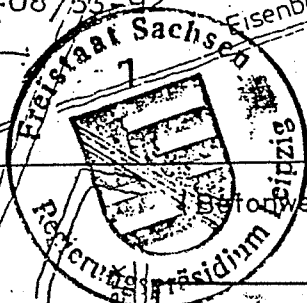
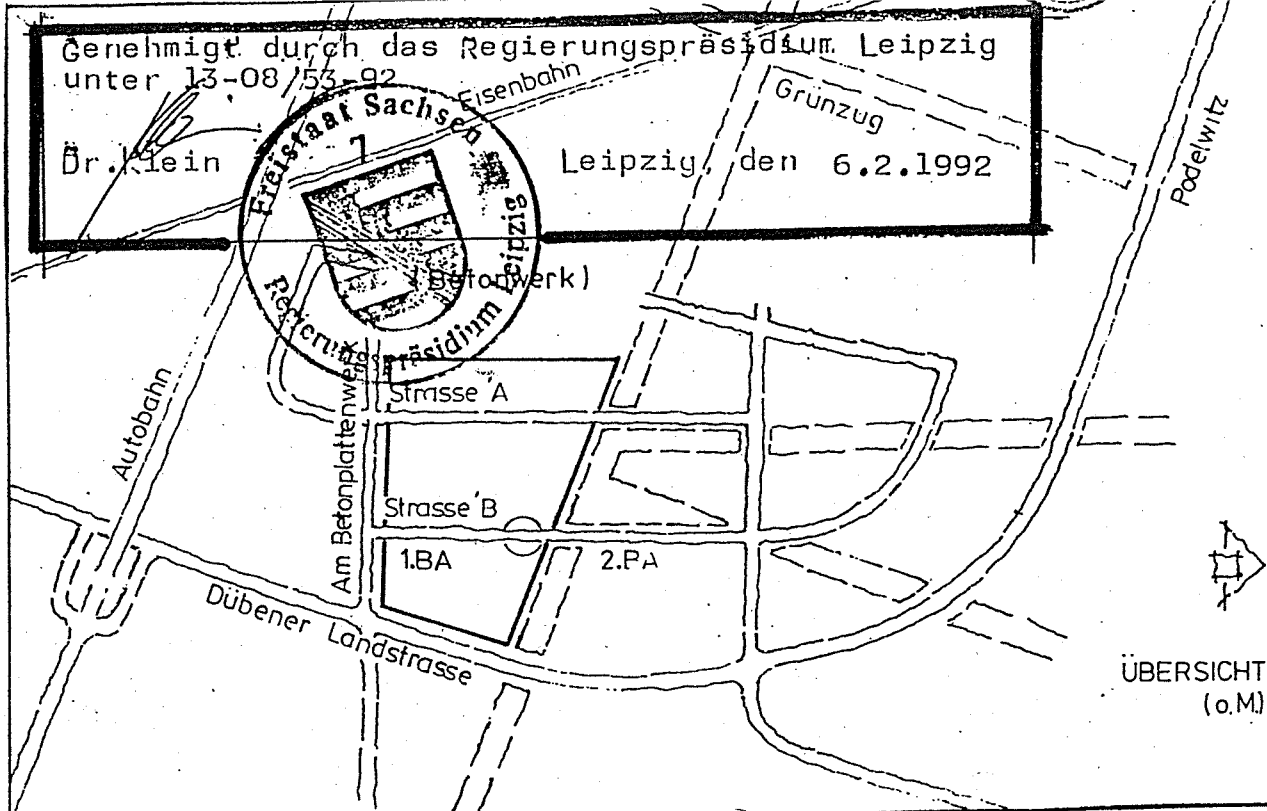


Genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig
unter 13-08/53-92

Dr. Klein



Leipzig, den 6.2.1992

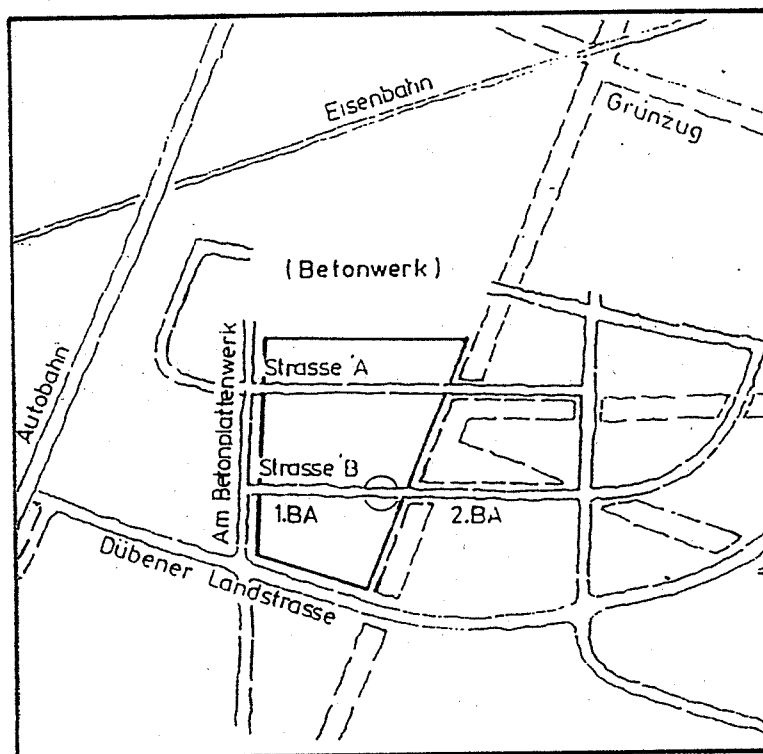


ÜBERSICHT
(o.M.)

PROJEKT	BEBAUUNGSKONZEPT GEWERBE GEBIET-PODELWITZ DÜBENER LANDSTRASSE - (KREIS LEIPZIG)				
BAUHERR	ERSCHLIESSUNGS - GBR GEWERBE GEBIET PODELWITZ DÜBENER LANDSTRASSE / AM BETONPLATTENWERK 7101 PODELWITZ - (KREIS LEIPZIG)				
PLANUNG	GÜNZING + SCHÖNDORFER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH BÜRO BOTTROP KIRCHHELLENER STRASSE 32 - 4250 BOTTROP 1 TELEFON 02041 / 25473 TELEFAX 02041 / 28187 BÜRO LEIPZIG DÜBENER LANDSTR. 1 - 7101 PODELWITZ (LEIPZIG) TELEFON (LEIPZIG) 5621582 TELEFAX (LEIPZIG) 5621572				
BLATT NR	BAUTEIL				
1.3	BEBAUUNGSGEBIET E-28 (3) (1.B.A.)				
MASSTAB	LAGEPLAN				
1:1000	VORHABEN + ERSCHLIESSUNGSPLAN				
GEZEICHNET	GEANDERT				
M.URBAN	GÜ	23 / 91			
DATUM	UR	25 / 91			
MAI 91					
BLATTMASS					
575 x 870					

GEWERBEGEBIET PODELWITZ / LEIPZIG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
BEREICH: NEUES BETONPLATTENWERK



GÜNZING + SCHÖNDORFER
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
BOTTROP - PODELWITZ / LEIPZIG

GEWERBE GEBIET PODELWITZ / LEIPZIG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN BEREICH: NEUES BETONPLATTENWERK

PROJEKTLEITUNG:

Dipl.-Ing. Georg Schöndorfer
Architekt Rainer Günzing

Dipl.-Ing. Michael Urban
Cand.-Ing. Petra Noll
Dipl.-Ing. Hans Schulte-Mattler

GÜNZING + SCHÖNDORFER
Planungsgesellschaft mbH

Kirchhellener Strasse 32, 4250 Bottrop 1
Telefon (02041) 25473, Telefax (02041) 28187

Dübener Landstrasse 1, 7101 Podelwitz/Leipzig
Telefon (Leipzig) 5621582, Telefax (Leipzig) 5621572

GEWERBE GEBIET PODELWITZ / LEIPZIG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN BEREICH: NEUES BETONPLATTENWERK

Erschließungsträger für das Gebiet V + E Plan(I.Bauabschnitt) ist:
"Erschließungs- GdBR Gewerbegebiet Podelwitz"

Gesellschafter der Erschließungs- GdBR sind:

1. Gruppe Zani (Conecta), CH - Winterthur
Bert Zani, Heinz Zani, Willi Zani
2. Erste Baugesellschaft Leipzig AG (EBL), O - Leipzig
3. Gruppe Gruber , W - Ampfing
Stefan Gruber, Thomas Gruber
4. Quick - Mix Spezial Trockenmörtel GmbH, W - Osnabrück
5. Meier Immobilien GmbH , O - Leipzig
6. Georg Schöndorfer GmbH , W - Bad Reichenhall
7. Zeppelin Metallwerke GmbH , W - Friedrichshafen

ergänzt:

Bottrop, im August 1991

GÜNZING + SCHÖNDORFER
Planungsgesellschaft mbH

- INHALTSANGABE:
- 1.0.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
 - 1.1.0 Vorbemerkungen
 - 1.2.0 Darstellung des (Vorhaben- und) Erschließungsplanes
 - 2.0.0 DARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER VORHABEN
 - 2.1.0 Auflistung der Vorhaben
 - 2.2.0 Gesamtdarstellung der Projekte
 - 3.0.0 BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
 - 3.1.0 Erfordernisse der Planaufstellung
 - 3.2.0 Einfügung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die übergeordnete Planung
 - 3.3.0 Der Bestand innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 3.4.0 Ver- und Entsorgung
 - 1 Trinkwasserversorgung
 - 2 Regenwasserentsorgung
 - 3 Schmutzwasserentsorgung
 - 4 Elektroenergie
 - 5 Gasversorgung
 - 6 Fernmeldetechnische Anlagen
 - 7 Darstellung: Wasser u. Energie
 - 3.5.0 Verkehrstechnische Erschließung
 - 1 Strassenanbindung
 - 2 Anbindung an den ÖPNV
 - 3.6.0 Die baulichen und sonstigen Nutzungen
 - 1 Art der Nutzung
 - 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3 Freiflächengestaltung
 - 4 Begrünung und Pflanzgebot
 - 3.7.0 Geordnete städtebauliche Entwicklung
 - 1 Vorbemerkungen
 - 2 Planerläuterung
 - 3 Anmerkung zum Stand der Planung
 - 3.8.0 Umweltbelange
 - 1 Biotope und Arten
 - 2 Bodenverhältnisse
 - 3 Lärm
 - 4 Luftreinhaltung
 - 5 Altlasten/Untersuchung

1.0.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1.1.0 Vorbemerkungen

1.2.0 Darstellung des (Vorhaben- und)
Erschließungsplanes

1.1.0 Vorbemerkungen

Die dargestellten Planunterlagen wurden nach Paragraph 246a Abs. 1 Satz 1, Nr. 6 BauGB i. v. m. Paragraph 55 BauZVO erarbeitet.

Im Rahmen des Entwurfes für den Flächennutzungsplan (FNP) wurde unter anderem das Gebiet zwischen der Autobahn A 14, der Eisenbahnlinie Berlin/Leipzig, sowie der Dübener Landstrasse in Verlängerung bis zur Ortschaft Podelwitz planerisch bearbeitet. Auf der vorgenannten Grundlage und Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse, wurde das gesamte Gebiet in unterschiedliche Realisierungsstufen aufgeteilt.

Der 1. Bauabschnitt umfasst den Teilbereich zwischen dem Betonplattenwerk und der Dübener Landstrasse, seitlich abgegrenzt durch die Strasse am Betonplattenwerk, sowie dem vorhandenen Grünzug.

In Ergänzung zum derzeitigen Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Büro Günzing + Schöndorfer beauftragt, für eine größere Anzahl von Unternehmen, eine Gesamtplanung durchzuführen.

Aus diesem Grunde wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Baunutzungswerte festgeschrieben.

Die Bauanträge der einzelnen Unternehmen werden unter Zugrundelegung der vorgegebenen Rahmenplanung in Abstimmung mit dem Büro Günzing + Schöndorfer erstellt.

1.2.0 Darstellung des (Vorhaben- und) Erschließungsplan

Vorhaben - und Erschließungsplan Podelwitz/Leipzig (I. Bauabschnitt)

1. Änderung der textlichen Festlegungen (Hinweise)

1. Geltungsbereich:

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt im Osten an die neu gebaute Dübener Landstraße (B2).
Im Norden verläuft die Grenze mittig im vorhandenen Grünstreifen (Windschutzpflanzung).
Die Grenze im Westen liegt im vorhandenen Werksgelände, ca. 12 m hinter der Produktionshalle (Betonwerke Leipzig).

Der südliche Grenzverlauf wird durch die Stichstraße (Dübener Landstraße) zum Werksgelände der Leipziger Beton Union (LBU) gebildet.

Die amtliche Vermessung wird von einem öffentlich bestellten Vermesser durchgeführt. In diesem Zusammenhang werden die alten Grenzen überprüft und soweit erforderlich wieder hergestellt.

2. Planungsrecht :

Die auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Festlegungen wurden nicht geändert.

geändert:

Bottrop, im August 1991

GÜNZING + SCHÖNDORFER
Planungsgesellschaft mbH

2.0.0 DARSTELLUNG UND AUFLISTUNG DER VORHABEN

2.1.0 Auflistung der Vorhaben

2.2.0 Gesamtdarstellung der Projekte

- Firma Zeppelin Metallwerke	
Verkaufs- und Servicecenter für Baumaschinen	
Grundstücksanteil	ca. 11.000 m2
- Firma Meier (Leipzig)	
Verkaufs- und Lagerflächen	
Grundstücksanteil	ca. 5.226 m2
- Firma Quick-Mix (Osnabrück)	
Herstellen und Vertrieb von Trockenmörtel/Baustoffen	
Grundstücksanteil	ca. 18.000 m2
- Firma Schöndorfer GmbH (München)	
Bau- und Umwelttechnik	
Grundstücksanteil	ca. 16.000 m2
- Firma Condicta (Winterthur/CH)	
Baumaschinen und Baugeräte	
Grundstücksanteil	ca. 24.140 m2
- Firma Gruber (München)	
Landwirtschaftsgerät/Maschinen	
Grundstücksanteil	ca. 53.600 m2
- Firma Leipziger Betonunion (LBU)	
Herstellen und Montage von Fertigteilen	
Grundstücksanteil	ca. 70.000 m2

2.2.0 Gesamtdarstellung der Projekte (Stand 06/91)

3.0.0 BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

- 3.1.0 Erfordernisse der Planaufstellung
- 3.2.0 Einfügen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
in die übergeordnete Planung
- 3.3.0 Der Bestand innerhalb und ausserhalb des Geltungs-
bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 3.4.0 Ver- und Entsorgung
- 3.5.0 Verkehrstechnische Erschließung
- 3.6.0 Die baulichen und sonstigen Nutzungen
- 3.7.0 Geordnete städtebauliche Entwicklung
- 3.8.0 Umweltbelange

3.1.0 Erfordernisse der Planaufstellung

Die investierenden Unternehmen und Grundstückseigentümer gründen kurzfristig eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GBR), um schnellstmöglichst Niederlassungen bzw. Produktionsstätten auf den Grundstücken zu errichten.

Die Niederlassungen sind Grundlage für weitere wirtschaftliche Aktivitäten der Firmen in den neuen Bundesländern.

Die dafür notwendigen Grundstücke sind bereits erworben und das entsprechende Kapital für die Absicherung der Erschließung ist bereitgestellt. Durch die ansiedlungswilligen Firmen können kurzfristig bei schneller Realisierung der einzelnen Bauvorhaben ca. 200 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Weitere Arbeitsplätze folgen in den weiteren Ausbaustufen.

Aus diesem Grunde ist ein öffentliches Interesse an der Gesamtkonzeption gegeben.

3.2.0 Einfügung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die übergeordnete Planung

In Ergänzung der Planung für den Bereich der Stadt Leipzig, Seehausen und Wiederitsch wurden die bekannten Planungsansätze weiter verfolgt. Eine entsprechende Fortschreibung der Planung wird im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt.

Für die Gemeinde Podelwitz ist derzeit in Kooperation mit anderen benachbarten Gemeinden ein Flächennutzungsplan (FNP) in Bearbeitung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

3.3.0 Der Bestand innerhalb und ausserhalb des Geltungs-
bereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplanes

Im Bereich des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nachfolgende Rahmenbedingungen festgestellt worden:

- nennenswerte Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.
- erhaltenswert ist nur die Vegetation im Bereich der Schutzstreifen.
- die Grundbesitzverhältnisse sind nach dem derzeitigen Wissensstand als geklärt anzusehen.
- ein ausgebauter Strassenanschluss an die Dübener Landstrasse (B 2) als Erschliessung zum Betonplattenwerk ist fertiggestellt.
- Büro- und Produktionsstätten einschließlich Erweiterung aus dem Jahre 1991 sind vorhanden.

Ausserhalb des Bereiches des vorgenannten Planes ist zu berücksichtigen:

- die spätere Anbindung der geplanten Umgehungsstrasse Seehausen an die vorhandene ausgebaute Kreuzung Plattenwerk/Deponie.
- der Ausbau des Abzweiges B 2 / L 184 als Anschlusskreuzung für die 2. verkehrstechnische Hauptanbindung des Gewerbegebietes Podelwitz.

3.3.0. Ergänzung

Der Bestand außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Wohngebäude Dübener Landstrasse 1-11

Lage des Gebäudes im Gesamtgebiet

Im angrenzenden Gebiet ist eine Industrie- bzw. Gewerbenutzung vorhanden. Diese Flächen dehnen sich bis zur Autobahn A 14 und der Bahnlinie Berlin/Leipzig aus.
Das Wohngebäude in seiner Nutzung entspricht nicht der umliegenden Bebauung.
Eine Infrastruktur für das Wohnen bzw. Einkauf oder öffentlicher Nahverkehr ist gar nicht bzw. nur unzureichend vorhanden.

Derzeitige Situation

Das v. g. Gebäude wurde als Prototyp errichtet. Genutzt wurde das Wohngebäude, bedingt durch die Lage des Gebäudes im Werksgelände, ausschließlich von Werksangehörigen. Wegen der Neustrukturierung des Werkes und den dadurch verursachten Entfall von Arbeitsplätzen wurden bereits Wohnungen von Werksangehörigen verlassen.
Neue Mieter für die Wohnungen finden sich auf Grund des Umfeldes des Gebäudes nur mühsam.

Kurzfristige Maßnahmen (Bestandsschutz)

Das Wohngebäude ist an der angrenzenden Seite (Norden) zum Vorhaben- u. Erschließungsplan in geschlossener Bauweise errichtet. Die Wohnräume sind nach Osten (Mülldeponie), nach Süden (Autobahn/Werksgelände) und nach Westen (Eisenbahn/Kläranlage) orientiert.
Gegenüber dem Wohngebäude (Norden) werden entlang der Straße aus Gründen der Rücksichtnahme vorwiegend Verwaltungs-/Lagerflächen und Ausbildungsstätten angesiedelt.

Langfristige Zielsetzungen

- a) Umnutzung des Wohngebäudes als Unterbringungsmöglichkeit für die Teilnehmer des neu zu errichtenden Ausbildungszentrums (gegenüberliegende Straßenseite).
Angliederung des Gebäudes an die Infrastruktur des neuen Zentrums, wie Küche, Cafe und Einkaufsmöglichkeiten usw..

Erstellen von begrünten Freiflächen (Straßenplätzen) als Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäudeeinheiten.

- b) Die vorhandenen Wohnungen werden nach Auszug der Mieter nicht weiter als Wohnraum genutzt. Stattdessen erfolgt die schrittweise Umnutzung als Gewerbeflächen z. B. für Verwaltung etc. Einige Wohnungen könnten erhalten bleiben und als Betriebswohnungen genutzt werden. Dies gilt vorrangig für die oberen Geschosse des Gebäudes.
- c) Auf Grund von noch durchzuführenden Untersuchungen ergibt sich gegebenenfalls das eine Sanierung des Gebäudeprototypen nicht sinnvoll ist. Bei dieser Sachlage wäre langfristig der Abbruch des Gebäudes vorzusehen. Die entstehenden Freiflächen sind dann entsprechend dem Gesamtkonzept als Verwaltungs-/ Gewerbeflächen zu nutzen.

Ergänzt, im August 1991

Günzing + Schöndorfer
Planungsgesellschaft mbH

KLÄRANLAGE
EISENBAHN



(WESTEN)
BALKONE



WOHN-
HAUS

GESCHLOSSENE
FASSADE
(NORDEN)

(SÜDEN)
BALKONE

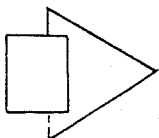


(VI)

(OSTEN)
BALKONE



WERKSGELÄNDE
MÜLLDEPONIE



BETONPLATTENWERK

BÜRO (GEPL. ABBRUCH)

6,0

VORH. ZU-
FAHRT
WERKSGE-
LÄNDE

ANGRENZENDE
NUTZUNG
VORWIEGEND ALS :

VERWALTUNG
LAGER
AUSBILDUNGSSTÄTTEN E

LBU

PLANSTRASSE A

FA. ZEPPELIN

6,0

6,0

6,0

AM BETONPLATTENWERK

ANLAGE : I. ERGÄNZUNG
PUNKT 3.3.0
V+E-PLAN-PODELWITZ I/B

3.4.0 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Trinkwasserversorgung

Im bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet sind zwei Brunnen zur Trinkwasserversorgung mit einer Kapazität von ca. 100 m³/h. vorhanden. Davon wird nur ein Teil der Fördermenge für die vorhandenen Anlagen genutzt, so daß Restkapazitäten für die Erweiterung des Gewerbegebietes genutzt werden können.

Das Leistungssystem der neuen Anlagen wird so erstellt, daß ein zentraler Übergabepunkt entsteht. Von diesem Punkt kann entweder an die vorhandenen Brunnen bzw. bei Fertigstellung der öffentlichen Zuleitung an diese angeschlossen werden.

3.4.2 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser im Bereich der einzelnen Grundstücke wird jeweils über Sickerschächte dem Grundwasser zugeführt. Das Oberflächenwasser der Hofflächen ist, soweit erforderlich durch Ölabscheider gegen Verschmutzung abzusichern.

In der weiteren Bearbeitung sind zum Teil offene Wasserführungen (zur Versickerung) angedacht.

3.4.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes wird die vorhandene Kläranlage der Firma Leipziger-Beton-Union mitgenutzt. Entsprechende Kapazitäten sind hier vorhanden.

Zur Entlastung der Kläranlage wird ein Trennsystem eingeplant, so daß lediglich das Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke sowie das Oberflächenwasser der Strassen in die Kläranlage eingeführt wird. Soweit ein überregionales Abwassersystem geschaffen wird, sollte das Gebiet möglichst hieran angeschlossen werden.

3.4.4 Elektroenergie

Das bestehende Werksgelände verfügt über einen 10 KV-Anschluss einschließlich entsprechender Trafogebäude.

Durch die Stilllegung von Werkseinrichtungen sind ausreichende Kapazitäten frei geworden. Diese können für den 1. Bauabschnitt genutzt werden.

Darüber hinaus kann im Bereich Dübener Landstrasse die 2 x 10 KV Erdleitung als Zuleitung zu den neu zu schaffenden Flächen genutzt werden.

3.4.5 Gasversorgung

Parallel zur Autobahn befindet sich eine Gasfernleitung mit einer Nennweite 300 mm. Ein entsprechender Abzweig von dieser Fernleitung ist erst bei Verwirklichung weiterer Bauabschnitte in dem vorgenannten Gebiet sinnvoll. Für die Abzweigleitung entlang der Dübener Landstrasse liegt noch kein Nachweis für die mangelfreie Nutzung vor.

3.4.6 Fernmeldetechnische Anlagen

Zur Zeit bestehen nur unzureichende fernmeldetechnische Anlagen im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes. Zur mittelfristigen Überbrückung dieses Zustandes wird ein Übergabepunkt im Bereich der Kreuzung Dübener Landstrasse/Am Betonplattenwerk errichtet.

Für diese Lösung werden entsprechende Freileitungen mit 20 Hauptanschlüssen in dem Bereich des 1. Bauabschnittes verlegt.

Diese Maßnahme wird in Abstimmung mit TELEKOM im Jahre 1991 durchgeführt.

Das gesamte Gebiet wird im Rahmen der Bebauung Sachsenpark erschlossen.

3.4.7 Darstellung: Wasser und Energie

Leipziger Beton-Union GmbH
UNI-Industriegelände Nord

Leipzig, 01. 03. 1991

Ausgewählte Kapazitäten - Industriegelände Nord

I. Elt-Versorgung

Leistung: 4 Blöcke je 1600 KVA
Gesamtleistung: 6400 KVA
z. Zt. freie Kapazität: ca. 2500 KW
wenn Verdichteranlage
vom Netz geht, zusätzlich: ca. 2000 KW
4500 KW

II. Wasserversorgung

2 Brunnen im Industriegelände

Forcierreistung: 60 m³/h je Brunnen (Brauchwasser)
Aufbereitung von ca. 100 m³/h zu Trinkwasser möglich
Kapazität: 2400 m³/d
W-Verbrauch z. Zt.: ca. 650 m³/d

III. Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage KBA 750)

genannte Anlage ist für 750 Einwohnergleichwerte bemessen

vorgesehene Belastung: 717 Beschäftigte

Normalschicht:	100 Beschäftigte	)
1. Schicht:	249 "	)
2. Schicht:	206 "	) = 355 E
3. Schicht:	162 "	)

sowie 86 WE (350 Einwohner/ENG)

Zur Zeit sind 450 Beschäftigte auf dem Industriegelände tätig.

Schneider
Betriebsleiter

327
23.10.90
Jle.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig – GmbH

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung
Leipzig - GmbH / PSF 1060 / Leipzig / 7010

Rat der Gemeinde Podelwitz
z. Hd. Frau Wendt – Bürgermeisterin

Podelwitz

7 1 0 1

Besuchszeiten:

Dienstag: 9.00–18.00 Uhr

Freitag: 9.00–14.00 Uhr

Johannisgasse 9

Leipzig

7010

Ohne Angabe von Diktatzeichen keine Bearbeitung möglich

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Hausruf	Unsere Zeichen	Datum
	18. 9. 90	8284	IWT/He/Be	15. Okt. 1990

Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan

Zu dem von Ihnen vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf erhalten Sie folgende vorläufige Stellungnahme:

- Wir weisen Sie darauf hin, daß das Gebiet östlich der Autobahnauffahrt Wiederitzsch/F 184 von der in unserer Rechtsträgerschaft liegenden Rohwasserleitung DN 400 St sowie einem Steuerkabel tangiert wird. Im geplanten Baugebiet verlaufen außerdem zwei Fernwasserleitungen in Rechtsträgerschaft der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Torgau, deren Zustimmung Sie gesondert einholen müssen.
- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind trinkwasserseitig nicht erschlossen. Die erforderliche Erschließung muß in Zusammenhang mit weiteren Standorten im Norden Leipzigs, z. B. "Sachsenpark" (zw. Autobahn, Dübener Landstraße, Wiederitzscher Straße), konzipiert werden.
- Wir bitten Sie, sich bezüglich der weiteren Vorbereitung der geplanten Standorte mit unserer Abteilung Langfristplanung, Herrn Steinmetzger, in Verbindung zu setzen unter Tel.-Nr. 7 12 24 62.
- Bei der Ausarbeitung von Bebauungskonzeptionen sind die o. g. Leitungs- und Kabeltrassen zu berücksichtigen und vor Überbauung zu schützen.

Ihr Vorhaben ist unter der Reg.-Nr. 2810 erfaßt, die Sie bei Schriftwechsel oder Rücksprache bitte angeben wollen. Für die Bearbeitung Ihrer Unterlagen berechnen wir Ihnen 37,— DM.

Anlage

1 Lageplan

Rechnung Nr. 2139290

J. A. G. H.
G ä r t n e r
Chefingenieur
Wasserversorgung

WESTSÄCHSISCHE ENERGIE - AKTIENGESELLSCHAFT i. G.
BT Energieversorgung Leipzig

Querstraße 15-17, Leipzig 7010
Postfach Nr. 325

Gemeindeamt

P o d e l w i t z

0 - 7 1 0 1

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		B23 Hu/Gö	17.01.91

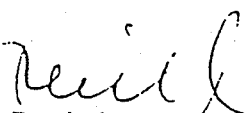
Flächennutzungsplan

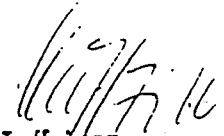
Als Anlage übersenden wir Ihnen Ihren Lageplan mit dem eingetragenen Gasleitungsbestand der WESAG, Energieversorgung Leipzig.

Im Bereich der von Ihnen gekennzeichneten Fläche verläuft eine Gashochdruckleitung MW 300 in unserer Rechtsträgerschaft. Bei einer geplanten Neubauung ist die Einhaltung des TVG, Arbeitsblattes G 402/II sowie die Einrichtung eines Schutzstreifens zur Gasleitung von 6,0 - 9,0m erforderlich.

Auf Grund des kleinen Kartenmaßstabes kann die Gasleitung leider nicht vermaßt werden. Für diese speziellen Aussagen reichen Sie im Bedarfsfall einen Lageplan M 1:500 nach.

Anlage
1 Lageplan
M 1: 10 000


Reichelt
Produktionsbereichsleiter
Gas-Fortleitung u. -Verteilung


Huffziger
Leiter Dokumentation Gas

Fernruf: 7930	Fernschreiber: 051 359	Drahtwort: Energie Leipzig	Bankkonto: Staatsbank Leipzig	Postscheckk.: Lpz. 5601-14-1	PSP: 7499-58-51319	Betr.-Nr.: Nr. 325 04 105 357
	Telefax 31 12 14					

E. 21.12.90

WESTSÄCHSISCHE ENERGIE - AKTIENGESELLSCHAFT i. G.
BT Energieversorgung Leipzig

Querstraße 15-17, Leipzig 7010
Postfach Nr. 325

Gemeindeamt Podelwitz

Podelwitz

7 1 0 1

Ihre Zeichen Ihre Nachricht Fernsprecher Unsere Zeichen Datum
vom 18.9.90 793 2368 B21/1-D/So/Fr 15.11.90

Flächennutzungsplan Podelwitz

Auf Ihrem Flächennutzungsplan geben wir Ihnen in der Anlage den vorhandenen Ekt-Leitungsbestand unserer Rechtsträgerschaft bekannt.

Die Bebauungspläne sollten so konzipiert werden, daß eine Überbauung von Ekt-Kabeln ausgeschlossen wird bzw. eine Zugänglichkeit für den Störfall gewährleistet bleibt. In den Bereichen der Mittelspannungsfreileitungen (10-kV) ist eine unbebaute Sicherheitszone von 10m beidseitig der Freileitung (gemessen von äußeren Leiterseil) zu planen.

Zur Abstimmung hinsichtlich des Energiebedarfes steht Ihnen unsere Abt. Technik zur Verfügung.

Hochachtungsvoll!

Karow
Dir. des Produktionsbereiches
Elektroenergieverteilung I


Sonne
Gruppenleiter
Dokumentation

Fernruf Fernschreiber Bankverbindung
7930 051 358 5591-13-1
Oresoner Bank

Telefax
31 12 14

3.5.0 Verkehrstechnische Erschließung

3.5.1 Strassenanbindung

Zur Zeit wird die Dübener Landstrasse im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgebaut. Die Kreuzung/Anbindung des Plangebietes ist bereits komplett fertiggestellt.

Im Rahmen der Umwandlung der Deponie sollte die Strassenumgehung nach Seehausen an der vorgenannten Kreuzung angebunden werden.

Die weitere Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die auszubauende Kreuzung Bad Düben (B 2)/Podelwitz .

Dadurch wird das Gesamtgebiet durch zwei Haupterschließungen angebunden.

3.5.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Bereich der Kreuzung Dübener Landstrasse/Deponie sind bereits im Zuge des Ausbaus der Strasse entsprechende Bushaltestellen errichtet worden.

Desweiteren sollte die Endhaltestelle vor dem Haupttor (LBU) beibehalten werden.

In den weiteren Ausbaustufen des Gewerbegebietes sollte diese Buslinie weiter in die hinteren Teilflächen geführt werden.

~~Straßenbauamt~~ Leipzig

Leninstraße 17
 Postfach Nr. 2
 Leipzig, 7027
 Fernsprecher:
 SBA Leipzig 8 81
 Fernschreiber:
 061-418 sba
 Bankkonto:
 Staatsbank Berlin
 Filiale Leipzig
 Nr. 5606-25-4362

Straßenbauamt Leipzig-Leninstr.173-Postfach 21-Leipzig 7027

Gemeindeverwaltung Podelwitz

0 - 7101 Podelwitz

Th/vn Leipzig, den 17.04.1991

Flächennutzungsplan Gemeinde Podelwitz

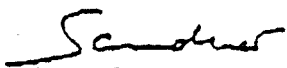
Sehr geehrte Frau Wendt,

Ihrem Antrag auf Anschlüsse von Erschließungsstraßen können wir nur bedingt zustimmen. Keine Zustimmung erhalten Sie für den Anschluß einer Erschließungsstraße oder Grundstückszufahrt von der B 184 in das Gelände, das als Logistikzentrum Tengelmann bezeichnet ist, da die Knotenpunktabstände nach Richtlinien der Anlagen des Straßenverkehrs, Teil Linienführung, nicht eingehalten werden. Das Logistikzentrum Tengelmann ist über den Knoten B 2/Zufahrt Mülldeponie/Leipziger Betonunion anzuschließen. Dieser Knoten dient auch zur Erschließung der übrigen Teile des Gewerbegebietes.

Dem Ausbau der Einmündung B 2/B 184 (neu) als Kreuzung zur Anbindung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet und für das Logistikzentrum stimmen wir zu. Der Knotenpunkt ist nach den Richtlinien für Anlagen des Straßenverkehrs, Teil plangleiche Knotenpunkte, zu gestalten und uns gemäß den "Richtlinien für die Entwurfsgestaltung im Straßenbau" (RE) zur Genehmigung vorzulegen.

Die baulichen Änderungen am Knotenpunkt B 2/B 184 und B 2/Zufahrt Mülldeponie/Leipziger Betonunion, falls bei letzterem erforderlich, sind nach §§ 7a und 12 des Bundesfernstraßengesetzes zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen


 Dr.-Ing. Sandner
 Leiter der Abteilung
 Planung und Entwurf

DEUTSCHE REICHSBAHN

Reichsbahndirektion Halle

Abteilung Planung



Reichsbahndirektion Halle, Ernst-Kemich-Straße 2, Halle, 4020

Eingegangen
am 8.10.90
Rat der Gemeinde
Podelwitz

Gemeindeamt Podelwitz
- Bürgermeister -

P o d e l w i t z
7101

Es wird gebeten, in der Antwort
Tag und Zeichen
dieses Schreibens anzugeben

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

18.9.90

Unsere Nachricht vom

Unsere Zeichen

5120-21 *1243* / 90

Datum

4.10.90

Betreff:

Erstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde
Podelwitz

Nach Prüfung Ihres Übersichtsplanes bezüglich o. g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, daß der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche vonseiten der Deutschen Reichsbahn nicht vorbehaltlos zugestimmt werden kann. Es handelt sich hierbei insbesondere um den Bereich südlich der Autobahn. Diese Fläche wird für den 4-gleisigen Ausbau einer Strecke von Halle nach Leipzig (mit Anbindung des Flughafens Leipzig/Schkeuditz an das Schienennetz) beansprucht. Der Flächenbedarf wird gegenwärtig noch von uns in Zusammenarbeit mit dem Büro für Verkehrsplanung des Bezirkes Leipzig ermittelt. Das Ergebnis liegt etwa in 3 bis 4 Wochen vor. Wir werden Sie dann abschließend informieren.

Mit freundlichem Gruß

Seebonn

Seebonn

Reichsbahn-Direktor

Leiterin der Abteilung

3.6.0 Die baulichen und sonstigen Nutzungen

Grundlage für alle zu erstellenden Bauanträge sind die Festlegungen des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Vorstellungen der einzelnen Investoren sind in diesem Gesamtkonzept berücksichtigt worden.

Folgende Masse der baulichen Nutzung nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB und Paragraph 16 BauNVO sind festgelegt:

3.6.1 Art der Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,8
GFZ = 2,4

Als zulässige Geschossigkeit werden VIII Geschosse als max. Bebauung festgesetzt.

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die einzelnen Vorhaben aufeinander abzustimmen.

Die neu zu errichtenden Fabrikationsanlagen sollen sich weitgehend an den vorhandenen Anlagen orientieren und dürfen eine Höhe von 48,00 m über +/- 0,00 m Gelände nicht überschreiten.

3.6.3 Freiflächengestaltung

Die vorhandenen Grünflächen (sowie möglichst das Biotop in dem nachfolgenden Bauabschnitt) sollen durch ergänzende Biotopstrukturen, wie Hecken, Gehölz- Gruppen und Bäume zu zusammenhängenden Grünverbindungen vervollständigt werden.

In diesem Zusammenhang werden die projektierten Gebäudeeinheiten durch entsprechende Bepflanzungen bzw. Freiflächengestaltung in das Konzept einbezogen.

Die fußläufigen Bereiche werden gestalterisch durch Begrünung hervorgehoben und stellen so die optische Verbindung zu den Grünzügen her.

Die erforderlichen Stellplätze für die Fahrzeuge sollen nach Möglichkeit durch heimische, standortgerechte Bäume, die gleichzeitig als Schattenspenden dienen, dem Grünflächenkonzept angegliedert werden.

3.6.4 Begrünung und Pflanzgebot

Alle nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind lückenlos und dauerhaft zu bepflanzen, z. B. mit Rasen, einheimischen Sträuchern und Bäumen. Für Reserveflächen ist zwischenzeitlich eine Begrünung vorzusehen.

Die vorhandenen Vegetationsstreifen sind weitgehendst zu erhalten bzw. zum Teil ins Grundstücksinnere hin zu ergänzen und mit den neu angelegten Grünzügen zu verbinden.

3.7.0 Geordnete städtebauliche Entwicklung

3.7.1 Vorbemerkungen

Das Gebiet Dübener Landstrasse/Am Betonplattenwerk wird bereits zu großen Teilen als Gewerbefläche genutzt.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde für das angrenzende Gebiet eine städtebauliche Gesamtuntersuchung durchgeführt.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Gewerbegebiet Mockau wurde als Grundlage herangezogen.

3.7.2 Planerläuterung

Aufbauend auf den vorgenannten städtebaulichen Rahmenplan sind nachfolgende Aspekte weitergeführt worden:

- die Grünzüge wurden aufgenommen und in Richtung Podelwitz erweitert.
- eine Fortführung der Gebäudestruktur als städtebauliche Einheit wird aus Gründen der Eindeutigkeit nicht übernommen.
- zu dem städtebaulichen Charakter südlich der Autobahn, muß ein konträrer Gegenpol gefunden werden. Durch die dominante Eigenart der ca. 70 m hohen Halde, mit zusätzlichem Akzentuierungsturm als weithin sichtbaren Orientierung, kann die Bebauung des Gewerbegebietes Podelwitz nur lebhaft mit unterschiedlichen baulichen Dominanten sein. Dabei ist die Mehrgeschossigkeit (bis 8 Vollgeschosse) ein unverzichtbares städtebauliches Gestaltungselement.
- die geplanten fuß- und radläufigen Grünzüge im Bereich Wiederitsch/Seehausen wurden erweitert um die Anbindung Wiederitsch/Podelwitz, westlich der Eisenbahnlinie.
Zwischen Seehausen und Podelwitz wird über den vorhandenen Grünstreifen und damit durchlaufend durch das projektierte Gewerbegebiet eine fuß- und radläufige Verbindung geschaffen.
- die geplante Ortsumgehung Seehausen ist auf die vorhandene Kreuzung Dübener Landstrasse/Deponie gelegt worden.

- das Konzept "Seehausener Park" als Freizeit-
zentrum wird unterstützt. Als Haupterschliessung
für den vorgenannten Park wäre die Umgehungs-
strasse von der Dübener Landstrasse (B 2) nach
Seehausen vorzusehen.

3.7.3 Anmerkung zum Stand der Planung

Die vorgenannten Untersuchungen wurden aus dem An-
spruch durchgeführt eine Gesamtentwicklung für die
zusammenhängenden Gebiete vorzunehmen.

Eine detaillierte Untersuchung über das derzeitige
Plangebiet hinaus, ist erst bei einer ergänzenden
Beauftragung vorgesehen.

Eine weitere Zusammenarbeit aller übergeordnet
tätigen Bearbeiter/innen wird im Interesse der
Region angestrebt.

3.8.0 Umweltbelange

3.8.1 Biotope und Arten

Die Maßnahmen der Teilfläche 1 liegt am Rande einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche mit einem Feuchtbiotop in der Teilfläche 2. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen selbst sind in weiten Bereichen Felder ohne Gehölz- und Baumbestand. In den angrenzenden Schutzstreifen befindet sich Alt- Baumbestand (Birken, Niedriggehölze u.a.).

Soweit durch die Planung geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung bzw. forstgesetzlicher Bestimmung betroffen sind, wird die untere Landschaftsbehörde frühzeitig beteiligt.

3.8.2 Bodenverhältnisse

Paragraph 1 Baugesetzbuch legt unter anderem fest, "daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll" und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. in diesem Fall von Vorhaben- und Erschließungsplänen diese Belange zu berücksichtigen sind. Entsprechendes gilt für Erschließungsanlagen gem. Paragraph 125 (2) Baugesetzbuch.

Bei dem Gebiet der geplanten Teilfläche 1 handelt es sich um eine unversiegelte Freifläche (Acker). Durch Flächenverbrauch und Erhöhung des Versiegelungsgrades verändert sich der Bodenwasserhaushalt, der Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser kann erhöht werden und somit die Grundwasserneubildung verringern.

Der Grad der Auswirkung ist abhängig von der Nutzungsintensivität, aus diesem Grunde ist die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten bzw. wie in Punkt 3.4.2 ausgeführt eine entsprechende Versickerung des Regenwassers vorzunehmen.

3.8.3 Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffbelastung ist im Bereich der geplanten Maßnahme als gering einzustufen. Die Richtwerte der TA-Luft werden bei den einzelnen Projekten unterschritten.

3.8.4 Lärm

Die jeweiligen Bauprojekte müssen den gesetzlichen Lärmschutzbestimmungen genügen.
Vorrangig ist die Abschirmung des Lärms an der Quelle der Entstehung durch geeignete Lärmschutzmassnahmen..

3.8.5 Altlasten/Untersuchungen

Zur Zeit sind keine Bodenverunreinigungen für die Teilfläche 1 bekannt.
In den weiteren Planungs- bzw. Bauausführungsphasen wird der Boden entsprechend den Vorschriften untersucht.

Bottrop, im Juni 1991

Günzing + Schöndorfer
Planungsgesellschaft mbH