

Auftraggeber: **Gemeinde Rückmarsdorf**

Projekt: **Vorzeitiger Bebauungsplan Teil 5,
Mischgebiet/Gewerbegebiet
- Entwurf -**

Aufgestellt: **Leipzig, den 15. September 1991**

Ingenieur Consult Leipzig

Dipl.-Ing. L. Hetterich
Dr.-Ing. A. Kolbmüller

Antonienstraße 61
7031 Leipzig

Projekt-Nr.: **91 064**



.....
Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf

Rat der Gemeinde

Sandberg 21
Rückmarsdorf, 7101
Telefon 478409



.....
Entwurfsverfasser

E - 235

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf Teil 5,
Mischgebiet/Gewerbegebiet Rückmarsdorf (§9 Abs. 8 BauGB)**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den Flächenausweisungen des z. Z. im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurfs der Gemeinde Rückmarsdorf.

Ausgangspunkt für die Grundaussagen und Festlegungen des FNP-Entwurfs bildete die Prämisse, daß die Gemeinde Rückmarsdorf als westlicher Vorort Leipzigs zukünftig verstärkt in die wirtschaftliche Entwicklung des Oberzentrums Leipzig einbezogen werden wird.

Dabei kommt Rückmarsdorf die Funktion zu, über den Eigenbedarf hinaus vorhandene Flächenpotentiale zu aktivieren und sich als Arbeitsplatz- und Wohnstandort zu profilieren.

Um der Funktion als Oberzentrum gerecht zu werden, wird Leipzig zukünftig auf Realisierung einzelner Funktionen in der Stadtregion angewiesen sein, da erforderliche Flächen innerhalb der Stadt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die unmittelbare Nähe zu Leipzig, die geplante und vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die großen zusammenhängenden Freibereiche in Rückmarsdorf bilden insgesamt gute Standortvoraussetzungen sowohl für die Ansiedlung von Gewerbe als auch für die Entwicklung von attraktiven Wohnstandorten.

Für das nunmehr beplante Mischgebiet/Gewerbegebiet an der B 181 liegt eine große Zahl von Anträgen ortsansässiger und ansiedlungswilliger Gewerbetreibender vor.

Mit der Erschließung dieses Gebietes soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 8,5 ha. Sie befindet sich zwischen der zum Ausbau vorgesehenen S II O 196 (Miltitzer Straße) und dem Kleinsiedlungsgebiet, stellt somit die Verbindung zwischen Siedlung Rückmarsdorf und alter Ortslage dar.

Es ist eine maximal 2geschossige Bebauung mit möglichem Dachausbau vorgesehen, die sich sowohl an die vorhandene Siedlungsbauung als auch die südlich geplante Wohnbauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung) anpaßt.

Im Teilgebiet I (GE) sind gewerbliche Bauten als offene Bauung mit Walm- bzw. Mansardendach, im Teilgebiet II (MI) sowohl gewerblich genutzte als auch Wohnbauten, ebenfalls mit Satteldach, als Einzel- oder Doppelhäuser geplant.

Das Gebiet wird verkehrlich über einen neuen Knoten in der Miltitzer Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die im östlichen Teil an vorhandene Straßen der Siedlung sowie über eine Rechtsabbiegespur an die B 181 (alt) angebunden wird.

Im Teil I des Gebietes soll die Straße Alleecharakter mit einem ausgeprägten Grünbereich als zentrale Achse erhalten.

Das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen kann durch den Ausbau der Miltitzer Straße und den Knotenpunktausbau Miltitzer Straße/B 181 ausreichend bewältigt werden.

Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist entsprechend der Textfestsetzungen im Planteil gewährleistet.

Auf der Fläche zwischen der vorhandenen Leitungstrasse (TW- und SW-Druckleitung) und der Miltitzer Straße mußte eine Fläche für ein geschlossenes Regenrückhaltebecken reserviert werden.

Bei Vorliegen definitiver Aussagen über das Entfallen der Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens kann die Fläche entspre-

chend den Festsetzungen überbaut werden.

Für die vorhandene SW-Druckleitung mußte ein insgesamt 20 m breiter Freihaltestreifen (Havariefall) berücksichtigt werden.

Dem Bebauungsplan lagen Katasterkarten im Maßstab 1 : 2.000 zu Grunde, die reprototechnisch auf 1 : 1.000 vergrößert wurden.

Im weiteren Verlauf der Planung ist besonders für die Erschließungsplanung eine lage- und höhenmäßige Vermessung des Geländes angezeigt.

Die Eintragung des Straßenprojektes für die Miltitzer Straße und den Ausbauabschnitt B 181 wurden ebenso wie die Leitungstrasse der Trinkwasser- und SW-Druckleitung nachrichtlich übernommen.

Begründung der Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 5 " Misch - und Gewerbegebiet Rückmarsdorf "

1. Anlaß zur Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes:

Das mit dem Bebauungsplan, Teil 5 ausgewiesene Baugebiet wurde katastermäßig vermessen. Bei dieser Vermessung wurde die Lage der vorhandenen Straßen endgültig fixiert. Mit der Neuvermessung wurden Differenzen zwischen den Gegebenheiten und dem Kataster festgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung:

Die aufgetretenen Differenzen zwischen der gegebenen Lage der Grundstücke und Verkehrswege werden durch die Einbringung eines zusätzlichen Grünstreifens zwischen der südlichen und nördlichen Mischgebietsbebauung (zwischen Lindenstraße und Eschenweg) kompensiert. Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes erhält der Grünstreifen eine konzentrierte Baumpflanzung sowie einen Gehweg und mehrere Kinderspielanlagen. In Zusammenhang mit dem Anlegen des Grün - und Spielanlagenstreifens ist das Schließen der östlichen Baufelder mit einem Torhaus vorgesehen. Die Baufelder werden auch vorwiegend zur Realisierung einer durchgängigen Tiefgarage und die Vergrößerung der Tiefgarage und die Integration eines ansprechend gestalteten Torhauses wird eine weitere interessante städtebauliche Situation und Nutzung für das zu entwickelnde Gebiet erreicht.

3. Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes :

Durch die Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes werden der Zweck und die Ziele des Flächennutzungsplanentwurfs nicht berührt. Es besteht weiterhin eine Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

4. Verzicht auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung :

Da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirkt sowie den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern, wird auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet (vgl. § 3 Abs. 1 BauGB).