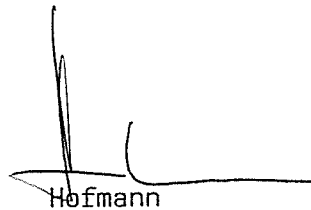


TEILBEBAUUNGSPLAN

KNAUTNAUNDORF

Gewerbegebiet 2.0

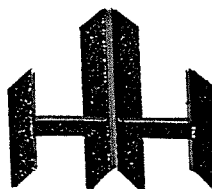
Bearbeiter:



Hofmann

Dipl.-Ing.

Leipzig, den 01. 12. 1992



Hoffmann & Hofmann GmbH

Architektur- und Ingenieurbüro

Lenastraße 8

0-7022 Leipzig

**E - 60**

Teilbebauungsplan Knautnaundorf  
Gewerbegebiet 2.0

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

1. Erläuterungen zum Teilbebauungsplan
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Grundlagen
  - 1.3. Standortangaben
  - 1.4. Aussagen zum Teilbebauungsplan
    - 1.4.1. Grundfläche
    - 1.4.2. Allgemeine Art der baulichen Nutzung der Bauflächen
    - 1.4.3. Maß der baulichen Nutzung
    - 1.4.4. Bauweise gem. § 22 BauNVO
    - 1.4.5. Überbaubare Grundstücksfläche
    - 1.4.6. Grundstücksein- bzw. -ausfahrbereich
    - 1.4.7. Technische Ver- und Entsorgung
    - 1.4.8. Verkehrstechnische Erschließung
    - 1.4.9. Begrünung
    - 1.4.10. Allgemeiner Hinweis zum Baustoffeinsatz
  - 1.5. Aussagen zu den geplanten Baumaßnahmen
2. Zeichnungen
  - 2.1. Flurstücksplan zum Gewerbegebiet 2.0 M 1:2400
  - 2.2. Vorzeitiger Bebauungsplan M 1:1000
3. Anlagen
  - Beschlüsse der Gemeinde
  - Stellungnahmen Träger öffentlicher und privater Belange

## **1. Erläuterungen zum vorgezogenen Bebauungsplan des Gewerbegebietes 2.0 in Knautnaundorf**

### **1.1. Allgemeines**

Der vorgezogene Bebauungsplan für das Gewerbegebiet 2.0 wird als Gesamtkonzept für die ausgewiesene Gewerbefläche betrachtet.

Darin eingeschlossen ist das bereits durch das Regierungspräsidium genehmigte Industriegebiet 2.1 sowie der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Knarr Thermofensterbau GmbH. Die planungsrechtliche Festsetzung der beiden Pläne wurde nachrichtlich übernommen. Die Entwicklung des Gewerbegebietes entstand im wesentlichen aus der Auflösung vorhandener Einrichtungen der Mitteldeutschen Braunkohlen AG und der damit verbundenen Neuansiedlung von Firmen sowie durch Firmenwechsel einschließlich der Flächen- und Strukturänderungen.

In diesem Zusammenhang war es schwierig, eine geordnete Überplanung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kurzfristig durchzuführen.

Folgende Firmen haben auf dem Gelände des Gewerbegebietes Grundstücke erworben und planen bzw. realisierten bereits Baumaßnahmen:

- Fa. Thomas Gläser Baugesellschaft mbH/Sauckel AMF
- Fa. Bau-Union Süd - Sachsenbeton GmbH
- Fa. Eugen Engert Spezialbau GmbH
- Fa. Hochmuth Holzfensterbau
- Staatliches Umweltfachamt - Wasserwirtschaftsdirektion
- Fa. Respo Hutten Metall
- Fa. Knarr Thermofensterbau GmbH
- Fa. Glasofenbau GmbH
- Fa. Konrad Komplettbau
- Fa. Spezialbau Magdeburg

Die 5 erstgenannten Firmen befinden sich auf dem bereits genehmigten Industriegebiet 2.1 und konnten dadurch Ende 1991 schon teilweise produktionswirksam werden.

Die übrigen Firmen planen ebenfalls neue Bauvorhaben und sind an der Weiterführung bzw. Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes für das gesamte Gewerbegebiet stark interessiert. Darüber hinaus sind die Flächen für die öffentliche Erschließung, wie Anliegerstraße, Abwasser- und Trinkwassertrassierung, Regenrückhaltebecken und biologische Kleinkläranlagen sowie Elt.-Anlagen bereits vermessen und überplant. Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen auf dem Industriegebiet ist fast abgeschlossen.

Aus der Gesamtheit der vorstehend genannten Gründe erfolgte die Erarbeitung eines vorgezogenen sogenannten qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30, Abs. 1 und § 31 des Baugesetzbuches.

Der vorliegende Teilbebauungsplan im o. g. Sinne widerspricht nicht den Festlegungen des Entwurfes zur Flächennutzung.

## 1.2. Grundlagen

- Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Knautnaundorf zur Aufstellung eines vorgezogenen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet 2.0  
Beschuß Nr. 66-5-II/91
- Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung Knautnaundorf zur Prüfung und Abwägung  
Beschuß Nr. 152-11-Iv/92
- Stellungnahmen zu den einzelnen Bau- und Investvorhaben der beteiligten Firmen

- Genehmigung des Regierungspräsidiums für den vorgezogenen Bebauungsplan des Industriegebietes 2.1
- Stellungnahmen Träger öffentlicher und privater Belange

### 1.3. Standortangaben

- Leipzig-Land, Gemeinde Knautnaundorf
- Umgrenzung des Teilbebauungsplanes
  - im Norden durch die Knautnaundorfer Straße L I O 75
  - im Osten durch das Industriegebiet 2.1
  - im Süden durch das festgelegte Biotop und dem Gelände der Deutschen Reichsbahn sowie
  - im Westen durch einen Feldweg kurz vor der Wohnbebauung an der F 186
- Gemarkung Knautnaundorf
  - Flurstücke 113/2, 243/1, 245/13, 245/10, 245/12, 133/2, 244/2, 244/3, 97/5, 97/4, 97/7
- Höhen über NN
  - Bereich Nord/Nordost 123,7 ... 123,4 m über NN
  - im Süd/Südwestbereich bei 121,4 ... 120,5 m über NN

### 1.4. Aussagen zum Teilbebauungsplan

Nachfolgend aufgeführte Paragraphen beziehen sich auf die Bau NVO vom 30. 07. 1990.

#### 1.4.1. Grundfläche

Das Areal des Teilbebauungsplanes umfaßt in seiner Gesamtheit ca. 11,7 ha.

Im einzelnen:

|               |                                                                                     |                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ca. 1,71 ha   | Bau-Union Süd GmbH                                                                  | )                     |
| ca. 1,27 ha   | Fa. Gläser/Sauckel                                                                  | ) Industriegebiet 2.1 |
| ca. 0,67 ha   | Fa. Engert Spezialbau                                                               | )                     |
| ca. 2,24 ha   | Fa. Respo Hutten Metall                                                             |                       |
| ca. 2,14 ha   | Fa. Knarr Fensterbau                                                                |                       |
| ca. 1,37 ha ) | Fa. Glasofenbau GmbH                                                                |                       |
| )             | Fa. Konrad Komplettbau                                                              |                       |
| )             | Fa. Spezialbau Magdeburg                                                            |                       |
| ca. 0,91 ha   | Gemeinde (Vorbehaltsfläche an L I 0 75)                                             |                       |
| ca. 0,30 ha   | Gemeinde (Vorbehaltsfläche südl. Fa. Respo<br>für öffentliche Anlage)               |                       |
| ca. 0,21 ha   | Fa. Hochmuth                                                                        |                       |
| ca. 0,44 ha   | Staatliches Umweltfachamt                                                           |                       |
| ca. 0,44 ha   | restlicher Anteil für Erschließung<br>Straßenbau, Abwasser-, Trinkwassertrassierung |                       |

#### 1.4.2. Allgemeine Art der baulichen Nutzung der Bauflächen

gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE (zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)

#### 1.4.3. Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO:

0,5 ... 0,7 als Richtwert

(siehe Planeinschriebe)

- b) Geschoßflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO:  
0,7 ... 1,2 als Richtwert  
(siehe Planeinschriebe)
- c) maximale Traufhöhe 11 m über OKF Straße  
Ausnahmen für Sonderbauwerke, wie Schornsteine,  
Türme, behälter o. ä. sind möglich
- d) maximale Geschoßzahl: 3 Vollgeschosse

#### **1.4.4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

aufgrund technologischer Erfordernisse als offene Bauweise eingeordnet

#### **1.4.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

durch Baugrenze festgesetzt, gem. § 23, Abs. 3 Abstand von der Straßen- bzw. Bordsteinkante zur Baugrenze Nordseite (Knautnaundorf) beträgt 20 m, Ost- bzw. Südseite 5 m bzw. 10 m

#### **1.4.6. Grundstücksein- bzw. -ausfahrbereich**

Die Aus- und Einfahrten aus Grundstücken führen unmittelbar auf die öffentlich gewidmete Sammelstraße des Gewerbegebietes.

#### **1.4.7. Technische Ver- und Entsorgung**

Die zur Zeit vorhandenen Versorgungsanschlüsse des jetzigen Rechtsträgers der MIBRAG GmbH werden durch die neuen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde abgelöst.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die neuverlegte TW-Leitung über Knauthain nach Großzschocher und der weiteren Nutzung des Wasserwerkes in Knautnaundorf gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Schmutzwasser sind zwei biologische Kleinkläranlagen vorgesehen bis die Möglichkeit eines Anschlusses an eine öffentliche Abwasseranlage gegeben ist. Das Oberflächenwasser wird über nachfolgend angeordnete Regenrückhaltebecken mit Sandfang in die Elster abgeleitet.

#### **1.4.8. Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung für Straßentransporte erfolgt über die beiden Zufahrtsstraßen des Gewerbegebietes an die Landstraße L I 0 75. Der Ausbau der Sammelstraßenanbindung an die L I 0 75 im Nordosten wurde aufgrund der Belastung von ca. 40 - 50 Fahrzeugen pro Stunde (in Spitzenzeiten) entsprechend verkehrsgerecht geplant. Ein mit dem Straßenbauamt Leipzig abgestimmtes Projekt wird bereits realisiert.

Die geplante 2. Anbindung an die L I 0 75 ist für eine Frequenz von ca. 10 Transporten pro Stunde ausgelegt.

#### **1.4.9. Begrünung**

Das Gewerbegebiet befindet sich ökologisch in einem desolaten Zustand und soll durch gezielte Neuanpflanzungen von Groß- und Kleingrün unbedingt aufgewertet werden. Hinzu kommt, daß südlich des Gewerbegebietes ein erhaltenswertes Biotop besteht, das im Rahmen von Neuanpflanzungen eine Grünverbindung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet erhalten sollte.

#### 1.4.10. Allgemeiner Hinweis zum Baustoffeinsatz

Für den Baustoffeinsatz sind die jeweiligen Einsatzbedingungen gegenüber atmosphärischen Einflüssen auf Verträglichkeit zu prüfen. Insbesondere wird auf folgende Schadstoffkonzentrationen im Raum Leipzig hingewiesen:

SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, H<sub>2</sub>S und HCl.

#### 1.5. Aussagen zu den geplanten Baumaßnahmen

- Firma Bau-Union Süd GmbH

- . Errichtung eines Betonmischanlagenkomplexes einschließlich Lager für Bau- und Zuschlagsstoffe, Baustellenlabor, zweigeschossigem Büro- und Sozialteil, Werkstatt sowie verschiedene Lagerflächen, Unterstelleinrichtungen und Parkplätze.

Hinzuweisen ist, daß für die Errichtung und Betreibung der Anlage die Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegt.

- . geplante Arbeitskräftezahl: 45 AK

- Firma Gläser/Sauckel

- . Errichtung einer Asphaltmischanlage, d. h. eine Aufbereitungsanlage für bituminöses Mischgut und Recyclingzugabe für Straßenbaustoffe.

Die Errichtung und Betreibung der Anlage erfolgt ebenfalls auf der Grundlage der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

- . geplante Arbeitskräftezahl: 20 AK

- Firma Eugen Engert Spezialbau GmbH

- . Nutzung bzw. Ausbau der bestehenden Werkstatt (ca. 300 m<sup>2</sup>)
- . Nutzung bzw. Ausbau des bestehenden Bürogebäudes (ca. 500 m<sup>2</sup>)
- . Lagerflächen
- . geplante Arbeitskräftezahl: 30 AK

- Firma Knarr Thermofensterbau GmbH

- . Errichtung von 3 Produktionshallen 48 x 20 m und 2 x 60 x 20 m sowie Büro- und Sozialgebäude 30 x 12 m
- . Errichtung einer Lagerhalle 42 x 20 m
- . geplante Arbeitskräftezahl: 130 AK

- Firma Respo Hutten Metall

- . Die vorhandene Produktionshalle ehem. MIBRAG GmbH wird weiter genutzt und durch einen Anbau von 18 x 40 m erweitert.
- . Außerdem ist ein Hallenbau von 40 x 80 m geplant einschließlich eines Büro- und Sozialtraktes
- . geplante Arbeitskräftezahl: 120 AK

- Firma Glasofenbau GmbH

- . Geplant sind: Lagerhalle 40 x 20 m  
zweigeschossiges Büro- und Sozialgebäude 24 x 11 m

- Firma Konrad Komplettbau

- . Geplant sind: Lagerhalle 20 x 14 m  
zweigeschossiges Büro- und Sozialgebäude 10 x 12 m

- Firma Spezialbau Magdeburg

Zur Bebauung des Geländes wurden keine Angaben gemacht.  
Zur Zeit werden die vorhandenen Baracken genutzt.

- Das Staatliche Umweltfachamt sowie  
die Firma Hochmuth Holzfensterbau  
nutzen ebenfalls zur Zeit die vorhandene Bebauung zur Lagerung  
und konnten keine weiteren Angaben zu geplanten Baumaßnahmen  
vorlegen.

- Gemeindeflächen

1. südlich der Firma Respo sind für die Entwässerungsanlagen  
(biologische Kleinkläranlage, Regenrückhaltebecken) des  
Gewerbegebietes vorgesehen
2. westlich des Gewerbegebietes sind für eine noch nicht ent-  
schiedene Bebauung reserviert, aber vorrangig für den Aus-  
bau des Kreuzungsbereiches an der B 186

## S a t z u n g s b e s c h l u ß

über den vorzeitigen Bebauungsplan des Gewerbegebietes 2.0  
gemäß § 246a, Abs. 1, Zi. 3 i. V. m. § 8, Abs. 4 BauGB der  
Gemeinde Knautnaundorf

Beschluß Nr. 152-11-IV/92 vom 17. 11. 1992

1. Die während der öffentlichen Auslegung vom 08. 08. 1991 bis 05. 09. 1991 des Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

- a) Die Bedenken und Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange sind in den Stellungnahmen des Bauplanungsamtes, des Landratsamtes Leipzig dargestellt und wurden entsprechend berücksichtigt.

Im einzelnen wurde auf folgende Schwerpunkte verwiesen:

- Der vorzeitige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet 2.0 wird als Gesamtkonzept für die Gewerbefläche betrachtet. Eingeschlossen ist das bereits durch das RP genehmigte Industriegebiet 2.1 sowie der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Knarr.
- Die Trassenführung der Anliegerstraße im Gewerbegebiet sowie die Anbindung an die L I O 75 wurden mit dem Straßenbauamt abgestimmt bzw. vertragliche Vereinbarungen über die Anschlußbedingungen bereits abgeschlossen.
- Die vom Landratsamt Leipzig Dezernat VII - Umweltschutzamt aufgeführten Anregungen wurden berücksichtigt.

- b) Während der Auslegung des Bebauungsplanes wurden keine Einsprüche und Bedenken anderer privater Belange vorgebracht bzw. geltend gemacht.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 03. 08. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 1122) beschließt die Gemeindevertretung den vorzeitigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet 2.0, das im Norden durch die Leipziger Straße, im Osten durch die Anliegerstraße des Gewerbegebietes sowie die Fluren des Volksgutes und der Gemeinde Hartmannsdorf, im Süden durch das Gelände der Reichsbahn und des angrenzenden Biotops sowie im Westen durch die B 186 und den 2 Wohngebäuden begrenzt wird, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den Bebauungsplan nach § 11 Abs. 1 BauGB die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen. die Erteilung der Genehmigung ist alsdann örtlich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 14,  
davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 9; Nein-Stimmen: 0,  
Stimmenthaltungen: 0

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Knautnaundorf, den 17. 11. 1992

  
Bürgermeister

