit der Funktion einer Ausgleichsfläche gemäß Art. 8 BNatschG für den Eingriff, den das Autobahnbauwerk darstellt, festgesetzt. Für diese Fläche sowie für alle Begleitgrünflächen der Autobahn A 140 und der S 38 neu wurden keine Bepflanzungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Grünordnung auf diesen Flächen ist vielmehr jeweils von den Straßenbaulastträgern zusammen mit den Ausführungsplänen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entwickeln und Zug um Zug zu verwirklichen.

Die südöstliche Anschlußrampe der A 140 ist außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Autobahnplanung wurde zunächst nach den Vorgaben der vom Autobahnbauamt beauftragten Ing.-Büro Dorsch Consult durchgeführt, der Querschnitt wurde als RQ 26 in Planzeichnung und Begründung entsprechend eingetragen und blieb im Anhörungsverfahren der Fachbehörden unbeanstandet. Seitens des Baulastträgers wurde es bei der Forderung, die Autobahnplanung in den Geltungsbereich des beglaubigten Abschrift.

Dieser Bildzitat gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.


Gemeindeamt
Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31 Mai 1995

E- 192 37

67

Bebauungsplans aufzunehmen, versäumt, darauf hinzuweisen, daß sich, wie von der Fa. Dorsch Consult bestätigt, seit Jahresbeginn 1993 die Zielvorgaben zugunsten eines Regelquerschnitts RQ 29 geändert haben. Die Gemeinde empfiehlt, im Rahmen der Ausführungsplanung die fehlenden 3 m durch Verschmälerung der Bankette und Veränderung der Böschungsneigung auszugleichen.

Im Falle einer vom Straßenbauamt geforderten Schließung der Einmündung "Am Eulengraben" in die Leipziger Straße ist dafür zu sorgen, daß den Müllfahrzeugen, der Feuerwehr und anderen Nutzfahrzeugen die Zu- und Ausfahrt erhalten bleibt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Regierungspräsidium festgestellt, daß die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Übernahme der Autobahnplanung in die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde noch nicht vorlägen und deshalb die Rechtskraft des Bebauungsplans, wie von der Gemeinde ursprünglich vorgesehen, sich doch auf das eigentliche Baugebiet zu beschränken habe. Die Gemeinde hat sich dieser Rechtsauffassung mit Beschluß vom 20.1. 1994 angeschlossen.

e) Tonabbau

Als Ergebnis zahlreicher Erörterungen mit dem Bergamt Borna, dem Oberbergamt Leipzig, dem Regierungspräsidium Leipzig, dem Landratsamt Leipzig und mit Vertretern der Firma Lito GmbH wurde am 14. 6. 1991 eine Abgrenzung möglicher Tonabbaugebiete vereinbart und der nachfolgenden Flächennutzungsplanung zugrundegelegt. Dabei wurden die weniger ergiebigen und qualitativ schlechteren Bereiche zugunsten nördlich gelegener, zunächst auch als Gewerbegebiet vorgesehener Flächen zurückgenommen.

Im Rahmen der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf machte die Lito GmbH nur wenige Monate später mit Schreiben vom 23. 12. 1991 Ansprüche auf weite Teile außerhalb der vereinbarten Zone geltend. In einem klärenden Gespräch wollte die Gemeinde im Februar 1992 vom Oberbergamt Leipzig erfahren, welche Abgrenzung sie der Flächennutzungsplanung und dem Gewerbegebiet zugrundelegen sollte. Dabei wurde ihr mitgeteilt, daß der Lito GmbH Liebertwolkwitz bereits am 10. 9. 1991 eine Abbau-Bewilligung gemäß §§ 7 - 9 und 107 - 109 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) erteilt worden ist, die das geplante Gewerbegebiet auf 40 % seines vorgesehenen Umfangs beschränkten würde und zusammen mit dem

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Rauheit
Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den

21. Mai 1995

E - 192 38

68

Flächenverlust an die Autobahn ein wirtschaftlich nicht mehr erschließbares Rumpfgebiet übrigließe.

Nach heftigem Widerspruch der Gemeinde fand am 13. 3. 1992 beim Regierungspräsidium Leipzig Abt. Umwelt und Regionalentwicklung ein Gespräch mit dem Oberbergamt zu Grundsatzfragen der Sicherung von Rohstoff-Lagerstätten statt. Diese Beratung ergab, daß die erteilte bergrechtliche Bewilligung keine "durchschlagende" Verbindlichkeit besitzt, da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 15 ff BBergG nicht hinreichend erfolgte. Diese Bewertung wurde von seiten der Oberen Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 10. 4. 1992 zum Flächennutzungsplan-Entwurf um die fachgeologische Aussage ergänzt, wonach das strittige Areal eine Randlagerstätte mit geringer Ergiebigkeit bei milderer Qualität und damit geringerer Abbauwürdigkeit darstellt und deshalb der Tonabbau auf die Flächen westlich des Schaukelgrabens beschränkt bleiben sollte.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt als Ergebnis aller gegeneinander abzuwägenden Belange aus o.g. Gründen die erteilte Abbaubewilligung nicht, sieht aber von Baulandausweisungen auf Flächen, für die im Sommer 1991 entsprechende Vereinbarungen getroffen worden sind, ab. Er trägt im übrigen aber der Beurteilung der oberen Raumordnungsbehörde dadurch Rechnung, daß in der Absicht, den Tonabbau auf die Westseite des Schaukelgrabens zu beschränken, die nicht vom Gewerbegebiet beanspruchten Restflächen der angeschnittenen Grundstücke südlich des Feldwegs (Fl.Nr. 513a) nicht einfach "liegen"bleiben, sondern aktiv in die Strukturverbesserung des bisher intensiv genutzten Landschaftsraumes einbezogen werden.

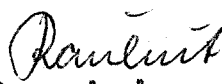
In der dem Festsetzungstext beigegebenen Übersicht ist das Bewilligungsfeld nachrichtlich eingetragen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Baugebiet liegt in dem offenen, leicht nach Norden mit insgesamt 10 m Höhendifferenz geneigten und durch die Bachläufe Schaukel- und Pösgraben sowie dem Kolmberg bestimmten Landschaftsraum. Dieser landwirtschaftlich intensiv genutzte Raum hat bisher die Ablesbarkeit der Siedlungseinheiten Liebertwolkwitz im Westen und Großpöna im Osten erhalten.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.


Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995

E-192 39

Das Planungsgebiet liegt in einer mittleren Entfernung von 1,8 km Luftlinie zur Ortsmitte des Unterzentrums Liebertwolkwitz. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfaßt eine Fläche von knapp 46,5 ha. Der Untergrund besteht aus bindigem Sand, Schlüpf und Ton. Die Bodenbeschaffenheit wechselt innerhalb des Gebiets. Die Tonvorkommen nehmen gegen Süden ab. Der Grundwasserstand liegt dicht unter der natürlichen Geländeoberfläche. Vor Baubeginn müssen die örtlich unterschiedlichen geologischen und hydrologischen Verhältnisse durch Probebohrungen geprüft werden.

Altlastenvorkommen sind der Gemeinde innerhalb des Planungsgebiets nicht bekannt. Der insgesamt spärliche Gehölzbestand ist im Bebauungsplan kartiert. Erhaltenswerte Bäume befinden sich entlang der Leipziger Straße. Der Baumbestand entlang des Schaukelgrabens, in Teilen bereits überalterte Pappeln, sollte Zug um Zug durch Neupflanzungen ersetzt werden. Schutzhecken und Feldgehölze finden sich allein auf der Aufschüttungsfläche nördlich der Großpösnaer Straße.

Qualität und Ergiebigkeit des offenen Gewässers im Schaukelgraben bieten gute Ansätze für Maßnahmen zur Renaturierung des Bachlaufs und zur landschaftlichen Strukturverbesserung.

3. Planungsziele

a) Arbeitsplätze

Rentner

Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den **31. Mai 1995**

In der Gemeinde Liebertwolkwitz und in der Region Leipzig werden dringend Arbeitsplätze benötigt. Die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Mischgebiets "Am Eulengraben" östlich der Ortsbebauung soll die Ansiedlung von nicht-störenden, emissionsarmen Gewerbebetrieben ermöglichen und die dringend benötigten Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Arbeitsplätze am Ort verringern nach Auffassung der Gemeinde den Berufspendelverkehr und damit auch ganz erheblich die Umweltbelastung. Sie erhöhen die Steuerkraft der Gemeinde und schaffen damit die finanzielle Grundlage für künftige Investitionen auf sozialem und kulturellem Gebiet. Die Gemeinde sieht es als Ziel der gemeindlichen Daseinsfürsorge, den Bürgern neben dem Wohnen auch das Arbeiten in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Nur so kann auf Dauer verhindert werden, daß sich Liebertwolkwitz zur Schlafstadt vor den Toren Leipzigs entwickelt.

Liebertwolkwitz ist traditionell eine gewerblich geprägte Gemeinde. Die Gemeinde wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten versuchen, brachliegende Gewerbeflächen

innerhalb ihres Siedlungsgebiets zu aktivieren oder mittelfristig mit neuen ortsplanerisch unbedenklichen Nutzungen zu belegen. Dieser Umwandlungsprozeß wird jedoch einen Zeitraum in Anspruch nehmen, der mit der Neuausweisung eines gut erschlossenen Gewerbe- und Mischgebiets überbrückt werden muß.

Die Gemeinde beabsichtigt, vorrangig produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Dabei sollen insbesondere diejenigen Betriebe, die derzeit in Liebertwolkwitz selbst oder im Stadtgebiet Leipzig mit unbefriedigenden Arbeitsbedingungen zu kämpfen haben, die benachbarte Wohnumgebung stören oder keine Flächen für bauliche Erweiterungen haben, bevorzugt werden. Einzelhandel und verkehrsintensive Verbrauchermärkte sollen auf ein Maß beschränkt bleiben, das der Belebung der zentralen Mischgebietszonen dienlich ist.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

b) Strukturverbesserung der Landschaft

Bei der Standort- und Flächenauswahl des neuen Gewerbegebiets hat sich die Gemeinde von den übergeordneten Planungsabsichten für die Autobahn-Südtangente Leipzig leiten lassen. Sie hatte in Ausfüllung Ihrer Planungshoheit zu prüfen, welche Auswirkungen die Durchschneidung des noch freien Landschaftsraumes für die gemeindliche Bauleitplanung erwarten läßt. Sie kam dabei zu dem Ergebnis, daß die durch einen möglichen Autobahnanschluß entstehende Lagegunst für eine Gewerbegebietserschließung genutzt und die zwischen Autobahn und Siedlungsgebiet entstehenden Freiräume entsprechend der landschaftlichen Zäsur, wie sie durch eine Autobahntrasse zwangsläufig entsteht, aktiv umgestaltet werden sollte. Diese Überlegungen zielten nicht allein darauf ab, landwirtschaftlich intensiv genutzte, zerschnittene Restflächen entlang der Autobahn baulich zu nutzen, sondern beinhalten auch Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft und zur Aufwertung der Erholungsfunktion. Der Bebauungsplan versucht trotz umfangreicher Baurechtsausweisungen, mit z.T. beträchtlichen Grün- und Freiflächenabzügen im Rahmen der Erschließungsplanung Erholungsräume für die Wohnbevölkerung und für die im Gebiet Beschäftigten bereitzustellen.

Das bandartig von Süden nach Norden angeordnete Baugebiet wird begleitet durch einen parallel verlaufenden Grünzug und gegliedert durch Grünelemente zwischen den einzelnen Bauquartieren. Diese insgesamt 9,6 ha große öffentliche Grünfläche übernimmt als Wald-, Sukzessions-, Wasser-, Schilf- und Wiesenfläche zu zwei Dritteln die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche (gemäß § 8 Abs. 1 und 2

Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz
Klein

31. Mai 1995

BNatSchG). Das dritte Drittel bildet einen Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Ausgleichsfläche und dient mit Ausnahme zweier Sportplätze der extensiven Erholung. In den nord-südlich verlaufenden Grünzug eingebettet liegen 42, von einem durchgehenden Geh- und Radwegesystem erschlossene Dauerkleingarten-Parzellen. Diese Parzellen sollen von einem neu zu gründenden, dem Bundesdachverband unterstellten Verein verwaltet und an die Nutzer vergeben werden. Die Gemeinde entspricht hiermit der örtlichen Nachfrage nach Kleingärten und erwartet sich von der Anlage eine Belebung des Grünzugs. In der als Anlage beigefügten Flächenbilanz werden die Dauerkleingärten als Umlegungsverlust, d.h. als Fläche ohne wirtschaftlichen Ertrag, bewertet, da der von der Gemeinde beauftragte Bodenordner beabsichtigt, die Flächen kostenlos abzugeben.

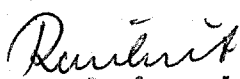
c) Entwicklungsabschnitte und Arbeitsplatzdichte

Das gesamte sehr lange und schmale Baugebiet wurde mit dem Ziel konzipiert, in Entwicklungsabschnitten verwirklicht werden zu können. Wegen der noch fehlenden Anbindung an die Naunhofer Straße (S 46) im Norden wird die Entwicklung aller Voraussicht nach von Süden nach Norden erfolgen. Eine zwingend festgesetzte Unterteilung sieht der Bebauungsplan jedoch nicht vor, um Angebot und Nachfrage bei der Grundstücksvergabe nicht unnötig zu beeinflussen. Die bisher vorliegenden Bewerbungen lassen nach Art und Umfang erwarten, daß die Gemeinde ihre Planungsziele durch Mitwirkung bei der Auswahl der Betriebe weitgehend durchsetzen kann. Hierbei ist, wie auch von der Oberen Raumordnungsbehörde gefordert, auf Branchen mit ausreichend hoher Arbeitsplatzdichte zu achten. Höchstens 250 m² Nettobaulandverbrauch pro Arbeitsplatz sollte für einen absehbaren Zeitraum die Mindestnorm sein. Ein deutlich niedrigerer Grenzwert scheidet aus, da den Firmen auch langfristig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden müssen.

Die Gemeinde hält wegen des klar in Abschnitten gegliederten Planungskonzepts daran fest, das Baurecht nicht in Teilen, sondern im Ganzen zu vergeben, um die durch unüblich hohe Umlegungsverluste belastete Wirtschaftlichkeit nicht zusätzlich zu gefährden. Sie vertraut darauf, daß die Erschließungsanlagen in diesem linearen Konzept erst dann errichtet, also auch die freie Landschaft erst dann in Anspruch genommen wird, wenn der Grundstücksbedarf auch tatsächlich gegeben ist.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.


Gemeindeamt
 Markt 1
 04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den

31. Mai 1995

E-192₄₂

72

d) Zentraler Bereich

Der besondere Zuschnitt des Gesamtgebietes erfordert neben der Gliederung durch Grünelemente die Bildung eines zentralen Bereichs, der in Form von vier Mischgebietsquartieren im Kreuzungsbereich der Hapterschließungsachse und der bestehenden Ortsverbindungsachse zwischen Liebertwolkwitz und Großpösna situiert wird. Dieser durch markante Gebäudekanten geprägte Bereich führt Verkehrswege aus vier Richtungen über einen breiten Straßenabschnitt zusammen, der als eine Art "Wechsel" zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Hapterschließungsachse zahlreiche Fahrverkehrs- und Fußgängerverflechtungen zu übernehmen hat und damit die zentrale Funktion des Mischgebiets baulich unterstützt. Insbesondere in diesem Mischgebiet ist neben der Situlierung von Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, der Einzelhandelsversorgung des Gebiets und Wohnungen an den Bau von Büro- und Handwerkerhöfen gedacht, um auch Bewerbern mit kleinerem Flächen- bzw. Raumbedarf auf Miet- oder Mietkaufbasis ein entsprechendes Angebot machen zu können. Kombinierte Flächenangebote dieser Art erscheinen der Gemeinde zweckmäßiger als der Verkauf allzu kleiner Parzellen, die nur mit höherem Aufwand selbständig bebaut werden könnten (Abstandsflächen, Eingrünung, Versorgungsanschlüsse etc.), um dann für den Betrieb doch früher oder später zu eng zu werden.

4. Art und Maß der Nutzung

a) Flächen- und Dichtebilanz

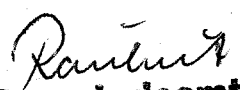
Alle Flächenwerte und Nutzungsmaße sind der als Anlage beigegebenen "Flächen- und Dichtebilanz zu entnehmen. Als durchschnittliche Dichte errechnet sich eine GFZ von 1,41, bezogen auf alle Baugrundstücke.

Die höchstzulässige Gesamtgeschoßfläche von 402 470 m² wird erfahrungsgemäß nicht annähernd realisiert. An Gewerbegebieten mit deutlich höherem Grundstückspreisliveau als dies in Liebertwolkwitz in absehbarer Zeit erreicht werden wird, liegen Untersuchungen vor, wonach auch langfristig die Baurechtsausnutzung lediglich bei 60 - 80 % liegt. Mittelfristig wird daher lediglich mit ca. 1 000, erst langfristig mit vielleicht 2 000 Arbeitsplätzen zu rechnen sein.

Alle Bauquartiere sind in vorgeschlagene Grundstückseinheiten aufgeteilt, die wahlweise zu einem Betriebsgrundstück zusammengefaßt, in der Regel aber nicht weiter geteilt werden sollten.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.


Gemeindeamt
 Markt 1
 04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995

E - 192 43

73

b) Gewerbegebiet

Entsprechend der unter Pkt. 3 dargestellten Planungsziele hält es die Gemeinde angesichts der problematischen Abwassersituation und der Nähe des Gewerbegebiets zur bestehender Wohnbebauung in Liebertwolkwitz und Großpösna sowie der Nachbarschaft zum neuen Mischgebiet für zwingend, abwasserintensive und stärker emittierende, jedoch im Gewerbegebiet gerade noch zulässige Betriebe auszuschließen. Die Gemeinde teilt die im Schreiben vom 12. 2. 1992 des Landratsamts Leipzig - Umweltschutzamt vertretene Auffassung, wonach die in Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchGV aufgeführten Anlagen im Gewerbegebiet u.U. zulässig sind, wenn keine einschränkenden Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung 2.a) Abs. 2 schließt diese Anlagen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO deshalb generell als unzulässig aus.

Reine Speditions- und Lagerbetriebe werden im Interesse des vorrangigen Ziels höherer Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen. Die Ansiedlung allzu flächenintensiver Betriebe aus der Baubranche kann fallweise ohne öffentlich-rechtliche Vorschrift bei der Grundstücksvergabe beurteilt und ggf. verhindert werden. Die Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe auf 700 m² Verkaufsfläche ist, abgeleitet aus § 11 Abs. 3 BauNVO, als Regelwert anzuwenden. Die Notwendigkeit, Einzelhandelsbetriebe und ihre Auswirkungen auf die Umgebung auch bei niedrigerer oder höherer Kubatur nach den in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Kriterien zu beurteilen, bleibt hiervon unberührt. Aufgrund des reichlichen Angebots an Einzelhandelsflächen im Umland von Leipzig wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf die 12 am besten erschlossenen Gewerbegrundstücke beschränkt.

Das Nutzungsmaß wird im Gewerbegebiet durch eine höchstzulässige Baumassenzahl festgesetzt, die mit dem Faktor 3,5 (§ 21 Abs. 4 BauNVO) aus GFZ-Werten von 1,2, 1,6 bzw. 1,8 abgeleitet ist. Hierauf abgestimmt sind die Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzten Traufhöhen erlauben, wenn die Erdgeschoßebene nicht unter das natürliche Gelände gelegt wird, in der Regel nicht die Errichtung aller zulässigen Vollgeschosse. Das oberste Vollgeschoss, in seiner Flächenausdehnung auf 20 % der Grundstücksfläche beschränkt, kann aber, zur Gliederung der Dachlandschaft zurückversetzt, oberhalb der höchstzulässigen Traufhöhe errichtet werden.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Rambert
Gemeindeamt
 Markt 1
 04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den **31. Mai 1995**

E - 192 44

74

c) Mischgebiet

Das Mischgebiet hat insgesamt drei Funktionen zu erfüllen: Zum einen sollen hier alle Büro-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, deren Flächen- und Raumbedarf zu gering für ein eigenes Gewergrundstück ist. Zum zweiten sollen in diesem Bereich alle Einrichtungen und Funktionen untergebracht werden, die der Versorgung des gesamten Gewerbe- und Mischgebiets dienen. Hierbei sind neben Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe auch Kleinwohnungen für Beschäftigte zu nennen, die in der Aufbauphase von Betrieben zuziehen, um dann zu einem späteren Zeitpunkt Familienwohnungen an geeigneter Stelle außerhalb des Gebiets zu beziehen. Drittens sollen den mit dem Mischgebiet auf kurzen Wegen verbundenen Orten Liebertwolkwitz und Großpösna einige zusätzliche Versorgungsangebote in Einzelhandel und Dienstleistung (Arztpraxis, Kanzlei, Fahrschule etc.) bereitgestellt werden.

Um überörtliche, allein auf Pkw-Anfahrt ausgerichtete Einzugsbereiche weitgehend auszuschließen, werden Einzelhandelsbetriebe auf eine Geschoßfläche von 1 200 m² und eine Verkaufsfläche von 700 m² je Ladeneinheit beschränkt. Auf eine geschoßweise verbindliche Gliederung von Wohn- und Gewerbenutzung wird verzichtet, da aufgrund der wirtschaftlichen und ortsplanerischen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist, daß eine der beiden Nutzungen in unverträglicher Weise dominiert.

Das Nutzungsmaß wird im Mischgebiet durch die höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hierauf abgestimmt ist die Grundflächenzahl von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse. Hinsichtlich der Traufhöhe gilt gleiches wie im Gewerbegebiet.

d) Dauerkleingärten

Die 42 festgesetzten Dauerkleingärten unterliegen den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) von 28. 2. 1983. Ihre durchschnittliche Größe liegt bei ca. 270 m². Festsetzung 2.d), 3.b), 3.c), 5.b) und 8.g) enthalten die planungsrechtlichen Vorschriften für die Nutzung der Parzellen. Zwei zentrale WC-Anlagen und Gerätehäuser sowie die dazugehörigen Freiflächen liegen im öffentlichen Grünzug. Die Modalitäten ihrer Nutzung müssen zwischen Kleingartenverein und Gemeinde vertraglich geregelt werden.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Rammler
Gemeindeamt
 Markt 1
 04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995

E- 192 45

Auf den benachbarten Gewerbegrundstücken setzt der Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 55 dB(A), wie sie für Mischgebiete gelten, fest.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

5. Verkehrserschließung

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

a) Gewerbe-/Straßenbahngleis

31. Mai 1995

Der Bebauungsplan enthält eine Vorbehaltsfläche für ein Gewerbegleis, die vorübergehend extensiv als Wiese genutzt wird. Dieses Gleis müßte ab der derzeitigen Kreuzung mit der S 38 (Stahlbrücke) mit kontinuierlicher Neigung von der Böschungskrone heruntergeführt werden, um dann höhengleich die als Fahrstraße aufgelassene S 38 zu kreuzen und in das Gewerbegebiet weiterzuführen. Voraussetzung hierfür sind neben zahlreichen noch ausstehenden technischen Prüfungen, daß

Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertwolkwitz
Kowalski

- der vorgesehene Grundstückstausch bei Fl.Nr. 852/1 durchsetzbar ist,
- die S 38 im Abschnitt zwischen Eisenbahnbrücke und Gewerbegebiet (mit oder ohne Ortsumgehung Liebertwolkwitz) neu trassiert werden kann,
- sich ein Träger für die Kosten des Zuführungsgleises ab dem Bahnhof Liebertwolkwitz finden läßt und nicht zuletzt daß
- die angeschlossenen Gewerbegrundstücke auch tatsächlich den Schienenverkehr nutzen.

Ungeachtet dieser z.T. schwer realisierbaren Voraussetzungen sollte die Trasse über mindestens 5 Jahre offengehalten und bei der Grundstücksvergabe ein nachrüstbarer Gleisanschluß einkalkuliert werden; dies mindestens aber solange, bis die anstehende Umstrukturierung von Bundes- und Reichsbahn abgeschlossen ist und erkennen läßt, mit welchen Rahmenbedingungen der gewerbliche Güterverkehr künftig zu rechnen hat. Die Deutsche Reichsbahn hat dem Vorhaben einer Gleiszuführung mit einem Schreiben an den Planfertiger des Bebauungsplans vom 6. 1. 1992 (Az In 22/6/92 Reichsbahndirektion Halle Abteilung Neubau/Ausbau) im Grundsatz zugestimmt.

Die vorgesehene Gleisstrasse wird aufgrund der sich abzeichnenden hohen Nachfrage von Betrieben, bei denen der Transport von Waren eine eher untergeordnete Rolle spielt (Klein- und Mittelbetriebe mit höherer Arbeitsplatzdichte und geringer Lagerkapazität), jedoch nicht mehr allein als Gewerbegleis, sondern für den Fall, daß dieses nicht zuverwirklichen ist, auch als reservierter Korridor für eine mögliche

Straßenbahnverlängerung mit einer Wendeschleife nördlich der Großpösnaer Straße festgesetzt. Die mögliche Endhaltestelle könnte große Teile des Gewerbegebiets, das gesamte Mischgebiet und das westlich des Schaukelgrabens geplante Wohngebiet erschließen und für ein Zubringerbussystem eine wertvolle Ergänzung zum bereits bestehenden Zielpunkt Bahnhof Liebertwokwitz bilden. An diesem Endpunkt könnten zu gegebener Zeit ausreichend viele überdachte Fahrradabstellplätze angeordnet werden. Zusätzlich zu dieser möglichen Straßenbahnverlängerung ist als Alternative eine zweite Trassierung am Nordrand der S 38 neu über die Gemeindegrenze nach Großpösna vorgesehen.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

b) Überörtliches Straßennetz

Auf die gemeindlichen Überlegungen zu Umgestaltung und Ergänzung des überörtlichen Straßennetzes wurde unter Pkt. 1.d) bereits eingegangen. Die Gemeinde hat das Ergebnis der Trassen- und Knotenpunktdiskussion zur Südtangente und zur S 38-neu außerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Das Konzept läßt es zu, daß nach Fertigstellung der 1. Ausbaustufe (Anschluß des Gewerbegebiets an die bestehende S 38) wahlweise entweder eine S 38-neu oder die Autobahnsüdtangente zuerst gebaut wird. Spätestens mit dem Vollausbau werden beide Knotenpunkte der Zufahrtsrampen lichtzeichen-geregelt werden.

c) Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet soll über vier Punkte an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Der auf absehbare Zeit wichtigste Anschluß wird die provisorische Anbindung an die Leipziger Straße (S 38) sein. Zwei weitere Anbindungen bildet die Ortsverbindungsstraße in der Mitte des Planungsgebiets. Mittelfristig wird die vierte Anbindung an die Naunhofer Straße (S 46) im Norden erforderlich werden. Das Erschließungsrückgrat des gesamten Planungsgebiets bildet eine zweispurige, 9 m breite Fahrstraße mit beidseitigen Parkbuchten und Gehwegen. Entlang dieser Haupteerschließung und der beiden bogenförmigen Erschließungen im Nordosten und Süden können je nach Häufigkeit der Grundstückszufahrten zwischen 685 (im Plan eingetragen) und 750 öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Dieses Grundangebot an Pkw-Plätzen für Beschäftigte und Besucher wird ergänzt durch privat zu erstellende Stellplätze gem. § 49 Abs. 1 SächsBO.

Gemeindeamt
Markt 1
04445 Liebertw.
Rauhe

31. Mai 1995

Das Brückenbauwerk an der Großpösnaer Straße über die Autobahn wird, wenn überhaupt, erst zu einem späteren Zeitpunkt notwendig. Die Kostenübernahme ist im Bundesfernstraßengesetz geregelt. Die starke Verschwenkung dieser bestehenden Ortsverbindungsstraße kann zugunsten definierter, für die Orientierung notwendiger Raumbildungen im zentralen Bereich des Planungsgebiets hingenommen werden, da die beiden Straßenanbindungen überwiegend Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen haben. Ost-westlich verlaufender Durchgangsverkehr, derzeit äußerst gering, wird auch künftig von untergeordneter Bedeutung bleiben.

d) Geh- und Radwege

Das gesamte Planungsgebiet wird mit einem zusammenhängenden, an allen wichtigen Punkten angebundenen Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer durchzogen. Die Gehwege entlang der Haupteerschließungsstraße können (müssen aber nicht) mit 2,25 m Breite auch von Radfahrern fakultativ, d.h. wahlweise zur Fahrbahn genutzt werden (Zeichen 241 i.V. mit Zusatzschild 723 n). Innerhalb der Grünzüge kann auf eine Versiegelung der Wegeflächen generell verzichtet werden.

e) Öffentlicher Nahverkehr

Das großzügig angelegte Straßennetz erlaubt auf vielfältige Weise Buslinienführungen innerhalb des Planungsgebiets. Linien und Haltepunkte können dem Bedarf angepaßt werden. Durch Wegfall von drei Parkstreifen kann zwischen 2 Bäumen eine Aufstellfläche mit Haltestellen-Überdachung gebildet werden.

Wünschenswert wäre die Verlängerung der Straßenbahn durch Liebertwolkwitz ins Gewerbe- und Mischgebiet. Dies wird aber nur eingleisig und nur nach Fertigstellung einer S 38-neu ermöglicht werden können, da der Straßenraum in Liebertwolkwitz derzeit keine Linienverlängerung zuläßt.

Im Gewerbegebiet selbst sollte mittelfristig versucht werden, nach der Art von Betriebsbussen ein Gewerbepark-Bussystem aufzubauen, das von den Betrieben subventioniert, wenigstens einem Großteil der Beschäftigten zum Umsteigen auf den öffentlichen Nahverkehr bewegt. Überlegungen hierzu liegen bereits vor, müssen aber insbesondere hinsichtlich ihrer organisatorischen, finanziellen und juristischen Aspekte zu einem schlüssigen und für die Beteiligten attraktiven Modell entwickelt werden.

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Reinhold
Gemeindeamt
Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Liebertwolkwitz, den 31. Mai 1995

E - 192 48

78

6. Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung für das gesamte Umlegungsgebiet hat bereits begonnen. Dabei werden die zahlreichen Anregungen und Bedenken der berührten Träger öffentlicher Belange vom Erschließungsträger berücksichtigt und insbesondere die noch ungelösten Probleme der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung technisch, finanziell und organisatorisch geklärt.

7. Grünordnung

Die festgesetzte Grünordnung regelt die Bepflanzung der öffentlichen und vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche. Darüber hinaus werden Mindestfestsetzungen für die Bepflanzung der Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke aufgenommen. Die Festsetzungen 7.a), 8.d) und 8.e) begrenzen die Bodenversiegelung.

Für die Baugrundstücke sind Freiflächen-Gestaltungspläne mit Aussagen zur Bepflanzung, zur Freiflächenbefestigung, zur Einfriedung und zu allen Nebenanlagen auszuarbeiten.

Für den öffentlichen Grünzug entlang der Siedlung "Am Eulengraben", des Schaukelgrabens und des Nordrandes des Geltungsbereichs wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der im Rahmen der Vorgaben dieses Bebauungsplans detaillierte Aussagen zur Renaturierung der Bachaue, zur Führung des Oberflächengewässers, zur Gestaltung naturnaher Bereiche sowie zu Zonen mit extensiver Erholungsfunktion macht. In diesem Plan ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst versickern kann, einzubeziehen.

Die Gemeinde hat einen Nachweis über die nach ihrer Auffassung innerhalb des Umlegungsgebiets dieses Bebauungsplans ausgeglichene Bilanz zwischen den Eingriffen in

Natur und Landschaft und deren Ausgleich geführt. Er kann in der Gemeinde eingesehen werden.

Rambert
Gemeindeamt
 Markt 1

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

8. Bodenordnung und Erschließung

04445 Liebertwolkwitz

31. Mai 1995

Die Gemeinde hat die notwendige Bodenordnung einem Investor übertragen, der alle Grundstücke erwirbt, die als Umlegungsverlust zu wertenden öffentlichen Flächen kostenlos an die Gemeinde abgibt, die gesamte Erschließungs- und die landschaftspflegerische Begleitplanung übernimmt und im Auftrag der Gemeinde verwirklicht sowie die

erschlossenen Grundstücke in Abstimmung mit der Gemeinde veräußert. Die Gemeinde wird dabei von allen Kosten freigestellt.

Flächen, für die die Gemeinde sich im Interesse einer geordneten Entwicklung verpflichtet sieht, verbindliche Festsetzungen zur Geländennutzung zu treffen, die aber in keinem funktionalen Zusammenhang zum Gewerbegebiet stehen, sind von der Bodenordnung ausgenommen. Dies gilt für Teile der Grünflächen am Schaukelgraben und für die überörtlichen Verkehrsbauwerke im Süden und Südosten des Geltungsbereichs.

Gemeinde Liebertwolkwitz, den 20. 9. 1994

..... *gez. Reißmann*
(1. Bürgermeister)

Dieser Bildabzug gilt als beglaubigte Abschrift.

Die Übereinstimmung mit der vorgelegten Urschrift-Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Liebertwolkwitz, den **21.** Mai 1995

Gemeindeamt

Markt 1

04445 Liebertwolkwitz

Raibitz