



Große Kreisstadt Marktleeburg



Integriertes Entwicklungskonzept – Feinkonzept Gebiet Soziale Stadt "Gaschwitz/Großstädteln"



Juli 2008



die **STEG**



Große Kreisstadt Markkleeberg

Integriertes Entwicklungskonzept - Feinkonzept Gebiet Soziale Stadt "Gaschwitz/Großstädteln"

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Markkleeberg
vertreten durch Oberbürgermeister
Herrn Dr. Bernd Klose
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Auftragnehmer:

*die***STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Arbeitsgruppe:

Christian Flörke
Dieter Lamm
Carsten Weber
Christiane Hörnig
Ina Helzig

Auftragsnummer:

77370

Stand:

16.07.2008

Inhaltsverzeichnis

EINFÜHRUNG	3
1 BESTANDSANALYSE GESAMTSTADT.....	5
1.1 Charakteristik und Lage der Stadt	5
1.2 Historie und Gestalt der Stadt	6
1.3 Raum- und Nutzungsstruktur.....	9
1.4 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt.....	10
1.5 Sozialsituation	14
1.6 Wohnungsmarkt	17
1.7 Fördergebiete der Stadt	18
2 SOZIALE UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES STADTTEILS.....	19
2.1 Lage in der Stadt, Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung.....	19
2.2 Bewohner und Sozialstruktur.....	26
2.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan 03; 05)	28
2.4 Wohnverhältnisse und Gebäudezustand (vgl. Plan 04)	31
2.5 Umweltsituation und Ökologie	34
2.6 Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten / gewerbliche Einrichtungen	37
2.7 Soziale Infrastruktur und Versorgung	39
2.8 Sicherheit und Ordnung	40
2.9 Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr	41
2.10 Wohnumfeld und öffentliche Freiräume (vgl. Plan 02)	44
2.11 Stadtteilkultur und Freizeit	47
2.12 Zusammenfassung der sozialen und städtebaulichen Missstände (vgl. Plan 06).....	49
3 FOTODOKUMENTATION.....	52
3.1 Bebauungsstruktur - Wohngebäude	52
3.2 Stadtteilprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	57
3.3 Bildung, Erziehung und Soziales	59
3.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen	61
3.5 Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel	62
3.6 Verkehrsstruktur - Erschließung	65
3.7 Öffentliche Freiflächen – Platzgestaltung	68
3.8 Private Freiflächen – Brachflächen.....	70

4	BETEILIGUNGSVERFAHREN	72
4.1	Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.....	73
4.2	Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Mieter	82
4.3	Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Gewerbetreibenden	96
4.4	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.....	102
4.5	Auswertung der Befragungsergebnisse.....	103
5	BEWERTUNG DER UNTERSUCHUNG UND ZIELSTELLUNGEN	104
5.1	Darstellung der besonderen Benachteiligung des Stadtteils	104
5.2	Darstellung der Entwicklungsziele	105
5.3	Entwurf eines Entwicklungskonzeptes (vgl. Plan 07)	107
5.4	Entwurf eines Handlungskonzeptes (vgl. Plan 08).....	108
5.5	Bürgerengagement und Stadtteileben	119
5.6	Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung	121
5.7	Städtebau und Quartierszentren.....	122
5.8	Soziale, kulturelle, bildungs-, sport- und freizeitbezogene Infrastruktur	123
5.9	Gebäude und Wohnen	124
5.10	Freiräume, Wohnumfeld und Ökologie	125
5.11	Fazit der Zielstellungen	126
6	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	127
6.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	127
6.2	Programmdurchführung und Maßnahmebewilligung	132
7	INFORMATIONEN- UND ARBEITSPLATTFORM	135
7.1	STEG COMPASS allgemein	135
7.2	STEG COMPASS in Gaschwitz/Großstädteln	137
7.3	Datenbank und Indikatoren	138
7.4	Weitere Anwendungen	140
8	PLANTEIL	142
	ANHANG	143

Einführung

Die Große Kreisstadt Markkleeberg liegt unmittelbar am Südrand Leipzigs und ist mit seinen Parkanlagen, Waldgebieten und Seenlandschaften eine attraktive Stadt im Grünen. Geprägt von Tourismus- und Naherholungsgebieten gewinnt sie verstärkt an Wohnqualität, was sich an steigenden Einwohnerzahlen ablesen lässt.

Durch die gute Infrastruktur und ein überregional ausgebautes Verkehrsnetz ist die Große Kreisstadt Markkleeberg nicht nur ein bevorzugter Wohnstandort, sondern konnte sich auch als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen etablieren.

Prägend für die Region im Süden von Leipzig war der Braunkohletagebau. Auch wenn er im Nahbereich eingestellt wurde, kann man noch die landschaftsspezifischen Folgen der Tagebauförderung beobachten. Ein gutes Beispiel ist dafür die isolierte Lage des verbleibenden Siedlungsbandes von Gaschwitz und Großstädteln.

Seit Anfang der 90er Jahre erarbeitete die Große Kreisstadt Markkleeberg Konzepte zur Landschafts- und Stadtentwicklung. Unter anderem wurden Landschafts- und Sanierungspläne sowie vorbereitende und verbindliche Bauleitplanungen erstellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem Jahr 1998 rechtsgültig. Im Jahr 2002 wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als gesamtstädtische Konzeption erarbeitet. Unabhängig vom Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) im Rahmen der Sozialen Stadt für Gaschwitz und Großstädteln sind in Markkleeberg mit „Ortskern Gautzsch“, „Stadtzentrum Markkleeberg, Ortskern Oetzsch“ und „Alt Markkleeberg“ drei weitere Sanierungsgebiete vorhanden. Heute kann man die Fortschritte der Stadtsanierung in diesen Bereichen ablesen.

Im Jahre 1993 wurde die Ortschaft Gaschwitz nach Markkleeberg eingemeindet und ist im INSEK als eines von drei Stadtgebieten mit höchster Umstrukturierungspriorität ausgewiesen. Aufgrund der Konzentration von wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Missständen wurde dabei der Stadtteil Gaschwitz vertiefend untersucht. Ein Integriertes Handlungskonzept (IHAK-Grobkonzept) wurde erstellt und darauf aufbauend das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept (IEK-Feinkonzept) erarbeitet, welches sich mit den südlich der Kernstadt gelegenen Teilbereichen von Großstädteln und Gaschwitz befasst.

Da der Umfang der notwendigen Maßnahmen zur baulichen und sozialen Stabilisierung der Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln nicht durch übliche kommunale Entwicklungsmaßnahmen und Investitionen gedeckt werden kann, hat die Stadt Markkleeberg am 01.11.2006 einen Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) gestellt. Die Erarbeitung des IHAK-Grobkonzept diente dabei als planerische Grundlage für den formalen Antrag.

Am 14.11.2007 wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt, ein entsprechendes IEK-Feinkonzept zu erstellen. Im vorliegenden erarbeiteten Konzept werden detailliert soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse aufgezeigt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden die Sanierungsziele ausgewiesen und deren Umsetzung anhand von Maßnahmen dargestellt und das ursprüngliche Kosten- und Finanzierungskonzept überarbeitet.

Während der Erarbeitung des Feinkonzeptes wurde ein besonderer Wert auf die Beteiligung aller Bürger und der Träger öffentlicher Belange gelegt. Anregungen der Bewohner und anderer Beteiligter sind im Feinkonzept aufgegriffen und berücksichtigt wurden.

Neben dieser klassischen Form der Erarbeitung wurde mittels webbasierten Arbeits- und Informationsplattform STEG COMPASS eine computergestützte Datenbank zu den über 1000 Datensätzen der Gebäuden und Flächen erarbeitet.

Das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept (Feinkonzept) für das Gebiet der sozialen Stadt Gaschwitz / Großstädteln hat die Stadt Markkleeberg in der Stadtratsitzung vom 16.07.2008 beschlossen.

1 Bestandsanalyse Gesamtstadt

1.1 Charakteristik und Lage der Stadt

Markkleeberg ist mit 23.992 Einwohnern (vorläufige STALA-Daten 31.12.2007) die bevölkerungsreichste Stadt des Kreises Leipziger Land, der 1994 aus den Landkreisen Leipzig, Borna und Geithain hervorgegangen ist.

Im Süden des Oberzentrums Leipzig gelegen, grenzt das Gemeindegebiet Markkleeberg im Osten, Westen und Norden direkt an das dieses an. Daraus ergeben sich enge Verzahnungen und gute Infrastrukturanbindungen beider Städte. Im Süden grenzt Markkleeberg an die Gemeinden Zwenkau und Böhlen an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.136 ha.

Seit Stilllegung der Braunkohlentagebaue, die weit in den Stadtkörper vordrangen, entwickelt sich Markkleeberg, wie schon Ende des 19. Jahrhunderts, wieder zu einer bevorzugten Wohngegend. Die Bautätigkeit dieser Zeit hinterließ eine ganze Reihe bemerkenswerter, zum Teil villenartiger Wohngebäude und ebenso Parkanlagen, wie dem Kees'schen Park und dem Agra-Gelände mit der Herfurthschen Villa. Grünbereiche reichen bis in das Stadtzentrum hinein und lassen so den Eindruck einer Stadt im Grünen entstehen. Der entstandene Cospudener und Markkleeberger See unterstreichen diesen Eindruck, sind aber auch attraktive Naherholungsgebiete mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Stadt Markkleeberg gründete sich aus mehreren Ortslagen erst im Jahr 1934. Aus diesem Grund entwickelte sich kein gemeinsam gewachsenes Stadtzentrum. Weitere Probleme sind die Zäsuren durch die Nord-Süd Trassen der Deutsche Bahn AG und der B2/95. Besonders die Bundesstraße, die auch als Zubringer zur im Süden gelegenen A38 dient, trennt Markkleeberg in einen östlichen und einen westlichen Teil. Die im Süden gelegenen Ortsteile Großstädteln und Gaschwitz sind in ihrer räumlichen Entwicklung durch diese beiden Trassen stark eingeschränkt. Diese räumliche Einschränkung wird für die beiden Ortsteile noch durch das parallel zur Bundesstraße verlaufende, kanalisierte Flussbett der Pleiße verstärkt. Hinzu kommen infolge der Devastierung der Ortsteile Cospuden, Prödel, Teilen von Zöbiger, des Gutes Lauer, Cröbern und Crostewitz fehlende Querverbindungen der verkehrstechnischen Infrastruktur, was den Nord-Süd Charakter der beiden Ortsteile verstärkt.

1.2 Historie und Gestalt der Stadt

Das nördliche Territorium des Kreises Leipziger Land deckt sich - geographisch betrachtet - weitgehend mit dem Südteil der Halle-Leipziger Tieflandsbucht, als südlicher Ausläufer der größten Norddeutschen Tiefebene. Aufgrund der verkehrsgeographisch günstigen Lage weist dieses Kreisgebiet eine lange geschichtliche Entwicklung auf und wurde zum Zentrum des mitteldeutschen Raumes. Damit ist die Entstehung des heutigen Siedlungsbildes das Ergebnis der Geschichte der Landschaft und ihrer Menschen.

Der für eine Besiedlung bedeutsame Boden entstand in der Hauptsache im Holozän, die jüngste Abteilung des Quartärs, die vom Ende der pleistozänen Eiszeit bis in die Gegenwart reicht. An der wichtigsten pleistozänen Bildung, dem Löß, hat das Kreisgebiet allerdings nur geringen Anteil. Zu allen Zeiten zog ein ausgeprägtes Gewässersystem die Menschen zum Verweilen und zur Ansiedlung an. Es hatten sich schon alt- und mittelsteinzeitliche Jäger häufig hier aufgehalten, wofür Funde sprechen. In der frühen Eisenzeit macht sich ein Siedlungsrückgang bemerkbar.

Das Gebiet war seit dem sechsten Jahrhundert vor der Zeitenwende von slawischen Stämmen bewohnt. Die Kultur der Eisenzeit beginnt im Markkleeberger Land um die Zeitenwende. Sie wurde getragen vom germanischen Stamm der Hermunduren, der das Gebiet zwischen der mittleren Elbe und der Saale bewohnte. Im 11. Jahrhundert nach der Zeitenwende begannen die deutschen Kolonisationskriege gegen die Slawen östlich der Saale. Zum Schutz der deutschen Siedler entstanden Burgen.

Die Ortsteile Raschwitz, Gautzsch, Markkleeberg, Zöbiger und Prödel entwickelten sich aus solchen Wasserburgen, die in den Auen der Flüsse Elster und Pleiße errichtet wurden. Zöbiger war das Vorwerk des Rittergutes Prödel. Aus den ursprünglich slawischen Ansiedlungen entwickelten sich im Laufe der Zeit feudale Rittergüter, die dann seit dem 17. Jahrhundert in den Besitz des Leipziger Großbürgertums übergingen (deren Besitz wurde zwischen 1945 und 1947 enteignet).

Oetzsch gründete sich dagegen als Rundlingsdorf, dessen räumliche Struktur sich noch heute in der Führung der Straße „Alt-Oetzsch“ wieder findet. Raschwitz ging aus einer alten slawischen Ortschaft und Wasserburg hervor. Vor allem in Oetzsch, Gautzsch und Raschwitz siedelten sich seit Ende des 19. Jh. reiche Leipziger Bürger in großzügigen Villen an. So entstand 1905 das „Weiße Haus“ für den Konsul Herfurth. In der Zwischenkriegszeit galt

Raschwitz als einer der begehrtesten Bauplätze im Leipziger Umland. Vor allem wurden die Landhaus- und die Herrenhaussiedlung geschaffen.

Die Entwicklung des Ortsteils Markkleeberg war lange Zeit von acht Großgärtnereien geprägt. An der Stadtgrenze zu Leipzig entstand außerdem seit Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts das Musikerviertel. Der erste Schrebergartenverein „Zur Sonne“ entstand 1889. Ihm folgte eine Reihe weiterer solcher Einrichtungen auf dem Gemeindegebiet. Seit 1874 bestand durch die „Gautzcher Bahn“ eine Schienenverbindung nach Plagwitz. Im Jahre 1888 wurde in Gautzsch ein Haltepunkt an der Bahnlinie Leipzig - Hof eingerichtet. 1902 wird die erste Straßenbahnverbindung nach Leipzig eröffnet (erste Haltestelle Forsthaus Raschwitz).

In Gautzsch entstand - angezogen durch den Gleisanschluss der „Gautzcher Bahn“ - von 1890 bis 1910 das Fabrikviertel im Bereich der Spinnereistraße. Die Buntgarnwerke gingen 1881 in Betrieb. Der Vorgängerbetrieb der Süßwaren GmbH bestand bereits seit 1845. Der Betrieb Polyfol in Großstädteln, der Verpackungsmittel herstellte, wurde 1902 gegründet. Die Molkereigenossenschaft in Markkleeberg-Mitte bestand seit 1935 und existiert nicht mehr.

Die später zur Stadt Markkleeberg vereinigten Ortschaften Markkleeberg, Gautzsch, Oetzsch, Raschwitz, Großstädteln, Zöbiger, Cospuden und Prödel wurden urkundlich erstmals zwischen 1190 und 1378 erwähnt. Die beiden letztgenannten Orte fielen dem im Tagebauverfahren betriebenen Braunkohlenabbau zum Opfer. Bereits 1915 schlossen sich die Gemeinden Markkleeberg und Oetzsch zusammen. Gautzsch kam 1934 hinzu, um der Eingemeindung nach Leipzig zu entgehen.

Großstädteln, Zöbiger, Prödel und Cospuden wurden 1937 angeschlossen. Im Jahr 1993 erfolgte die Eingemeindung von Gaschwitz und im Jahr 1994 schloss sich Wachau der Stadt an. Das Stadtrecht wurde 1937 erteilt. Seit ungefähr 1875 stieg die Einwohnerzahl bis 1900 beispielsweise in Gautzsch auf das Vierfache, in Oetzsch auf das Zehnfache. Damit erweiterte der Wohnraumbedarf die Siedlungsfläche und den Verkehrs- und Gewerberaum auf rund ein Viertel des Gebietes.

Der Bedarf ging ausschließlich zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche, denn die Waldgebiete blieben bis 1950 nahezu unberührt. Bis 1900 gab es in Oetzsch längst kein Bauerngut mehr und auch in den anderen Dörfern ging die Landwirtschaft stark zurück, insbesondere als kohleveredelnde Betriebe Land aufzukaufen begannen. Markkleeberg war

noch im zweiten Viertel des 20. Jahrhunderts eine nahezu ideal angelegte Stadt in weitgehend natürlicher Landschaft.

Die Fläche für Siedlung, Verkehr und Gewerbe nahm etwa ein Drittel des Stadtgebietes ein. Zwei Drittel waren Waldungen, Parkanlagen, Gärten sowie landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Räume. Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts beanspruchte die auf ca. 18.000 Einwohner angestiegene Bevölkerung schon rund ein Drittel der Gesamtfläche. Für die Landwirtschaft sowie dem Gartenbau blieben noch 30 %. Bis Anfang der neunziger Jahre verschob sich das Verhältnis auf etwa 90 zu 10. Die Flächennutzung des Markkleeberger Siedlungsraumes zeigte in den vergangenen 200 Jahren alle Merkmale der Entwicklung vom reinen Agrargebiet zur Wohn- und Gewerbestadt.

Nachdem der Braunkohlenbergbau Markkleeberger Fluren erreichte, begann bis zum Abschluss der Auskohlung (1990) eine Periode beispielloser Veränderungen hinsichtlich Einwohnerumsiedlung, Umweltbelastung und Wohnqualität. Aber auch die Bodennutzung bezüglich Flächenentzug, Verkehrswege- und Gewässerverlagerung, Wohnungsabriss- und -neubau waren betroffen. Die beiderseits der Eisenbahnlinie Leipzig-Altenburg nordwärts vorstoßenden Tagebaue nahmen letztlich ein Drittel des Gebietes der Stadt in Anspruch und dehnten die Wohnfläche durch die Umsiedlung von Ortschaften auf fast 50 %.

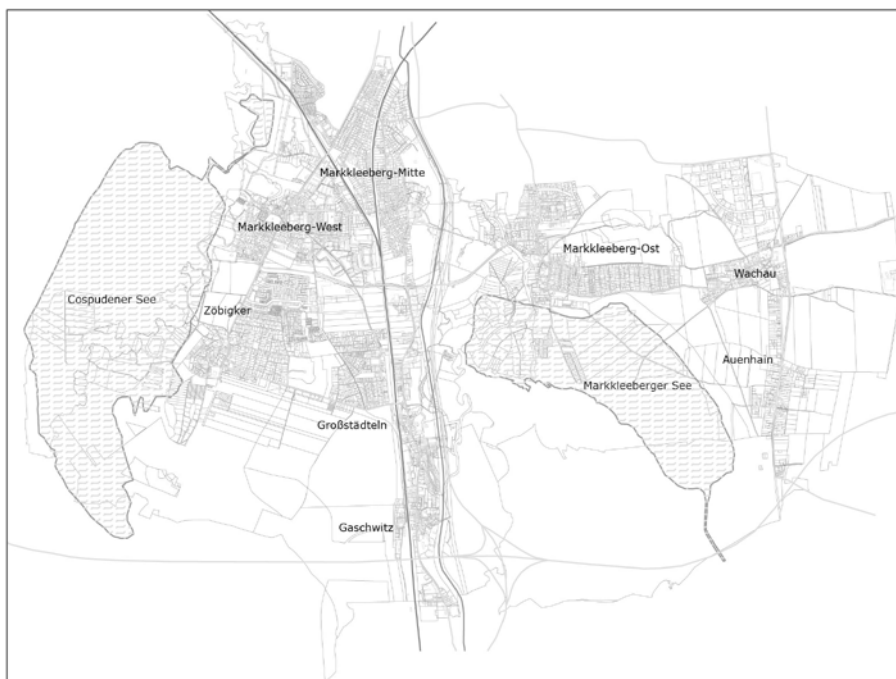
Zugleich sanken landwirtschaftliche Nutzfläche, Waldungen und Gewässer insgesamt auf weniger als 10 %. Mit Abschluss der Auskohlung und Beginn der Tagebausanierung des ehemaligen Bergbaugebietes wurden umfangreiche Tourismus- und Naherholungsgebiete entwickelt (Cospudener See, Markkleeberger See). Gleichzeitig erfolgte mit dem Aufbau der Wohnsiedlungen Eulenberg, Abendsonne, Krähenfeld und von Sozialwohnungen in Großstädteln das optische Zusammenwachsen der Stadtteile. Für das Herauslösen von Betrieben aus Wohngebieten entstanden mehrere Gewerbegebiete mit dringend benötigten Arbeitsplätzen.

1.3 Raum- und Nutzungsstruktur

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen lassen sich auch heute noch in der Raumstruktur von Markkleeberg ablesen. Durch die umfangreichen Neuansiedlungen nach 1990 sind die Ortsteile zusammengewachsen. Die beiden entstandenen Seen liegen räumlich getrennt, einmal im westlichen (Cospudener See, gemeinsam mit Leipzig) und im östlichen (Markkleeberger See) Gemeindegebiet.

Für die Entwicklung der Stadt liegt ein 1998 genehmigter Flächennutzungsplan vor. Die aktuelle Fortschreibung ist vom 17.10.2007 und wurde notwendig, um sich neuen Bedingungen und Anforderungen anzupassen. Der FNP stellt folgende (wesentliche) Raum- und Nutzungsstrukturen dar:

- Hauptsiedlungskörper ist im Norden und Westen des Gemeindegebietes
- dieser schließt sich unmittelbar an Leipziger Siedlungsbereiche an
- kleinere Gewerbegebiete entlang der Bahntrasse
- mit Gewerbegebiet Wachau größtes Gewerbegebiet des Landkreises
- Siedlungskörper im Süden zwischen der Bahntrasse der DB und der Bundesstraße B 2/95
- umfangreiche Waldgebiete im Süden
- Ausweisung von Dorf- und Mischgebieten in den Zentren der Ortslagen
- Sondergebiete in den Bereichen der Seen für Sport und Freizeit



Quelle: Zeichnung Stadt Markkleeberg; Grafik eigene Darstellung; 2008

1.4 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt

Die folgenden Tabellen und Diagramme verdeutlichen den Bevölkerungsanstieg der Stadt Markkleeberg nach 1990 bis zum 31.12.2007. Neben dem allgemeinen Anstieg der Bevölkerung im Leipziger Umland (Zuzüge) sind auch die Eingemeindungen der ehemals selbständigen Gemeinden Gaschwitz (1993) und Wachau (1994) die Ursachen des positiven Verlaufs. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt sich wie fast überall in Deutschland negativ. Die Sterberaten übersteigen dabei die Geburtenraten stetig.

Bevölkerungsentwicklung

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
absolut	19 570	19 288	19 432	19 542	19 770	20 415	21 457	22 264	22 728	23 051	23 157	23 087	23 139	23 306	23 639	23 806	23 913	23 992
relativ	100,0	98,6	99,3	99,9	101,0	104,3	109,6	113,8	116,1	117,8	118,3	118,0	118,2	119,1	120,8	121,6	122,2	122,6

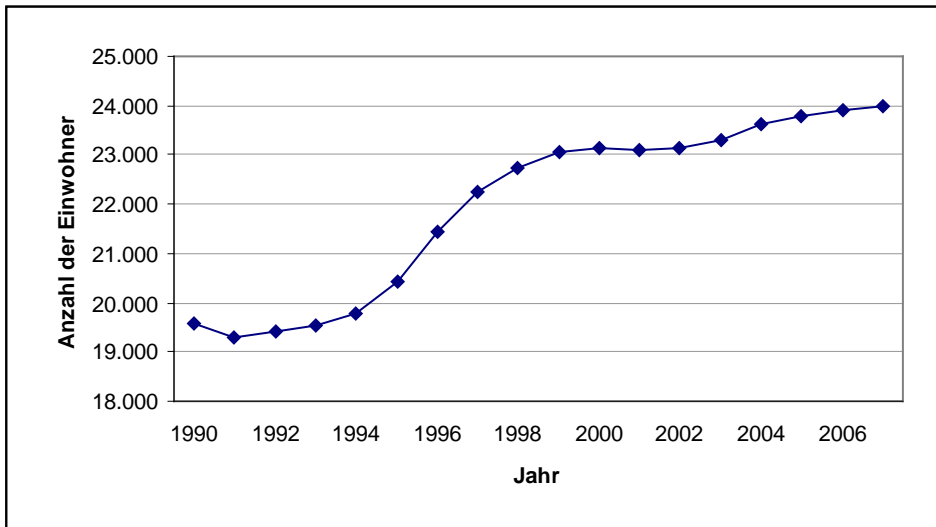
räumliche Bevölkerungsentwicklung

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ²
Zuzüge	677	543	810	1 234	1 373	1 888	2 331	2 402	1 875	1 753	1 622	1 450	1 329	1 411	1 515	1 444	1 315	1 315
Fortzüge	1 255	666	478	950	1 001	1 113	1 152	1 484	1 310	1 363	1 428	1 430	1 229	1 162	1 116	1 238	1 148	1 135
Saldo	- 578	- 123	332	284	372	775	1 179	918	565	390	194	20	100	249	399	206	167	180

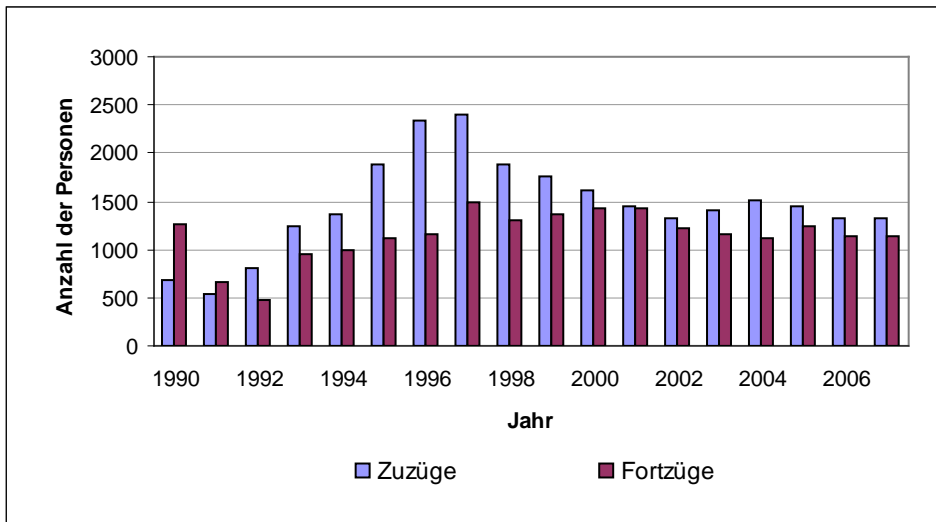
natürliche Bevölkerungsentwicklung

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ²
Lebendgeborene	179	110	89	101	95	121	123	141	147	165	155	165	177	161	159	190	168	207*
Gestorbene	301	269	277	275	239	251	261	253	249	233	243	255	225	243	224	230	228	238*
Saldo	- 122	- 159	- 188	- 174	- 144	- 130	- 138	- 112	- 102	- 68	- 88	- 90	- 48	- 62	- 65	- 40	- 60	- 31

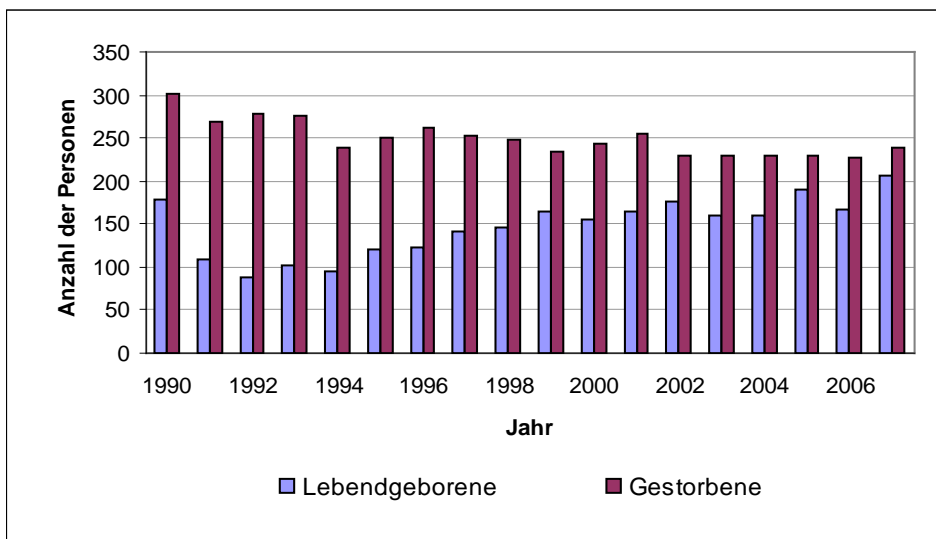
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Markkleeberg²; eigene Darstellung; 2008



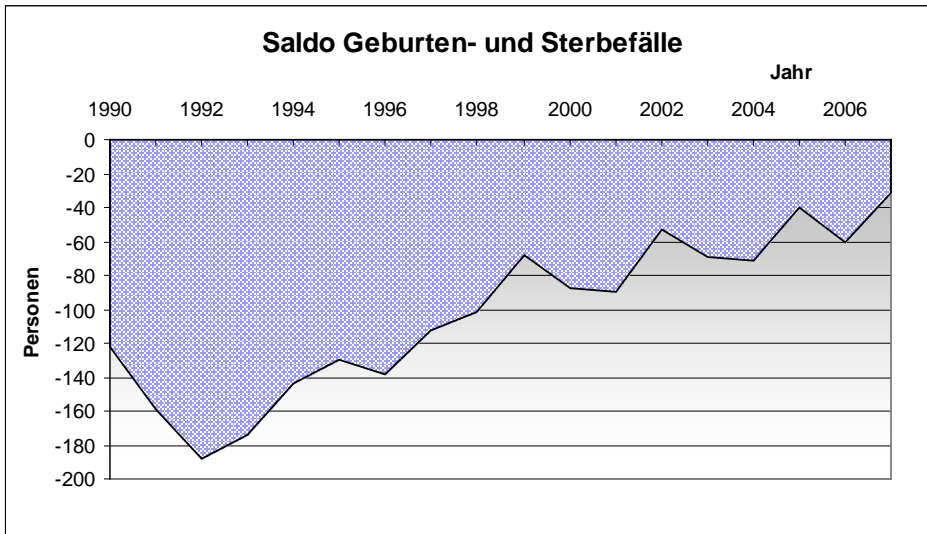
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008



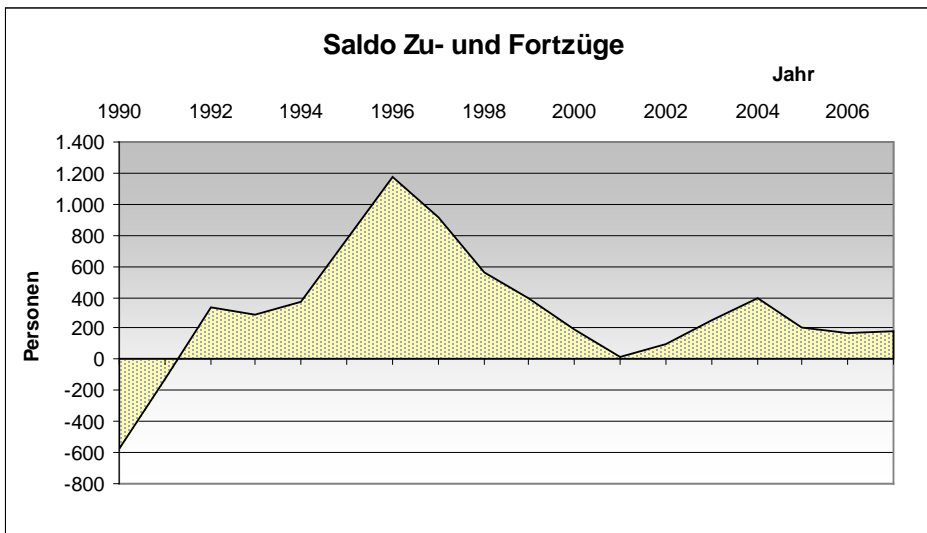
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008



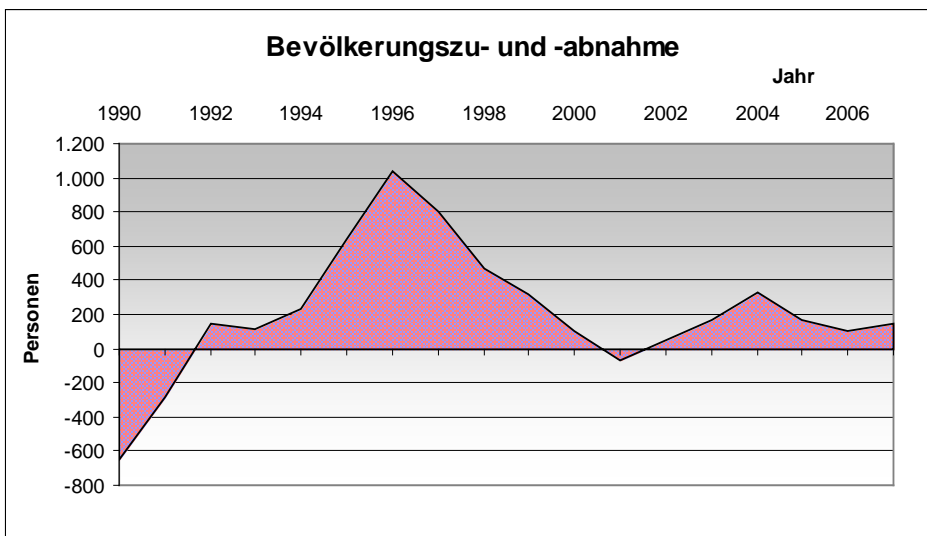
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008

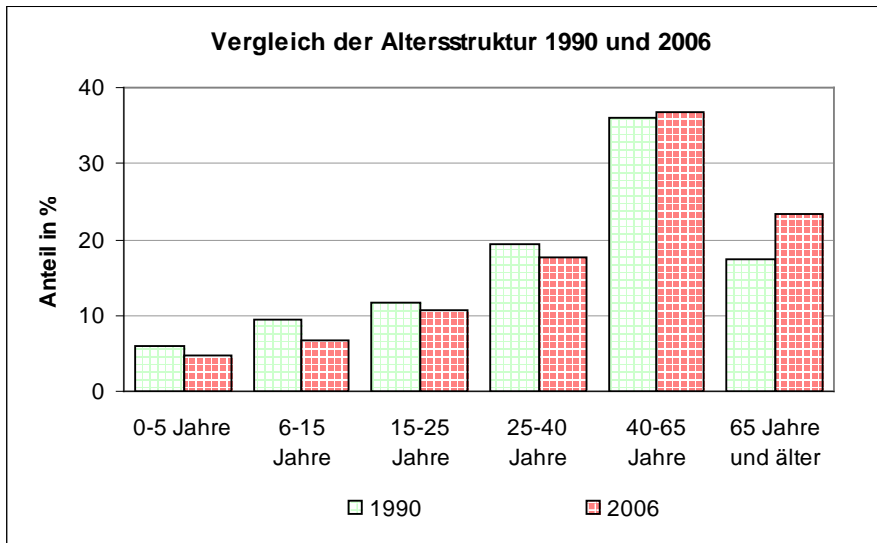


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008



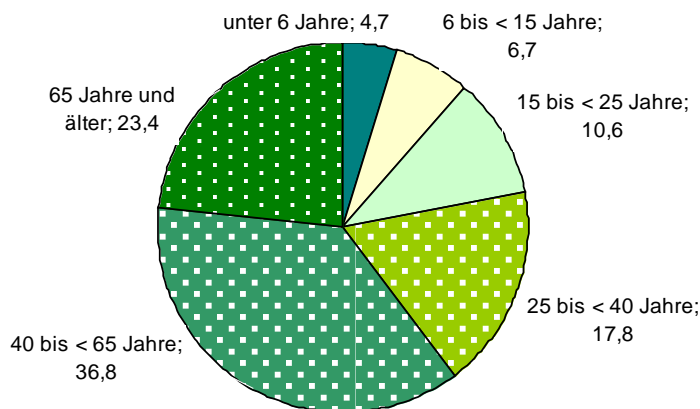
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2008

Vergleich der Altersstruktur von Markkleeberg in den Jahren 1990 und 2006



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2007

Altersstruktur 2006 in %



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2007

Altersklasse	absolut	relativ
0-5 Jahre	1.135	4,7 %
6-15 Jahre	1.592	6,7 %
15-25 Jahre	2.544	10,6 %
25-40 Jahre	4.245	17,8 %
40-65 Jahre	8.790	36,8 %
65 Jahre und älter	5.607	23,4 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2007

1.5 Sozialsituation

Sozialhilfeempfänger

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Entwicklung der Anzahl der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger sowie der Obdachlosen bis zum Jahr 2004, 2007 bzw. 2005. Danach ist jeder zwölfte Einwohner auf soziale Unterstützung angewiesen.

Sozialhilfeempfänger		
Jahr	Anzahl Personen	je 1000 Einwohner
1994	281	14,2
1997	520	23,4
1998	680	29,9
1999	683	29,6
2000	610	26,4
2001	591	25,6
2002	k.A.	k.A.
2003	k.A.	k.A.
2004 ²	594	25,1
2005	k.A.	k.A.
2006	k.A.	k.A.
2007	k.A.	k.A.
Wohngeldempfänger		
Jahr	Anzahl Personen	je 1000 Einwohner
1997	914	41,1
1998	1073	47,2
1999	1150	49,9
2000	1263	55,8
2001	k.A.	k.A.
2002	k.A.	k.A.
2003	k.A.	k.A.
2004	k.A.	k.A.
2005	k.A.	k.A.
2006 ²	583	24,4
2007 ²	486	20,3

Quelle: INSEK 07/2002 und neue Datenabfrage; Stadt Markkleeberg²; eigene Darstellung 2008

Obdachlose		
Jahr	Anzahl Personen	Anteil an Bevölkerung in %
1995	13	0,06
1996	14	0,06
1997	15	0,07
1998	15	0,07
1999	13	0,06
2000	14	0,06
2001	14	0,06
2002	16	0,07
2003	14	0,06
2004	15	0,06
2005	13	0,05
2006	k.A.	k.A.
2007	k.A.	k.A.

Quelle: INSEK 07/2002 und neue Datenabfrage; eigene Darstellung 2008

Arbeitslosenquote

Nach Angaben der Arbeitsagentur betrug die Arbeitslosenquote im Januar 2008 in Markkleeberg 10,3 %. Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Markkleeberg von 1998 bis 2007 zeigt die folgende Übersicht:

Jahr	Gesamt	Jugendliche unter 25 Jahre	55-jährige und älter	Langzeitarbeitslose	Arbeitslose je 1000 EW
31.12.1998	1402	143	420	448	62
31.12.1999	1582	162	452	513	96
31.12.2000	1627	154	437	581	70
31.12.2003	1616	128	209	671	69
31.12.2004	1597	149	221	655	86
Jahresdurchschnitt 2005	1665	194	228	k.A.	70
Jahresdurchschnitt 2006	1480	168	199	583	62
31.12.2007 ²	1233	k.A.	k.A.	k.A.	51

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Arbeitsagentur²; eigene Darstellung; 2008

Ausländer- und Aussiedleranteil

In Markkleeberg haben insgesamt 563 Ausländer ihren Hauptwohnsitz angemeldet (31.12.2006). Das bedeutet, dass 2,4 % der Einwohner einen Migrationshintergrund aufweisen. Gegenüber 1999 ist jedoch ein Rückgang des Ausländeranteils um 1,2 % zu verzeichnen. Das entspricht 273 Personen.

Kriminalität im Polizeirevierbereich Markkleeberg

	Jahr 2004		Jahr 2005		1. Halbjahr 2006	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Erfasste Fälle insgesamt	4373		4010		2080	
Aufgeklärte Fälle insgesamt	2576		2266		1168	
Aufklärungsquote		58,9		56,5		56,2
Ermittelte Tatverdächtige	2048	100	1763	100	936	100
davon:						
Kinder	90	4,4	59	3,3	36	3,8
Jugendliche	211	10,3	193	10,9	108	11,5
Heranwachsende	205	10,0	164	9,3	85	9,1
Erwachsene	1542	75,3	1347	76,4	707	75,5

Quelle: Stadt Markkleeberg; eigene Darstellung 2008

1.6 Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand

Für die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes der Stadt Markkleeberg wurden in den vergangenen Jahren keine direkten Erhebungen vorgenommen. Die letzte sachsenweite Grundstücks- und Wohnungszählung fand im Jahr 1995 statt, auf deren Basis Fortschreibungen aufgrund von Ab- und Neuzugängen erfolgten. Dabei wurde für Markkleeberg im Jahr 2006 eine Gesamtzahl von **11.697 Wohneinheiten** (WE) errechnet. Davon befinden sich etwa 29 % (3.402 WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 71 % (8.295 WE) in Mehrfamilienhäusern. (Werte in Klammern wurden errechnet aus Angaben INSEK 2002 und den angegebenen Neubauten, Abriss wurde bei den Mehrfamilienhäusern angenommen)

Laut Gemeindestatistik existierten in Markkleeberg zum 31.12.2006 **4039 Wohngebäude**. Darunter sind 2899 Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen. 70 Wohngebäude wurden 2006 neu errichtet. Vergleicht man diese Zahlen mit den Angaben der Gemeindestatistik aus dem Jahr 2005, so ist ein leichter Anstieg der Wohneinheiten festzustellen. Hier lag die Gesamtzahl der Wohneinheiten bei 11.621 und 55 Wohngebäude wurden neu errichtet.

1.7 Fördergebiete der Stadt

Die Stadt Markkleeberg hat seit 1990 folgende drei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Diese Gebiete erhalten Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm der „Städtebaulichen Erneuerung“ (SEP).

1. *"Stadtzentrum Markkleeberg, Ortskern Oetzsch"*

- Lage: Markkleeberg-Mitte
- Größe / Struktur: 20 ha; gründerzeitliches Zentrum und historischer Ortskern
- Laufzeit: 1991 bis voraussichtlich 2011
- Gesamtförderrahmen: 16,5 Mio. €

2. *"Ortskern Gautzsch"*

- Lage: Markkleeberg-West
- Größe / Struktur: 27,5 ha; gründerzeitliches Nebenzentrum und Kees`scher Park
- Laufzeit: 2000 bis voraussichtlich 2012
- Gesamtförderrahmen: 9,5 Mio. €

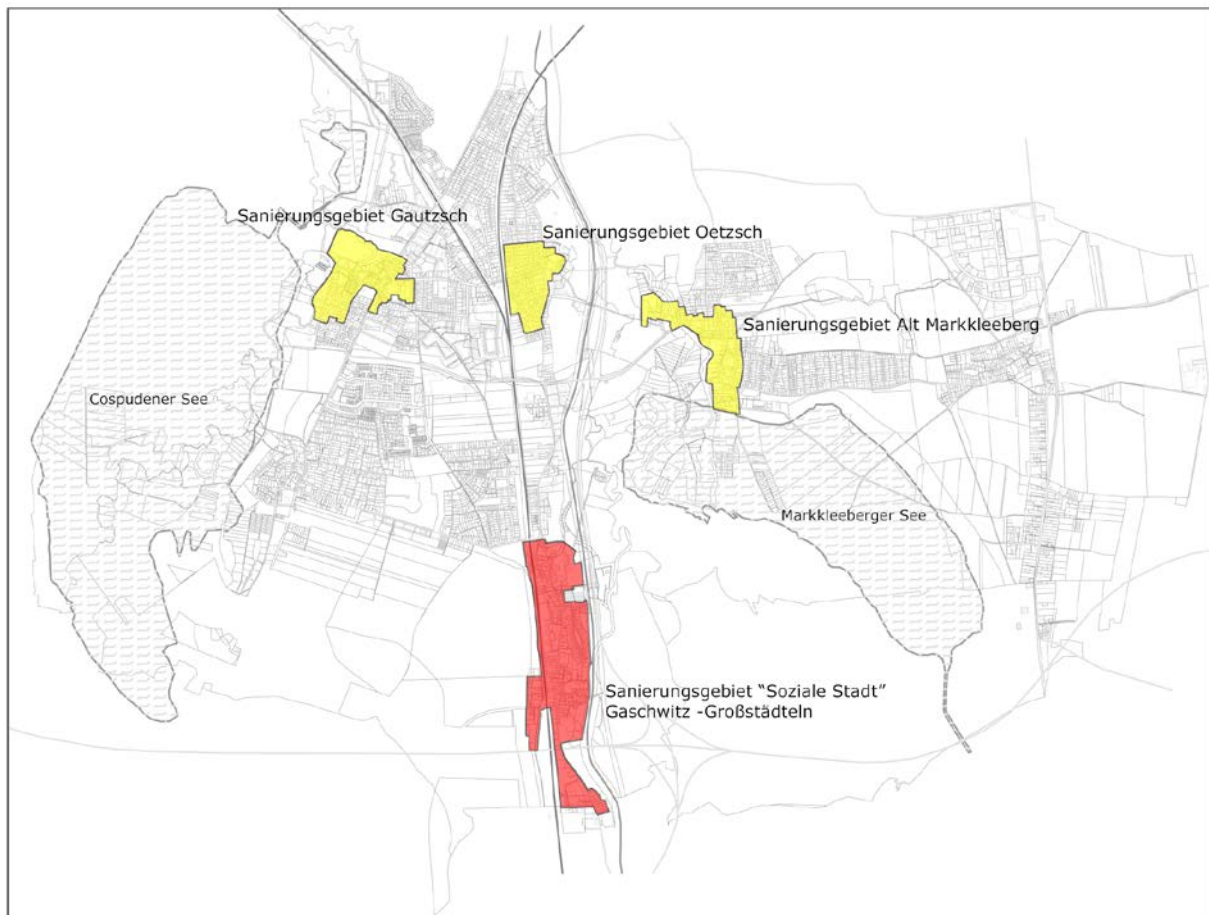
3. *"Alt Markkleeberg"*

- Lage: Markkleeberg-Ost
- Größe / Struktur: 22,0 ha; historische Ortslage am Markkleeberger See
- Laufzeit: 2002 bis voraussichtlich 2014
- Gesamtförderrahmen: 6,0 Mio. €

2 Soziale und städtebauliche Analyse des Stadtteils

2.1 Lage in der Stadt, Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Lage in der Stadt



(Bestandszeichnung Stadt Markkleeberg, Grafik eigene Darstellung; 2008)

Die Grafik veranschaulicht die Lage des Fördergebietes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ von Gaschwitz/Großstädteln (rot) in Bezug auf die Gesamtstadt und die weiteren drei vorhandenen Sanierungsgebiete (gelb) von Markkleeberg.

Geprägt ist diese besondere Lage durch folgende Charakteristika:

- Randlage im Südraum des Stadtgebietes
- Bandstruktur in Nord-Süd-Richtung zwischen Bahntrasse und Bundesstraße B2/95
- Lage zwischen dem Cospudener- und dem Markkleeberger See

Gebietsabgrenzung (vgl. Plan 01)

Der anliegende Plan 01 zeigt die Abgrenzung des insgesamt 60,6 ha großen Untersuchungsgebietes. Das Untersuchungsgebiet ist während der Erarbeitung des Feinkonzeptes, im Vergleich zur Abgrenzung laut Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm vom 01.11.2006, in 3 Teilbereichen erweitert wurden. Die Einbeziehung der 3 Teilbereiche ist notwendig, um eine weitere Zergliederung der Ortsteile von Gaschwitz und Großstädteln zu verhindern und eine Gesamtentwicklung der Entwicklungsziele zu ermöglichen. Die Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ wird durch folgende Hauptmerkmale charakterisiert und stellt den Anlass für die Auswahl der Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln dar (Auszug INSEK 07/2002, aktualisiert):

Die Entwicklung der Stadt Markkleeberg, die bereits seit der Jahrhundertwende des 20. Jahrhunderts als beliebter Wohnort gilt, ist mit Beginn der 90er Jahre aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Leipzig von einem starken Suburbanisierungsprozess geprägt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen, die sich in einer starken Zunahme der Wohnbaufläche niederschlagen. Wie in vielen anderen Randgemeinden von Leipzig kam es auch in Markkleeberg zu einer Zunahme der Gewerbeflächen. Damit gewann die Stadt ebenso als Gewerbestandort an neuer Bedeutung. Der erst 1993 nach Markkleeberg eingemeindete Ortsteil Gaschwitz vollzieht diese Entwicklung nicht nach. Er ist der einzige Markkleeberger Stadtteil, der seit 1990 keinen Einwohner- und Gewerbezuwachs zu verzeichnen hat. Hauptursache für diese Entwicklung ist der von 1960-1990 westlich und östlich des Ortsteils vorangetriebene Braunkohlenbergbau. Der Siedlungskörper reduziert sich und setzt sich bandartig in Richtung Süden und Norden fort. Eine Folge dieser Konzentration ist die starke Verlärmung durch die Verkehrswege. Verbunden mit der räumlichen Isolation des Ortes ist außerdem der Verlust der ehemals sehr attraktiven landschaftlichen Umgebung, die Gaschwitz im Laufe des 19. Jahrhunderts zu einem beliebten Naherholungs- und Luftkurort machte.

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel nach der politischen Wende und der vergleichsweise geringen Sanierungstätigkeit im Wohnungsbau verschlechterte sich die Situation der Ortsteile Gaschwitz und Großstädteln zusätzlich. Das Wegbrechen zahlreicher Arbeitsplätze insbesondere bei der Bahn und im Bergbau war diesbezüglich ein wichtiger Einflussfaktor. In Folge der gesamten Veränderungen wurde die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Der marginale Charakter des Ortes Gaschwitz hat trotz seiner Eingemeindung nach Markkleeberg weiterhin Bestand. Bislang planerisch vernachlässigt, blieb der Ortsteil von der Entwicklung und dem Aufschwung der Gesamtstadt weitgehend abgekoppelt. Die eingangs be-

schriebene Situation und die daraus erwachsenen Defizite zeigen jedoch gerade die Notwendigkeit einer gesamtplanerischen Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgebiet. Das erscheint umso wichtiger, da eine Reihe von Veränderungen auf die Ortsteile zukommen werden, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Funktion des Ortes, die Nutzung von Flächen sowie das Ortsbild zu erwarten sind. Dazu gehören insbesondere:

- die Bundesautobahn A 38, die den Ortsteil Gaschwitz quert
- die Umgestaltung der vom Tagebau geprägten Region zu einer Wald- und Seenlandschaft mit großer Bedeutung für die Regenerierung des Naturraumes sowie für Erholung und Freizeit
- aus der Umstrukturierung des Schienen-Netzes resultierende Funktion des Ortes für den ÖPNV (im Zusammenhang mit dem Bau des Leipziger City-Tunnels und den daraus resultierenden Maßnahmen für den S-Bahn-Verkehr, Verknüpfung mit Regionalverkehr).
- freierwerden des ehemaligen Güterbahnhofs

Historischer Abriss Gaschwitz

Der Ort Gaschwitz ist von seinem Ursprung her eine sorbische Ansiedlung. Die Deutung des Namens weist auf ein ‚Dorf des Gasch‘ oder auch ‚Leute des Johann‘ hin. Über die frühe Geschichte des Ortes ist wenig überliefert. Dementsprechend können an dieser Stelle nur wenige Aussagen zur historischen Entwicklung von Gaschwitz bis zum 19. Jahrhundert getroffen werden. Mit der Besiedlung des Dorfes durch deutsche Siedler um 1100 baute der Lehnsherr - vermutlich aus der Familie von Gaschwitz - eine Wehranlage in Form einer Wasserburg mit Zugbrücke. In der Folgezeit entwickelte sich Gaschwitz zu einem bedeutenden Rittergut, zu dem auch das Gut Debitzdeuben gehörte. Die Anlage der Gutssiedlung und der Gutsblockflur erfolgte wahrscheinlich Mitte des 16. Jahrhunderts. Von 1508 bis 1616 besaßen die Familien v. Erdmannsdorf und v. Pflugk, denen noch weitere größere Güter in der Umgebung gehörten, das Gut Gaschwitz. Lt. Erbregister wohnten 46 Menschen im Jahre 1598 in Gaschwitz, die fast alle auf dem Hof arbeiteten. Kirchlich und schulisch gehörte Gaschwitz zu dieser Zeit zu Großdeuben oder Großstädteln, was auch erklärt, dass der Ort keine eigene Kirche besitzt. Nach 1616 wechselten die Besitzer des Rittergutes in vergleichsweise kurzen Abständen.

Bis ins 19. Jahrhundert waren die Gaschwitzer Gebäude außerhalb des Rittergutes meist einfache alte Bauerngüter, die die Gutsherrschaft nach und nach aufkaufte. 1815 wurden in Gaschwitz 23 Bauerngüter und Hausgrundstücke gezählt. Es gab zu dieser Zeit keine befestigten Straßen, keine Hausnummern und auch kein Ladengeschäft. Einen großen Auf-

schwung erlebte Gaschwitz mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz. Bereits im Jahr 1842 erhält der kleine Ort nach der Fertigstellung der Eisenbahnverbindung Leipzig - Altenburg einen Haltepunkt. 1874 wurde auf Bestreben der Gaschwitzer-Meuselwitzer-Eisenbahngesellschaft eine zweite Bahnlinie eröffnet. Sie führte von Gaschwitz aus zu den südwestlich gelegenen Orten Zwenkau, Groitzsch, Lucka und Meuselwitz. Mit dem Eisenbahnanschluss entwickelte sich Gaschwitz zu einem beliebten Ausflugsziel insbesondere für die Leipziger Bevölkerung. An Sommersonntagen kamen bis zu 3.000 Besucher nach Gaschwitz, um von hier aus Ausflüge in die reizvolle Umgebung zu machen. Diese Entwicklung gab sowohl dem Gaststättengewerbe als auch dem Grundstücksmarkt einen deutlichen Aufschwung. Um 1900 gab es im Ort fünf Gasthäuser und den Veranstaltungssaal „Konzert- und Balletablisements Central-Halle“.

Die erste Villa auf Gaschwitzer Flur wurde 1876 an der Grenze zur Nachbargemeinde Debitzdeuben errichtet. Weitere Bauten folgten insbesondere westlich der Bahnanlagen in der Nähe des Harthwaldes. In dieser Zeit wurde Gaschwitz als Luftkurort eingestuft und das Tuberkuloseheim „Hartheck“ errichtet, das sich ebenfalls westlich der Bahnanlagen direkt am Waldrand befand.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz eröffnete noch weitere Perspektiven für die Entwicklung des Ortes. 1874 ließ die „Königlich-Sächsische-Staatseisenbahn“ den Haltepunkt Gaschwitz zu einem umfangreichen Rangierbahnhof auf einer Fläche von rund 35 ha ausbauen, der zahlreiche Arbeitsplätze bot. Infolge dieser Entwicklung wurden entlang der Hauptstraße und zum Teil auch in der Cröbernschen Straße Wohnmöglichkeiten für die Bahnarbeiter in Form von gründerzeitlichen Mietshäusern geschaffen. Der anfängliche Charakter eines Villenvorortes wandelte sich mehr und mehr zu dem eines Arbeiterwohnortes. Der Rangierbahnhof war über Jahrzehnte der bedeutendste Arbeitgeber im Ort. 1939 arbeitete ein Drittel der Erwerbstätigen von Gaschwitz bei der Bahn. Mit der Eröffnung der Strecke Gaschwitz-Meuselwitz begann auch die ‚hiesige Postanstalt‘ ihren Dienst. Einen weiteren Anstoß für die bauliche Entwicklung des Ortes im 19. Jahrhundert gab neben dem Eisenbahnanschluss der Abbau von Braunkohle. 1870 errichteten die Herren Becker und Weiß westlich der Bahnlinie Bodenschächte zur Förderung der Kohle. Als Unterkunft für die Häuer und Untersteiger legten die Unternehmer in unmittelbarer Nähe zum Schacht eine Siedlung, die so genannte Schachtsiedlung an. Sie umfasste einige Mehrfamilienhäuser (die Schachthäuser) und die ‚Schachtvilla‘ für den Obersteiger.

Im Gegensatz zu vielen umliegenden Ortschaften siedelten sich in Gaschwitz keine Industriebetriebe an. Ursache dafür war das Bestreben der Rittergutsbesitzer, alle Grundstücke der Einwohner anzukaufen und somit den Ort in einen einzigen großen Grundbesitz umzuwandeln. Aufgrund geringer Schülerzahlen wurde erst im Jahr 1895 eine eigene Schule geschaffen. Anfang des 20. Jahrhunderts kam es erneut zu baulichen Veränderungen des Gutes. Der damalige Besitzer ließ neben einigen Umbauten der Wirtschaftsgebäude auch das Mitte des 18. Jahrhunderts errichtete Herrenhaus durch einen Neubau im Stil des Neobarock ersetzen. 1925 verkaufte die Besitzerin des Rittergutes das Anwesen an das Werk Böhlen der AG Sächsische Werke Dresden. Hintergrund des Ankaufs waren die ergiebigen Braunkohlenvorkommen, die sich rund um Gaschwitz befanden. In dieser Zeit entstand auch die Eisenbahnsiedlung mit zahlreichen Einfamilienhäusern. Es gab in Gaschwitz 120 bewohnte Gebäude.

Während des 2. Weltkrieges erfolgten häufig Luftangriffe der Alliierten, da die der Treibstoffproduktion dienenden Böhlenwerke sich in unmittelbarer Nähe befanden und der große Rangierbahnhof in Gaschwitz von kriegswichtiger Bedeutung war. Mit den neuen politischen Verhältnissen nach dem Krieg wurde das Rittergut 1945 entschädigungslos enteignet und zum Volksgut erklärt. Bis zum Beginn des Braunkohleabbaus wurden die Flächen und Gebäude des Gutes (ausgenommen des Herrenhauses) landwirtschaftlich genutzt.

Ab 1972 nutzte der VEB Technische Gebäudeausrüstung und deren Nachfolgeeinrichtungen den Gutshof als Produktion- und Materiallagerstätte. Im Zuge dieser neuen Nutzung wurden alte Fachwerkhäuser abgerissen und neue Hallen in Stahlkonstruktion errichtet. Weiterhin wurden Teile des aus alten wertvollen und vor allem seltenen Gehölzen bestehenden Rittergutsparks gerodet. Im Herrenhaus war seit 1947 eine Mehrklassenschule untergebracht. Mit den 60er Jahren begann auf der Gaschwitzer Gemarkung zunächst im Westen der Flächenentzug durch den Braunkohlentagebau Zwenkau. Im Zuge dessen wurden das westlich der Bahn gelegene gehobene Wohngebiet, das Tuberkuloseheim Hartheck und Teile der Schachtsiedlung devastiert. Insgesamt mussten 767 Gaschwitzer umgesiedelt werden. Darüber hinaus fielen eine Reihe landwirtschaftlicher Nutzflächen und das große Waldgebiet der Harth dem Tagebau zum Opfer. Damit war die einstige landschaftliche Attraktivität, die Gaschwitz zu einem beliebten Ausflugsziel gemacht hatten, verloren. Aber auch wichtige Straßen- und Bahnverbindungen zwischen Gaschwitz und den umliegenden Orten wurden unterbrochen. Anfang der 70er Jahre begann auch im Osten der Gemarkung der Braunkohleabbau. In Vorbereitung dessen musste die Pleiße in mehreren Etappen an den östlichen Ortsrand verlegt werden. Dabei wurde ein Teil des Rittergutes mit dessen Park und Teich in

Anspruch genommen. In den 70er Jahren wurde die alte Fernverkehrsstraße verlegt und parallel zur Pleiße als F 2/95 neu gebaut. Von den 250 ha der Gemeindeflur blieben nur rd. ein Viertel - im Wesentlichen das Siedlungsband zwischen der B 2/95 und den Bahnanlagen - vom Abbau verschont. Im Jahr 1990 wurde die Verfüllung der ausgekohlten Gebiete abgeschlossen. Die Flächen wurden geebnet und zum Teil wieder aufgeforstet. Aufgrund der notwendigen Umsiedlung und der Zuwanderung von Arbeitskräften entstand neuer Bedarf an Wohnraum. So entstanden in den Jahren von 1961 bis 1963 westlich des Parks zwischen Hauptstraße und Bahnanlagen auf dem Gelände einer Gärtnerei sechs Neubaublocks. Mit der politischen Wende im Jahr 1989 erhielt Gaschwitz seine politische Selbständigkeit. 1993 erfolgte die Eingemeindung nach Markkleeberg. 1999 schloss die Schule wegen geringer Schülerzahlen.

Historischer Abriss Großstädteln

Die historische Entwicklung von Großstädteln ist in vielen, wesentlichen Punkten vergleichbar mit der Entwicklung von Gaschwitz. Großstädteln besaß ebenfalls ein Gutsgelände und war, bevor die Eingliederung in die Stadt Markkleeberg erfolgte, ebenso eine eigenständige Gemeinde wie Gaschwitz.

Urkundlich wurde Großstädteln erstmalig im Jahre 1289 erwähnt. Als Lehnsherr wird hier Conrad von Stedelen genannt. Bis 1730 sind verschiedene Familien wie die von Pfluk, von Erdmannsdorf und von Lüttichau Lehnsträger in Großstädteln. 1734 lässt die Familie von Hohental, die im Leipziger Raum noch andere Güter bewirtschaftete (u. a. im jetzigen Leipziger Stadtteil Knauthain/Knautkleeberg) das Herrenhaus, die Wirtschaftsgebäude und die damalige Kirche renovieren. Um 1850 wurde der Schlosspark neu gestaltet und in diesem Zusammenhang der Burggraben zugeschüttet. 1870 unternimmt der Rittergutsbesitzer Weiß einen Braunkohleaufschluss, musste das Unternehmen aber wegen mangelnder Rehabilität später wieder einstellen. 1880 erfolgte der Abriss der alten Dorfkirche und die Einweihung des im neugotischen Stil errichteten neuen Gotteshauses. Der Schulbetrieb wurde 150 Jahre in zwei Räumen der Hauptstraße 212 durchgeführt, bevor 1895 der Neubau eines Schulgebäudes in der Alten Straße erfolgte. In Folge der wirtschaftlichen Entwicklung entstand 1902 der Bau der „Cellida“ –Celluloidwarenfabrik, 1928 nimmt die Nahrungsmittelfabrik „AGGA“ ihre Produktion auf. 1905 bekam Großstädteln einen separaten Eisenbahnhaltepunkt. 1910 gab es in Großstädteln 767 Einwohner. Im gleichen Jahr betrug die Einwohnerzahl 829 Personen. 1925 ging das Rittergut in den Besitz der AG „Sächsische Werke“ in Dresden über. Am 1. Oktober 1937 erfolgte die Eingliederung in die Stadt Markkleeberg.

Während der Nazidiktatur, der Zeit von 1945 bis 1989 und der „Nachwendezeit“ weisen beide Ortsteile im Wesentlichen die gleichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen und Tendenzen auf. Nach der Eingemeindung von Gaschwitz 1993 in die Stadt Markkleeberg und den noch heute erkennbaren Folgen des Jahrzehnte lang andauernden Tagebaubetriebes sind beide Ortsteile eng miteinander verbunden. Trotz zahlreicher Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im privaten aber auch im öffentlichen Bereich (als aktuelles Beispiel die gemeinsame Hauptstraße), sind beide Ortsteile gerade in den Ortszentren noch von erheblichen Leerstand geprägt. Dazu gehören teilweise die Gutsanlagen von Großstädteln und Gaschwitz, das Bahnhofsgebäude Gaschwitz mit seiner ehemaligen gastronomischen Einrichtung sowie der Einkaufsmarkt „EDEKA“ und zahlreiche historische bzw. gründerzeitliche Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 2). Im Jahr 2006 erfolgte die Fertigstellung der Bundesautobahn A 38, die den Ortsteil Gaschwitz überquert und den sich südöstlich vom Untersuchungsgebiet gelegenen Autobahnanschluss mit der Bundesstraße B 2/95. Neben nur wenigen privaten Neubauten in Gaschwitz und Großstädteln sind von öffentlicher Seite, der neu errichtete Sportkomplex und das sich im Bau befindende Hortgebäude in Großstädteln entstanden.

2.2 Bewohner und Sozialstruktur

Gesamtstadt Markkleeberg

Um einen Vergleich für die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet ablesen zu können, werden zunächst nochmals die vorliegenden Daten für die Gesamtstadt benannt. Der Datenumfang entspricht dem Anforderungskatalog für das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“.

Grunddaten Gesamtstadt (Markkleeberg)	absolut	prozentual
Fläche (Gesamtstadt)	3.136 ha	100 %
Einwohnerzahl (31.12.1995)	20.415 EW	100 %
Einwohnerzahl (31.12.2006)	23.913 EW	117 %
Einwohnerentwicklung (1995 - 2006)	+ 3.498 EW	+ 17 %
Wohnungen (31.12.2006)	11.697 WE	100 %
Leer stehende Wohnungen (31.12.2005)	1.162 WE	10 %
Personen pro Haushalt (31.12.2006, Leipziger Land)	ø 2,00 Pers.	(sinkend)
Altersstruktur (31.12.2006)	23.913 Pers.	100 %
0 - 5 Jahre (ø 2,5 Jahre)	1.135	4,7 %
6 - 15 Jahre (ø 10,5 Jahre)	1.592	6,7 %
15 - 25 Jahre (ø 20 Jahre)	2.544	10,6 %
25 - 40 Jahre (ø 32,5 Jahre)	4.245	17,8 %
40 - 65 Jahre (ø 52,5 Jahre)	8.790	36,8 %
65 Jahre und älter (ø 75 Jahre)	5.607	23,4 %
Altersdurchschnitt (über ø 44,2 Jahre = deutliche Überalterung)	ø 45,6 Jahre	(steigend)
Anteil der Bedarfspersonen (nur 15 - 65 Jährige = 15.579 EW)	1.967 Pers.	13 %
Arbeitslose (12/2007) ²	1.233	9,9 %
Sozialhilfeempfänger (12/2007) ²	90	0,6 %
Wohngeldempfänger (2007) ²	486	3 %
Sonstige Transferleistungen	158	1 %
Ausländeranteil (31.12.2006)	563 Pers.	2,4 %
Aussiedleranteil	k.A.	k.A.
Kriminalitätsrate (Erfasste Fälle 2005) ²	4010	(sinkend)
Schulabgänger ohne Realschulabschluss (2006)	32	13 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Markkleeberg²; eigene Darstellung; 2008

Untersuchungsgebiet Gaschwitz und Großstädteln

Für Gaschwitz und Großstädteln liegen nur wenige Daten auf Stadtteilebene vor. Die folgende Tabelle enthält Zahlen der durchgeführten Bürgerbefragung vom Januar 2008 und Daten der Stadt Markkleeberg. Die Bezugsgrößen können hierbei abweichen. Die Auswertung der Bürgerbefragung ist ausführlich im Kapitel 4 dokumentiert.

Grunddaten Untersuchungsgebiet (Gaschwitz/Großstädteln)	absolut	prozentual
Fläche (Verhältnis Untersuchungsgebiet zur Gesamtstadt)	60,6 ha	1,9 %
Einwohnerzahl (2007)	1.325 EW	100 %
Einwohnerzahl (31.12.2006)	k.A.	k.A.
Einwohnerentwicklung (1995 - 2007)	k.A.	k.A.
Einwohneranteil (Verhältnis Untersuchungsgebiet zur Gesamtstadt)	1.325 EW	5,5 %
Wohnungen (25.01.2008)	703 WE	100 %
Leer stehende Wohnungen (25.01.2008)	148 WE	21 %
Personen pro Haushalt (25.01.2008)	ø 2,05 Pers.	(sinkend)
Altersstruktur (25.01.2008)	391 Pers.	100 %
0 - 6 Jahre (ø 3,0 Jahre)	12	3 %
7 - 18 Jahre (ø 12,5 Jahre)	31	8 %
19 - 45 Jahre (ø 32 Jahre)	76	20 %
46 - 65 Jahre (ø 55,5 Jahre)	108	28 %
66 Jahre und älter (ø 75 Jahre)	164	42 %
Altersdurchschnitt (über ø 44,2 Jahre = deutliche Überalterung)	ø 54,1 Jahre	(steigend)
Anteil der Bedarfspersonen	k.A.	k.A.
arbeitssuchend (349 Pers. = 100%)	26	7,5 %
ohne beruflichen Abschluss (320 Pers. = 100%)	12	4 %
Sozialhilfeempfänger	k.A.	k.A.
Nettoeinkommen unter 500 € (155 Haushalte = 100%)	35	23 %
Wohngeldempfänger ² (2007)	29	k.A.
Sonstige Transferleistungen	k.A.	k.A.
Ausländeranteil ² (2007; gesamte Hauptstraße)	56	k.A.
Aussiedleranteil	k.A.	k.A.
Kriminalitätsrate	k.A.	k.A.
Schulabgänger ohne Realschulabschluss	k.A.	k.A.

Quelle: Bürgerbefragung Untersuchungsgebiet; Stadt Markkleeberg²; eigene Darstellung; 2008

2.3 Nutzungsstruktur und Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan 03; 05)

Nutzungsstruktur

Der Plan 05 im Planteil zeigt die Nutzungsunterteilung für Gaschwitz und Großstädteln in Wohnen, öffentliche, kirchliche und soziale Nutzung, Einzelhandel, verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Büronutzung, Nebennutzung und die Unterteilung in Leerstand Erdgeschoss und Leerstand gesamtes Gebäude. Da im Untersuchungsgebiet bei mehrgeschossigen Gebäuden in der Regel in den Obergeschossen das Wohnen der Fall ist, hat sich die Nutzungsanalyse auf die Erdgeschossnutzung konzentriert.

Laut der durchgeführten Bürgerbefragung liegt die Eigennutzung der Gebäude und Grundstücke bei 66 %. Der Anteil der Gebäude und Grundstücke, die nicht selber genutzt werden, liegt bei 34 %.

Wohnen

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird der Hauptanteil der Nutzung durch das Wohnen geprägt. Laut Eigentümerbefragung liegt der Anteil der Wohnnutzung im untersuchten Gebiet von Gaschwitz und Großstädteln bei über 80 %. Reine Wohngebiete existieren an der Straße des Aufbaus, entlang der Oststraße und Am Park als Geschosswohnungsbau. Die Kleine Aue, ebenfalls ein reine Wohnsiedlung, ist als Ein- und Zweifamilienhaussiedlung angelegt. In den Bereichen der alten Dorfkerne von Gaschwitz und Großstädteln und entlang der Hauptstraße ist eine größere Nutzungsmischung vorhanden.

Gemeinbedarf

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen für öffentliche, kulturelle und soziale Zwecke:

- Freiwillige Feuerwehr (Cröbernsche Straße 10)
- Friedhof (an der Hauptstraße)
- Grundschule (Alte Straße 7)
- Hortgebäude (Hauptstraße 245, neues Hortgebäude befindet sich im Bau)
- Jugend- und Begegnungsstätte (Cröbernsche Straße 12a)
- Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität (Cröbernsche Straße 12a)
- Kirchliche Einrichtungen (Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde Großstädteln)
- Kindertagesstätten (Kindergrippe, Kindergärten)
- Medizinische Versorgungseinrichtungen (Ärztehaus Hans-Steche-Weg 7)

- Sport- und Freizeitmöglichkeiten (in Gaschwitz und Großstädteln)

Das Angebot von öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen ist nach Meinung der Einwohner von Gaschwitz und Großstädteln unzureichend. Dies betrifft zum einen die Angebotsvielfalt und zum anderen die fehlenden Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf. Speziell mehr „altersgruppengerechte Angebote“ wurden gewünscht.

Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung

Die Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur ist im Untersuchungsgebiet durch klein- und mittelständige Betriebe gekennzeichnet. Derzeit sind in Gaschwitz/Großstädteln 100 Gewerbetreibende vorhanden. Die Art des Gewerbes wurde während der Befragung der Gewerbetreibenden mit 23 % Handwerk und Produktion, 46 % Dienstleistung und 31 % Handel ermittelt.

Gewerbebetriebe haben sich südlich der Neuen Harth, entlang der Hauptstraße auf Höhe der beiden Güter von Gaschwitz und Großstädteln, an der Cröbernschen Straße und an der Gustav-Meisel-Straße angesiedelt. Die größeren Betriebe sind im Zusammenhang mit dem Baugewerbe einzuordnen. Einer der größten Arbeitgeber unter den Gewerbetreibenden ist im Untersuchungsgebiet der Fachgroßhandel „Teschner“ auf dem Gutsgelände von Gaschwitz. Neben Ingenieurbüros und anderen verschiedenen Dienstleistungsanbietern ist der Friseur mit Kosmetikangebot und Fußpflege in der Hauptstraße 262 - 264 zu erwähnen. Eine Filiale der Sparkasse befindet sich auf der Hauptstraße neben dem Bahnhof Gaschwitz.

Die Einzelhandelseinrichtungen sind entlang der Hauptstraße zumeist im Erdgeschoss angesiedelt. In den Augen der Einwohner sind die Einkaufsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet unbefriedigend. Ein sehr großes Ärgernis für die Anwohner ist der zurzeit leer stehende Einkaufsmarkt „EDEKA“ an der Hauptstraße 229. In Gaschwitz konzentrieren sich kleinere Einzelhandelsgeschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf (Bäckerei, Blumengeschäft, Zeitung- und Tabakwarengeschäft, Geschenkeladen sowie Getränkehandel) längs der Hauptstraße zwischen Cröbernscher Straße und Hans-Steche-Weg. Eine weitere Bäckerei und ein Eiscafé existieren im Ortsteil Großstädteln an der Hauptstraße am nördlichen Ende des Abgrenzungsgebietes.

Im Bereich der Gastronomie gibt es derzeit nur Angebote der unteren Preiskategorie. Die Speisegaststätte im Bahnhof Gaschwitz wird zurzeit nicht genutzt und steht leer.

Eigentumsverhältnisse

Die grundlegenden Daten zu den Eigentümern stammen vom Einwohnermeldeamt bzw. vom Liegenschaftsamt der Stadt Markkleeberg. Im Abgrenzungsgebiet gab es zum Zeitpunkt der Erfassung 480 Eigentümer. Die Eigentumsstruktur ähnelt sich im Wesentlichen der Eigentumsverteilung in der Gesamtstadt Markkleeberg.

Der größte Anteil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz. Die Grundstücke der Einzeleigentümer zeichnen sich durch eine relativ kleinteilige Parzellenstruktur aus.

Grundstücke, die sich im Besitz von verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften befinden, sind im anliegenden Plan 03 separat aufgeführt. Eine Besonderheit aufgrund des Bergbaus stellt der umfangreiche Besitz von Grundstücken der Wohnungsbaugenossenschaft „Mitteldeutsche Braunkohle eG“ im Untersuchungsgebiet dar. Die Deutsche Bahn AG besitzt mit den ausgedehnten Bahnanlagen das größte bebaute Grundstück im Untersuchungsgebiet.

Von den öffentlichen Eigentümern hat die Stadt Markkleeberg den größten Anteil an Grundbesitz. Dazu gehören unter anderem Grundstücke mit Gemeinbedarf (Grundschule, Hortgebäude, Turnhallen) und der Straßenraum zahlreicher Anliegerstraßen.

Die Staatsstraße S72 befindet sich im Besitz des Freistaates Sachsen.

Folgende Merkmale der Eigentumsstruktur werden den Umbau- und Sanierungsprozess im Stadtteil Gaschwitz/ Großstädteln mitbestimmen:

- hoher Eigentumsanteil Stadt Markkleeberg
(u. a. alte Turnhalle Gaschwitz mit Außenanlagen, teilweise Gut Gaschwitz, ehem. Gemeindeamt Gaschwitz, Grundschule Großstädteln, Turnhalle Großstädteln)
- hoher Eigentumsanteil Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg GmbH
- hoher Eigentumsanteil Wohnungsbaugenossenschaft Mitteldeutsche Braunkohle eG (LMBV)
- hoher Eigentumsanteil Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft eG (Deutsche Bahn AG)
- hoher Eigentumsanteil Deutsche Bahn AG und deren Tochtergesellschaften
(u. a. Gleisbett; Bahnhofsgebäude wurde an Investor veräußert)

2.4 Wohnverhältnisse und Gebäudezustand (vgl. Plan 04)

Durch den ehemaligen Braunkohlebergbau wurde das Siedlungsgebiet auf einen schmalen Streifen zwischen den Bahnanlagen im Westen und der Pleiße und der B 2/95 im Osten reduziert. Lediglich westlich der Bahn existiert noch ein schmaler bebauter Bereich im untersuchten Gebiet. Die damit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Gaschwitz und Großstädteln führten dazu, dass die Ortsteile zu einem fast durchgängigen Siedlungsband verschmolzen sind. Dadurch zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur aus. Neben den historischen Ortskernen mit ihrer kleinteiligen Bebauungsstruktur findet man gründerzeitliche Straßenrandbebauungen und Villen, Ein- und Zweifamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeiten mit seiner typischen Zeilenstruktur.

Von den ca. 600 Gebäuden im Untersuchungsgebiet weisen **380 Gebäude Mängel in der Bausubstanz** auf. Beurteilt wurde dabei der Zustand der äußeren Hülle mit einer Einteilung in verschiedene Sanierungskategorien. Von den 380 sanierungsbedürftigen Gebäuden besitzen dabei 34% der Gebäude geringe Mängel, 46 % erhebliche Mängel und 20% substanzielle Mängel in der Bausubstanz. Der Hauptanteil der Gebäude befindet sich im Privatbesitz. Die unterschiedlichen Wohnstrukturen sind im Folgenden in einzelne Bereiche gegliedert.

Dorfkern Großstädteln

- größere Nutzungsmischung
- Bausubstanz: 17 % neuwertiger Altbau, 23 % geringe Mängel, 30 % erhebliche Mängel
30 % substanzielle Mängel
- Bauzeitraum vorwiegend bis 1945

Dorfkern Gaschwitz

- größere Nutzungsmischung
- Bausubstanz: 20 % neuwertiger Altbau, 20 % geringe Mängel, 27 % erhebliche Mängel
33 % substanzielle Mängel
- Bauzeitraum vorwiegend bis 1945

Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße

- Bausubstanz: 22 % neuwertiger Altbau, 20 % geringe Mängel, 40 % erhebliche Mängel
19 % substanzielle Mängel

Wohnsiedlung Straße des Aufbaus

- vorwiegend Wohnnutzung
- Bausubstanz: 82 % neuwertiger Altbau, 18 % geringe Mängel
- Bebauungszeitpunkt nach 1950
- Sanierungsmaßnahmen nach 1990
- Wohnungsgrößen in der Regel 40-80 m²

Wohnsiedlung Kleine Aue

- Ein- und Zweifamiliensiedlung
- Bausubstanz: 32 % neuwertiger Altbau, 42 % geringe Mängel, 26 % erhebliche Mängel
- Bebauungszeitraum vorwiegend bis 1945
- Wohnungsgrößen in der Regel 70-120 m²

Wohnsiedlung Oststraße, Schachtweg

- vorwiegend Wohnnutzung
- Bausubstanz: 39 % neuwertiger Altbau, 17 % geringe Mängel, 22 % erhebliche Mängel
22 % substanzielle Mängel
- Bebauungszeitraum vorwiegend bis 1945
- teilweise Sanierungsmaßnahmen nach 1990

Wohnsiedlung Am Park

- vorwiegend Wohnnutzung (Vielzahl von Eigentumswohnungen)
- Bausubstanz: 71 % geringe Mängel, 29 % erhebliche Mängel
- Bebauungszeitpunkt um 1960
- Sanierungsmaßnahmen nach 1990
- Wohnungsgrößen in der Regel 40-70 m²

Leerstand

Der Anteil des Leerstandes liegt laut Angaben der Eigentümer im Untersuchungsgebiet bei 21 % (vgl. Kapitel 4). Er ist insbesondere in unsanierten mehrgeschossigen Wohnhäusern entlang der Hauptstraße und in den ehemaligen Dorfkernen festzustellen. Dies hängt zum einen mit der Gebäudestruktur, dem Sanierungsmaß der älteren Gebäudesubstanz und zum anderen mit dem Fehlen von wirtschaftlichen Nutzungskonzepten für brachliegende Grundstücke zusammen. Dagegen ist der Leerstand in den vom Verkehrslärm belasteten reinen Wohngebieten eher gering bzw. weist kürzere Leerstandsphasen auf. Gründe hierfür sind

der hohe Anteil an genossenschaftlichen als auch privatem Wohneigentum in diesen Quartieren. Dabei wurden von den Eigentümern nach 1990 größtenteils Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass die Bausubstanz hier prozentual weniger erhebliche und substanzielle Mängel aufweist.

Teilweise oder komplett vom Leerstand betroffen waren während der Bestandsaufnahme folgende Gebäude im Untersuchungsgebiet:

- Alte Straße 18
- Am Park 28-36
- Brunnengasse 1 (Sanierungsarbeiten)
- Cröbernsche Straße 6, 12a (Gut Gaschwitz, teilweise Sanierungsarbeiten), 13
- Gustav-Meisel-Straße 10, 12
- Hans-Steche-Weg 2 -12 (wird zurzeit saniert)
- Hauptstraße 216, 217, 219 (Gut Großstädteln), 229 (EDEKA), 272, 278, 280, 284, 288a, 290a, 294, 293, 295, 296, 297 277, 303, 308 ehemaliges Gemeindeamt Gaschwitz, 312 (Bahnhof Gaschwitz), 311/ 313 (Torhäuser Gut Gaschwitz), 334/ 334a (Sanierungsarbeiten)
- Neue Harth 6
- Oststraße 5
- Schachtweg 1 (Sanierungsarbeiten), 3, 4

84 % der Gaschwitzer/Großstädtelner wohnen schon seit über 10 Jahren in ihrem Stadtteil, wobei viele der Befragten zusätzlich angaben, schon mehrere Jahrzehnte bzw. seit ihrer Geburt in diesem Ort zu leben. Auf die Frage, ob der Wunsch besteht, in der jetzigen Wohnung zu verbleiben, antworteten fast alle Gaschwitzer/ Großstädtelner (96 %), dass sie nicht umziehen möchten. Lediglich 4 % der Personen möchte nicht in der jetzigen Wohnung wohnen bleiben. Neben der Identifikation und der Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Stadtteil ist jedoch auch zu benennen, dass laut Befragung nur wenige Personen in den letzten Jahren hinzugezogen sind (16 %). Betrachtet man die Altersstruktur und das Zuzugsverhalten, so wird deutlich, dass Gaschwitz/Großstädteln unattraktiv für junge Familien ist. Die Zahl von ca. 35 Neubauten nach 1990 im Untersuchungsgebiet verdeutlicht ebenfalls die schlechtere Entwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt Markkleeberg.

2.5 Umweltsituation und Ökologie

Die Jahresmitteltemperatur beträgt für das Gebiet Markkleeberg +8,6° Celsius. Der Jahresniederschlag liegt bei 529 mm. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4,19 m/s. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Die Rekultivierung der ehemaligen Tagebaugebiete von Cospuden, Espenhain und Zwenkau bewirken für den gesamten Leipziger Südraum und die Stadt Markkleeberg eine beträchtliche Vergrößerung der Grün- und Wasserflächen. Zusammen mit der Verringerung der Schadstoffbelastung durch die wirtschaftliche und industrielle Entwicklung nach 1989 ist eine Verbesserung der gesamten Umweltsituation und der ökologischen Verhältnisse eingetreten.

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Markkleeberg wurde bereits im Jahr 1995 erstellt. Schwerpunkt war die Erfassung des Landschaftsinventars sowie die erste grundlegende Auseinandersetzung mit den ökologischen Erfordernissen für eine umweltgerechte Stadtentwicklung und die Formulierung von Entwicklungszielen für die zukünftige Landschaftsgestaltung. Aufgrund der intensiven Veränderungen im Bereich der Bergbau-Folgelandschaft erfolgte später eine Fortschreibung des Landschaftsplanes. Hierbei wurde ein großer Teil der Grünzüge als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet.

Formulierte Entwicklungsziele im Landschaftsplan sind u. a.:

- Wiederherstellung eines Fließgewässernetzes im Bereich der Bergbaufolgelandschaft
- Schaffung einer naturnahen Gewässerstruktur mit ökologisch ausgewogenen Selbstreinigungsvermögen
- Extensivierung bestehender Grünflächen und Erweiterung naturnaher Grünlandbereiche laut Landschaftsplan
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems über bestehende und neu anzulegende Lebensräume unter Berücksichtigung von Standortgegebenheiten
- Waldflächen mittel- bis langfristig auf standortgerechte, heimische Baumarten (zum Beispiel Eiche, Linde, Hainbuche) umzubauen, um einen ökologisch stabilen Erholungswald zu entwickeln

Grünflächen und Flächenbiotope

Auch der Flächennutzungsplan enthält zahlreiche flächenhafte Biotop nach § 26 SächsNatSchG im Gebiet Markkleeberg. Grünflächen und Flächenbiotope mit wichtigen bioklimatischen Ausgleichsfunktionen in Markkleeberg sind:

- die Pleißenaue
- der Rand des Tagebaues Cospuden mit Resten des ehemaligen Auwaldes (nordwestlich von Gaschwitz/Großstädteln)
- der Stadtwald nördlich der Trasse der Staatsstraße S46 zwischen Städtelner und Koburger Straße
- der Kees'sche Park
- die Forstfläche „Neue Harth“ (westlich von Gaschwitz/Großstädteln)
- die Gebiete im Umfeld des Markkleeberger Sees mit den Schwerpunkten „Crostewitzer Höhe“, „Cröbener Holz“ und Verbund zum Störmthaler See (östlich des Untersuchungsgebietes)
- der agra-Park
- das Gebiet nördlich der Siedlung „Goldene Höhe“ mit der Weinteichsenke und dem Weinteichgraben
- die bewaldeten Flächen südlich der „Goldenen Höhe“
- vorhandene Sportflächen und Friedhöfe (u. a. Friedhof Großstädteln, Sportplatz Gaschwitz)

Gewässer

Gemäß der Zielstellung des Regionalplanes sind natürliche Oberflächengewässer zu schützen und zu erhalten. Sämtliche vorhandenen, sanierungsbedürftigen und in Planung befindlichen Fließ- und Standgewässer sind im Landschaftsplan, Karte 3, Schutzgut Wasser enthalten.

Die **Pleiß**e ist das einzige größere Fließgewässer in Markkleeberg und besitzt im Stadtgebiet eine Wasserfläche von ca. 7,5 ha. Die starke Verschmutzung durch Industrieabwässer führte früher zu nachhaltigen Störungen des ökologischen Systems. Die Wasserqualität hat sich aber in den letzten Jahren deutlich verbessert.

Die Pleiße dient als Hauptvorfluter für Markkleeberg und ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Bei Einleitungen bzw. Wasserentnahme ist auf eine ökologisch notwendige und dem Jahresgang angepasste Wasserführung zu achten.

Die Pleiße grenzt das Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln östlich ab. Auf dieser Höhe wurde der Flussverlauf im Zusammenhang mit dem Braunkohlebergbau in ein künstliches Flussbett umgeleitet. Die in diesem Bereich eintönige Ufer- und Dammlandschaft besitzt aber kein naturnahes Gestaltungsbild (vgl. Kapitel 2.10).

Der **Cospudener** und **Markkleeberger See** umfassen auf Markkleeberger Territorium eine Wasserfläche von etwa 460 ha. Das Umfeld der Seen wurde großflächig aufgeforstet und bietet einen ökologischen Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Hochwasserschutz und Grundwasserspiegel

Hochwasserschutzmaßnahmen besitzen nach den Hochwasserereignissen von 2002 und 2003 einen erhöhten Stellenwert. In Zukunft wird von einer Zunahme der Hochwassergefährdung ausgegangen. Die gefährdeten Dammbereiche im Untersuchungsgebiet sind zu schützen und dauerhaft von Bebauungen freizuhalten.

Durch die Tagebauaktivitäten wurde der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet erheblich abgesenkt. Nach abgeschlossener Rekultivierung ist mit erhöhten Grundwasserständen durch Wiederanstieg zu rechnen. Bei zukünftige Maßnahmen sind die neuen Grundwasserstände (für das Untersuchungsgebiet 120 m ü.NN) und niederschlagsabhängige Schwankungen zu beachten.

Lärm- und Staubimmission

Relevante Lärm- und Staubimmissionsquellen im Untersuchungsgebiet gehen von der Bundesautobahn 38, Bundesstraße 2/95 und dem Gleisbett der Deutschen Bahn AG aus.

Hier bestehen zum Teil starke Beeinträchtigungen für die angrenzenden Gebiete in Gaschwitz und Großstädteln. In Zukunft wird mit einer Zunahme des Schienen- und Straßenverkehrs im Untersuchungsgebiet gerechnet (vgl. Kapitel 2.9).

Altlasten

Nördlich der Schachtsiedlung befindet sich ein stillgelegter Bergbauschacht. In diesem Bereich muss mit Setzungsprozessen gerechnet werden. Zudem bestehen für das Gelände des Rangierbahnhofs und im Bereich östlich der Pleißbrücke (Cröbernsche Straße) Altlastenverdachtsflächen.

2.6 Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten / gewerbliche Einrichtungen

In Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln sind laut Gewerberegister der Stadt Markkleeberg insgesamt 100 Gewerbetreibende vorhanden. Es sind klein- und mittelständige Betriebe die, im Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungssektor tätig sind.

Bei der durchgeführten Befragung der Gewerbetreibenden wurde deutlich, dass die Mehrheit der Betriebe keine bzw. nur eine Person in ihrem Unternehmen beschäftigen. Größere Betriebe, teilweise mit mehr als 4 Beschäftigten, sind im Zusammenhang mit dem Baugewerbe einzuordnen. Über ein Drittel der befragten Betriebe haben Erweiterungsabsichten bei ihrer Unternehmensentwicklung angegeben (vgl. Kapitel 4.3).

Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten sind im Untersuchungsgebiet nur in sehr begrenzten Umfang im Bereich Handel, Baugewerbe, Gesundheit und Soziales vorhanden. Verlässliche Aussagen über die zukünftige Beschäftigung von Auszubildenden liegen nicht vor. Allerdings sind größere Unternehmen dazu verpflichtet, auch in Zukunft Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten zu gewährleisten. So bildet zum Beispiel der Sparkassenverbund, eine kleine Filiale befindet sich auf der Hauptstraße, regelmäßig aus.

Vergleich Gesamtstadt

Betrachtet man die Gesamtstadt Markkleeberg sind die Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten im Vergleich zum Untersuchungsgebiet vielfältiger. Zahlreiche größere Unternehmen haben sich zum Beispiel im Gewerbegebiet Wachau, im Gewerbegebiet an der Hauptstraße nördlich vom Untersuchungsgebiet gelegen und im Umfeld des Einkaufszentrums an der Seenallee konzentriert. Berufsschulen und -bildungszentren (BWL Bildungswerk Leipziger Land GmbH, Kolping-Bildungszentrum für Leipzig-Oschatz GmbH, BSZ Leipziger Land Schulteil Markkleeberg) sowie eine Volkshochschule befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet Markkleeberg.

Die positiven wirtschaftlichen Tendenzen und die geplanten Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Freizeit und Gastronomie werden sich zukünftig ebenfalls auf den Anstieg der Ausbildungs- und Beschäftigungszahlen in Markkleeberg auswirken.

Regionale Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten

Markkleeberg profitiert darüber hinaus durch seinen zentralen Standort vom mitteldeutschen Wirtschaftsraum und von den vielfältigen Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten der Stadt Leipzig. Man kann praktisch mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Universität, die Hochschulen und die zahlreichen Berufsschulen und Fortbildungszentren Leipzigs erreichen.

Südlich von Markkleeberg sind Ausbildungsangebote bei größeren Unternehmen wie Vattenfall Europa, Dow Chemical und der MIBRAG erwähnenswert. So bildete zum Beispiel Vattenfall Europe nach eigenen Angaben seit August 2001 im Kraftwerk Lippendorf in einer modernen Ausbildungsstätte rund 130 junge Menschen aus. Die MIBRAG bietet nach eigenen Angaben 42 Ausbildungsplätze für das Jahr 2008 an.

2.7 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die soziale Infrastruktur wird im Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln durch vorhandene Einrichtungen, wie die Grundschule, die Hortgebäude (momentan entsteht gerade ein Neubau), durch mehrere Kindergärten- und Betreuungseinrichtungen, die freiwillige Feuerwehr und einen Jugendclub (insbesondere für junge Menschen), durch kirchliche Einrichtungen, die Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität und einem Ärztehaus gewährleistet (vgl. Kapitel 2.3).

Die **Grundschule** befindet sich in der Alten Straße 7. Laut Angaben der Stadt Markkleeberg werden zurzeit von der 1. bis zur 4. Klasse insgesamt 129 Schüler unterrichtet.

Die Kindertagesstätte „**Gaschwitzer Zwergenstube**“ in der Neuen Straße 2 hat eine Kapazität von 32 Kindern. Sie nimmt Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt auf. Träger der Kita ist die Volkssolidarität Leipziger Land/ Muldentäl e.V.

Die **Versorgung** mit Dingen des **täglichen Bedarfs** übernehmen kleinere Einzelhandelsbetriebe in Gaschwitz und Großstädteln. Ein ehemaliger EDEKA-Einkaufsmarkt in Großstädteln steht zurzeit leer. Der Leerstand ist nach Meinung gerade älterer Einwohner ein großes Ärgernis. Die Verteilung der Einrichtungen rund um die beiden Teilgebietszentren verdeutlicht die historisch bedingte Stadtteilstruktur (vgl. Plan 05).

Fazit

Die Anzahl der **soziokulturellen Einrichtungen** für das Untersuchungsgebiet sollte ausgebaut bzw. konzentriert werden, da ihre Angebotsstruktur und Vielfältigkeit nicht ausreichend ist. Speziell mehr „altersgruppengerechte Angebote“ für den sehr hohen Anteil der älteren Bürgerschaft müssen geschaffen werden. Die größten Mängel in Bezug auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen stellen der überwiegend schlechte Bauzustand, die unbefriedigende Gestaltung und Ausstattung sowie zahlreiche funktionale Mängel dar. Diese Defizite schließen in der Regel die Außenanlagen mit ein. Einige Dinge, wie z. B. Veranstaltungs- und Begegnungsräume für Feste und Vereine, fehlen gänzlich.

Das Potenzial der vorhandenen Gebäude im kommunalen Eigentum kann diesen Mangel perspektivisch reduzieren. In der Beschreibung der Missstände werden die Probleme detailliert beschrieben.

2.8 Sicherheit und Ordnung

Grundlage für die Sicherheit ist die Aufrechterhaltung der öffentlichen und privaten Ordnung und das gemeinsame Gestalten eines sauberen und freundlichen Lebensumfeldes.

Im Allgemeinen gaben die Einwohner in Gaschwitz und Großstädteln bei der Bürgerbefragung an, dass sie sich in ihrem Stadtgebiet sicher fühlen. Nur vereinzelt lassen sich Schmutz, Schmierereien an Hauswänden und Straßen und Vandalismus feststellen. Besonders deutlich ist dies in den Bereichen abzulesen, wo eine geringere Wohndichte und ein höherer Gebäudeleerstand bzw. Brachflächen vorhanden sind.

Der Sammelhof Gaschwitz ist, aufgrund seiner Abgeschlossenheit schon mehrmalig Angriffspunkt für Vandalismus und Einbruch geworden. Im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Gaschwitz, der leer stehenden Gutsgebäude von Großstädteln und Gaschwitz, von abseits gelegenen Garagenanlagen und verwahrlosten Gebäuden und Freiflächen sind Anzeichen von Vandalismus und Graffiti-Schmierereien zu erkennen.

Ein wichtiger **Sicherheitsaspekt** bei der Bürgerbefragung war die schlechte Ausleuchtung von Wegen, Straßen und ungenutzten, privat und öffentlichen Grundstücken. Gerade eine große Anzahl der älteren Bevölkerung von Gaschwitz und Großstädteln wünscht sich hier Verbesserungsmaßnahmen im Zusammenhang für mehr Sicherheit und Ordnung.

2.9 Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr

Straßennetz

Die Bundesautobahn A38 bildet mit der A9 (Berlin – München) und der A14 (Dresden – Magdeburg) ein Autobahnring um Leipzig. Die A38 dient als „Südumfahrung“ von Leipzig und wird mittels einer Brücke über den Ortsteil Gaschwitz geführt. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Anschlussstelle. Sie kann aber verkehrsgünstig über die Bundesstraße B2/95 am Kreuz „Leipzig-Süd“ erschlossen werden.

Die östlich von Gaschwitz/Großstädteln verlaufende Bundesstraße B2/95 besitzt ebenfalls keine unmittelbare Anschlussstelle im Abgrenzungsgebiet. Die Erschließung der B2/95 erfolgt für das Untersuchungsgebiet nördlich über die Seenallee in Markkleeberg und südlich über die Anschlussstelle bei Großdeuben. Die Ortsteile Gaschwitz und Großstädteln sind an das regionale und überregionale Straßennetz damit sehr gut angeschlossen.

Die **Haupterschließung** des Untersuchungsgebietes erfolgt über die Staatsstraße S72. Sie verläuft in Nord-Süd-Richtung durch Gaschwitz und Großstädteln und verbindet die Ortsteile mit den nördlich angrenzenden Markkleeberger Stadtteilen sowie mit der im Süden benachbarten Gemeinde Großdeuben. In Ost-West-Richtung sind die ehemals vorhandenen Straßenverbindungen im Zusammenhang mit den Tagebaugruben von Zwenkau und Espenhain unterbrochen bzw. abgeschnitten wurden, was einen entscheidenden Nachteil für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes darstellt.

Die **übrigen Straßen** im untersuchten Gebiet sind auf Grund ihrer geringen Verkehrsdichte als untergeordnete Straßen einzuordnen. Die Cröbernsche Straße diente bis zum Eingriff des Braunkohlebergbaus als überörtliche Straßenverbindung und ist deshalb großzügiger dimensioniert als die restlichen Anliegerstraßen. Die einzige Unterführung der Bahngleise im Untersuchungsgebiet bildet die Straße „Neue Harth“.

Sanierungszustand

Die Hauptstraße (S 72) wird zurzeit in Großstädteln saniert. Weitere Abschnitte der Straße worden in den letzten Jahren erneuert. Während sich die die Straße „Am Park“, die Oststraße und die Straße des Aufbaus in einem guten Zustand befinden, weisen die restlichen Anliegerstraßen teilweise erhebliche Mängel auf. Als Straßenbelag überwiegt in den meisten Fällen eine Schwarzdecke. Kopfsteinpflasterabschnitte findet man unter anderem im östlichen Teil der Cröbernschen Straße, im Bereich der Unterführung Neue Harth sowie in der Alten Straße vor. Auch in gestalterischer Hinsicht besteht hierbei Handlungsbedarf.

Fuß- und Radwegenetz

Größtenteils werden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Straßen von Fußwegen begleitet. In einigen Fällen verlaufen diese aber nur einseitig. In einzelnen Fällen, wie zum Beispiel in der Kleinen Aue, sind auch keine vom Straßenraum separat abgegrenzten Fußwege vorhanden. Die existierenden **Fußwege** sind größtenteils sehr schmal bemessen. Straßenunabhängige Fußwege gibt es in den Wohnsiedlungen „Am Park“ und zwischen den Wohnblöcken der Straße des Aufbaus. In einem sehr schlechten Zustand befinden sich die Fußwege beispielsweise entlang der Alten Straße und Am Park im Umfeld des Wohnhauses 28 bis 36.

Straßenbegleitende **Radwege** bestehen in größeren Abschnitten im Untersuchungsgebiet nur entlang der Hauptstraße. Ein separater Radweg ist in Nord-Süd-Richtung entlang der Pleiße vorhanden. Im Zusammenhang mit der Rekultivierung der Tagebaue von Zwenkau und Espenhain existiert bereits ein weiträumiges Rad- und Wanderwegenetz, was sich in den nächsten Jahren noch ausdehnen wird. Leider ist die Anbindung an das Untersuchungsgebiet unzureichend. Eine Anbindung von Gaschwitz und dem unteren Teil von Großstädteln in östlicher Richtung ist aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten zurzeit nicht vorhanden. Westlich, durch die Neue Harth Richtung Cospudener See sollte die schon vorhandene Erschließung besser ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind im Untersuchungsgebiet nur im begrenzten Umfang vorhanden. So stehen an der Sporthalle in Großstädteln, am Hans-Steche-Weg und vor dem Bahnhof Gaschwitz eine geringe Anzahl an öffentlichen Stellflächen zur Verfügung.

Der Einzelhandel und die Gewerbetreibenden bieten zum Teil eigens auf ihren Kundenverkehr ausgerichtete Parkmöglichkeiten an. Dies ist beispielsweise am Eiscafe „Venezia“, auf dem Grundstück des ehemaligen Einkaufsmarktes „EDEKA“, am Ärztehaus im Hans-Steche-Weg, auf dem Grundstück Gustav-Meisel-Straße 6, bei der Sparkasse und auf dem Gelände des Fachgroßhandels „Teschner“ möglich.

In Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur geschieht das Anwohnerparken entlang der Straßen, auf dem eigenen Grundstück oder in einer der vorhandenen Garagenzeilen.

Der ruhende Verkehr stellt im Untersuchungsgebiet zum Teil ein Problem dar.

Fehlende Stellplätze am Friedhof und in weiteren Teilbereichen der Hauptstraße führen zu einer ständigen Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Hauptstraße. Ungeordnetes

Parken besteht weiterhin am westlichen Ende der „Neuen Harth“, am Schachtweg, auf der Gustav-Meisel-Straße und am Hans-Steche-Weg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Untersuchungsgebiet verfügt mit vier Bus- und zwei S-Bahn-Haltepunkten über einen ausreichenden ÖPNV-Anschluss. Der S-Bahnhaltepunkt Großstädteln und die dazu gehörige Bushaltestelle sind hierbei mit hinzu gezählt worden. Sie liegen zwar nördlich außerhalb des Abgrenzungsgebietes, sind aber aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft von Bedeutung.

Gaschwitz und Großstädteln ist an die **S-Bahnlinie** S2 angeschlossen. Sie verbindet die Ortsteile mit den anderen Markkleeberger Stadtteilen und führt von Leipzig nach Borna. Die Fahrtzeit beträgt vom Bahnhof Gaschwitz zum Leipziger Hauptbahnhof cirka 25 Minuten. Die zwei Haltepunkte sind von den Bewohnern des Untersuchungsgebietes (maximal 700 m) fußläufig gut zu erreichen. Die Haltepunkte weisen aber erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf. Die Bahnsteige und Unterführungen sind in einem sehr schlechten Zustand und nicht behindertengerecht ausgebaut. Das Serviceangebot ist unzureichend.

Zwei **Buslinien** führen auf der Hauptstraße durch das Untersuchungsgebiet. Die Haltepunkte befinden sich in Großstädteln am Bahnhof und an der „Kleinen Aue“, in Gaschwitz ebenfalls am Bahnhof und auf Höhe des Wohngebietes „Am Park“. Die Buslinie 107 führt von Leipzig „Connewitz Kreuz“ über Markkleeberg und Großdeuben nach Zwenkau. Die Taktzeiten liegen wochentags bei 30 Minuten und am Wochenende bei 2 Stunden. Die Buslinie 108 verbindet, während der Hauptverkehrszeit stündlich, als Endpunkte die Stadt Leipzig (Probstheida) mit Böhlen.

Außerdem ist Gaschwitz und Großstädteln an die **Regionalbahnlinie** Leipzig – Geithain/Altenburg angeschlossen. Sie verkehrt sowohl werktags als auch am Wochenende stündlich.

Mit der Fertigstellung des sich im Bau befindlichen Leipziger City-Tunnels wird das Schienennetz im Untersuchungsgebiet an Bedeutung zunehmen. Die Fahrtzeit von Gaschwitz zum Leipziger Hauptbahnhof beispielsweise wird sich um cirka 60 % verkürzen. Die Erweiterung des Regional- und S-Bahnangebotes kann eine Steigerung der Attraktivität von Gaschwitz und Großstädteln als Wohn- und Ausflugsort und eine Revitalisierung für das Gebiet bedeuten.

2.10 Wohnumfeld und öffentliche Freiräume (vgl. Plan 02)

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung eine unterschiedliche bauliche Dichte und Parzellenstruktur auf. Diese Entwicklungen beeinflussten in direkter Weise auch die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie das halböffentliche und private Wohnumfeld.

Die eher geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße als Haupterschließungsachse im Siedlungsgebiet wird teilweise unterbrochen durch öffentliche, halböffentliche und private Freiräume.

Private Grün- und Freiflächen

Die Grundstücke mit geschlossener gründerzeitlicher Bebauung besitzen in der Regel einen niedrigeren Grünanteil, da häufig vorhandene Freiflächen als Stellplätze oder als Zufahrten für Nebengebäude genutzt werden. Bei Grünflächen von privaten Einzelhausbebauungen entlang der Hauptstraße, aber auch in den historischen Dorfkernen von Gaschwitz und Großstädteln und in der Siedlung „Kleine Aue“ überwiegt die kleingärtnerische Nutzung. Dies ist meist in den hinteren Bereichen der Grundstücke der Fall. Die Zeilenstruktur der Wohnbebauung „Am Park“ und der „Straße des Aufbaus“ weisen einen höheren zusammenhängenden Grünanteil aus und besitzen einen halböffentlichen Charakter. Hier findet man auch Quartiers- und Spielplätze in unterschiedlichen Qualitäten für das jeweilige Wohngebiet vor. Die Grünflächen sind mit Baumbestand durchsetzt, der zum Teil straßenraumbegleitend angelegt ist.

Im Untersuchungsgebiet existieren zahlreiche **Kleingartenanlagen** mit hohem Grünflächenanteil. In Großstädteln sind das die Kleingartenvereine „Am Waldtal“, der Kleingartenverein „Sonnenblick“ und in Gaschwitz beispielsweise der Kleingartenverein „Fortschritt“ (vgl. Plan 02).

Neben kleineren privaten Freiflächen mit Gestaltungsbedarf bzw. Brachflächen weisen die **Bahnanlagen** großflächig Ruderalvegetation auf, in den unbenutzten Bereichen wilde Grasstrukturen und Kleingehölze. Entlang der befahrenen Gleise findet man Gräser und Sträucher vor.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Größere öffentliche Grünflächen stellen der Friedhof, die Reste der ehemaligen Gutsgebiete von Gaschwitz und Großstädteln, der Quartiersplatzplatz im Wohngebiet „Kleine Aue“ und die Freiflächen der Sportplätze im Untersuchungsgebiet dar. Außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber im Siedlungsbereich unmittelbar zwischen Hauptstraße und Pleiße gelegen, befinden sich noch 2 größere Freiflächen. Zum einen in Gaschwitz der so genannte „Stadtwald“, eine dicht bepflanzte Fläche mit Laubbäumen. Zum anderen in Großstädteln eine große, zusammenhängende Wiesenfläche zwischen Schloss und der Wohnsiedlung Kleine Aue. Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind in der Regel nicht baumbestanden.

Der **Friedhof** ist an der Hauptstraße gelegen und besitzt eine Fläche von ca. 9350 m². Prägende Elemente des Friedhofs sind der überwiegende Nadelbaumbestand rund um die kleine Kapelle.

Spiel- und Sportstätten existieren in Gaschwitz auf dem Grundstück der alten Turnhalle und in Großstädteln auf der Freifläche der neuen Turnhalle.

In Gaschwitz ist ein Großfeld für Fußball und ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Turnhalle weist substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf, wurde aber von Anwohnern mit großem Eigenengagement innen teilsaniert. Das Sportgelände zeichnet sich durch die günstige Lage zum Wohngebiet „Am Park“ aus.

Die Sportstätte in Großstädteln wird unter anderen für den Schulsport genutzt. Sie besitzt in dem Außenbereich ein Kleinfeld für Ballsportarten und eine Leichtathletikanlage. Das neu errichtete Hortgebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Eine weitere Spielstätte befindet sich im **Schulhof** der Grundschule. Hier existiert ein hoher Anteil an versiegelter Fläche mit Mängeln im veralteten Belag. Darüber hinaus weist die Einfriedung des Schulhofs erhebliche Schäden auf. Im Schulhof befindet sich ein wertvoller Laubbaum mit großer Krone.

Im Osten begrenzt das Flussbett der **Pleiße** das Untersuchungsgebiet. Im Zuge des Tagebauabbaus wurde das Flussbett künstlich verlegt. Die Ufer- und Dammbereich sind stark ruderalisiert und mit vereinzelt Gehölzen durchsetzt. Die aufgeschütteten Dämme verhindern jedoch teilweise eine Blickbeziehung zum Fluss selbst und zu der weiteren Umgebung. Parallel zum Flussbett als wesentliches Landschaftselement führt der Pleißeradweg. Dieser Rad- und Wanderweg ist aber nur über wenige Punkte an das innerörtliche Wegenetz angeschlossen.

Die **Freiflächen der Güter von Gaschwitz und Großstädteln** befinden sich in einem sehr schlechten Zustand und liegen teilweise brach. Dies ist auf jahrelange Vernachlässigung mit einem hohen Leerstandanteil der Gebäude und unterschiedlichsten Gewerbenutzungen im Zusammenhang mit fehlenden Gesamtnutzungskonzepten zurückzuführen. Die gewerblichen Teilflächen sind stark versiegelt und abgezäunt. Die durchquerenden Wege sind in Teilbereichen gesperrt, teilweise überwuchert und weisen funktionale und gestalterische Mängel auf. Die noch vorhandenen Parkanlagen besitzen aber einen wertvollen Altholzbestand.

Ein schön angelegter **Quartiersplatz** ist der zentrale gelegene Platz der Kleinen Aue. Er besitzt identitätsstiftenden Charakter und einen raumbildenden Laubbaumbestand. Die Spielmöglichkeiten für Kinder sind hier allerdings unzureichend.

Auf der Ecke Hauptstraße/Cröbernsche Straße befindet sich eine weitere **öffentliche Grünfläche**. Sie wird aber aufgrund mangelnder Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten kaum genutzt. Gestaltungsbedürftig sind ebenfalls die vorhandenen Freiflächen im Umfeld des Bahnhofs und ehemaligen Gemeindeamtes in Gaschwitz.

Gebietsübergreifende Grün- und Freiflächen

Im gesamten Südraum von Leipzig vollzieht sich momentan ein großer Landschaftswandlungsprozess. Aus ehemaligen Kohlegruben entsteht das Leipziger Neuseenland mit insgesamt 18 Seen und einer Gesamtfläche von 70 Quadratkilometern.

Auf Markkleeberger Territorium bietet der Cospudener und Markkleeberger See mit einer Wasserfläche von etwa 460 ha schon jetzt zahlreichen Tieren einen Lebensraum und natürlich den Menschen einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Der Cospudener See liegt 3 km nordwestlich von Gaschwitz und Großstädteln. Zwischen dem See und dem Untersuchungsgebiet befindet sich die „Neue Harth“, ein Aufforstungsgebiet mit einer Fläche von ca. 600 ha. Den größten Anteil des Baumbestandes bilden hier Pappeln. Östlich der Pleiße und der B 2/95 befindet sich der Markkleeberger See und sein aufgeforstetes Naturrefugium. Während zwischen Gaschwitz und dem Cospudener See bzw. den westlichen Erholungsflächen ein Wegenetz besteht, existiert zwischen dem Markkleeberger See und dem Untersuchungsgebiet keine direkte Verbindung.

2.11 Stadtteilkultur und Freizeit

Stadtteilkultur als Verbindung zwischen baulich-räumlicher Stadtstruktur und sozialen, kulturellen Leben im Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln ist nur sehr gering vorhanden. Im Untersuchungsgebiet gibt es zu wenige Feste, die der Identitätsbildung dienen und so ein soziales Miteinander schlecht möglich machen. Es fehlen öffentliche, kulturelle Einrichtungen und Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kommunikation. Die ehemalige Centralhalle, die früher ein bekannter Ort für kulturelle Veranstaltungen und Konzerte war, weist schwerwiegende substanzielle Mängel im Gebäudezustand auf und ist für derartige Kulturveranstaltungen nicht mehr geeignet.

Eine Vielzahl an Veranstaltungen und Konzerten führt die **Martin-Luther-Kirchgemeinde** durch. Das Angebot reicht vom Erlernen von Instrumenten über Chorproben bis hin zu Musikkonzerten. Darüber hinaus gibt es für Kinder und Jugendliche weitere Freizeitangebote. Eine Zusammenarbeit mit der benachbarten Grundschule existiert ebenfalls.

Das **Vereinsleben** und das Sport- und Freizeitangebot ist im Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet von Markkleeberg schlechter ausgebildet. Nach Angaben der Stadt Markkleeberg sowie der durchgeführten Bestandsaufnahme sind folgende Vereine in Gaschwitz/Großstädteln ansässig:

- Förderverein Grundschule Großstädteln e.V. (Alte Straße 7)
- Förderverein Jugendhaus Großstädteln e.V. (Alte Straße 1, Pfarrgelände)
- Jugend- und Begegnungszentrum Gaschwitz e.V. (Cröbernsche Straße 12a)
- Christliches Jugenddorfwerk Deutschland e.V. (Hans-Steche-Weg 7)
- Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität e.V. (Cröbernsche Straße 12a)
- Gartenverein „Fortschritt“ e.V. (Am Park 4)
- Gartenverein „Sonnenblick“ e.V. (Hauptstraße 226)
- Gartenverein „Am Waldtal“ e.V. (Alte Ziegelei)

Einige vorhandene Vereine im Untersuchungsgebiet arbeiten ohne große Öffentlichkeitswirkung, so dass aufgrund dieser fehlenden Außendarstellung ein Mitgliederwachstum verhindert und ein soziales Miteinander eingeschränkt wird.

Im nördlichen Teil des Sanierungsgebiet gibt es einen neu errichteten Sportkomplex sowie im südlichen Teil eine stark sanierungsbedürftige Turnhalle mit Außenanlage. Beide Gebäude werden im Sport und Freizeitbereich genutzt.

Das **Jugend- und Begegnungszentrum Gaschwitz e.V.** unweit der Pleiße gelegen, bietet der Jugend zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und unterstützt sie bei der Entfaltung ihrer eigenen Persönlichkeit. Wichtige Jugendarbeit leistet ebenfalls die **Freiwillige Feuerwehr Gaschwitz**, in der es eine eigene Jugendfeuerwehr gibt. Hier treffen sich regelmäßig interessierte Mädchen und Jungen und werden über Themen des Brandschutzes unterrichtet.

Im Umland lädt ein weit verbreitetes Wander- und Radwegenetz Einwohner und Gäste zu Ausflügen ein und verbindet die Seenlandschaft mit ihren zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten miteinander.

2.12 Zusammenfassung der sozialen und städtebaulichen Missstände (vgl. Plan 06)

Neben den statistisch ablesbaren Defiziten werden im Folgenden die städtebaulichen und sozialen Missstände gemäß der Handlungsfelder der VwV StBauE, Teil F (Soziale Stadt) aufgeführt.

Wohnen (Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen)

- Städtebau / Bergbaufolgen: Tagebau und Pleißeeverlegung verursachten die Devastierung von Teilbereichen des Ortes, eine extrem isolierte Lage des schmalen Siedlungsbandes zwischen Bahn und Pleiße sowie den Verlust von Grünflächen und Wegeverbindungen
- Zäsuren: Trennung von Siedlungsfläche (Wohnbebauung) und Naturraum durch die östlich des Siedlungskörpers verlaufender Bundesstraße B2 sowie drastische Zerteilung und Verunstaltung des Stadtbildes durch die mitten durch den Ort verlaufende Bundesautobahn A 38
- Brachen: u. a. Güterbahnhof, Flächen östlich des Gutes zwischen B2 und Pleiße (außerhalb des Untersuchungsgebietes) und Gewerbegebiet westlich der Bahn, fehlende und störende Raumkanten durch Baulücken, ungeordnete und beengte Grundstücks- und Hinterhofbereiche
- Leerstände: insbesondere in den historisch wertvollen Gütern Gaschwitz und Großstädteln sowie in Teilbereichen der Wohnbebauung und ehemals gewerblich genutzter Gebäude
- Bauzustand: geringer Fortschritt der Sanierungstätigkeit, ruinöse Gebäude, Überformung der historischen Bausubstanz infolge eines unsensiblen Aus- und Umbaus (Gut Gaschwitz, Hofanlagen, bei einer Vielzahl denkmalgeschützter Wohnhäuser), Sanierungsbedarf bei insgesamt 380 Gebäuden (Mängelstufe II - IV), Mängel bei Wohnungsgrundrissen und der Wohnungsausstattung
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe

Wohnumfeld (Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen)

- Erscheinungsbild: kein geschlossenes Ortsbild durch heterogene Baustrukturen
- Stadtteilzentrum: keine städtebauliche Ortsmitte vorhanden, unattraktive städtebauliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität (Bahnhofsumfeld, Unterführung der Bahngleise, Kirchvorplatz Großstädteln, Quartiers- und Spielplätze)
- Gemeinbedarfseinrichtungen: umfangreicher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der Außenanlagen öffentlich wichtiger Gebäude für die Allgemeinheit

- Grün: Zustand und Aufenthaltsqualität öffentlicher Grünbereiche und Straßen mangelhaft
- Straßen: sanierungsbedürftige Straßenräume (Kanal, Beleuchtung, Fahrbahn, Gehwege)
- Wege: fehlende Fußwegeverbindungen, teilweise desolate Gehwege
- Parkplätze: Stellplatzmangel in Teilbereichen
- Außenanlagen: weiterer Gestaltungsbedarf der privaten Gärten, Vorgärten und Höfe

Soziale Infrastruktur (soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen)

- Gemeinbedarfseinrichtungen: Mangel an Einrichtungen und umfassender Sanierungsbedarf an bestehenden Einrichtungen
- Mangel an Einrichtungen für ältere Bürger und Veranstaltungsräumen bzw. Sanierungsbedarf an bestehenden Einrichtungen
- Mangel an nutzbaren Sport- und Spielbereichen

Stadtteilkultur und Freizeit (Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung)

- Wohn- und Lebensbedingungen: geringe Zufriedenheit der Bevölkerung
- Überalterung: extrem hoher Rentneranteil
- staatliche Transferleistungen: hoher Anteil an Bedarfspersonen
- Stadtteilkultur und Identifikation nur schwach ausgebildet
- Angebote: wenig Anlauf- und Beratungsstellen

Aus- und Fortbildung (Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen)

- hohe Arbeitslosigkeit
- geringe Arbeitsplatz- und Ausbildungsstellenanzahl
- Einzelhandel: Defizit an Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung, teilweise schlechte Lauf- und Verkaufslagen, leer stehende Geschäfte und Gewerbebereiche
- Gastronomie: unzureichendes gastronomisches Angebot

Sicherheit (Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen)

- Graffiti an Hauseingängen, einzelnen Hauswänden und leer stehenden Gebäuden
- Verunreinigungen und Vandalismus an Straßen, Plätzen, Haltestellen und Brachen
- Angsträume durch schlechte Beleuchtung (Bereich Bahnhofumfeld, Fußwegbereich „Am Park“) und ungenutzte Grundstücke

Umwelt (Lärm, Luft, Licht)

- Lärm und Luftverschmutzung durch das überregionale Straßen- und Schienennetz
- Trennung zwischen Landschaftsraum und Siedlung durch A38, B2/95, Bahn
- Verkehrsbelastungen: hohes Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrtsstraße
- Lärmbelästigung durch Pflasterbeläge und schlechte Fahrbahnbeläge

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus- und Bahnanbindung)

- Bahnhof Gaschwitz: desolater Zustand des Gebäudes, der Außenanlagen und des Vorplatzes (keine behindertengerechte Erschließung des S-Bahnhaltepunktes)
- Bushaltestellen teilweise unattraktiv
- P & R fehlt vollständig

3 Fotodokumentation

3.1 Bebauungsstruktur - Wohngebäude



Großstädteln
Wohnsiedlung „Kleine Aue“
Ein- und Zweifamilienhäuser



Großstädteln
Wohnsiedlung „Kleine Aue“
Ein- und Zweifamilienhäuser



Großstädteln
Wohnsiedlung „Kleine Aue“
Ein- und Zweifamilienhäuser



Großstädteln

Hauptstraße 245

Villa im Landhausstil, derzeitige Nutzung als Hortgebäude



Gaschwitz

Gustav-Meisel-Straße 4
saniertes Wohnhaus



Gaschwitz

Gustav-Meisel-Straße 3
großzügiges Anwesen



Gaschwitz
Hauptstraße 338 - 342
Wohngebiet „Am Park“



Gaschwitz
Hans-Steche-Weg 2 - 12
Wohnzeile wird saniert



Großstädteln
Straße des Aufbaus 5 - 9
sanierter Geschosswoh-
nungsbau



Gaschwitz
Oststraße 1 - 4
„Eisenbahnersiedlung“
sanierte Mehrfamilienhäuser
unter Denkmalschutz (1925)



Gaschwitz
Hauptstraße 272 und 274
sanierte Wohnanlage



Gaschwitz
Cröbernsche Straße 6
Sanierungsbedarf
Denkmalschutz, um 1900



Großstädteln

Hauptstraße 218
sanierungsbedürftiges Wohn-
haus in alter Dorflage



Gaschwitz

Gustav-Meisel-Straße 10
ländliches Wohnhaus unter
Denkmalschutz,
Sanierungsbedarf



Gaschwitz

Gustav-Meisel-Straße 12
sanierungsbedürftiges Wohn-
haus unter Denkmalschutz in
alter Dorflage

3.2 Stadtteilprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet



Gutsgelände Gaschwitz
Hauptstraße 311 und 313
leer stehende „Torhäuser“
mit substanziellen Mängeln,
Denkmalschutz



Gutsgelände Gaschwitz
Sanierungsarbeiten am alten
Gutshaus - Denkmalschutz



Bahnhof Gaschwitz
Hauptstraße 312
leer stehendes Gebäude mit
substanziellen Mängeln,
Denkmalschutz



Gaschwitz
Hauptstraße 308
ehemaliges Gemeindeamt
Gaschwitz



Gutsanlage Großstädteln
Hauptstraße 217
leer stehendes Herrenhaus
unter Denkmalschutz mit erheblichen Mängeln in der Bausubstanz



Großstädteln
Hauptstraße
Kirchgebäude mit erheblichen Mängeln in der Bausubstanz

3.3 Bildung, Erziehung und Soziales



Großstädteln

Alte Straße 7

Grundschule Großstädteln
mit erheblichen Mängeln in
der Bausubstanz,
Denkmalschutz



Großstädteln

Alte Straße 7

Pausenhof mit
Gestaltungsdefiziten



Großstädteln

Alte Ziegelei

Neubau Hortgebäude



Gaschwitz
Neue Straße 2
Kindertagesstätte
„Gaschwitzer Zwergenstube“



Gaschwitz
Cröbernsche Straße 12a
„Jugend- und Begegnungs-
stätte e.V.“



Gutsgelände Gaschwitz
Cröbernsche Straße 12a
Seniorenbegegnungsstätte im
ehemaligen Herrenhaus

3.4 Sport- und Freizeiteinrichtungen



Großstädteln
Hauptstraße 203
Neubau Sporthalle mit Sportplatz



Gaschwitz
Hauptstraße 332
Alte Turnhalle mit
substanziellen Mängeln in der
Bausubstanz



Gaschwitz
Hauptstraße 332
Außenanlagen an der alten
Turnhalle mit Spielplatz

3.5 Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel



Gaschwitz
Hauptstraße
Fachhandel „Teschner“



Gutsgelände Gaschwitz
Hauptstraße
funktionale und gestalterische
Mängel öffentlich-wirksamer
privater Flächen



Gaschwitz
Gustav-Meisel-Straße
Fensterbaufirma Gaschwitz



Gaschwitz
Hauptstraße 301
Einzelhandel



Gaschwitz
Hauptstraße 299
Einzelhandel



Großstädteln
Hauptstraße 229
Einzelhandel
leer stehender EDEKA



Großstädteln
Hauptstraße 221
Dienstleistung



Großstädteln
Hauptstraße 223
Dienstleistung



Gaschwitz
Neue Harth
Handwerksbetriebe

3.6 Verkehrsstruktur - Erschließung



Gaschwitz
Bundesautobahn A38
Barrierewirkung



Gaschwitz - Großstädteln
Gleisanlage
Deutsche Bahn AG



Gaschwitz
Neue Harth
Bahnunterführung mit funktion-
alen und gestalterischen
Mängeln



Gaschwitz - Großstädteln
Staatsstraße S72
Haupterschließung im
Untersuchungsgebiet



Großstädteln
Alte Straße
Verkehrsfläche mit Sanie-
rungsbedarf



Gaschwitz
Cröbernsche Straße
unterbrochene Straßenverbin-
dungen in Ost-West-Richtung



Gaschwitz - Großstädteln
Radweg entlang der Pleiße



Gaschwitz - Großstädteln
Radweg entlang der Pleiße
mit Blick Richtung BAB 38



Gaschwitz
Wegeverbindung in einer
Kleingartensiedlung

3.7 Öffentliche Freiflächen – Platzgestaltung



Großstädteln

Kleine Aue
fehlende Spielmöglichkeiten



Gaschwitz - Großstädteln
Radwege entlang der Pleiße
Erholungsplatz mit Gestaltungsbedarf



Gaschwitz
Hauptstraße
Platz mit Gestaltungsbedarf



Großstädteln
Hauptstraße
Kirchvorplatz mit
Gestaltungsbedarf



Gaschwitz
Hauptstraße Ecke
Cröbernsche Straße
öffentliche Freifläche mit
Gestaltungsbedarf



Großstädteln
Straße des Aufbau
Spielplatz im Wohnquartier

3.8 Private Freiflächen – Brachflächen



Gutsanlage Großstädteln
Hauptstraße 217
ungeordnete und ungestaltete
Brachfläche



Gutsanlage Großstädteln
Hauptstraße 217
ungeordnete und ungestaltete
Brachfläche



Gaschwitz - Großstädteln
Hauptstraße 277
Brachfläche mit Leerstand



Gaschwitz
Schachtweg 3
funktionale und gestalterische
Mängel öffentlich-wirksamer
privater Freiflächen



Gutsgelände Gaschwitz
Teilbrache, Barrierewirkung,
fehlende Rad- und Fußweg-
verbindungen



Gaschwitz
Neue Straße
funktionale und gestalterische
Mängel öffentlich-wirksamer
privater Freiflächen

4 Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für den Stadtteil „Gaschwitz/Großstädteln“ wurde neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 16.01. bis zum 25.01.2008 eine Bürgerbefragung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Diese Befragung richtete sich an die drei Gruppen der **Grundstücks- und Gebäudeeigentümer**, der **Haushalte** (u. a. Mieter) und der **Gewerbetreibenden**. Die Gebäude- und Grundstückseigentümer, die selbst in Gaschwitz/Großstädteln wohnen, wurden mit dem Schreiben vom 11. Januar 2008 darüber informiert, dass eine Befragung durch Mitarbeiter der STEG anhand eines Fragebogens stattfinden wird. Die Befragung der Gewerbetreibenden fand ebenfalls mündlich statt, wobei auch diese Personengruppe mit dem Schreiben vom 11. Januar 2008 über die bevorstehende Befragung informiert wurde. Die (Mieter)-Haushalte im Stadtteil sowie die Gebäude- und Grundstückseigentümer, die außerhalb von Gaschwitz/Großstädteln wohnen, wurden schriftlich befragt. Dazu wurden die Fragebögen zu Beginn der 3. Kalenderwoche (14./15.01.2008) mittels einer Postwurfsendung ausgegeben. Für das Ausfüllen dieses Fragebogens hatten die Haushalte und die Eigentümer knapp zwei Wochen Zeit. Als Abgabetermin wurde der 25.01.2008 festgelegt. Für die Beratung der Bürger wurde im ehemaligen Gemeindeamt von Gaschwitz für den Befragungszeitraum in der 3. und 4. Kalenderwoche (14.01. - 25.01.2008) ein **Vor-Ort-Büro** eingerichtet. Dadurch gab es die Möglichkeit, den Fragebogen gemeinsam mit einem Mitarbeiter des Vor-Ort-Büros auszufüllen. Im den folgenden drei Kapiteln werden die Befragungsergebnisse der drei Personengruppen vorgestellt. Dabei ist zu beachten, dass sich die Ergebnisse stets auf die Gruppe der befragten Personen und nicht auf die Gesamtheit aller Personen, die den drei Gruppen angehören, beziehen. Auf Grund dieser Tatsache kann das Befragungsergebnis von der Realität abweichen und ist zu relativieren.¹

¹ Um das Antwortverhalten und die Ergebnisse transparent aufzuzeigen, ist in den Grafiken jeweils angegeben, wie viele Personen bzw. Haushalte auf die Frage geantwortet haben.

4.1 Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die Eigentümer in Gaschwitz/Großstädteln wurden mündlich mittels eines Gebäude- und Grundstücksbogens befragt. Insgesamt sind **480 Eigentümer** von Gebäuden und Grundstücken in Gaschwitz/Großstädteln vorhanden. Davon leben 335 Eigentümer innerhalb des Gebietes und 145 Eigentümer außerhalb des Gebietes. Die grundlegenden Daten zu den Eigentümern stammen vom Einwohnermeldeamt bzw. vom Liegenschaftsamt der Stadt Markkleeberg. Von diesen 480 Gebäude- und Grundstücksbögen konnten 206 ausgewertet werden, was einer **Rücklaufquote von 42,9 %** entspricht. Dies ist eine vergleichsweise gute Quote, da bei mündlichen Befragungen i. d. R. von einer Rücklaufquote ab 20 % ausgegangen wird. Bei postalischen Befragungen wird von einer Rücklaufquote von etwa 13 % ausgegangen.² Im Folgenden ist die Zahl der befragten Eigentümer entsprechend ihres Besitzes nach Straßen in Gaschwitz/Großstädteln aufgeführt.

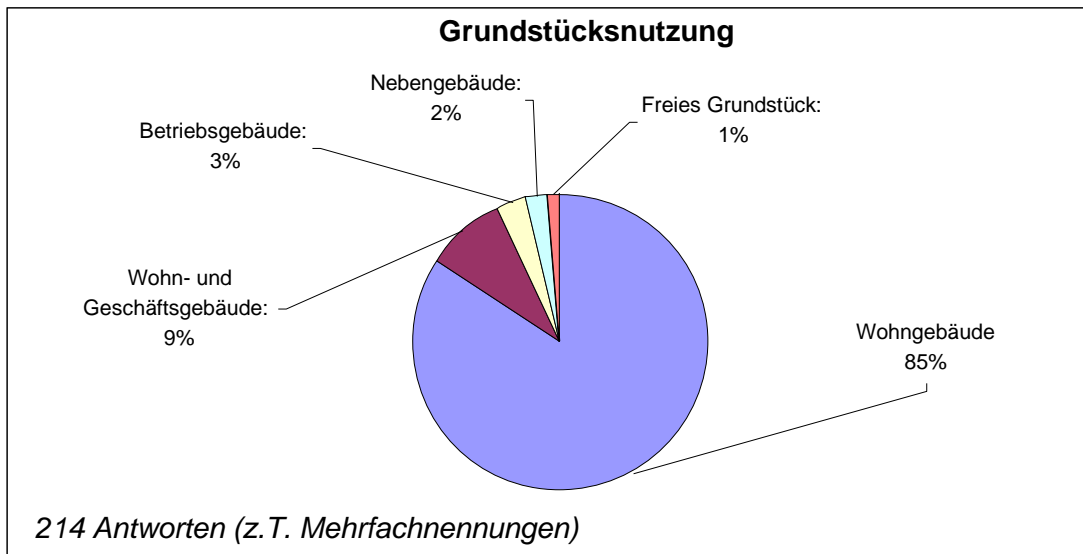
Anzahl der befragten Eigentümer pro Straße:

- Alte Straße - 6
- Am Park - 34
- Brunnengasse - 1
- Cröbernsche Straße - 6
- Gustav-Meisel-Straße - 9
- Hans-Steche-Weg - 4
- Hauptstraße - 88
- Neue Harth - 3
- Kleine Aue - 26
- Neue Straße - 3
- Oststraße - 4
- Schachtweg - 4
- Straße des Aufbaus - 17
- unbekannt - 1

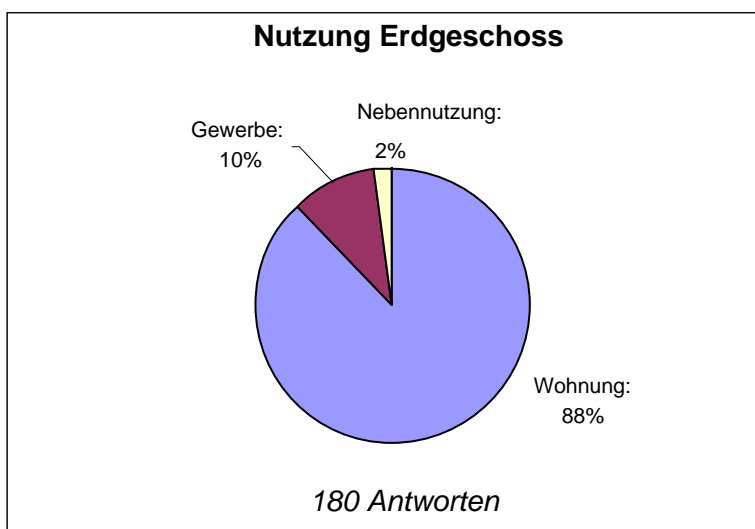
Summe - 206

² Diekmann, Andreas (1995): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. Reinbek bei Hamburg. rowohlt

Grundstücksnutzung



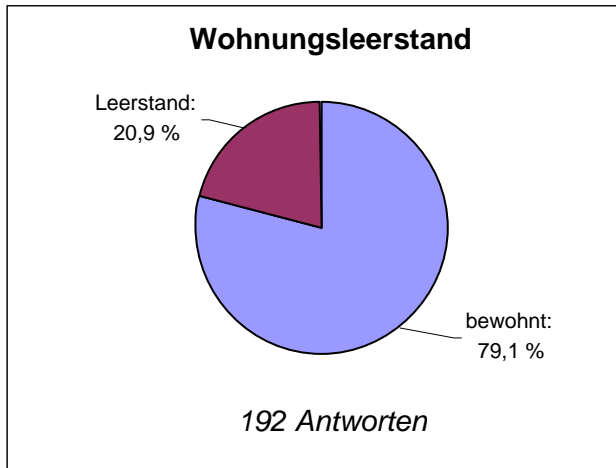
Die meisten Eigentümer in Gaschwitz/Großstädteln gaben an, dass sich auf ihren Grundstücken Wohngebäude befinden. Diese machen einen Anteil von 85 % aus. Neben den Wohngebäuden sind auch Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden (Anteil 9 %). Der befragte Anteil der Eigentümer von Betriebsgebäuden betrug lediglich 3 %. Ebenfalls 3 % der Grundstücke sind von Nebengebäuden bestanden (2 %) bzw. stellen freie Grundstücke (1 %) dar. Die Eigentümer gaben an, dass sich in ihren Gebäuden 703 Wohnungen befinden. Weiterhin gaben sie an, dass eine Zahl von 251 Stellplätzen vorhanden ist.



Die Nutzung des Erdgeschosses entspricht weitgehend der Art der Grundstücksnutzung. Die Wohnnutzung des Erdgeschosses nimmt einen Anteil von 88 % ein. Ein Anteil von 10 % des

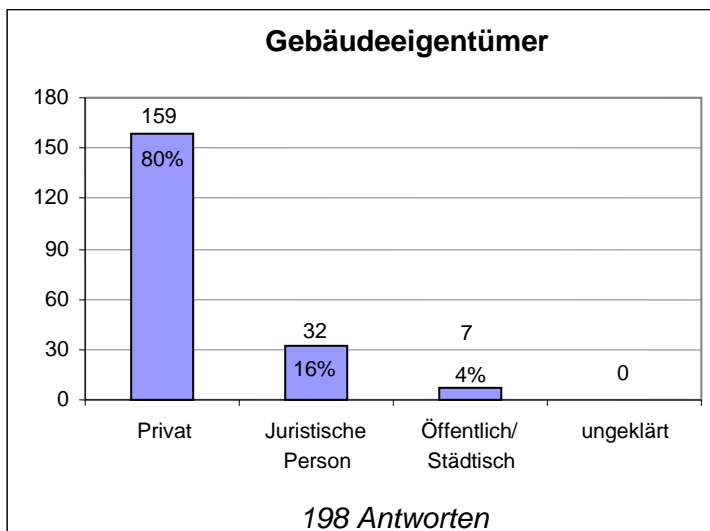
Erdgeschosses wird gewerblich genutzt. Die Nebennutzung der Erdgeschosse erfolgt bei 2 % der befragten Eigentümer.

Wohnungseerstand

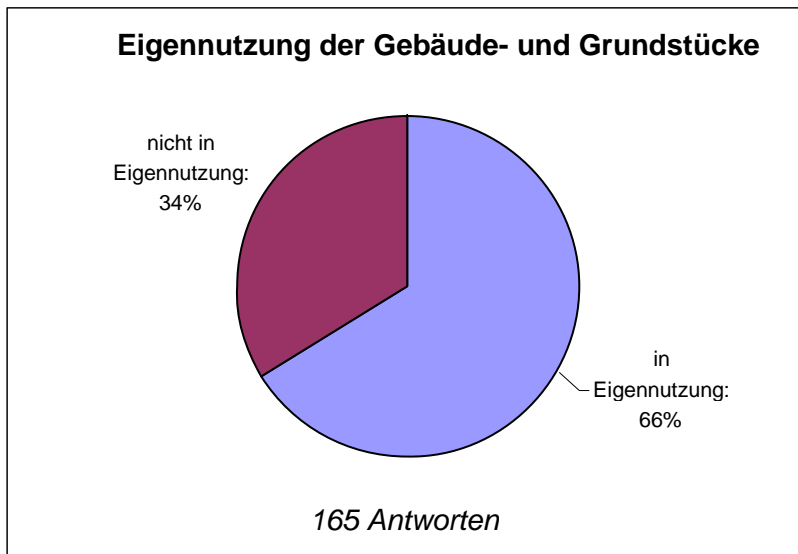


Von den befragten Wohnungseigentümern wurde angegeben, dass ein Anteil von 79 % ihrer Wohnungen bewohnt sei. Etwa jede Fünfte (21 %) der in die Befragung einbezogenen **Wohnungen** in Gaschwitz/Großstädteln steht somit **leer**.

Gebäudeeigentümer

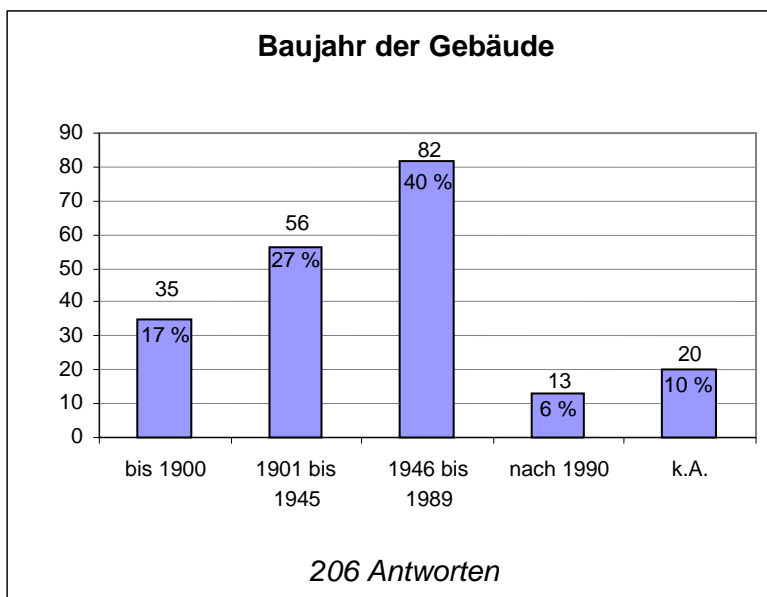


Die befragten Eigentümer von Gebäuden in Gaschwitz/Großstädteln sind mit einem Anteil von **80 % vorwiegend Privatpersonen**. 16 % der Gebäude befinden sich im Besitz von juristischen Personen. 4 % der in die Befragung einbezogenen Gebäude sind in öffentlichem bzw. städtischem Besitz. Die Angabe, dass das Besitzverhältnis von Grundstücken ungeklärt sei, wurde nicht gemacht.



Etwa **zwei Drittel** der Gebäude in Gaschwitz/Großstädteln werden von deren Eigentümern **selbst genutzt**.

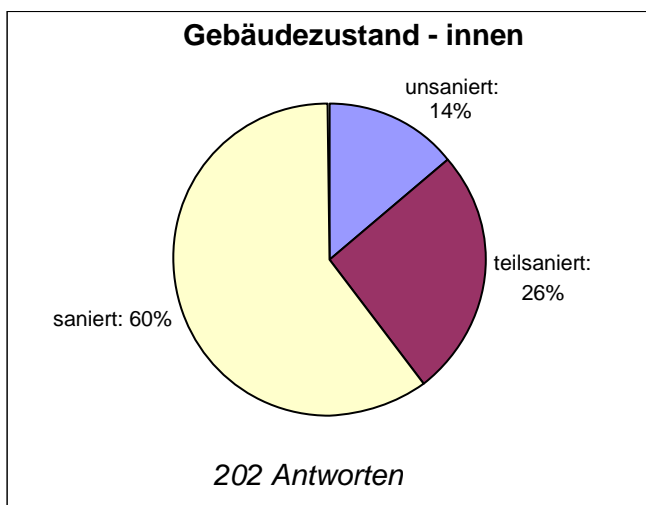
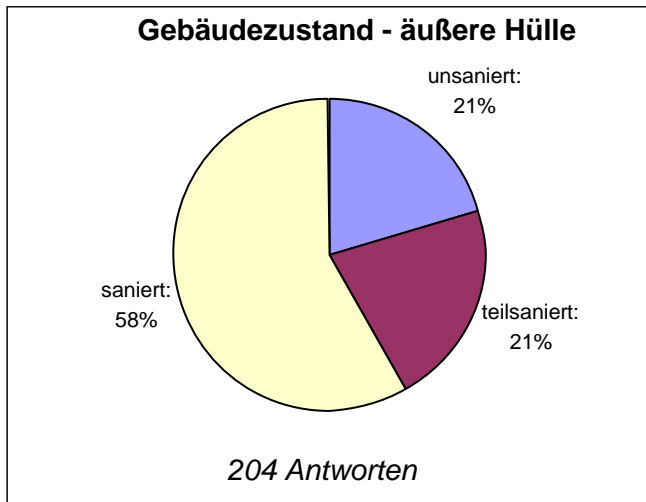
Baujahr



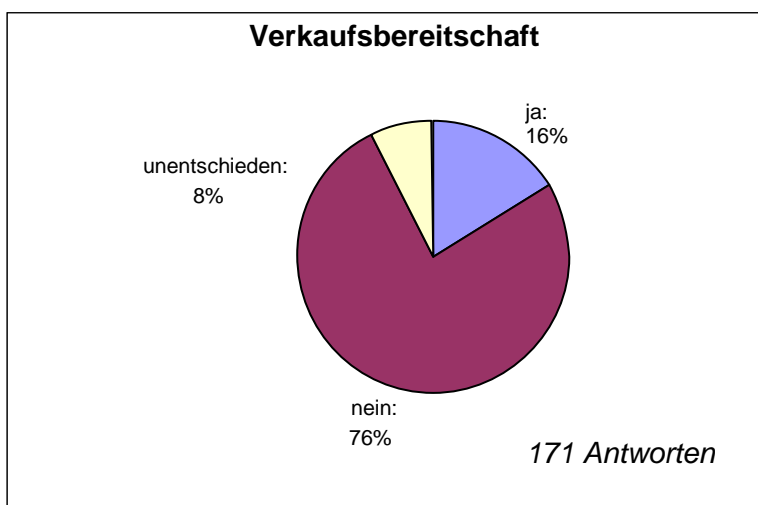
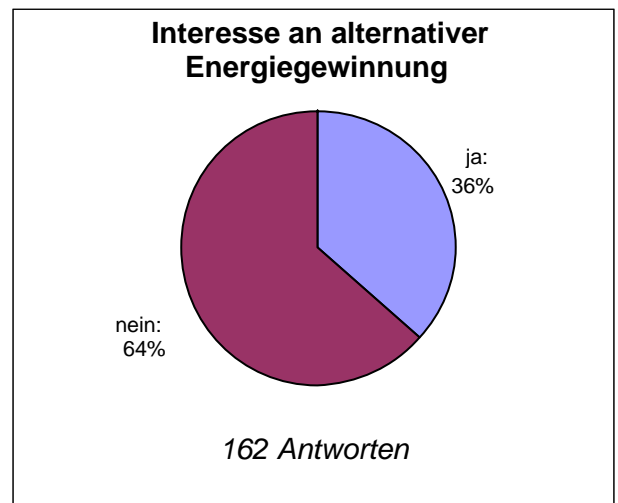
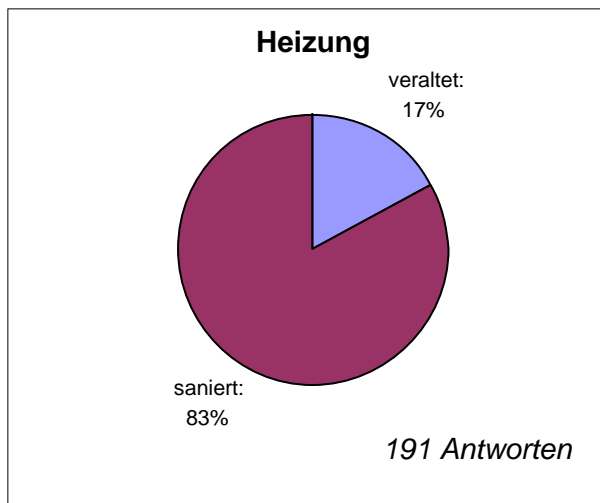
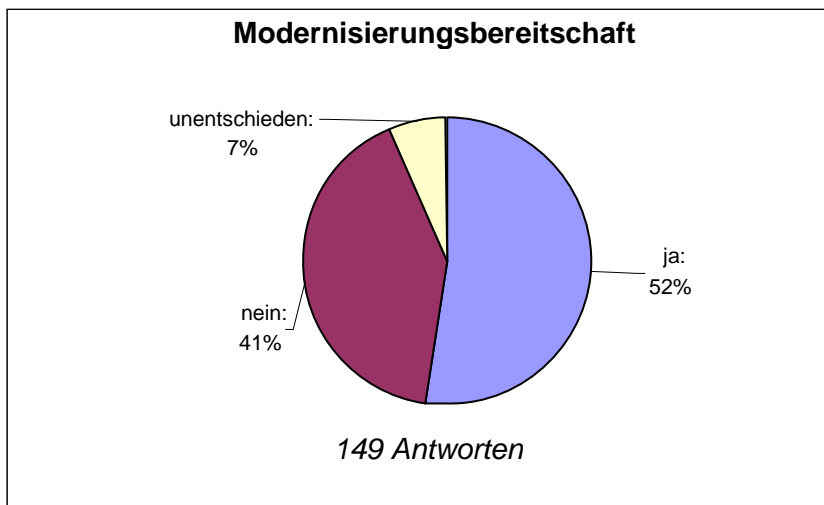
Die meisten (84 %) der Gebäude in Gaschwitz/Großstädteln entstanden vor der politischen Wende 1989. Etwa 17 % der Gebäude entstanden bis 1900, 27 % der Gebäude entstanden im Zeitraum von 1901 bis 1945. Der Großteil der befragten Eigentümer gab an, dass Gebäude bzw. Eigentumswohnungen im Zeitraum von 1946 bis 1989 entstanden sind (40 %). Die Gebäude, die nach 1990 entstanden sind, nehmen lediglich einen Anteil von 6 % am Ge-

samtbestand der befragten Eigentümer ein. Bei einem Anteil von 10 % der Gebäude machten die Eigentümer keine Angabe zum Baujahr des Gebäudes.

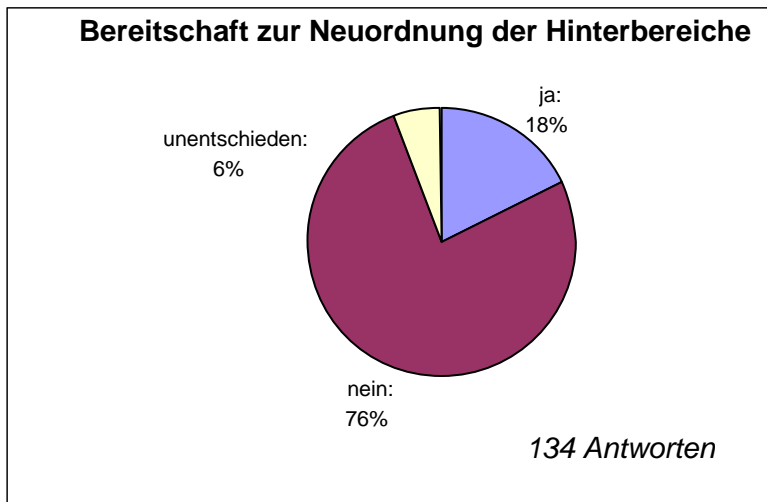
Gebäudezustand- und Modernisierungsbereitschaft



Der überwiegende Teil (58 %) der befragten Eigentümer gab an, dass die äußere Hülle der Gebäude saniert sei. Der restliche Gebäudeanteil von 42 % ist zu gleichen Teilen unsaniert bzw. teilsaniert. Insbesondere für diese Gebäude besteht Handlungsbedarf. Beim Innenzustand der Gebäude ergibt sich ein ähnliches Bild. Dabei ist jedoch der Anteil der innen sanierten Häuser mit 60 % und der Anteil der innen teilsanierten Gebäude mit 26 % größer. Etwa die Hälfte (**52 %**) der Eigentümer gaben im Rahmen der Befragung an, dass sie zur **Modernisierung ihrer Häuser bereit** seien. Während 41 % der Eigentümer nicht modernisieren wollen, so ist sich ein Anteil von 7 % bezüglich der Modernisierung unsicher.



Nutzung der Nebengebäude und Hinterbereiche



Nutzung der Hinterbereiche:

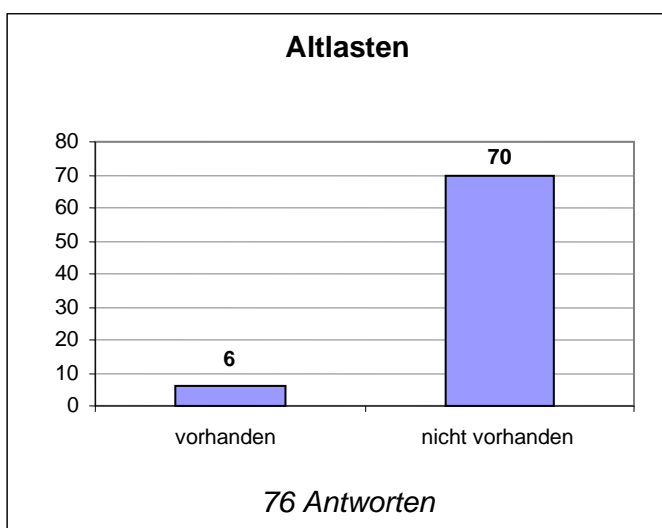
	Nennungen
Garten	48
Grünfläche/Freifläche/Rasen/Wiese	18
keine	15
Gartenverein/Kleingärten	14
Wäscheplatz	11
Garage/n	7
Hof	5
Gemeinschaftsanlage	4
Parkplatz/Carport/Stellplätze	4
Ausgang/Zufahrt	3
Mietergärten	2
Schuppen	2
Abstellräume	1
Bauhof	1
Freizeit	1
gemischt	1
Gewerbe	1
nicht nutzbar	1
Pacht	1
privat	1
gesamt	141

Nutzung der Nebengebäude:

	Nennungen
keine	31
Garage/n	29
Schuppen	18
Abstellräume	3
Heizung/Öltank	3
abgerissen/Verfall	2
Lager	2
Waschhaus	2
Wirtschaftsraum	2
Wohnen	2
christliches Jugenddorf	1
Gastraum	1
gemischt	1
Geräteraum	1
Gewerbe	1
gesamt	99

Hinsichtlich der Nutzung von Hinterbereichen und Nebengebäuden ergibt sich ein differenziertes Bild. Die Hinterbereiche von Gebäuden werden hauptsächlich als Gärten sowie als Grün- und Freiflächen genutzt. Auf die Frage nach der Nutzung von Nebengebäuden wurde vielfach benannt, dass solche nicht vorhanden sind. Vorhandene Nebengebäude werden vor allem als Garage und Schuppen genutzt.

Altlasten



Die Frage nach den Altlasten beantworteten lediglich 76 der Eigentümer. Auf ihren Grundstücken sind kaum Altlasten vorhanden.

Anregungen und Wünsche der Gebäude- und Grundstücksbesitzer

Von den befragten Personen wurden 18 sonstige Anmerkungen gemacht. Diese betreffen insbesondere den Bauzustand der Gebäude. Es gingen aber auch Anregungen zum Gebiet von Gaschwitz/Großstädteln ein. Im Folgenden sind inhaltlich relevante Anmerkungen aufgeführt.

Anmerkungen hinsichtlich der Gebäude:

- Fassaden haben Algenbefall
- besserer Schallschutz für Fenster
- Erneuerung Fassade erforderlich (Park 2-16)
- Am Park 28-32 sanieren
- Ehem. Schule (Cröbernsche Straße 12a) Bauzustand mangelhaft bis ruinös, Baudenkmal
- Hauptstraße Nordtorhaus: Erhaltung als Denkmal erfordert hohen Aufwand
- Hauptstraße Südtorhaus/Orangerie: Gebäude steht unter Denkmalschutz
- Hauptstraße 314: auf dem Grundstück befinden sich ein containerartiges Gebäude genutzt durch ein Geldinstitut und ein Imbisswagen

Anmerkungen zu Gaschwitz/Großstädteln:

- Schallschutz entlang der Bahnlinie – verbesserter Lärmschutz
- Schaffung eines Einkaufszentrums – verbesserte Einkaufsmöglichkeiten
- Sanierung Turnhalle
- Bahnhof mit Gaststätte - Bahnhof wiederbeleben (Fahrradverleih)
- Schaffung Direktverbindung zum Cospudener See
- Torhäuser sanieren
- Fläche unter der Autobahnbrücke aufwerten

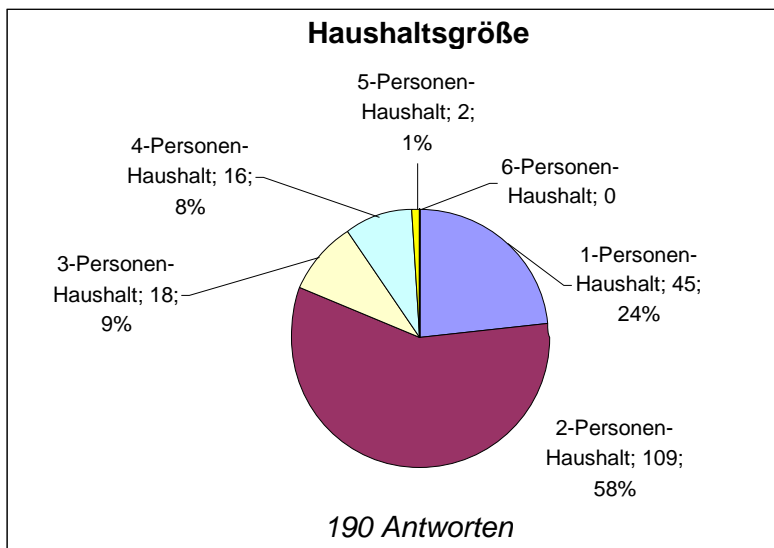
4.2 Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Mieter

Für die Untersuchung wurde von **1.325 Einwohnern**, die in Gaschwitz/Großstädteln leben, ausgegangen. Dem sächsischen Durchschnitt von 2,05 Personen pro Haushalt entsprechend, wurde eine Anzahl von **650 Haushalten** ermittelt. Von den 650 ausgegebenen Fragebögen konnten 201 Haushaltsbögen ausgewertet werden, was einer **Rücklaufquote von 31 %** entspricht. Auch dieser Wert ist für eine schriftliche Befragung als gut einzuschätzen. In der folgenden Aufzählung ist die Zahl der zurück erhaltenen Haushaltsbögen entsprechend der Zuordnung nach Straßen in Gaschwitz/Großstädteln aufgeführt.

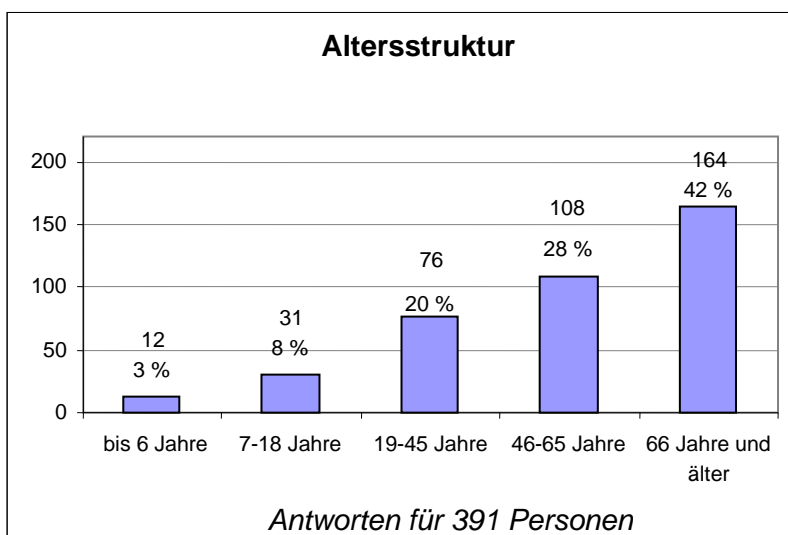
Anzahl der befragten Haushalte pro Straße:

- Alte Straße - 7
- Alte Überfahrt - 2
- Am Park - 34
- Cröbernsche Straße - 4
- Gustav-Meisel-Straße - 3
- Hans-Steche-Weg - 3
- Hauptstraße - 46
- Kleine Aue - 20
- Neue Harth - 3
- Oststraße - 3
- Straße des Aufbaus - 27
- unbekannt - 49

Summe - 201

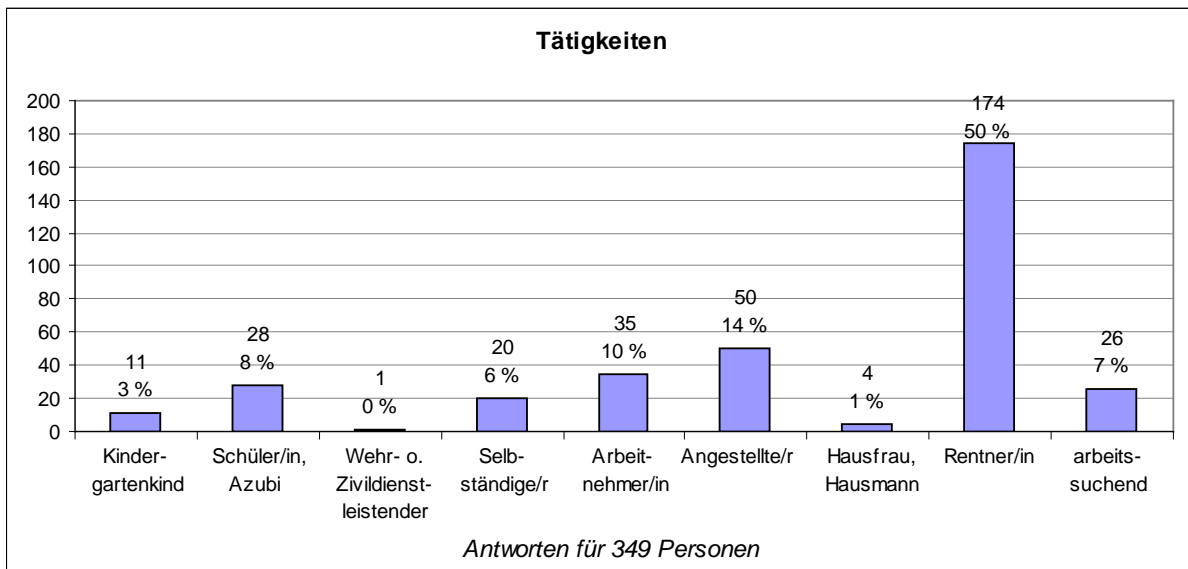


Die Größe der befragten Haushalte von Gaschwitz/Großstädteln entspricht mit **2,06 Personen pro Haushalt** dem sächsischen Durchschnitt. In den meisten befragten Haushalten (Anteil von **58 %**) **leben 2 Personen**. Ein Viertel der befragten Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte. Haushalte, in denen 3 Personen und mehr leben, sind mit insgesamt 18 % in der Minderzahl.



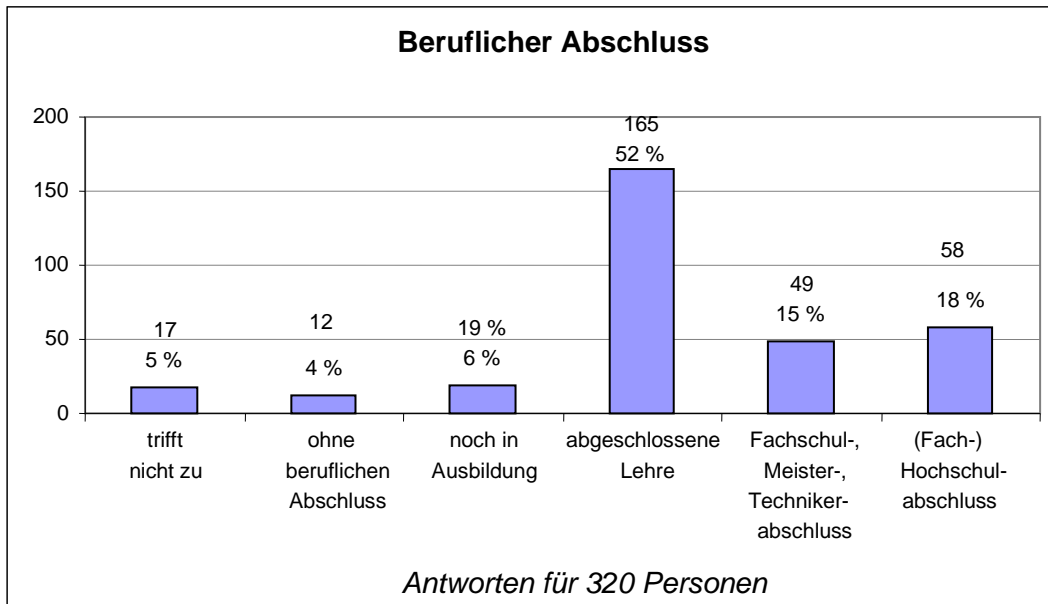
Die Bevölkerung von Gaschwitz/Großstädteln ist von **Überalterung** gekennzeichnet. Dies wird durch die überdurchschnittlich hohe Besetzung der Altersklassen von 46 bis 65 Jahre und von 66 Jahren und älter deutlich. Beide befragte Haushaltsgruppen nehmen einen Anteil von 70 % an der gesamten Einwohnerzahl ein. Die Altersklasse der Personen über 65 Jahre ist mit einem Anteil von 42 % besetzt. Der sächsische Durchschnitt dieser Altersklasse liegt

bei einem Bevölkerungsanteil von 23 %. Während jeder fünfte (20 %) zwischen 19 und 45 Jahre alt ist, so ist lediglich jeder zehnte Gaschwitzer/Großstädtelner im Kinder- bzw. Jugendalter (Anteil von 3 % bzw. 8 %). Der **Altersdurchschnitt** der befragten Personen liegt bei **58,3 Jahren**.³ Somit liegt er deutlich über dem sächsischen Altersdurchschnitt von 45,0 Jahren (2006).

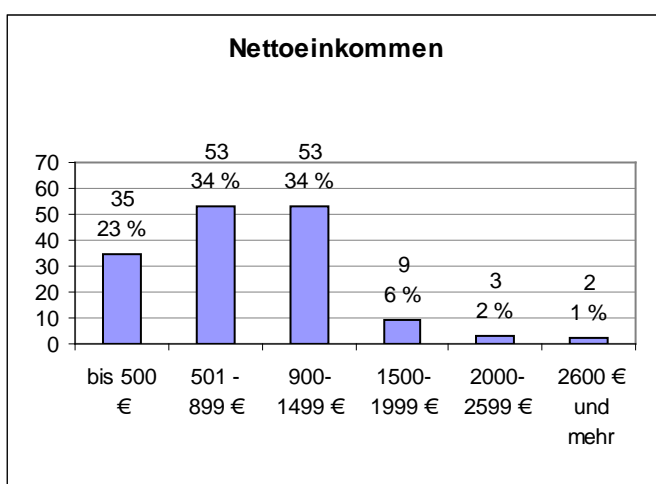


In engem Zusammenhang mit dem Alter stehen auch die ausgeübten Tätigkeiten der Personen. **Jeder zweite Einwohner** (174 Personen) gab innerhalb der Befragung an, dass er **Rentner** sei. Jede dritte Person ist als Arbeitnehmer, Angestellter oder Selbständiger (10 %, 14 % bzw. 6 %) tätig. Die geringe **Arbeitslosenquote von 7 %** hängt eng mit der Altersstruktur, d. h. dem Eintritt vieler Einwohner in das Rentenalter zusammen.

³ Die Berechnung des Altersdurchschnittes der befragten Personen erfolgte auf Basis des Medians der einzelnen Altersgruppen.



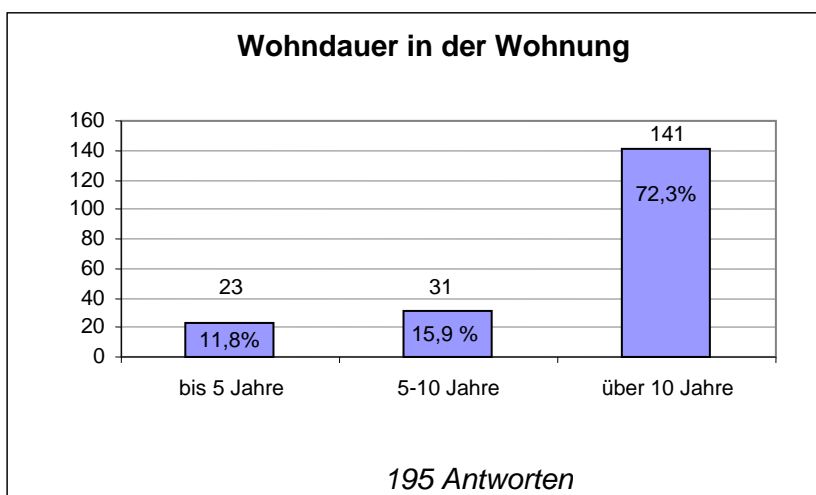
Die in Gaschwitz/Großstädteln lebenden Bürger sind im allgemeinen **gut gebildet**. Etwa die Hälfte der Einwohner haben eine Lehre abgeschlossen (165 Personen). Ein Drittel der Personen weist mit einem Fachschul-, Meister-, Technikerabschluss bzw. einem Fachhochschulabschluss eine höhere Bildung auf. Lediglich 4 % der Einwohner haben keinen beruflichen Abschluss. Nur wenige Personen befinden sich noch in der beruflichen Ausbildung, was wiederum auf die Altersstruktur zurückzuführen ist.



Das **Nettoeinkommen** der in Gaschwitz/ Großstädteln befragten Personen ist den **unteren und mittleren Einkommensklassen** zuzuordnen. Zu den höheren Einkommensschichten mit einem Nettoeinkommen ab 1500 Euro gehören 9 % der Bevölkerung von

Gaschwitz/Großstädteln. Das durchschnittliche Nettoeinkommen der befragten Haushalte in Gaschwitz/Großstädteln liegt bei 901,5 Euro.⁴ Im sächsischen Durchschnitt liegt das Nettoeinkommen pro Haushalt bei 1216,6 Euro.⁵ Während zwei Drittel der Einwohner (68 %) ein Einkommen zw. 501 und 1499 Euro aufweisen, so lebt etwa **jeder Vierte (23 %) von unter 500 Euro**. Die starke Besetzung der unteren Einkommensklassen ist u. a. auf die hohe Zahl der Personen im Rentenalter und auf deren alleinige Einnahmen durch Renten zurückzuführen.

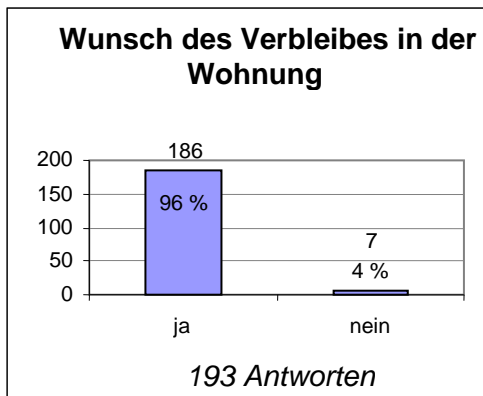
Zufriedenheit im Stadtteil



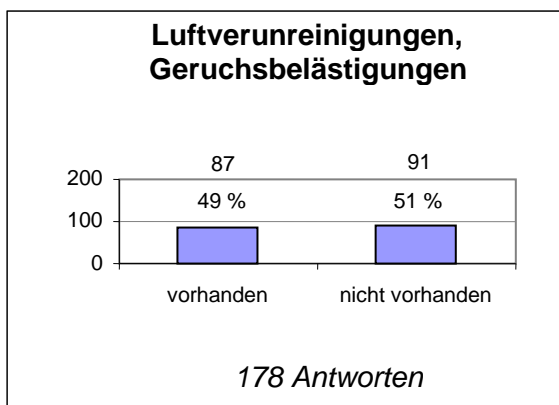
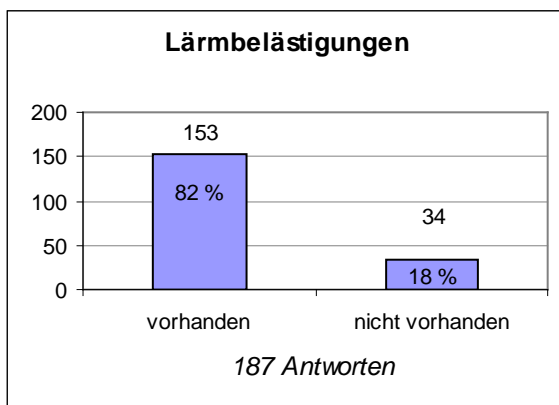
Die befragten Bewohner von Gaschwitz/Großstädteln fühlen sich im Allgemeinen in ihrem Stadtteil wohl und identifizieren sich mit diesem. Dies wird insbesondere durch die **Wohndauer** deutlich. 84 % der Gaschwitzer/Großstädtelner wohnen schon seit über 10 Jahren in ihrem Stadtteil, wobei viele der Befragten zusätzlich angaben, schon mehrere Jahrzehnte bzw. seit ihrer Geburt in diesem Ort zu leben. Auf die Frage, ob der Wunsch besteht, in der jetzigen Wohnung zu verbleiben, antworteten fast alle Gaschwitzer/Großstädtelner (**96 %**), **dass sie nicht umziehen möchten**. Lediglich 4 % der Personen möchte nicht in der jetzigen Wohnung wohnen bleiben. Neben der **Identifikation und der Verbundenheit** der Bewohner mit ihrem Stadtteil ist jedoch auch zu benennen, dass nur wenige Personen in den letzten Jahren hinzugezogen sind (16 %). Betrachtet man die Altersstruktur und das Zuzugsverhalten, so wird deutlich, dass Gaschwitz/Großstädteln unattraktiv für junge Familien ist.

⁴ Die Berechnung des durchschnittlichen Nettoeinkommens der befragten Haushalte erfolgte auf Basis des Medians der einzelnen Einkommensgruppen.

⁵ Statistisches Landesamt Sachsen. Berechnungsstand: 2006



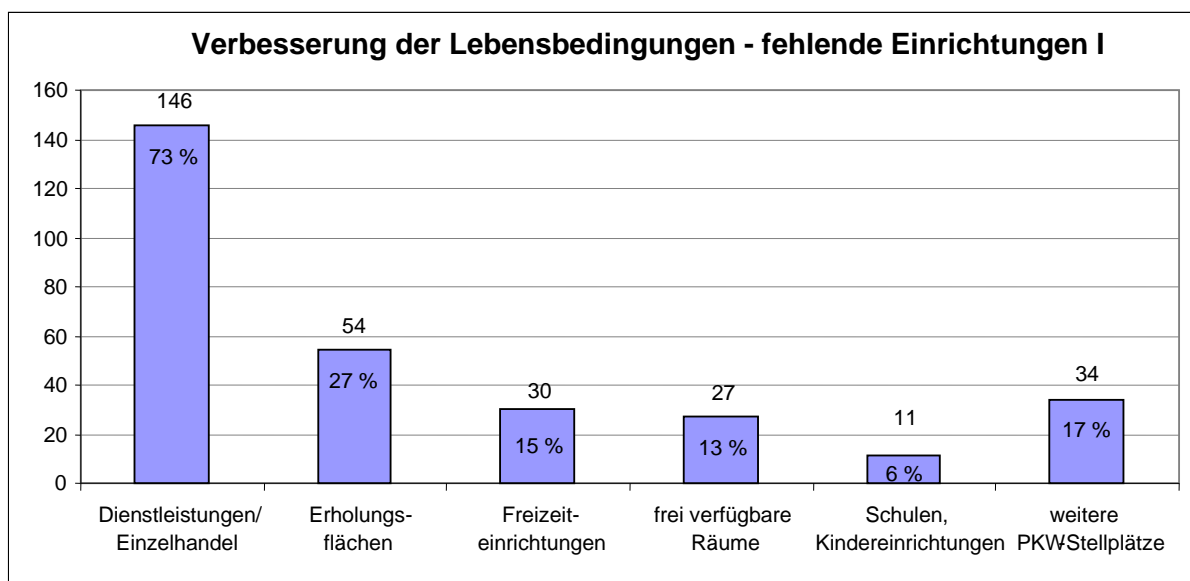
Misstände - Verbesserung der Lebensbedingungen



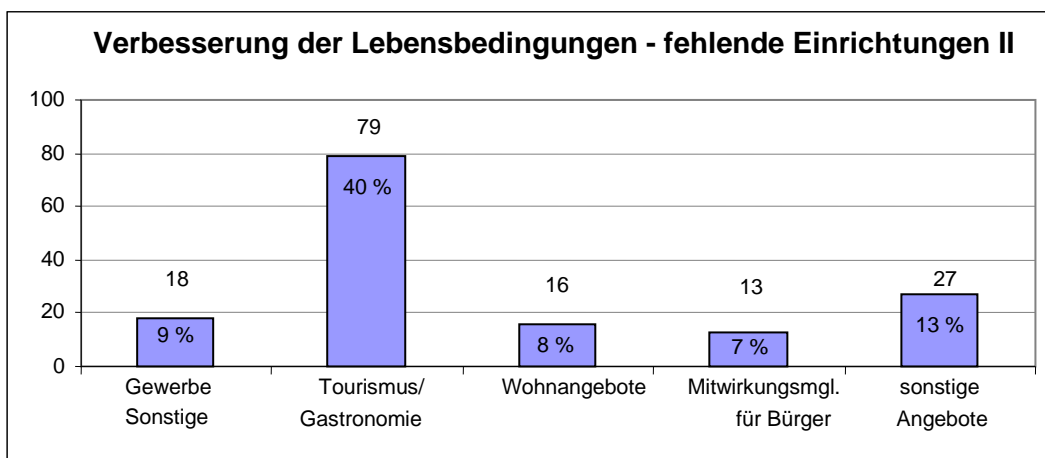
Als Misstände sind in diesem Stadtteil insbesondere die Belästigungen durch **Lärm** sowie durch **Luftverunreinigungen** zu benennen. Innerhalb der Befragung teilten 82 % der Bewohner mit, dass Lärmbelästigungen vorhanden sind. Die Lärmbelästigungen entstehen vornehmlich durch den Verkehrslärm der Autobahn BAB 38, der Bundesstraße B 2 und der Bahn.

Von den Verkehrsstraßen werden neben den Lärmbelastungen auch Luftverunreinigungen und Geruchsbelastungen verursacht. Von den Einwohnern wurde benannt, dass die Geruchsbelastungen von den Müllzügen herrühren, die vor allem im Sommer das Gebiet queren und auf den Bahngleisen abgestellt werden.

Neben den vorhandenen Störungen durch Lärm und Luftverunreinigungen sehen die Bewohner die Lebensqualität im Stadtteil durch **fehlende Einrichtungen** beeinträchtigt. Vor allem fehlt es in Gaschwitz/Großstädteln an **Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen**. Etwa drei Viertel der Befragten gab an, dass diese Einrichtungen fehlen. Insbesondere in den Wortmeldungen wurde deutlich, dass der nunmehr geschlossene EDEKA-Markt wieder eröffnet oder durch eine Ersatzeinrichtung ersetzt werden sollte. Es fehlt eine Einrichtung mit Waren des täglichen Bedarfs, die fußläufig zu erreichen ist. Weiterhin meinte etwa jeder vierte der Befragten, dass **Erholungsflächen fehlen**. Hierbei wurde insbesondere der Erhalt und die Sanierung der Turnhalle in Gaschwitz benannt. Es wurde vorgeschlagen, die **Turnhalle** für die Öffentlichkeit **zugänglich zu machen** und diese durch Vermietung und das Angebot von Sportkursen z. B. für Ältere zu nutzen. Zum Thema Erholungsflächen wurde zudem angebracht, dass **Sport- und Spielplätze neu zu schaffen und aufzuwerten** seien. Die Spielplätze an der Hauptstraße und an der Straße des Aufbaus sind zu erneuern. Die Neuschaffung eines Spiel- bzw. Bolzplatzes schlugen die Befragten für den Standort der Kleinen Aue vor. Von den Bürgern wurde darauf aufmerksam gemacht, vorhandene **Grünflächen**, insbesondere den Park in Gaschwitz (Herrenhaus/Gutsgelände), **zu pflegen und** Spazierwege mit Sitzbänken **aufzuwerten**.

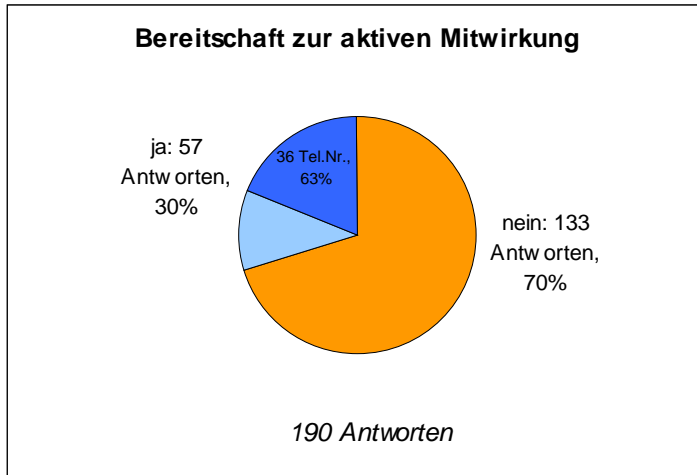


Von den befragten Bürgern gaben 15 % an, dass **Freizeiteinrichtungen** in Gaschwitz/Großstädteln **fehlen**. Die Vorschläge der Bürger reichten hierbei von der Eröffnung einer Minigolfanlage und einer Bowlingbahn bis hin zur Schwimmhalle oder eines Kinos. Viele Aussagen verdeutlichten, dass insbesondere **altersgruppengerechte Angebote** („für Altersgruppen ab 30 mit Kind“, „Erhaltung Seniorenclub“) **gewünscht** werden. Zur Umnutzung für Freizeit Zwecke eigne sich nach Vorschlägen der Befragten der Bahnhof in Gaschwitz. Die Benennung des Bahnhofs als öffentlich nutzbares Gebäude erfolgte ebenso bei dem Themenkomplex der frei verfügbaren Räume. 13 % der Befragten meinten, dass **Vereins- und Veranstaltungsräume**, aber auch Räumlichkeiten für private Feiern **fehlen**. Neben dem Bahnhof als für diese Zwecke nutzbares Gebäude wurde die Schule Gaschwitz, die Orangerie und die „Central Halle“ vorgeschlagen. Das **Fehlen von PKW-Stellplätzen** benannten 17 % der befragten Gaschwitzer/Großstädtelner. Den Wortmeldungen nach, fehlen Parkplätze an der Alten Überfahrt, an der Hauptstraße, an der Schule Großstädteln und in der Straße des Aufbaus. Nach den Wünschen der Bürger sollen Parkplätze im Bereich des Bahnhofs/ehemaligen Gemeindeamtes, gegenüber dem ehem. Edeka-Markt und im Bereich der Turnhalle erweitert und neu geschaffen werden.

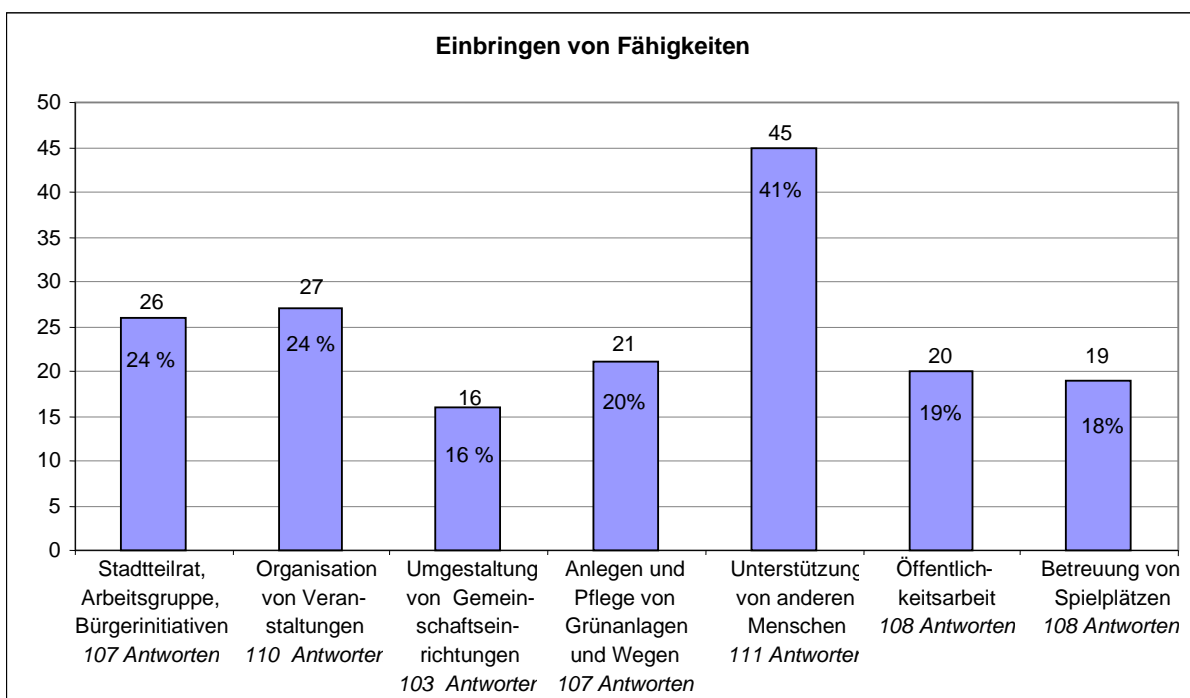


Viele der Befragten (40 %) benannten innerhalb der fehlenden Einrichtungen den Themenbereich Tourismus/Gastronomie. Von den Befragten wurde insbesondere bemängelt, dass eine **niveauvolle gastronomische Einrichtung fehlt**. Hierbei wurde wiederum der Bahnhof als nutzbares Gebäude benannt. Innerhalb des Themenfeldes „Tourismus“ wurde vielfach die **neu zu schaffende Brücke zum Markkleeberger See** benannt. 13 % der befragten Gaschwitzer/Großstädtelner meinten, dass „sonstige Angebote“ im Stadtteil fehlen. Die Bürger gaben an, dass u. a. medizinische Einrichtungen und eine Poststelle benötigt werden.

Mitwirkungsbereitschaft



Die Gaschwitzer/Großstädtelner wurden nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. 190 Haushalte antworteten auf die Frage nach der Bereitschaft zur aktiven Mitwirkung. **Etwa ein Drittel** der Personen, die auf diese Frage geantwortet haben, ist bereit, **aktiv zur Verbesserung des Stadtteils beizutragen**. Von diesen 57 Personen hinterließen 36 ihre Telefonnummer zur persönlichen Kontaktaufnahme.



Zusätzlich wurden die Bewohner danach gefragt, wie sie sich je nach Fähigkeit und Interesse für den Stadtteil einsetzen möchten. Die meisten Personen (41 %) ⁶, die auf diese Frage geantwortet haben, würden **andere Menschen unterstützen**. Ein hohes Interesse besteht ebenfalls an der Mitwirkung im **Stadtteilrat**, in Arbeitsgruppen und **Bürgerinitiativen** bzw. bei der Organisation von Veranstaltungen (jeweils 24 %). Etwa 18 % der Personen, die sich für Gaschwitz/Großstädteln engagieren möchten, würden die **Betreuung von Spielplätzen** übernehmen. Mit diesen Befragungsergebnissen wird deutlich, dass ein hohes soziales Engagement im Stadtteil vorhanden ist. Neben dem **Einbringen von sozialen Fähigkeiten** wurde von den Gaschwitzern/Großstädtelern Interesse daran bekundet, Grünanlagen und Wege anzulegen und zu pflegen (20 %) sowie Gemeinschaftseinrichtungen umzugestalten (16 %). Für die Öffentlichkeitsarbeit interessierten sich etwa 19 % der Gaschwitzer/Großstädtelner, die auf diese Fragekategorie antworteten. Offene Meinungsäußerungen neben dem Ausfüllen von Fragekomplexen, die Antwortvorgaben enthielten, hatten die Gaschwitzer/Großstädtelner die Möglichkeit, ihre freie Meinung offen zu äußern. Zum einem wurden die Gaschwitzer/Großstädtelner aufgefordert, einen **Blick in die Zukunft** zu wagen. Sie wurden danach gefragt wie Gaschwitz/Großstädteln in 10 Jahren aussehen wird und was sich bis dahin verändert haben wird. Zudem hatten sie die Möglichkeit, weitere Gedanken, Anregungen sowie **Lob und Kritik** zu äußern. Innerhalb der Auswertung wurden die Antworten auf die zwei oben genannten Fragen nach folgenden Themenkomplexen kategorisiert:

Gedanken, Anregungen, Lob, Kritik, Blick in die Zukunft

allgemein

Hinsichtlich der Gebietsabgrenzung wurde angemerkt, dass alle Gebäude der Kleinen Aue und auch die der Neuen Harth einzubeziehen sind. In den Wortmeldungen einiger befragter Gaschwitzer/Großstädtelner kam zum Ausdruck, dass sie innerhalb ihres Ortes nicht in der Großen Kreisstadt Markkleeberg integriert sind. Viele sehen Gaschwitz/Großstädteln als „benachteiligtes Anhängsel“ von Markkleeberg. Mehrere Bürger meinen, dass sich nicht viel ändern wird bzw. haben unkonkrete Vorstellungen, die vielfach durch Anmerkungen wie „Viel wird sich nicht ändern.“ oder „Wir hoffen, es wird besser.“ zum Ausdruck kommen. Dennoch sehen die Bürger aber auch, dass durch die vom Programm in Aussicht gestellten Fördermittel, der Stadtteil eine Chance für eine positive Entwicklung erhält.

⁶ Die prozentualen Anteile innerhalb dieses Fragekomplexes beziehen sich jeweils auf die Anzahl von Personen, die auf die einzelnen Kategorien der Frage geantwortet haben.

Altersstruktur

Die Gedanken der Gaschwitzer/Großstädtelner umfassen insbesondere die Versorgung von Personen im Rentenalter. Die Aussagen, die die Zukunft von Gaschwitz/Großstädteln betreffen, stehen in engem Zusammenhang mit der Altersstruktur der Bewohner. Einerseits wird positiv in die Zukunft geblickt und ein familienfreundlicher Stadtteil gesehen. Andererseits jedoch wird Gaschwitz/Großstädteln als „Hort für ältere Menschen“ bezeichnet. Zudem wird die weitere Abwanderung von Jugendlichen und ein Leerstand von Wohnungen erwartet. Vielfach wurde benannt, dass sich zukünftig mehr junge Personen und Familien mit Kindern ansiedeln sollten.

Sozialstruktur

Innerhalb der Wortmeldungen der Bürger wurde angegeben, dass insbesondere für jugendliche Perspektiven fehlen. Der Pessimismus wird in den Aussagen, die die Sozialstruktur betreffen, besonders deutlich. Von einigen Bewohnern wird eine Zunahme der Kriminalität sowie der Alkohol- und Drogenabhängigkeit erwartet.

Baumaßnahmen/Sanierung/Abriss

Innerhalb der Anregungen zu Baumaßnahmen/Sanierung/Abriss wurden konkrete Aussagen getroffen. Dieses reichen von der nötigen Fassadensanierung und vom Wunsch nach Balkonen an den Wohnungen bis hin zum Abriss nicht genutzter Blöcke (z. B. Park 28-36). Es wurde insbesondere auf den mangelhaften Zustand von öffentlichen Gebäuden (Bahnhof, Rittergut) und verwahrlosten Flächen (Deutsche Bahn AG) eingegangen. Die Aussagen zur Zukunft, welche Baumaßnahmen oder die Sanierung beinhalten, sind vorwiegend optimistisch geprägt. So meinen die Gaschwitzer/Großstädtelner, dass zukünftig alte Häuser saniert sind und der Stadtteil von Bauruinen beseitigt ist. Dabei wurde insbesondere auf den Bahnhof und das Rittergut eingegangen.

Einkaufsmöglichkeiten

Eine Vielzahl der Bürger kritisierte die Einkaufsmöglichkeiten. Es fehlt ein fußläufig, insbesondere für ältere Personen, zu erreichender Supermarkt. Die Aussagen beinhalten insbesondere den ehemals vorhandenen Edeka-Einkaufsmarkt. Beim Blick in die Zukunft werden von den befragten Bürgern mehr Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Einkaufszentren und Einkaufspassagen gesehen. Viele Vorstellungen betreffen die Wiedereröffnung des Edeka-Supermarktes.

Freizeit/Erholung

Die Anregungen innerhalb des Themenkomplexes Freizeit/Erholung sind vielfältig. Sie reichen von der Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Spielplätzen, der niveauvollen Gestaltung und Beschriftung von Wanderwegen bis hin zur Errichtung einer Schwimmhalle bzw. eines „Country-, Freizeit- bzw. Indianerparks“. Einerseits wird auf die ortsbezogene Erholung hingewiesen, welche Spiel- und Sportplätze betrifft. Andererseits wird auf großräumigere Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Seenlandschaft hingewiesen. Die Gaschwitzer/Großstädtelner verdeutlichten die vorteilhafte Lage ihres Ortsteiles innerhalb der Seenlandschaft. Mit dem Tourismus wird ein Aufschwung für Gaschwitz/Großstädteln verbunden.

Für die Zukunft werden sich von den Bürgern mehr Veranstaltungen und Sportmöglichkeiten gewünscht. Folgende Vorschläge wurden gemacht (Auszug):

- Schulhof - Umgestaltung, Umbau zum Erholungspark, kulturelles Zentrum
- Bahnhof - gastronomischer und kultureller Mittelpunkt
- Förderung der Erholung per Fahrrad
- Nutzung der Pleiße für Sport- und Wassertouristik
- „Centralhalle“ entsteht in altem Glanz

Brücke zum Markkleeberger See

Im Zusammenhang zu Aussagen zur Freizeit/Erholung wurde vielfach auf die gewünschte Brücke für Fußgänger und Radfahrer zum Markkleeberger See eingegangen. Die Bürger merkten an, dass mit der Schaffung der Brücke eine Aufwertung der Lebensqualität einhergeht.

Gastronomie

Die befragten Bürger wiesen darauf hin, dass es in Gaschwitz/Großstädteln an einer niveauvollen Gaststätte fehlt. Beim Blick in die Zukunft wird eine Gaststätte gesehen, die sich eventuell im Bahnhofsgebäude angesiedelt haben könnte.

Gesundheit

Von den Gaschwitzern/Großstädteln wurde darauf hingewiesen, dass keine Apotheke vorhanden und die ärztliche Versorgung mangelhaft ist. Zukünftig wird eine Verbesserung der Versorgung und der Erhalt der allgemein- und augenärztlichen Versorgung gesehen.

Grün- und Freiflächen

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Park zwischen Hauptstraße und Autobahn/Pleißer verwildert ist. Zudem wurde angemerkt, dass vor allem die vorhandenen Grün- und Freiflächen der Pflege bedürfen. Beim Blick in die Zukunft werden von den Gaschwitzern/ Großstädtelnern besser gepflegte Grünbereiche mit Spielmöglichkeiten gesehen.

Lärm- und Geruchsbelästigungen

Von den Bürgern wurde auf die Geruchsbelästigungen durch die abgestellten Güterzüge der Deutschen Bahn AG hingewiesen. Weiterhin hätte der Güterverkehr in der Nacht stark zugenommen, so dass damit Lärmbelästigungen vorhanden sind. Zudem sei eine Verlängerung und eine Ausbesserung der kaputten Schallschutzmauer längs der Bahn nötig. Neben den Lärmbelästigungen der Deutschen Bahn sind Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße B2 und die Autobahn A38 vorhanden. Zukünftig wird ein optimaler Schallschutz entlang der Bahnstrecke und der Bundesstraße und der Autobahn gesehen.

Verkehr/Straßen

Hinsichtlich des Straßenausbaus wurden einerseits die Fortschritte des Ausbaus gelobt. Andererseits wurden die langen Bauzeiten bemängelt. Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs wurden die mangelhaften Angebote kritisiert. Von den Gaschwitzern/Großstädtelnern wurde angemerkt, dass Parkmöglichkeiten für Patienten am Ärztehaus fehlen. Weiterhin wurde die Fehlplanung der Parkplätze beim Ausbau der Straße des Aufbaus (hinterer Teil) kritisiert. Beim Blick in die Zukunft werden innerhalb des Öffentlichen Personen-Nah-Verkehrs häufigere und bessere Verbindungen, insbesondere an den Wochenenden, gesehen. Weiterhin wird die Realisierung eines Übergangs zum S-Bahnhof Gaschwitz gewünscht.

Wohnumfeld/ Leben im Stadtteil

Die Anmerkungen zum Wohnumfeld und Leben in Gaschwitz/Großstädteln sind sehr vielfältig, großteils jedoch von Missmut geprägt. Sie reichen von der Kritik, dass kein kulturelles Leben vorhanden ist bis hin zur fehlenden Ordnung und Sauberkeit. Zudem fehle es an Arbeitsplätzen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Beim Blick in die Zukunft wird von den Bürgern einerseits ein lebendiger Stadtteil mit einem gepflegten Ortsbild, mit Spielplätzen und eine gut ausgebaute Infrastruktur gesehen. Es wurde angemerkt, dass Angebote für Familien geschaffen werden sollten, die Jugendarbeit der Feuerwehr unterstützt werden sollte und dass im Herrenhaus eine Begegnungsstätte der Volkssolidarität entstehen könnte.

Gespräche im Vor-Ort-Büro

Während der Haushaltsbefragung vom 14.01. bis zum 25.01.2008 wurde in Gaschwitz/Großstädteln ein Vor-Ort-Büro eingerichtet.

Im Folgenden sind die Einschätzungen zu den Gesprächen im Vor-Ort-Büro aufgeführt:

- Stadtteil überaltert zunehmend - damit verbunden sind Forderungen nach:
 - besserer Nahversorgung
 - Anbindung an den ÖPNV (Haltestellensituation)
 - Bänke im Freiraum (allgem. mangelhafte Aufenthaltsqualität)
 - Ansiedlung von jungen Personen
 - Angebote an leer stehendem Wohnraum (sanierungsbedürftige EFH) sollten offensiv beworben werden (Zuzug von jungen Familien aus Connewitz findet bereits statt!)
- Menschen fühlen sich räumlich und mental von Markkleeberg abgeschnitten
 - Potenziale, mit welchen Markkleeberg wirbt, werden für Gaschwitz/Großstädteln nicht wahrgenommen und positiv genutzt (Freizeitbereich NeuSeenland)
- Stadtteil wird als ruhig und sicher empfunden
- konkrete Fördermittelberatung wird nachgefragt
- Entwicklungschancen für die beiden Gutsanlagen Gaschwitz/Großstädteln und den Bahnhof werden positiv eingeschätzt und als Potenzial für den gesamten Stadtteil gesehen
- Ortschaftsrat zeigt sich sehr engagiert und würde gerne eine Beiratsfunktion einnehmen
- es scheint ein reges Vereinsleben zu geben
 - Austausch (Darstellung) nach außen findet aber kaum statt (fehlende Plattform?)
- sehr engagierte Leitung des Jugendclubs
- Entwicklung (Sanierung) der Sporthalle wird als Projekt gefordert

4.3 Erforschung der Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Gewerbetreibenden

Die Gewerbetreibenden in Gaschwitz/Großstädteln wurden mündlich mittels eines Betriebsbogens befragt. Insgesamt sind **100 Gewerbetreibende** in Gaschwitz/Großstädteln vorhanden. Die grundlegenden Daten zu den Gewerbetreibenden stammen aus dem Gewerberegister der Stadt Markkleeberg. Von **23 Gewerbetreibenden** konnten die Betriebsbögen ausgewertet werden, was einer zufrieden stellenden **Rücklaufquote von 23 %** entspricht.

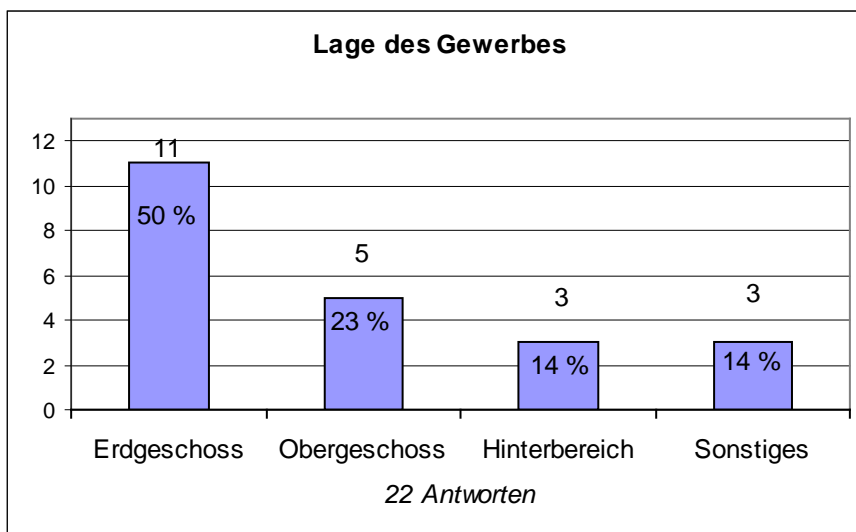
In der folgenden Tabelle ist die Zahl der befragten Gewerbetreibenden entsprechend der Lage ihres Gewerbes in Gaschwitz/Großstädteln aufgeführt.

Anzahl der befragten Gewerbetreibenden pro Straße:

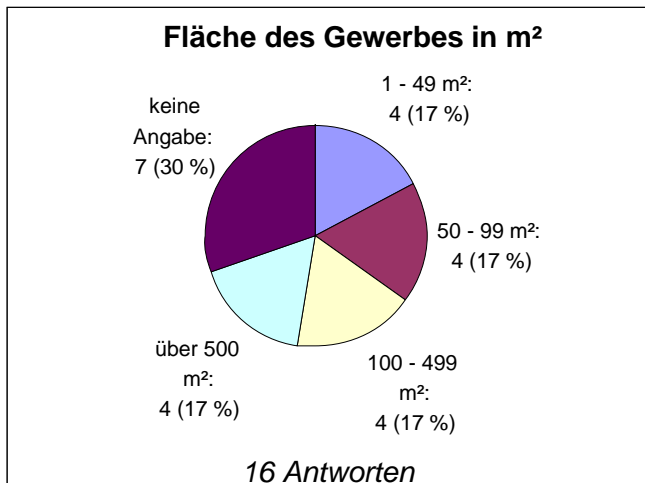
- Alte Straße 1
- Cröbernsche Straße 1
- Gustav-Meisel-Straße 1
- Hauptstraße 18
- Straße des Aufbaus 1
- unbekannt 1

Summe 23

Lage und Fläche

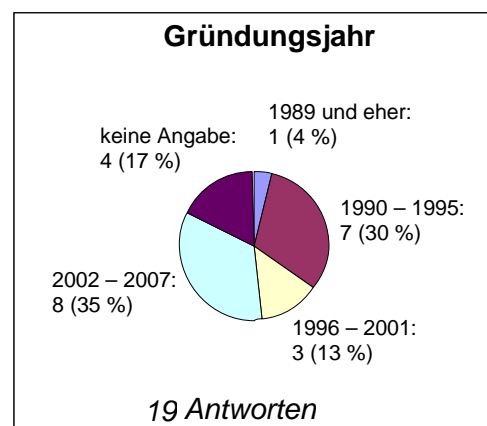
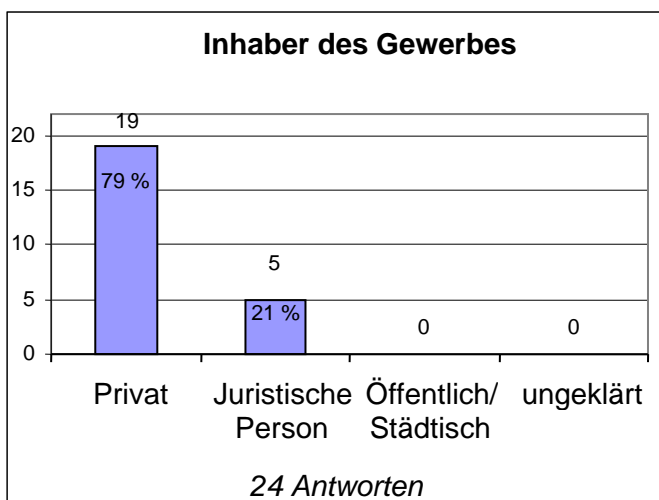


Die Hälfte der befragten Gewerbeeinrichtungen in Gaschwitz/Großstädteln befindet sich im Erdgeschoss. 5 Gewerbeeinrichtungen sind im Obergeschoss von Gebäuden gelegen. Während sich 3 Gewerbeeinrichtungen im Hinterbereich von Gebäuden befinden, so gaben 3 befragte Gewerbetreibende sonstige Standorte an.



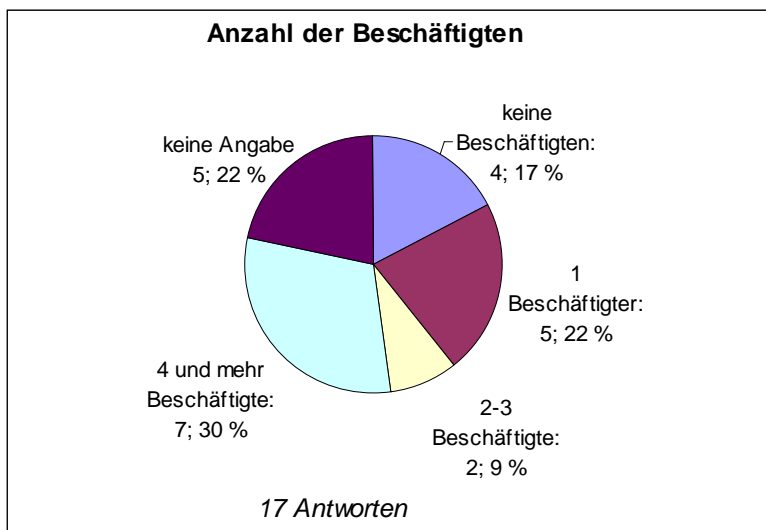
Die Gewerbefläche der befragten Gewerbetreibenden in Gaschwitz/ Großstädteln reicht von 9,5 m² bis 3000 m². Von 23 befragten Betrieben gaben jeweils 4 Betriebe an, dass sie eine Fläche von 1 bis 49 m², von 50 bis 99 m², von 100 bis 499 m² bzw. über 500 m² aufweisen. Sieben Befragte machten keine Angabe über die Fläche ihres Gewerbebetriebes.

Gewerbeinhaber und -gründung



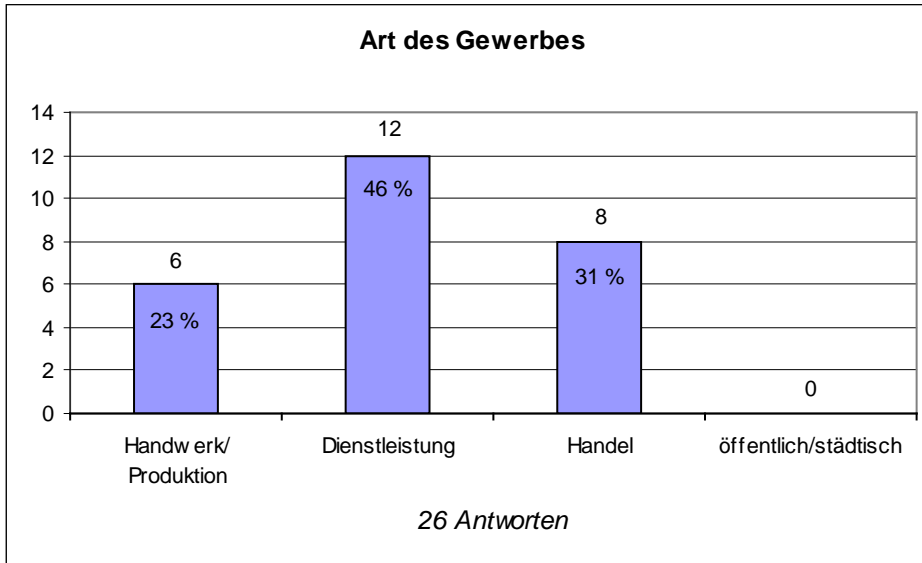
Der Großteil der befragten und vorhandenen Gewerbeeinrichtungen in Gaschwitz/Großstädteln befindet sich in **privater Hand** (79 %). Ein Gewerbetreibender gab als Eigentumsform sowohl die private als auch die der juristischen Person an. Der geringere Anteil von Gewerbeinhabern sind juristische Personen (21 %). Öffentliche bzw. städtische Inhaber von Gewerbeeinrichtungen sind nicht vorhanden bzw. wurden nicht befragt. Die meisten Gewerbebegründungen erfolgten in den Zeiträumen von 1990 bis 1995 (7 Gewerbebegründungen) und von 2002 bis 2007 (8 Gewerbebegründungen). Lediglich eine Handwerkseinrichtung, die vor 1989 entstanden ist, konnte sich bis heute erhalten.

Beschäftigtenzahl



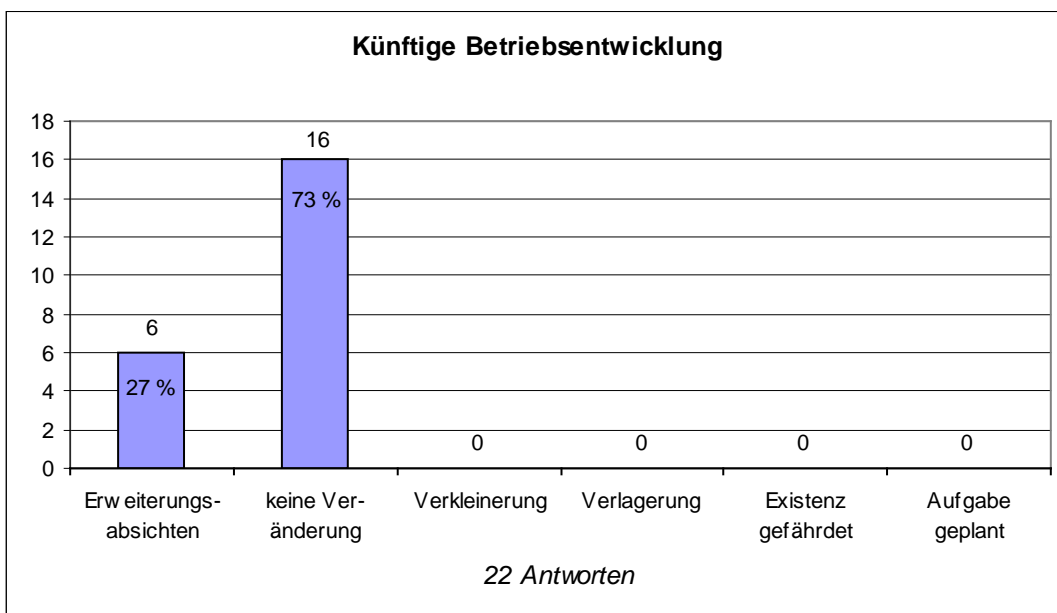
Von 23 befragten Gewerbetreibenden gaben 9 Gewerbetreibende an, dass sie keine bzw. eine Person in ihrem Unternehmen beschäftigen. Nur zwei der befragten Betriebe beschäftigen 2 bis 3 Personen. Sieben Gewerbetreibende gaben an, dass sie 4 und mehr Personen beschäftigen. Fünf von 23 Befragten machten keine Angabe zur Zahl der Beschäftigten.

Art des Gewerbes

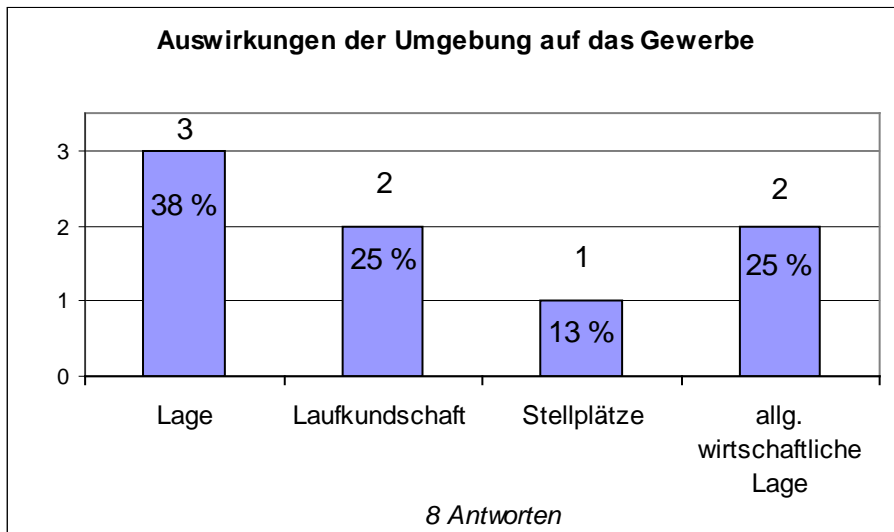


Der überwiegende Teil der Einrichtungen ist dem **Handel** (8 Einrichtungen) und dem **Handwerk bzw. der Produktion** (6 Einrichtungen) zuzuordnen. Knapp die Hälfte des Gewerbes (der befragten Gewerbetreibenden) stellen **Dienstleistungseinrichtungen** (12 Einrichtungen) dar. Öffentliche bzw. städtische Einrichtungen wurden nicht befragt.

Künftige Betriebsentwicklung



Knapp drei Viertel der befragten Gewerbetreibenden (16 Befragte) sieht hinsichtlich der künftigen Betriebsentwicklung keine Veränderungen. Der restliche Anteil der Gewerbetreibenden hat **Erweiterungsabsichten**, wobei ein Handwerksbetrieb angab, steigende Aufträge zu verzeichnen.



Von den 23 befragten Gewerbetreibenden antworteten lediglich neun auf die Frage, welche Auswirkungen die Umgebung auf das Gewerbe habe. Vier befragte Personen meinten, die Umgebung habe positive Auswirkungen auf das Gewerbe, wobei hierbei die Aspekte der Lage, der Laufkundschaft und der allgemeinen wirtschaftliche Lage benannt wurden. Negative Auswirkungen der Umgebung auf das Gewerbe benannten drei Befragte. Dabei wurden die Punkte der Lage und der Stellplätze benannt. Zwei Gewerbetreibende antworteten, dass die Umgebung keine Auswirkungen auf das Gewerbe habe. Nur sechs von 23 befragten Personen beantworteten die Frage, welche Auswirkungen das Gewerbe auf die Umgebung habe. Vier Gewerbetreibende meinten, von ihrem Gewerbebetrieb gehen keine Auswirkungen auf Gaschwitz/Großstädteln aus. Ein Gastwirt meinte, dass seine Einrichtung wegen Ruhestörungen negativ auf die Umgebung einwirkt.

Wünsche und Anregungen der Gewerbetreibenden

Sonstige Wünsche und Anregungen hatten 11 befragte Personen. Die Antworten reichten dabei von Vorschlägen für ihre eigenes Gewerbe bis hin zu Anregungen für das Gebiet von Gaschwitz/ Großstädteln.

Wünsche und Anregungen hinsichtlich des Gewerbes:

- Sanierung der Fenster
- mehr Ausschreibungen an einheimische Betriebe
- mehr Aufträge für kleinere Unternehmen aus der Region
- Schaffung von Gewerbe
- Gewerbegebiet erweitern
- Ansiedlung von mehr Gewerbe
- gebietsbezogene Vergabe
- Berücksichtigung bei Ausschreibungen

Wünsche und Anregungen für Gaschwitz/Großstädteln:

- Sanierung Schloss
- Grundstück ehemals EDEKA neu beleben
- Belebung der Straßen
- bessere Einkaufsmöglichkeiten
- keine weiteren Friseurgeschäfte
- Müllplatz auf Nachbargrundstück besser sichern
- Sanierung Turnhalle, Erweiterung Kinderspielplatz, Sanierung Bahnhof, Direktverbindung zum Cospudener See

4.4 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erarbeitung des Feinkonzeptes in Anlehnung an das BauGB § 141 ist es nötig, alle beteiligten Fachgremien über die bevorstehende Planungsmaßnahme im Gebiet zu informieren. Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Auftraggeber) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) sollen die Behörden und Stellen, die Träger der öffentlichen Belange sind, möglichst frühzeitig beteiligt werden. Es wird Auskunft darüber gegeben, ob beabsichtigte oder schon eingeleitete Planungen beachtet werden müssen oder entgegenstehen könnten. Am 29.01.2008 wurden 43 Träger öffentlicher Belange (TÖB) angeschrieben, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wird.

Im Allgemeinen gibt es von **keinem TÖB Bedenken** hinsichtlich des Entwicklungsvorhabens. Das Vorhaben wurde positiv bewertet und keine Belange standen dem entgegen. Mit der Stellungnahme stellten einige Träger Grundlagen für die Planung, wie z. B. Hinweise auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Autobahn A38 zur Verfügung, welche bei der Erarbeitung des Feinkonzeptes beachtet wurden. Einige Träger wollen weiterhin regelmäßig informiert werden. Außerdem gab es Anregungen für sanierungsbedürftige Bereiche, Informationen über geplante Maßnahmen und Hinweise auf Altbergbauflächen, die im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Eine vollständige Liste mit der Auswertung der TÖB - Stellungnahmen befindet sich im Anhang des Feinkonzeptes.

Eine intensive Zusammenarbeit erfolgt mit dem **Bauplanungsamt der Stadt Markkleeberg**. Das Bauplanungsamt wurde frühzeitig in die Entwurfsphase des Feinkonzeptes mit einbezogen. Im ständigen Austausch wurden Teilbereiche des Konzeptes gemeinsam entwickelt. Das Bauplanungsamt unterstützte auch bei der Zusammenarbeit mit weiteren Institutionen der Stadt Markkleeberg und gab wichtige Anregungen, indem es verschiedene Planungen zur Verfügung stellte. So wurde unter anderem das Stadtleitbild der Stadt Markkleeberg, Auszüge des Flächennutzungsplans, verschiedene demographische Erhebungen, ein Nutzungskonzept des Gutes Gaschwitz sowie ein Maßnahmenkatalog zur Entwicklung des Sport und Aktivtourismus in Markkleeberg überreicht.

4.5 Auswertung der Befragungsergebnisse

Die Beteiligung der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, der Haushalte und der Gewerbetreibenden an der Befragung war überdurchschnittlich gut. Neben der Beantwortung von geschlossenen Fragen bei denen die Antwortkategorien vorgegeben waren, wurden insbesondere auch die offenen Fragen, die Freiräume für eine freie Meinungsäußerung boten, umfassend beantwortet.

Anhand der Antworten, welche die befragten Gaschwitzer/Großstädtelner gaben, lässt sich die Stimmung im Stadtteil ablesen. Diese ist als pessimistisch bis realistisch einzuschätzen. Viele Einwohner resignieren und haben die Hoffnung auf eine grundlegende Verbesserung der Lebensqualität in Gaschwitz/Großstädteln aufgegeben. Optimistische Äußerungen betreffen insbesondere die anzustrebende Sanierung der Gebäude sowie die Lage des Stadtteils inmitten der Seenlandschaft. Sehr auffällig ist der hohe Anteil an Rentnern sowie der hohe Altersdurchschnitt der befragten Personen mit 58,3 Jahren (Altersdurchschnitt in Sachsen bei 45,0 Jahren). Dies ist Kennzeichen und Herausforderung für die zukünftige Arbeit im Stadtteil. Die „Verjüngung“ und übergreifende Aufwertung wird damit eine zentrale Aufgabe der Durchführung des Förderprogramms der sozialen Stadt.

Vor allem die Haushalte, die sich sowohl aus Eigentümern und Mietern zusammensetzten als auch die Gewerbetreibenden, zeigten großes Interesse und signalisierten z. T. ihre Mitwirkungsbereitschaft zur Aufwertung des Stadtteils. Von den befragten Bürgern wurden viele der grundlegenden Probleme benannt sowie Verbesserungsvorschläge gemacht. Sowohl Mieter als auch Eigentümer wiesen u. a. auf die Notwendigkeit der Sanierung ihrer bewohnten Gebäude hin.

5 Bewertung der Untersuchung und Zielstellungen

5.1 Darstellung der besonderen Benachteiligung des Stadtteils

Die ausführliche Bestandsanalyse und das umfangreiche Beteiligungsverfahren haben die vorhandenen Qualitäten, aber auch die zu reduzierenden Missstände im Untersuchungsgebiet eindeutig aufgezeigt.

Ein Hauptgrund für die nachteilige Entwicklung des Untersuchungsgebietes liegt in seiner sehr stark isolierten Lage zwischen Bahn und Pleiße sowie der Verlust von Grünflächen und Wegeverbindungen. Die Trennung von Siedlungsfläche und Naturraum durch die Bundesstraße B2, das Gleisbett der Deutschen Bahn sowie die mitten durch den Ort verlaufende Autobahn A 38 verbunden mit einer erhöhten Lärmbelastung tragen wesentlich zu einer geringeren Attraktivität des Stadtteils bei. Durch die Randlage innerhalb Markkleebergs und die als schlechter wahrgenommene Entwicklung des Stadtteils im Vergleich zur Gesamtstadt fühlen sich viele Menschen räumlich aber auch „mental“ von Markkleeberg abgeschnitten.

Der Stadtraum besitzt keine öffentlich belebten, identitätsstiftenden Stadtteilzentren, unattraktive städtebauliche Räume von geringer Aufenthaltsqualität und ein insgesamt negatives Erscheinungsbild. (vgl. Kapitel 2.12)

In der folgenden Tabelle sind zwei Indikatoren zusammenfassend aufgeführt, die die besondere Benachteiligung der Stadtteile Gaschwitz/Großstädteln im Verhältnis zur Gesamtstadt Markkleeberg nochmals verdeutlichen.

Indikator	Markkleeberg gesamt 2006	Gaschwitz/Großstädteln ² 2008
Leer stehende Wohnungen	ca. 10 %	ca. 21 %
Altersdurchschnitt	ø 45,6 Jahre	ø 54,1 Jahre

Quelle: Gemeindestatistik Stadt Markkleeberg; Bürgerbefragung Untersuchungsgebiet²; eigene Darstellung; 2008

5.2 Darstellung der Entwicklungsziele

Das Entwicklungsziel ist die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des Untersuchungsgebietes hin zu einem attraktiven Stadtteil Markkleebergs.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele gemäß der Handlungsfelder der VwV StBau E, Teil F, Abs.VI beschrieben.

Wohnen (Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen)

- Stärkung des Wohn-, Lebensstandortes
- Anpassung und Qualifizierung des Wohnungsangebotes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Erhalt und Sanierung der Bausubstanz
- Schaffung eines Stadtteilzentrums
- Verbesserung der Baustruktur
- Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten

Wohnumfeld (Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen)

- Reparatur und Qualifizierung des Stadtbildes
- Attraktivierung der öffentlichen Freiflächen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Verknüpfung der Teilgebiete und Anbindung an Landschaft
- bedarfsgerechter Ausbau der Straßenräume und Fußwege

Soziale Infrastruktur (soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen)

- Erhalt und Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Qualifizierung der Angebote für Kinder, Jugendliche, ältere Bürger und Familien
- Ausbau der Sport- und Spielplatzinfrastruktur

Stadtteilkultur und Freizeit (Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung)

- Stabilisierung des Sozialgefüges
- Berücksichtigung der Alters- und Sozialstruktur
- Verbesserung des Stadtteilimages
- Verbesserung des Stadtteillebens und der Identifikation

Aus- und Fortbildung (Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen)

- Stärkung der lokalen Ökonomie
- Reduzierung des Anteils an Bedarfspersonen

Sicherheit (Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen)

- Erhöhung des Sicherheitsgefühls
- Stärkung der lokalen Verantwortung und sozialen Sicherheit

Umwelt (Lärm, Luft, Licht)

- Reduzierung der Belastungen durch Straßenverkehr
- Erhöhung des Grünanteils

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus- und Bahnanbindung)

- Erhalt und Ausbau des bestehenden ÖPNV-Angebotes

5.3 Entwurf eines Entwicklungskonzeptes (vgl. Plan 07)

Die Entwicklungschancen für Gaschwitz/Großstädteln sind zeichnerisch im Feinkonzept (vgl. Plan 07 im Planteil) dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Feinkonzept um einen informellen Plan handelt, welcher aus derzeitiger Sicht einen anzustrebenden Idealzustand etwa im Jahr 2020 darstellt. Er ist somit als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Turnusmäßig sollte das Feinkonzept alle 3 bis 5 Jahre fortgeschrieben werden, um den jeweils aktuellen Gegebenheiten zu entsprechen.

Durch den beachtlichen planerischen Aufwand während der Planerstellung, die intensive Fach- und Bürgerbeteiligung sowie den Beschlüssen in den kommunalen Gremien entfaltet das Feinkonzept dennoch eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Untersuchungsgebiet.

Im Kapitel 2 „Soziale und städtebauliche Analyse des Stadtteils“ sind die Hintergründe und derzeitigen Voraussetzungen für die erarbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet ausführlich beschrieben.

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt sowohl baulich-investive als auch nicht baulich-investive Entwicklungen für Gaschwitz und Großstädteln.

5.4 Entwurf eines Handlungskonzeptes (vgl. Plan 08)

Der Maßnahmenplan (vgl. Plan 08 im Planteil) dient zur Verdeutlichung der aufgestellten Handlungsziele und der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes. Er verortet somit die beschriebenen Maßnahmen in den Stadtteilen. Gleichzeitig bildet er für die baulich-investiven Maßnahmen die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 6 KuF). Im Rahmen der Programmdurchführung wird der Maßnahmenplan turnusmäßig fortgeschrieben.

Das Handlungskonzept richtet sich nach den Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (SSP) und beinhaltet im Folgenden die notwendigen Maßnahmen gemäß der Handlungsfelder der VwV StBauE, Teil F, Abs. VI.

Wohnen - Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Sanierung und Umbau von Wohngebäuden - Sanierungsstufe II bis IV
(von ca. 600 Gebäuden besitzen 380 Mängel in der Bausubstanz)
- Sicherung von historisch wertvoller Bausubstanz
(Übergangsmaßnahmen zur Erhaltung von historisch wertvoller Gebäudesubstanz)
- Rückbau störender, leer stehender oder nicht sanierungsfähiger Gebäude
(überwiegend Gewerbe- und Nebengebäude)
- Schaffung von Möglichkeiten für Neubebauung (Bsp. Grundstücke für junge Familien)
- Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten

Wohnumfeld - Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Sanierung und Aufwertung der Straßenräume
(5 Kreuzungsbereiche, Bahnunterführung „Neue Harth“, Alte Straße, Teilbereiche Cröbernsche Straße, Schachtweg, Hans-Steche-Weg, Kleine Aue, Oststraße, Gustav-Meisel-Straße)
- Sanierung und Aufwertung von Fuß- und Radwegen
(Neben Fußwegbereichen, die im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum berücksichtigt wurden, besteht insbesondere in Bereichen des Wohngebietes „Am Park“ und bei 2 Abschnitten der Hauptstraße Handlungsbedarf)
- Schaffung neuer Fuß- und Radwegverbindungen
(im Umfeld der Gutsanlagen Gaschwitz und Großstädteln)

- Anbindung an die geplanten Pleißequerung
(Alte Ziegelei, Cröbernsche Straße)
- Schaffung von 3 neuen Parkplatzbereichen
(Hauptstraße nahe Friedhof, Bahnhofsvorplatz, Touristenparkplatz „Neue Harth“)
- Umgestaltung Schulhof der Grundschule Großstädteln
- Spielplatzgestaltung auf der Angerfläche in der Wohnsiedlung „Kleine Aue“
- Neugestaltung, Aufwertung von 5 Stadtteilplätzen bzw. Quartiersplätzen
(Wohngebiet „Am Park“, Vorplatz Kirche Großstädteln, Grünflächen Hauptstraße / Hans-Steche-Weg, Grünfläche Hauptstraße Ecke Cröbernsche Straße, Außenanlage Turnhalle Gaschwitz, Rastplatz Pleißeradweg)
- Gestaltung gebäudebezogener Außenanlagen (u. a. Gutsgelände Großstädteln, Gestaltung von privaten Grundstücken und Gärten, Bepflanzung bei insgesamt rund 20 Grundstücken)
- Umgestaltung der Außenanlagen des Gutshofes Gaschwitz
- Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
(3 Teilbereiche der Hauptstraße)

Soziale Infrastruktur - soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Einrichtung eines Vor-Ort-Büros der Stadt und des Stadtteilmanagers im ehemaligen Gemeindeamt u. a. als Stadtteiltreffpunkt, Informations- und Beratungsstelle, Fortbildungsstätte
- Sanierung der alten Turnhalle Gaschwitz und Gestaltung der Außenanlagen (Entscheidungsgrundlage zu erstellendes Gutachten zu Sanierungs- und Betreiberfolgekosten)
- Sanierung der denkmalgeschützten Torhäuser und ehemaligen Orangerie (Gut Gaschwitz) als soziokulturelles Vereins- und Veranstaltungszentrum (eventuell Verlagerung der Seniorenbegegnungsstätte sowie der Kinder- und Jugendtanzgruppe der Volkssolidarität aus dem Herrenhaus, ggf. auch Verlagerung des Jugendclubs)
- Unterstützung der Umnutzung des Herrenhauses und der zugehörigen Außenanlagen (Gut Gaschwitz) zur Gemeinbedarfseinrichtung z. B. zur Einrichtung für altengerechtes Wohnen
- gegebenenfalls Grunderwerb und Sanierung des Bahnhofgebäudes Gaschwitz sowie soziokulturelle Nachnutzung

Stadtteilkultur und Freizeit - Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung

(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Einstellung eines Stadtteilmanagers als Schlüsselperson, Aktivierung des Stadtteillebens
- Intensivierung der Bürgerbeteiligung
- Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit
- Gründung von Selbsthilfegruppen
- Durchführung eines jährlichen Stadtteilfestes und weiterer Veranstaltungen
- Erstellung Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)- Stufe II -Feinkonzept (vorliegend)
- Betreuung durch Sanierungsträger zur Durchführung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“
- Einrichtung eines Verfügungsfonds (max. 25.000,- € brutto/Jahr)

Aus- und Fortbildung - Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen

(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Angebot von Beschäftigungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen zu Weiterbildungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit Agentur für Arbeit, Sozialen Einrichtungen und nach Möglichkeit unter Einbindung von Arbeitsförderprogrammen
- Bildung eines Arbeitskreises für örtliche Einzelhändler und Gewerbetreibende
- Kontaktbörse zwischen Schülern, Ausbildungsplatzsuchenden und Arbeitgebern vor Ort
- Tauschbörsen/Flohmarkt für Dienstleistungen und für Gebrauchsgüter
- Durchführung von Stadtteilmessen, Werbeforum, Motto: "Was gibt es hier eigentlich alles?"
- Unterstützung von örtlichen Musik-, Theater-, Tanz- und Kulturgruppen z. B. durch Engagement bei Stadtteilfest und Bereitstellung von Probe- und Aufführträumen
- gegebenenfalls Betriebsverlagerungen
- Unterstützung der Umnutzung und Sanierung der Gebäude des Gutshofes Gaschwitz als z. B. hochwertiger Gewerbehof

Sicherheit - Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen

(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Aktivierung von ungenutzten Brachgrundstücken (Eigentümergegespräche)
- Betreuung von Spiel- und Sportanlagen sowie Jugendtreffpunkten
- Schnelle Beseitigung von Vandalismusschäden und Verunreinigungen
- Verbesserung der Wegführung und der Straßenbeleuchtung (u. a. Am Park 28-36)

Umwelt - Lärm, Luft, Licht (vorwiegend baulich-investiv)

- Weiterer Ausbau der Lärmschutzmaßnahmen (Bahntrasse, Bundesstraße)
- Wartung und Mängelbeseitigung der Lärmschutzvorrichtungen (Bundesautobahn 38)
- Geschwindigkeitsregulierung in zentralen Bereichen (Hauptstraße)
- Geschwindigkeitsregulierung Kleine Aue (Spielstraße)

Öffentlicher Personennahverkehr - Bus- und Bahnanbindung(vorwiegend baulich-investiv)

- Erhalt und Ausbau der Angebote des ÖPNV und S-Bahn
- Aufwertung der Bushaltestellen und des Bahnhofs Gaschwitz

In den folgenden Tabellen werden **baulich-investive Einzelmaßnahmen** inhaltlich gegliedert, einzeln in Lage und Art des Objektes benannt, die Missstände beschrieben und Maßnahmen gemäß den Entwicklungszielen (vgl. Kapitel 5.2), dem Entwicklungskonzept (vgl. Kapitel 5.3) sowie dem Handlungskonzept vorgeschlagen.

Von der Gesamtzahl der Gebäude, die im Untersuchungsgebiet Mängel in der Bausubstanz aufweisen (Anzahl 380), sind in der Tabelle „Sanierung öffentlicher und privater Gebäude“ diejenigen Objekte aufgelistet, die aufgrund ihrer städtebaulichen und ortsbildprägenden Bedeutung mit einer erhöhten Priorität bei der Sanierung eingestuft werden können. Der größte Teil dieser Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Sanierung öffentlicher und privater Gebäude		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Straße 1 (Pfarrhaus)	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Pfarramt und Nebengebäude, Putzfassade mit Klinkergliederung und Wintergarten um 1900	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Alte Straße 7 (Grundschule)	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Grundschule mit Klinkerfassade und Klinkergliederung, Mittelrisalit mit Freitreppe, eingestellte Säulen im Portal	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Alte Straße 18	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, dreigeschossiges Haupthaus mit Putzfassade und Klinkergliederung, Anbauten für Gewerbe, Dienstleistungen	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Am Park 28-36	Mängel in der Bausubstanz, Wohnhaus, Leerstand	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Cröbernsche Straße 4	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Putzfassade mit Stock- und Traufgesims, Mittelrisalit mit Eckbetonung und Fensterverdachungen im ersten Obergeschoss	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Cröbernsche Straße 6	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, Kulturdenkmal: Bebauung in Ecklage Brunnengasse mit Tordurchfahrt und Laden, Putzfassade mit Fensterverdachungen im ersten Obergeschoss und originalen Ladeneinbau	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Cröbernsche Straße 11	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: ländliches Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, typisch für die ehemals dörfliche Bebauung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Cröbernsche Straße 12a	Mängel in der Bausubstanz, teilweise Leerstand, Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Rittergut Gaschwitz: Herrenhaus, Gutsverwalterhaus "Altes Schloss", 2 Kavaliershäuser und Orangerie, Wirtschaftsgebäude; Sachgesamtheit mit hoher bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Cröbernsche Straße (Jugendbegegnungsstätte)	Nutzung vorhanden, Gebäude mit Sanierungsbedarf, Gestaltungsdefizite	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz (bei Verbleib), Neustrukturierung Flurstück
Gustav-Meisel-Straße 3	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: repräsentative Villa um 1900	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 5	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: ländliches Wohnhaus mit Putzfassade, Krüppelwalmdach und Blendgiebel, typisch für die ehemals dörfliche Bebauung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz

Gustav-Meisel-Straße 6	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Wohnhaus mit Putzfassade, Traufgesims, Werkstatt um 1925 mit Spitzbogenfenster	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 9	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: um 1880, schmiedeeiserne Einfriedung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 10	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, Kulturdenkmal: ländliches Wohnhaus mit Putzfassade und Krüppelwalmdach, typisch für die ehemals dörfliche Bebauung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 12	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, Kulturdenkmal: Wohnhaus mit Tordurchfahrt, Putzfassade und Putzgliederung in alter Dorflage Gaschwitz	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 14	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Wohnhaus mit Putzfassade im Erdgeschoss und Fachwerkobergeschoss, Wirtschaftsgebäude mit Putzfassade und profilierten Stock- und Traufgesims	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße (Kirche Großstädteln)	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Neogotische Kirche mit Westturm, 1880	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Hauptstraße 217; 219 (Gut Großstädteln)	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Rittergut Großstädteln: Herrenhaus, Torhaus, Wirtschaftsgebäude; Sachgesamtheit mit hoher bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Hauptstraße 245 (Hortgebäude)	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Villa im Landhausstil mit Putzfassade, Seitenrisalit mit Balkon, Giebel und Verandavorbau	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 276	Mängel in der Bausubstanz, Wohnhaus in geschlossener Bebauung an Hauptstraße	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 290a	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Putzbau mit Klinkergliederung und ausgebautem holzverkleideten Dachgeschoss mit Balkon	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 291	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Mietshaus um 1903, Putz-Klinker-Fassade mit profilierten Traufgesims	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 294	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: ländliches verputztes Wohnhaus mit Krüppelwalmdach und Sandstein-Türgewände	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 295	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Mietshaus mit Laden, Putz-Klinker-Fassade mit Kunststein-Fenstereinfassungen, Fensterverdachungen im ersten Obergeschoss und Putzfeldern in den Fensterachsen	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz

Hauptstraße 301	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Mietshaus mit Laden, Putzfassade mit Putzpilastern in den Obergeschossen und um ein Geschoss erhöhten Mittelrisalit	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 302	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: zweigeschossiger Putzbau mit Rundbogenfenster und Oculus im Giebel und profilierten Fenstereinfassungen	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 303	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Putzfassade mit Putznutzung im Erdgeschoss und Eckrisalit mit geschweiftem Giebel	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 306	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: verputztes Wohnhaus mit Krüppelwalmdach und Gaube, typisch für die ehemals dörfliche Bebauung	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 308 (ehem. Gemeindeamt Gaschwitz)	Mängel in der Bausubstanz, teilweise Leerstand, Eckbebauung mit ehemaligen Gemeindeamtsräumen im Erdgeschoss, Rundbogenfenster im Erdgeschoss	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 312 (Bahnhof Gaschwitz)	Mängel in der Bausubstanz, Leerstand, Kulturdenkmal: imposanter Jugendstil-Putzbau mit Mansardgiebel und halbrunden eingeschossigen Vorbau mit aufgesetzten Balkon	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Hauptstraße 311/ 313 (Torhäuser/ Orangerie)	Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Ritzergut Gaschwitz: (siehe Cröbernsche Straße 12a)	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, (Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz)
Hauptstraße (Turnhalle Gaschwitz)	Mängel in der Bausubstanz	Kosten-Nutzungsgutachten für Mängelbeseitigung in der Bausubstanz und Nachnutzung
Hauptstraße 334/ 334a	Mängel in der Bausubstanz, Wohnhaus, Leerstand	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße 350	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: repräsentative Villa 1889 im Landhausstil mit aufgedrechselten Stützen	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Neue Harth 6	Mängel in der Bausubstanz, teilweise Leerstand, zweigeschossiger Putzbau	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Oststraße 5	Mängel in der Bausubstanz, teilweise Leerstand, zweigeschossiger Putzbau	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Schachtweg 1; 4	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Mietshäuser Eisenbahner-Siedlung bilden eine Wohnanlage mit den Mietshäusern der Oststraße um 1925	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Schachtweg 3	Mängel in der Bausubstanz, Kulturdenkmal: Wohnhaus, Putzfassade im Landhausstil mit Putzgliederung, Mittelrisalit mit Giebel	Mängelbeseitigung in der Bausubstanz

Gestaltungsmaßnahmen an öffentlichen Straßen und Wegen		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Straße	Kopfsteinpflaster mit Schlaglöchern und tlw. ausgebesselter Schwarzdecke, Bankette und Bordsteine schadhaft, Fußwegbelag verschieden (Schwarzdecke, Platten wellig, unbefestigte Bereiche)	Aufnahme der alten Straßendecke und deren Neuaufbau, Fußwege erneuern, Fahrbahnmarkierungen für ruhenden Verkehr sowie die Kreuzungsbereiche
Am Park (Bereich der Nr. 28-36)	Fußweg mit Löchern, wellig, lose Gehwegplatten	Ausbesserung der schadhaften Bereiche, Instandsetzung Gehwegbeleuchtung
Cröbernsche Straße	zu großer undifferenzierter Straßenraum, im hinteren Bereich welliges Kopfsteinpflaster	Fahrbahnmarkierung für ruhenden Verkehr
Gustav-Meisel-Straße	Randstreifen der Fahrbahn und Bankette, Wendehammer unbefestigt mit Schlaglöchern	Ausbesserung der schadhaften Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs Wendehammer evtl. mit einer festen Fahrbahndecke versehen
Hans-Steche-Weg	Schlaglöcher, Bankette schadhaft, Straßenneigung führt bei Nr.1 zu Entwässerung auf das priv. Grundstück	Ausbesserung der schadhaften Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs Überprüfung der Auswirkungen der Straßenentwässerung auf Hans-Steche-Weg 1
Kleine Aue	Bankette und Bordsteine schadhaft, ausgefahren	Ausbesserung der schadhaften Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs
Oststraße	Fahrbahnbereiche unbefestigt, unklare Verkehrsführung	Neuordnung Verkehrsführung
Schachtweg	Fahrbahnbreite ist nicht für den (Ausweich-) Verkehr geeignet, ausgebrochene Fahrbahnränder, keine Fahrbahnmarkierungen	Ausbesserung der schadhaften Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs im unteren Bereich

Gestaltungsmaßnahmen an öffentlichen Kreuzungen (Bahnunterführung)		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	Vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Straße / Hauptstraße	Temporäre Verkehrszeichen, Fahrbahn zu groß	Fahrbahnmarkierung Verengung Fahrbahn Alte Straße und damit Aufwertung Fußweg (Gestaltungsbedarf) temporäre Verkehrszeichen ersetzen
Hauptstraße (Höhe neue Turnhalle)	Verkehrsführung Parkplatz neue Turnhalle und Nachbargrundstück in Kreuzungsbereich unübersichtlich	Fahrbahnmarkierung, Fußgängerschutzweg,
Neue Harth (Bahnunterführung)	Fahrbahndecke in sehr schlechten Zustand, Verkehrsführung (Fußgänger, Radfahrer) unklar Unterführungshöhe zu gering Einbindung Schachtweg unübersichtlich	Aufnahme der alten Straßendecke und deren Neuaufbau mit nach Möglichkeit Herstellung einer höheren Unterführung Einbindung Schachtweg in einem anderen Radius vornehmen, Fuß- und Radwegführung neu vornehmen
Zöbiger Straße / Hauptstraße	Temporäre Ampelanlage ungenügend abgesichert	feste Ampelanlage bzw. Fußgängerschutzweg (Haupterschließung von Grundschule zur Sporthalle)

Gestaltungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Plätzen		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Straße 7 (Schulhof)	sehr viel versiegelte Fläche, veralteter Belag, schadhafte Einfriedung	Sanierung Mauer, Neugestaltung Schulhof
Am Park (Fl. 31/41)	Gestaltungsbedarf Quartiersplatz	Neugestaltung Quartiersplatz
Hauptstraße (Vorplatz Kirche Großstädteln)	schadhaftes Kopfsteinpflaster, Randstreifen und Bordsteine schadhafte, veralteter Fußwegbelag, Ruhender Verkehr ungeordnet	Neugestaltung Platzsituation, Ausbesserung der schadhafte Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs
Hauptstraße (Fl. 116/5, 116/6)	Gestaltungsbedarf Grünfläche, Quartiersplatz	Gestaltung Spielplatz
Hauptstraße / Cröbernsche Straße (Fl. 4/1)	Pflegebedarf Grünflächen, Einzeldenkmal: Apfelstein, Gedenkstein Völkerschlacht bei Leipzig um 1863 Neuanfertigung 1953	Pflegemaßnahmen, Mängelbeseitigung
Hauptstraße Vorplatz Bahnhof Gaschwitz	Gestaltungsbedarf Brachfläche, keine behindertengerechte Nutzung der S-Bahnhaltestelle	Neuordnung, behindertengerechte Erschließung
Hauptstraße (Turnhalle Gaschwitz)	Pflegebedarf Grünflächen	Pflegemaßnahmen
Kleine Aue (Fl. 309/1)	unzureichende Spielmöglichkeiten	Neugestaltung Spielplatz
Kleine Aue / Pleißeradweg	Rastplatz keine Aufenthaltsqualität	Neugestaltung Rastplatz

Neuerschließung für Fußgänger und Radfahrer		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Ziegelei	fehlende Fuß- und Radverbindungen über Pleiße Richtung Markkleeberger See	neue Fußgängerbrücke über Pleiße
Gut Großstädteln	abgesperrte Brachfläche, fehlende Fuß- und Radverbindungen	bei Neuordnung der Brachfläche Fuß- und Radverbindungen ermöglichen: Hauptstraße - Schloss - Pleißeradweg, Alte Ziegelei - Schloss - weiter Richtung Kleine Aue
Gut Gaschwitz	fehlende Fuß- und Radverbindungen, Barrierewirkung Einfriedung ehem. Herrenhaus	nach Klärung von Nutzung und Eigentumsrechten Fuß- und Radverbindungen ermöglichen: Hauptstraße - Gutsgelände - Pleiße, Cröbernsche Straße - Gutsgelände - weiter Richtung Stadtwald/ Pleißeradweg
Hans-Steche-Weg / Pleißeradweg	fehlende Fuß- und Radverbindungen	neue Fuß- und Radverbindungen zum Pleißeradweg prüfen
Kleine Aue / Pleißeradweg	fehlende Fuß- und Radverbindungen	neue Fuß- und Radverbindungen am Wendehammer zum Pleißeradweg prüfen

Herstellung von Parkplätzen und ÖPNV		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Hauptstraße 277 (Fl. 116)	Brachfläche mit leer stehender Bebauung	Anlegen von Stellplätzen (für Friedhof und Wohnungen Hans-Steche-Weg)
Hauptstraße Bahnhof Gaschwitz	keine behindertengerechte Nutzung der S-Bahnhaltestelle	behindertengerechte Erschließung, Neugestaltung Stellplätze
Neue Harth	Touristenparkplätze	Stellplätze für Touristen anlegen (Naherholungsgebiet "Neue Harth", Cospudener See, Zwenkauer See)

Gestaltung öffentlicher und privater Grundstücke		
Lage, Flurstück, Gebäude	Missstände	vorgeschlagene Maßnahmen
Alte Straße (Flurstück 117b)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen
Alte Straße 18 (Flurstück 10, 9/1)	Flurstück mit funktionalen und gestalterische Mängeln, Mängel in der Bausubstanz, Leerstand	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen
Alte Überfahrt 1	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Platzgestaltung
Am Park 28-36	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Leerstand, Mängel in der Bausubstanz	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Brunnengasse 1	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Leerstand, Mängel in der Bausubstanz	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz, Neustrukturierung, gegebenenfalls Neubebauung
Cröbernsche Straße (Flurstück 9)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, gegebenenfalls Neubebauung
Cröbernsche Straße 12a Gut Gaschwitz	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Teilbrachen	Neustrukturierung Sachgesamtheit Gut Gaschwitz
Cröbernsche Straße 13	Teilbrache, Leerstand, Mängel in der Bausubstanz	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Gustav-Meisel-Straße 3 (Flurstück 56)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Teilbereiche	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Teilbereiche
Hans-Steche-Weg 5	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Teilbereiche	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Teilbereiche
Hans Steche Weg (Flurstück 71/1, 71/2)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, gegebenenfalls Abbruch, Platzgestaltung
Hauptstraße neben 205 (Flurstück 25/13)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen

Hauptstraße Vorplatz Kirche Großstädteln (Flurstück 59/11)	Platzsituation mit Gestaltungsbedarf (siehe Plätze)	Neugestaltung Platzsituation, Ausbesserung der schadhafte Bereiche und Ordnung des ruhenden Verkehrs
Hauptstraße Gut Großstädteln	Brachfläche ungestaltet, Mängel in der Bausubstanz, Leerstand	Neuordnung, Neustrukturierung Brachfläche, Sachgesamtheit Gut Großstädteln
Hauptstraße (Flurstück 60/25 Höhe Straße des Aufbaus)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen
Hauptstraße 229 (Flurstücke EDEKA)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Leerstand EDEKA	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Nachnutzung
Hauptstraße 277	Brachfläche ungestaltet, Mängel in der Bausubstanz, Leerstand,	Neustrukturierung, Abbruch Gebäude, Anlegen von Stellplätzen, Neupflanzung
Hauptstraße 279, 280, 282, 284	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen
Hauptstraße Bahnhof Gaschwitz	Brachfläche ungestaltet, Mängel in der Bausubstanz, teilweise Leerstand	gegebenenfalls Grunderwerb, Entwicklungsstudie, Neuordnung
Hauptstraße 311 / 313 (Torhäuser Gut Gaschwitz, Orangerie)	Brachfläche, gestalterische Mängel, Leertsand, Mängel in der Bausubstanz	Nutzungs- und Sanierungsstudie, Neuordnung, Neustrukturierung Brachfläche
Hauptstraße Flurstücke unter Autobahn	funktionale und gestalterische Mängel	Pflegemaßnahmen
Hauptstraße 334, 334a	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Leertsand, Mängel in der Bausubstanz	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Hauptstraße (Flurstück 28/6, 28o Höhe Am Park)	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen
Neue Harth 2, 6	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängel in der Bausubstanz	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz
Schachtweg 3	funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängel in der Bausubstanz, Leerstand	Aufwertung und Neugestaltung öffentlich wirksamer, privater Flächen, Mängelbeseitigung in der Bausubstanz

5.5 Bürgerengagement und Stadtteilleben

Identitätsbildendes Stadtteilleben ist im Untersuchungsgebiet nur sehr gering ausgeprägt. Es gibt zu wenige Veranstaltungen und bedarfsorientierte Angebote. Es fehlen öffentliche Einrichtungen mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kommunikation. Die Intensivierung des Stadtteillebens muss während der Durchführung des Programms ein Hauptziel sein. Dabei wird das Stadtteilmanagement und der/die zukünftige Stadtteilmanager/-in eine entscheidende Rolle spielen.

Die wichtigste Funktion des **Stadtteilmanagements** ist die Beteiligung sämtlicher Bürger. Die Koordinierung und Mitwirkung in diesem Prozess ist dabei Schwerpunkt der Aufgabe. Der/Die des Stadtteilmanager/-in organisiert die Arbeit vor Ort, d. h. in der Zusammenarbeit mit den Bürgern, verschiedenen Vereinen etc. Darüber hinaus muss das Stadtteilmanagement Netzwerke zwischen Bürgern, sonstigen Akteuren und der Verwaltung auf unterschiedlichen Ebenen aufbauen. Diese Netzwerke können z. B. von Kontakten zwischen Schülern und Betrieben, Kirche und Bürgern, jungen und alten Menschen bis hin zu Stadtteilstammtischen oder Tauschbörsen reichen. Im engen kommunikativen Prozess mit allen Betroffenen ist die Gebietsentwicklung vorzunehmen, wobei der erste Ansprechpartner der/die **Stadtteilmanager/in** sein sollte. Das Stadtteilmanagement ist „Motor“ für Veranstaltungen auf Stadtteilebene. Es sollen sowohl Initiativen aufgenommen als auch eigene Veranstaltungen vorbereitet und durchgeführt werden. Dabei ist vorgesehen einen so genannten Verfügungsfonds einzurichten. Gefördert werden ausschließlich Maßnahmen/Projekte mit nachweisbarem Nutzen für den Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln. Der **Verfügungsfonds** soll i. d. R. für nicht baulich-investive Maßnahmen verwendet werden, die dem Stadtteilleben und der Umsetzung des Stadtteilmanagements dienen. Die Mittel können insbesondere zur Finanzierung von Sachkosten, Honoraren und öffentlich dienenden Investitionen eingesetzt werden. Beispiele können Mittel für Plakaterstellung, Büromaterial, Dekomaterialien Stadtteiffest, Getränke, Gagen für Aufführungen, Mieten für Tische/ Toiletten/ Veranstaltungstechnik, kleinere Renovierungsarbeiten, Unterstützung von Ausflügen Bedürftiger, Eintrittsgelder, Veröffentlichungen usw. sein.

Neben der Person des Stadtteilmanagements ist ein **zentraler Ort** mit bürgerfreundlichen Öffnungszeiten erforderlich. Geeignet wäre das ehemalige Gemeindeamt von Gaschwitz. Das Büro dient als Anlaufstelle für sämtliche Anfragen, Sorgen, Nöte, Anregungen, Ideen der Bürger. Wichtig ist, dass das Beratungsangebot niedrig schwellig ist. Jeder soll auch für noch so kleine Dinge einen Ansprechpartner finden. In dem Büro soll auch ein Beratungsraum als

Treffpunkt für Arbeitsgruppe und sonstige Personen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Notwendige Büromaterialien, Kopierleistungen, Internet- und Telefonanschlüsse sollen dort für jedermann zur Verfügung stehen. Informationstafeln und -blätter sollen über das Stadtgebiet und das Programm der sozialen Stadt Auskunft geben.

Gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Gaschwitz, Vertretern von Bürgern, Gewerbetreibenden, Vereinen, Verwaltung der Stadt Markkleeberg, Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger und Stadtteilmanager soll eine lokale Arbeitsgruppe gebildet werden, die sich in regelmäßigen Abständen trifft. In dieser **Arbeitsgruppe** sollen die wesentlichsten Entscheidungen und Entwicklungen im Gebiet besprochen werden. Organisator der Arbeitsgruppe ist das Stadtteilmanagement. Weitere bestehende bzw. neu zu gründende Initiativen, wie z.B. der Verband der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, der Kirche oder der Senioren sollen aktiv eingebunden werden. Gerade von dieser Seite sollen nicht investive Maßnahmen aufgegriffen und umgesetzt werden.

Schon während der Erarbeitung des Feinkonzeptes sind von Vertretern der Bürger und Gewerbetreibenden, dem Ortschaftsrat Gaschwitz und der Stadt Markkleeberg wichtige Impulse zur Gebietsentwicklung ausgegangen. Darüber hinaus wurden in Bürgerversammlungen auch die Menschen angesprochen, die vielleicht nicht in einer Arbeitsgruppe mitwirken können oder wollen. Insbesondere zum Anfang der Programmdurchführung ist diese Einbindung und Information auch weiterhin wichtig.

Wichtige Handlungsfelder im Bereich Bürgermitwirkung und Statteilleben:

- Schaffung von öffentlichen Einrichtungen mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kommunikation
- Aktivierung des Statteillebens durch Stadtteilmanagement und Einstellung einer/s Stadtteilmanagers/-in als Schlüsselperson
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Förderung von Maßnahmen mit nachweisbarem Nutzen für den Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln
- Durchführung von Stadtteilfesten und weiteren Veranstaltungen

5.6 Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

Die lokale Wirtschaft ist im Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln nur sehr schwach ausgebildet. Es sind klein- und mittelständige Betriebe mit wenigen Beschäftigten, die im Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungssektor tätig sind. Als positiv wird bewertet, dass über ein Drittel der befragten Betriebe Erweiterungsabsichten bei ihrer Unternehmensentwicklung angaben.

Die Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet von Markkleeberg sind sehr gut ausgelastet. Einen immer größeren Wirtschaftsfaktor stellt der Tourismus dar. Markkleeberg profitiert darüber hinaus durch seine Nähe zum Wirtschaftsstandort Leipzig. Im Südraum von Markkleeberg haben sich einige größere Unternehmen angesiedelt.

Wichtige Handlungsfelder im Bereich Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung:

- bessere Verknüpfungen mit den Freizeit- und Tourismusbereichen der Umgebung
- Unterstützung bei Umnutzung und Sanierung für gewerblich genutzten Gebäude
- Ordnungsmaßnahmen bei Brachflächen zur Förderung von z. B. Gewerbeansiedlungen
- Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten
- Schaffung von Kommunikationsplattformen vor Ort für Einzelhändler und Gewerbetreibende, Ausbildungsplatzsuchende und Weiterbildungsangebote

5.7 Städtebau und Quartierszentren

Die Folgen des Jahrzehnte lang betriebenen Braunkohleabbaus in der Region sind auch heute noch im Untersuchungsgebiet ablesbar. Die durch die Tagebaugruben bedingte Flächenreduzierung der Ortsteile und die Unterbrechung wichtiger Ost-West-Verbindungen, begrenzt den Siedlungskörper auf einen schmalen Streifen mit Nord-Süd-Ausrichtung zwischen den Bahnanlagen im Westen (bis auf Gebäude der Neuen Harth, Schachtweg, Oststraße) und der Pleiße bzw. B 2/95 im Osten. Die damit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Gaschwitz und Großstädteln führten dazu, dass die Ortsteile zu einem fast durchgängigen Siedlungsband verschmolzen sind und die ehemaligen Ortszentren von Gaschwitz und Großstädteln heute kaum noch differenziert ablesbar sind. Große Flächen der zentral gelegenen Gutsanlagen liegen brach und weisen erhebliche gestalterische Mängel auf. Die Reaktivierung dieser Ortszentren muss ein Schwerpunkt bei der Durchführung des Programms in den kommenden Jahren bilden. Dabei gilt es die historisch wertvollen Gebäude zu erhalten und zu sanieren und öffentliches Leben in den Quartierszentren zu gewährleisten.

Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen haben sich südlich der Neuen Harth, entlang der Hauptstraße, an der Cröbernschen Straße und an der Gustav-Meisel-Straße angesiedelt. In den Ortszentren wurde aus städtebaulicher Sicht in der Vergangenheit teilweise versäumt auf eine standortgerechte Nutzung zu achten. Dadurch resultiert eine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäudeensemble und eine erschwerte Entwicklung der Quartierszentren.

Eine starke städtebauliche Zäsur für Gaschwitz ist mit der Bundesautobahn A 38 entstanden. Sie besitzt eine trennende Wirkung und stellt für die angrenzenden Wohngebiete eine erhebliche Lärm- und Staubimmissionsquelle dar. Ebenfalls zum Teil starke Beeinträchtigungen gehen von der Bundesstraße B2/95 und dem Gleisbett der Deutschen Bahn AG aus. In diesem Zusammenhang sind weitere Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Wichtige Handlungsfelder im Bereich Städtebau und Quartierszentren:

- Reaktivierung der ehemaligen Ortszentren unter Berücksichtigung von Nutzungen der Gebäude und Feiräume für den öffentlichen Gemeinbedarf
- Erhaltung und Sanierung von historisch wertvollen, denkmalgeschützten Gebäuden
- verbesserte Lärmschutzmaßnahmen

5.8 Soziale, kulturelle, bildungs-, sport- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die soziale, kulturelle, bildungs-, sport- und freizeitbezogene Infrastruktur muss im Untersuchungsgebiet ausgebaut und gestärkt werden. Dies beinhaltet einerseits die Sanierung und Unterstützung von bestehenden Einrichtungen und deren bessere Vernetzung untereinander, andererseits aber auch die Schaffung von weiteren bedarfsorientierten Angeboten und Bereitstellung von zusätzlichen Räumlichkeiten. Ein großes Potenzial liegt in den weit verbreiteten Wander- und Radwegenetz der Seenlandschaft mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Im Zusammenhang mit der besseren Vernetzung bestehender Möglichkeiten sind die Überlegungen der Martin-Luther-Kirchgemeinde positiv zu bewerten, noch mehr Angebote für alle Bürger von Gaschwitz und Großstädteln zu schaffen. Eine Zusammenarbeit mit der benachbarten Grundschule existiert bereits. Für die Zukunft wurde beispielsweise die Gründung eines Stadtteilchors angeregt. Des Weiteren können unter bestimmten Voraussetzungen die Räumlichkeiten im Pfarramt für gemeinsame Veranstaltungen und Angebote mit genutzt werden.

Neben der Mängelbeseitigung an bestehenden Einrichtungen, kann der Bedarf an neuen Veranstaltungs- und Begegnungsräumen durch die Umnutzung vorhandener, ungenutzter bzw. teilweise leer stehender Gebäude gedeckt werden. Dazu zählen Gebäude der Gutsanlage Gaschwitz, die sich teilweise im Besitz städtischen Eigentums befinden (Torhaus) sowie weitere Gebäude im Untersuchungsgebiet (u. a. Gut Großstädteln, Bahnhof Gaschwitz).

Wichtige Handlungsfelder im Bereich soziokultureller und freizeitbezogener Infrastruktur:

- Sanierung und Unterstützung der vorhandenen sozialen, kulturellen, bildungs-, sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur
- Schaffung von weiteren bedarfsorientierten Angeboten und Bereitstellung von zusätzlichen Räumlichkeiten
- bessere Vernetzung und Zusammenarbeit der bestehenden Einrichtungen

5.9 Gebäude und Wohnen

Im untersuchten Gebiet findet man recht unterschiedliche Gebäude- und Wohnstrukturen vor. Neben einem historischen, teilweise noch ablesbaren Dorfcharakter mit kleinteiliger Bebauungsstruktur existieren gründerzeitliche Straßenrandbebauungen und Villengebäude, Ein- und Zweifamilienhäuser und der DDR-Geschosswohnungsbau.

Von insgesamt ca. 600 Gebäuden besitzen 380 Gebäude Mängel in der Bausubstanz. Die Wohngebiete weisen dabei weniger und geringere Mängel in der Bausubstanz auf als die mehrgeschossigen Häuser entlang der Hauptstraße und in den ehemaligen Dorfkernen. Gründe hierfür sind der hohe Anteil an genossenschaftlichen und privatem Wohneigentum und die größtenteils durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den 90iger Jahren. Der Anteil des Leerstandes liegt laut Angaben der Eigentümer im Untersuchungsgebiet bei 21 %.

Die problematische Altersstruktur mit einem sehr hohen Anteil an Einwohnern über 50 Jahren im Untersuchungsgebiet wird zukünftig große Auswirkungen auf den Stadtteil und damit verbunden auch auf den Wohnungsmarkt haben. Das Ziel muss daher sein einen Zuwachs von jungen Familien für Gaschwitz und Großstädteln zu erreichen. Neben einer guten Infrastruktur und eines anziehenden Wohnumfeldes gilt es attraktive Angebote auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu schaffen.

Wichtige Handlungsfelder im Bereich Gebäude und Wohnen:

- Sanierung und Umbau von Wohngebäuden - Sanierungsstufe II bis IV
(von insgesamt ca. 600 Gebäuden besitzen 380 Mängel in der Bausubstanz)
- Sicherung von historisch wertvoller Bausubstanz
(Übergangsmaßnahmen zur Erhaltung von historisch wertvoller Gebäudesubstanz)
- Rückbau störender, leer stehender oder nicht sanierungsfähiger Gebäude
(überwiegend Gewerbe- und Nebengebäude)
- Schaffung von Möglichkeiten für Neubebauung (Bsp. Grundstücke für junge Familien)

5.10 Freiräume, Wohnumfeld und Ökologie

Betrachtet man den gesamten Südraum von Leipzig vollzieht sich momentan ein großer ökologischer Wandlungsprozess. Aus ehemaligen Kohlegruben entsteht das Leipziger Neuseenland mit insgesamt 18 Seen und einer Gesamtfläche von 70 Quadratkilometern. Hierin liegt ein großes Potenzial für Gaschwitz und Großstädteln und muss durch eine engere Verzahnung mit dem Umland mehr genutzt werden.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner städtebaulichen, wirtschaftlichen und historischen Entwicklung eine stark heterogene Freiraumstruktur im Wohnumfeld auf. Die alten Dorfkerne und die geschlossenen gründerzeitlichen Bebauungen besitzen in der Regel einen geringeren Grünanteil als die reinen Wohngebiete. Größere öffentliche Grünflächen stellen der Friedhof, die Reste der ehemaligen Gutsgelände von Gaschwitz und Großstädteln, der Quartiersplatzplatz im Wohngebiet „Kleine Aue“ und die Freiflächen der Sportplätze im Untersuchungsgebiet dar. Des Weiteren existieren zahlreiche Kleingartenanlagen mit hohem Grünflächenanteil.

Ein Hauptanliegen bei den Ordnungsmaßnahmen im Feinkonzept ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen und halböffentlichen Grün- und Freiflächen. Dies beinhaltet die Aufwertungs-, Ordnungs- und Pflegemaßnahmen bestehender Freiflächen sowie die Neugestaltung fehlender Freiflächen und Spielplätze. Neben kleineren privaten Freiflächen mit Gestaltungsbedarf bedingen die großen Brachflächen der Güter von Gaschwitz und Großstädteln und der Bahnanlage einer Neuordnung. Dies muss im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Nutzungskonzepten der Grundstücke und der sich darauf befindenden Gebäude einhergehen und die ermöglichen.

Wichtige Handlungsfelder im Bereich Freiräume, Wohnumfeld und Ökologie:

- Aufwertungs-, Ordnungs- und Pflegemaßnahmen bestehender Freiflächen und Quartiersplätze
- Neugestaltung fehlender Freiflächen und Spielplätze
- Wiederherstellung bestehender und Schaffung neuer Wegeverbindungen
(im Umfeld der Gutsanlagen Gaschwitz / Großstädteln und Anbindung an die geplanten Pleißequerung Alte Ziegelei, Cröbernsche Straße)
- Sanierung öffentlicher Straßen-, Rad und Fußwegbereiche
- Neugestaltung von 3 Parkplatzbereichen
- Gestaltung gebäudebezogener Außenanlagen von privaten Grundstück

5.11 Fazit der Zielstellungen

Das Entwicklungsziel ist die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des Untersuchungsgebietes hin zu einem attraktiven Stadtteil Markkleebergs. An diesem Entwicklungsziel müssen sich alle Maßnahmen während der mindestens 12 Jahre dauernden Programmdurchführung ausrichten. Hierbei ist ein abgestimmtes, ganzheitlich vernetztes Denken und Handeln aller wichtigen regionalen Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerinitiativen erforderlich. Das Bund-Länder-Förderprogramm „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt**“ berücksichtigt genau diese Anforderung und ist darum das geeignete Instrument, da es über die traditionelle Städtebauförderung hinausgeht. Es wird in den kommenden Jahren entscheidende Impulse bei der nachhaltigen Entwicklung für Gaschwitz und Großstädteln leisten.

Zusammenfassend lassen sich folgende Zielstellungen beschreiben:

- **unmittelbare Anbindung an den Landschaftsraum**
- **Reaktivierung der Stadtteilzentren**
- **Modernisierung und Instandsetzung der Baustruktur und der Wohnverhältnisse**
- **Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes**
- **Stärkung der lokalen Ökonomie und der sozialen Infrastruktur**
- **Verbesserung des Stadteillebens und der Identifikation**

Mit dem vorliegenden Feinkonzept sind die strategischen Grundlagen für eine ganzheitliche Weiterentwicklung der Ortsteile Gaschwitz/Großstädteln geschaffen, gemäß dem Leitmotto der Stadt Markkleeberg: „**Markkleeberg nicht nur Stadt im Grünen**“.

6 Finanzierung und Durchführung

6.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ein wesentlicher Bestandteil während der Ausarbeitung des Feinkonzeptes für das Bundes-Länder-Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“, ist die möglichst detaillierte Betrachtung der anfallenden Kosten und deren Finanzierungs-umsetzung im Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln. Grundlage hierfür bildet der im Planteil vorliegende **Maßnahmeplan** mit Sachstand vom 24. Juni 2008 und der 1. Änderung vom 17.07.2008. Im Ergebnis der Erarbeitung des Feinkonzeptes hat es sich gezeigt, dass der bei dem Grobkonzept eingeplante Förderrahmen sich etwas erhöht hat und zum Erreichen der gestellten Entwicklungsziele für den Stadtteil ein Förderrahmen in Höhe von 8,98 Mio. € eingeplant werden muss. Auf dieser Grundlage ist die Laufzeit der Maßnahme bis zum Jahr 2020 vorgesehen. Die anliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), gemäß dem offiziellen KuF-Formular der Sächsischen Aufbaubank (SAB) und der STEG, zeigt den vorläufigen Gesamtförderrahmen von 8,98 Mio. Euro. Der **Gesamtzeitraum** der KuF bezieht sich auf **mindestens 12 Jahre**. Der Betrachtungszeitraum für das Antragsjahr 2008 und die 4 Folgejahre ist genauer untergliedert. Diesen Jahren sind konkretere Finanzierungsabläufe in Jahresscheiben zugrunde gelegt (vgl. Anhang). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird mit den jährlich einzureichenden Fortsetzungsanträgen (FSA) während der Programmdurchführung aktualisiert und an den Stand der Planung und Umsetzung angepasst.

Die nachfolgende Zusammenstellung enthält alle Aufwendungen, die notwendig sind, um die angestrebte nachhaltige Entwicklung im Untersuchungsgebiet sicherzustellen. Diese Zusammenfassung aller Maßnahmen resultiert aus den bisher ausgearbeiteten Ergebnissen und den nunmehr vorliegenden Maßnahmeplan. Sie berücksichtigt sowohl die geplanten **baulich-investiven** als auch die **nicht baulich-investiven** Maßnahmen und muss innerhalb des mind. 12 jährigen Sanierungsprozesses kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Der Hauptschwerpunkt der Aufwendungen liegt bei den Ordnungs- und Baumaßnahmen. Einen hohen Kostenanteil besitzen hier die privaten und öffentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Des Weiteren müssen Straßen, Wege und Plätze wiederhergestellt bzw. neu angelegt werden. Einen weiteren Kostenanteil bilden die nicht baulich-investiven Maßnahmen, wie u. a. Quartiersmanagement, Verfügungsfond für zum Beispiel Gemeinwohl-Veranstaltungen, die somit auch dem sozialen Aspekt des Programms Rechnung tragen.

Feinkonzept Gaschwitz/Großstädteln				Sachstand: 24.06.2008 1. Änderung: 17.07.2008		
Kostenschätzung der geplanten Maßnahmen						
Art der Maßnahme	Dimension	Nutzung	geschätzte Gesamtkosten	Förderfähigkeit	Fördersumme	(KuF)
Einnahmen					0 €	Vgl. KuF Blatt 1
Einnahmen aus:					0 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksveräußerungen • Bewirtschaftungsüberschüssen • Ausgleichsbeträgen • Überschüsse aus Umlegungen • Sonstige Einnahmen 						
Vorbereitung (0,4%)					40.000 €	Vgl. KuF 1 Blatt 2
Neuordnungskonzept		öffentlich	40.000 €	100 %	40.000 €	Vgl. Kuf 1.1
Weitere Vorbereitung (9,5%)					850.000 €	Vgl. KuF 2 Blatt 2
Bebauungspläne		öffentlich	20.000 €	100 %	20.000 €	Vgl. Kuf 2.1
Wettbewerbe		öffentlich	50.000 €	100 %	50.000 €	Vgl. Kuf 2.2
Öffentlichkeitsarbeit		öffentlich	40.000 €	100 %	40.000 €	Vgl. Kuf 2.3
Quartiersmanagement		öffentlich	400.000 €	100 %	400.000 €	Vgl. Kuf 2.4
Verfügungsfond		öffentlich	200.000 €	100 %	200.000 €	Vgl. Kuf 2.5
Sonstige weitere Vorbereitung		öffentlich	140.000 €	100 %	140.000 €	Vgl. Kuf 2.6
<ul style="list-style-type: none"> • Gutachten, Nutzungskonzepte, weitere Planungsmaßnahmen, Management 						

Grunderwerb (2,9%)					260.000 €	Vgl. KuF 3 Blatt 3
Erschließung <ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit zum Ankauf von Grundstücksflächen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen 	pauschal	öffentlich	60.000 €	100 %	60.000 €	Vgl. Kuf 3.1
Gemeinbedarf <ul style="list-style-type: none"> Bsp. Bahnhofsgebäude Gaschwitz 	pauschal	öffentlich	200.000 €	100 %	200.000 €	Vgl. Kuf 3.2
Ordnungsmaßnahmen (33,4%)					3.000.000 €	Vgl. KuF 4 Blatt 3
Bodenordnung <ul style="list-style-type: none"> Bodenordnungsmaßnahmen, Neustrukturierung von Brachflächen 	pauschal	öffentlich / privat	50.000 €	100 %	50.000 €	Vgl. Kuf 4.1
Freilegen von Grundstücken <ul style="list-style-type: none"> Rückbau von Gebäuden (überwiegend Gewerbe- und Nebengebäude) lt. Maßnahmeplan Rückbau von weiteren Nebengebäuden 	8 Stk. pauschal	öffentlich / privat öffentlich / privat	Ansatz: insgesamt 25 Gebäude x 24.000 €/ Gebäude = 600.000 €	100 %	600.000 €	Vgl. Kuf 4.4
Erschließungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> 5 Kreuzungsbereiche (Verkehrsführung, Schnittstelle Bürgersteig, Fahrbahn) Bahnunterführung „Neue Harth“ Straßenraum einschl. Teilbereiche Fußweg (Alte Straße, Teilbereiche Cröbernsche Straße, Schachtweg, Hans-Steche-Weg, Kleine Aue, Oststraße, Gustav-Meisel-Straße) Fußwegbereiche (Wohngebiet „Am Park“, Gustav-Meisel-Straße, Kleine Aue, Hauptstraße) Neue Fußwegverbindungen (u. a. Umfeld Gutsanlagen Gaschwitz, Großstädteln) 	3500 qm 1300 qm 7350 qm 1400 qm 1900 qm	öffentlich öffentlich öffentlich öffentlich	ca. 0,7 x 3500 qm x 80 €/ qm = 196.000 € 150 €/ qm 195.000 € ca. 0,6 x 7350 qm x 190 €/ qm = 838.000 € 50 €/ qm 70.000 € ca. 0,9 x 1900 qm x 55 €/ qm 101.000 €	100 % 100 % 100 % 100 % 100 %	1.400.000 € (196.000 €) (195.000 €) (838.000 €) (70.000 €) (101.000 €)	Vgl. Kuf 4.5
Öffentliche Parkieranlagen <ul style="list-style-type: none"> Hauptstraße (nahe Friedhof) Bahnhofsvorplatz Gaschwitz Touristenparkplätze „Neue Harth“ 	1100 qm 350 qm 400 qm	öffentlich öffentlich öffentlich	ca. 86,5 €/ qm 95.000 € 86 €/ qm 30.000 € ca. 87 €/ qm 35.000 €	100 % 100 % 100 %	160.000 € (95.000 €) (30.000 €) (35.000 €)	Vgl. Kuf 4.7
Grünbereiche <ul style="list-style-type: none"> Schulhof Grundschule Großstädteln (Sanierung Einfriedung, Neupflanzung, Spielplatzgestal- 	900 qm	öffentlich	65 €/ qm 58.500 €	100 %	750.000 € (58.500 €)	Vgl. Kuf 4.8

tung)						
<ul style="list-style-type: none"> Quartiersplatz Wohngebiet „Am Park“ (einfache Gestaltung) 	50 qm	öffentlich	50 €/ qm 2.500 €	100 %	(2.500 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Vorplatz Kirche Großstädteln (Neugestaltung Platzsituation) 	150 qm	öffentlich / privat	65 €/ qm 9.750 €	100 %	(9.750 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Hauptstraße / Hans-Steche-Weg (Neugestaltung Grünfläche, Neupflanzung, Spielmöglichkeiten Flurstück 116/5-116/6, Aufwertung gegebenenfalls Erweiterung Flurstück 71/1-71/2) 	2000 qm	öffentlich / privat	70 €/ qm 140.000 €	100 %	(140.000 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Hauptstraße Ecke Cröbernsche Straße (Pfleßmaßnahmen, Mängelbeseitigung) 	300 qm	öffentlich	30 €/ qm 9.000 €	100 %	(9.000 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Bahnhofsvorplatz Gaschwitz (eventl. Neugestaltung, Integration von Stellplätzen) 	700 qm	öffentlich	0,5 x 700 qm x 50 €/ qm 17.500 €	100 %	(17.500 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Außenanlage Turnhalle Gaschwitz (Pfleßmaßnahmen Grünflächen) 	13.000 qm	öffentlich	0,3 x 13000 qm x 15 €/ qm 58.500 €	100 %	(58.500 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Quartiersplatz Wohngebiet „Kleine Aue“ (Neugestaltung Spielplatz) 	50 qm	öffentlich	200 €/ qm 10.000 €	100 %	(10.000 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Rastplatz Pleißeradweg (Mängelbeseitigung) 	50 qm	öffentlich	36,6 €/ qm 1.830 €	100 %	(1.830 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in 3 Teilbereichen der Hauptstraße 	460 qm	öffentlich / privat	0,5 x 460 qm x 50 €/ qm 11.500 €	100 %	(11.500 €)	
<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung privater, öffentlich wirksamer Grundstücke 	39.900 qm	öffentlich / privat	0,6 x 39.900 qm x 18 €/ qm 430.920 €	100 %	(430.920 €)	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> Anbindungsmaßnahmen Brücken, Radweg (geplante Pleißequering Alte Ziegelei, Cröbernsche Straße) 	pauschal	öffentlich	40.000 €	100 %	40.000 €	Vgl. Kuf 4.10
Baumaßnahmen (46,5%)					4.180.000 €	Vgl. KuF 5 Blatt 4
Privatgebäude <ul style="list-style-type: none"> (ausgegangen wird von Sanierungsmaßnahmen bei 120 Gebäuden) 	120 Stk.	privat	Ansatz: insgesamt 120 Gebäude x ca. 36.111 €/ Gebäude = ca. 4.333.333 € 70 % Eigenanteil 30 % Förderung	30 %	1.300.000 € (1.300.000 €)	Vgl. Kuf 5.1
Grundschule <ul style="list-style-type: none"> Sanierung Schulgebäude, Alte Straße 7 	pauschal	öffentlich	150.000 €	100 %	150.000 €	Vgl. Kuf 5.3.1
Kinderrippen, -gärten und -horte <ul style="list-style-type: none"> Modernisierungsmaßnahmen Kita „Zwergenstube“ Neue Straße 2 	pauschal	öffentlich	50.000 €	100 %	50.000 €	Vgl. Kuf 5.3.4

Senioren- u. Altenpflegeeinrichtungen • Instandsetzungsmaßnahmen Seniorenbegegnungsstätte Volkssolidarität	pauschal	öffentlich	150.000 €	100 %	150.000 €	Vgl. Kuf 5.3.5
Kirche Großstädteln • Sanierung Kirchgebäude (Fassade, Dach, ohne Kirchturm)	pauschal	öffentlich / privat	200.000 €	100 %	200.000 €	Vgl. Kuf 5.3.6
Gemeindeverwaltung • Modernisierungsmaßnahmen ehem. Gemeindeamt Gaschwitz (u. a. Stadtteiltreffpunkt)	pauschal	öffentlich	50.000 €	100 %	50.000 €	Vgl. Kuf 5.3.7
Stadthallen, Bürgerhäuser • Gebäudeteile Gutsanlage Gaschwitz (Torhäuser, Orangerie, eventl. ehem. Herrenhaus) • Bahnhofsgebäude Gaschwitz	pauschal pauschal	öffentlich öffentlich	1.300.000 € 700.000 €	100 % 100 %	2.000.000 € (1.300.000 €) (700.000 €)	Vgl. Kuf 5.3.9
Sonstige Soziokulturelle Einrichtungen • Sanierungsmaßnahmen „Jugend- und Begegnungsstätte“ Cröbernsche Straße 12a • Instandsetzung Gebäudeteil Hans-Steche-Weg 7 (Christliches Jugenddorfwerk)	pauschal pauschal	öffentlich öffentlich	60.000 € 40.000 €	100 % 100 %	100.000 € (60.000 €) (40.000 €)	Vgl. Kuf 5.3.13
Sportplätze, Sporthallen • alte Turnhalle Gaschwitz (teilweise Außenanlagen)	pauschal	öffentlich	180.000 €	100 %	180.000 €	Vgl. Kuf 5.3.14
Sicherungsmaßnahmen (0,6%)					50.000 €	Vgl. KuF 6 Blatt 5
Sicherungsmaßnahmen • kurzfristige Sicherung von historisch wertvollen Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz	pauschal	öffentlich / privat	50.000 €	100 %	50.000 €	
Sonstige Maßnahmen (6,7%)					600.000 €	Vgl. KuF 8 Blatt 5
Verlagerung von Betrieben • Gewerbeverlagerung	pauschal	privat	200.000 €	100 %	200.000 €	Vgl. Kuf 8.1
Vergütung von Sanierungsträger/-beauftragte	pauschal	öffentlich	400.000 €	100 %	400.000 €	Vgl. Kuf 8.2
Zuwendungsfähige Kosten (100%)					8.980.000 €	Vgl. KuF Blatt 6

(Die Gesamtkosten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum von mind. 12 Jahren bis zum voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme im Jahr 2020. Grundlage ist der Maßnahmenplan vom 24.06.2008 mit 1. Änderung vom 17.07.2008)

6.2 Programmdurchführung und Maßnahmebewilligung

Die Stadt Markkleeberg wurde mit dem Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ in das Bundes-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen. Grundlage für die Antragstellung bildete das durch den Stadtrat am 20.12.2006 mit Beschluss Nr. 224 – 27/2006 bestätigte Integrierte Handlungskonzept - Grobkonzept.

Der anhängende Abgrenzungsplan zeigt das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 60,6 ha (vgl. Plan 01). Im Rahmen der Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzept - Feinkonzept wurde das Untersuchungsgebiet in 3 Teilbereichen ausgedehnt, um eine Gesamtentwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Die **Programmdurchführung** ist aufgrund ihres Umfanges mit einem Zeitraum von mindestens 12 Jahren bis zum voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme im Jahr 2020 vorgesehen.

Mit der Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes – Feinkonzept (vorliegend) als Grundlage für die Entwicklung des Gebietes und weitere Programmdurchführung wurde im **Januar 2008** begonnen. Die Erarbeitung erfolgte im engen Zusammenwirken aller Beteiligten. Das erarbeitete Feinkonzept bildet für die nun anstehende Durchführung des Programms die bisher fehlende detaillierte planerische Konzeption.

Die Stadt Markkleeberg hat mit Beschluss des Stadtrates die STEG als **Sanierungsträger** zur Durchführung des SSP-Programms beauftragt. Der Sanierungsträger wird über den gesamten Durchführungszeitraum die Maßnahme betreuen und somit sicherstellen, dass die Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet umgesetzt werden. Zu den Aufgaben gehören das **Stadtteilmanagement** aller Maßnahmen vom Einzeleigentümer über öffentliche Belange der Stadt Markkleeberg, die Abstimmung mit Ministerien und der SAB, das Einsetzen eines Quartiersmanagers, die Vorbereitung und Abwicklung von privaten und öffentlichen Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen, die Kontrolle, gegebenenfalls Aktualisierung und turnusmäßige Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und die finanzielle Betreuung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme.

Eine wichtige Funktion für die Durchführung des Programms bildet das Stadtteilmanagement. Hierbei wird eine Tandemlösung favorisiert, die aus **Stadtteilmanager/in** und Sanierungsträger besteht. Der/Die Stadtteilmanager/in wird beim Sanierungsträger angestellt. Bewerbungen für diese Stelle des/der Stadtteilmanager/in konnten **im April 2008** bei der Stadtverwaltung Markkleeberg abgegeben werden. Es ist vorgesehen im ehemaligen Gemeindeamt von Gaschwitz 2008 ein **Vorortbüro** als Anlaufstelle im Stadtteil einzurichten, um einen möglichst engen Kontakt mit Bürgern, den Gewerbetreibenden, Vereinen und anderen Akteuren zu gewährleisten.

Des Weiteren ist eine **Arbeitsgruppe** aus Vertretern und Anwohnern der Ortsteile geplant, von der wesentliche Impulse bei der Entwicklung des Untersuchungsgebietes ausgehen sollen und die Arbeit des Stadtteilmanagement unterstützen. Das Ziel ist eine starke Bürgerbeteiligung und Aktivierung der Öffentlichkeitsarbeit.

Mit diesen Maßnahmen sind die organisatorischen und strukturellen Voraussetzungen für die Durchführung des Programms geschaffen.

Für die Umsetzung von baulich-investiven Maßnahmen zu zentralen Bereichen des Stadtteils (u. a. Gutsbereiche Gaschwitz und Großstädteln, Bahnhofs- und Gemeindeamtsumfeld, Stadtteilplätze) werden Gutachterverfahren bzw. Planungsstudien ausgelobt und architektonisch betreut. Darüber hinaus soll noch im ersten Jahr der Programmdurchführung mit öffentlichen und privaten **Ordnungs-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen** begonnen werden.

Für leer stehende, historisch wertvolle Gebäude, deren Nachnutzung momentan ungeklärt ist, sind Maßnahmen zur Übergangssicherung der Bausubstanz vorgesehen.

Die weitere umfangreiche Maßnahmeumsetzung bedingt eine kontinuierliche Programmbegeleitung und einen ständigen Abstimmungsbedarf aller Beteiligten. Für die Beurteilung der Ordnungs- und Baumaßnahmen in den Folgejahren bildet das Handlungskonzept (vgl. Kapitel 6) mit ein Entscheidungskriterium. Für die Förderung und Unterstützung von u. a. sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Projekten sollten **inhaltliche Qualitätskriterien** und Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen.

Maßnahmebewilligung

Grundsätzlich können im 60,6 ha großen Untersuchungsgebiet alle privaten und öffentlichen Eigentümer Fördermittel beantragen. Beim SSP-Programm können bis zu 30 % der Fördermittel für so genannte nicht investive Maßnahmen eingesetzt werden müssen. Diese nicht investiven Maßnahmen liegen i. d. R. im soziokulturellen Bereich. Unter anderem kann damit auch der Sanierungsträger, Stadtteilmanager und der Verfügungsfonds finanziert werden.

Als Grundlage für den Maßnahmezuschlag dienen die Handlungsschwerpunkte im Integrierten Entwicklungskonzept – Feinkonzept. Es wird während des Zeitraumes der Programmdurchführung turnusmäßig fortgeschrieben und somit an den aktuellen Entwicklungsstand der Sanierungstätigkeit und die Umsetzung angepasst. Die Fortsetzungsanträge (FSA) der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden jährlich bei der SAB eingereicht.

Bei **kommunalen Maßnahmen** kann die Förderquote bis 100 % betragen. In Frage kommen dabei grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen, die auch in den bestehenden Sanierungsgebieten förderfähig sind. Bei **privaten Maßnahmen** gelten grundsätzlich die gleichen Förderbedingungen wie in den bestehenden SEP- Gebieten, d. h. die Eigentümer erhalten i. d. R. einen 30prozentigen Zuschuss für ihre Vorhaben. Neben diesen grundsätzlichen Bedingungen regelt die Verwaltungsvorschrift StBauE, Teil F die Förderbedingungen und das Verfahren im Einzelnen. Bei verschiedenen Vorhaben z.B. Gemeinbedarfseinrichtungen, ist eine Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde notwendig.

Für **nicht baulich-investive Maßnahmen** soll ein **Verfügungsfond** eingerichtet werden, der dem Stadtteileben und der Umsetzung des Stadtteilmanagements dient. Gefördert werden ausschließlich Maßnahmen/Projekte mit nachweisbarem Nutzen für den Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln.

Verwaltet wird der Verfügungsfonds durch den/die Quartiersmanager/in, die Stadtverwaltung den Sanierungsträger und einer lokalen Arbeitsgruppe. Die Arbeitsgruppe besteht aus verschiedenen Bürgern der Stadtteile, Vertretern der Stadtverwaltung Markkleeberg und dem Sanierungsträger.

7 Informations- und Arbeitsplattform

7.1 STEG COMPASS allgemein

Ausgangslage

Der **STEG COMPASS** wurde als neues Medium für städtebauliche Fachdaten entwickelt. Ein Grund dafür war, dass die Siedlungs-, Bau- und Nutzungsstrukturen in Städten und Dörfern seit einiger Zeit einem zunehmend **dynamischen Wandlungsprozess** unterliegen. Ursachen hierfür sind der ökonomische Strukturwandel einerseits sowie der demographische Wandel andererseits. In der Folge ist zunehmend das Brachfallen von Flächen und Gebäuden in den Innenbereichen von Städten und Gemeinden festzustellen, was wiederum mit einem fortschreitenden Funktionsverlust unserer Stadt- und Dorfkerne und einem generellen Verlust an Standortattraktivität der betroffenen Kommunen verbunden ist. Parallel hierzu ist nach wie vor ein hohes Maß an Flächenverbrauch und Zersiedelung an den Siedlungsrandern festzustellen. Zusätzliche Infrastrukturkosten für die Kommunen sind das Ergebnis.

Die nachhaltige **Innenentwicklung der Städte und Gemeinden** gelangt daher zunehmend in den Blickwinkel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Hierzu ist es erforderlich, flexible und innovative Entwicklungskonzepte und vor allem Steuerungsinstrumente für die notwendigen städtebaulichen und baulichen Strukturveränderungen einzuführen. Dabei müssen gesamtstädtische Zusammenhänge Berücksichtigung finden.

Entsprechend dieser sich verändernden Rahmenbedingungen ist es ein zentrales Ziel und Anliegen der STEG Stadtentwicklung GmbH gemeinsam mit Ihren Kunden, den Kommunen, solche innovativen und ganzheitlichen Konzepte, Ansätze und Instrumente zu entwickeln, die zu einer **nachhaltigen Entwicklung** und damit auch Wertschöpfung in den Kommunen beitragen.

STEG COMPASS

Das System **STEG COMPASS** bietet als umfassende Informations-, Arbeits- und Kommunikationsplattform Städten und Gemeinden umfassende Möglichkeiten zur Steuerung dieser komplexen Aufgabenstellungen und Prozesse. Als bislang einziges städtebauliches Fachdatenbanksystem zu Flächen, Gebäuden, Nutzungseinheiten, Planbereichen und Fördergebietskulissen stehen internetbasiert den beteiligten Akteuren bedarfsgerecht alle für die kommunale Praxis in Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsverwaltung relevanten Daten und Informationen samt vielfältiger standardisierter Auswertungs- und Analysewerkzeuge zur Verfügung.

Innovation

Der **STEG COMPASS** ist eine webbasierte Arbeits- und Informationsplattform für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

- Webbasiert - Jederzeit und überall Zugriff auf aktuelle Daten
- Aktualität - Sie arbeiten immer auf dem original Datenbestand - keine Redundanz
- Zugriff - Einfacher Datenaustausch aller Projektbeteiligter
- Kosten - Sie bezahlen nur was Sie wirklich benötigen - Hosting oder Kauf
- Öffentlichkeit - Gezielte Veröffentlichung der Informationen
- Marketing - Standort und Stadtmarketing durch Vermarktungsportal
- Alleinstellung - Die einzige Fachdatenbank zur Stadtentwicklung

Nutzen

Der **STEG COMPASS** bietet eine Vielzahl von Vorteilen in den unterschiedlichsten Leistungsbereichen.

- Verbesserte interne Arbeitsprozesse
- Schnellerer Datenaustausch und vereinfachte Kommunikation
- Dynamische und schnelle Visualisierung der Plangrundlagen
- Aktuelle Informationen und Datengrundlagen
- Fachwissen wird ämterübergreifend zugänglich
- Geringe Investitionskosten
- Standort- und Stadtmarketing Portal
- Verbesserter Bürgerservice und höhere Transparenz
- Grundlage für strategische Entscheidungen zur Stadtentwicklung

7.2 STEG COMPASS in Gaschwitz/Großstädteln

Während der Bestandsaufnahme vor Ort stellte sich heraus, dass es im Hinblick auf eine effektive Dokumentation der bestehenden Situation sehr hilfreich wäre, die über **1.000 Datensätze** zu den Flurstücken und Gebäuden zeitgleich in die **STEG COMPASS** - Datenbank einzupflegen.

Die Besonderheit und Herausforderung für die **COMPASS** - Bearbeitung des über 60 ha großen Gebietes ist die **Kombination mit der Erarbeitung des Feinkonzeptes**. Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Feinkonzeptes war die im Jahr 2006 beantragte Aufnahme des Untersuchungsgebietes Gaschwitz/Großstädteln in das Förderprogramm "**Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt**".

Aufgrund dieser kombinierten Bearbeitung durch die STEG erhält das Bauamt der Stadt Markkleeberg über das Sanierungskonzept für das gesamte Untersuchungsgebiet hinaus einzelhausbezogene **Gebäude- und Grundstückspässe**. Da diese auch digital und **online** zur Verfügung stehen, haben die zuständigen Sachbearbeiter einen Überblick über den umfangreichen Gebäudebestand.

Die **STEG COMPASS** -Lizenz der Stadt ist zunächst auf ein Jahr begrenzt. In der vorliegenden Ausbaustufe ist er lediglich ein MINI-COMPASS als „**Rohdiamant**“, der vorwiegend als Gebäudedatenbank dient.

Für die ab dem Jahr 2008 geplante **Sanierungsdurchführung** in Gaschwitz/Großstädteln würde der **STEG COMPASS** eine geeignete Bearbeitungsgrundlage darstellen. Die Indikatoren des **STEG COMPASS** könnten weiter eingepflegt und als Vollversion mit dem Sanierungsmodul angewendet werden. Die **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

7.3 Datenbank und Indikatoren

Datenbankmodule

Im **STEG COMPASS** System sind drei Datenbanktypen miteinander verknüpft. Diese bieten verschiedene Arbeitsmöglichkeiten.

1. Das **STEG COMPASS - Modul Gebäude** bietet die Möglichkeit Informationen zu einzelnen Gebäuden und Nutzungseinheiten innerhalb der Gebäude abzulegen und mittels WebGIS zu visualisieren. Es besteht die Möglichkeit, Informationen zu den aktuellen Flächenmerkmalen wie **Gebäudenutzung, Gebäudezustand, Gebäudeart** ebenso wie zu Gebäudeausstattung, Altlasten und Ökologie sowie selbstverständlich zum Preis und Marketing und zu den aktuellen Eigentümern einzugeben. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Dokumente auf die Webplattform hochzuladen und somit für jede Fläche die aktuellen Grundrisse, Schnitte, Fotografien o. Ä. abrufbar zu machen.

2. Das **STEG COMPASS - Modul Fläche** ermöglicht Informationen zum einzelnen Flurstück in der Datenbank zu hinterlegen und mittels Web - GIS zu visualisieren. Es besteht die Möglichkeit, Informationen zu den aktuellen Flächenmerkmalen wie **Flächennutzung, Flächenpotenziale, Erschließung** und vieles mehr einzugeben. Dies betrifft Informationen zur Umfeldnutzung, zu Bau- und Planungsrecht, Altlasten und Ökologie ebenso wie selbstverständlich zum Preis und Marketing und zu den aktuellen Eigentümern. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Dokumente auf die Webplattform hochzuladen und somit für jede Fläche den aktuellen B-Plan, Aktenvermerke, Fotografien o. Ä. abrufbar zu machen.

3. Mit dem **STEG COMPASS - Modul Planbereiche** können beliebige Flächen zu einen Planbereich zusammengefasst und für den Gesamtbereich weitergehende Informationen zur **Ausgangslage, zu Zielen und Strategien** bis hin zu einzelnen Maßnahmen hinterlegt werden. Es ist möglich Informationen, die nicht ein einzelnes Gebäude oder eine einzelne Flächen betreffen, sondern den gesamten Planbereich aus einer Vielzahl an Gebäuden und Flächen in der Datenbank gezielt zu hinterlegen, zu suchen und sich diese in der Karte darstellen zu lassen. Es können jederzeit einzelne Gebäude und Flächen hinzugefügt bzw. entfernt werden, ohne dass die Daten verloren gehen oder doppelt abgespeichert werden müssten. Das **STEG COMPASS - Modul Planbereiche** ermöglicht eine dynamische Darstellung und Steuerung zukünftiger Stadtentwicklung.

Zur Visualisierung der Daten in der **STEG COMPASS** - Datenbank bietet die STEG einen einfach zu bedienenden WebGIS Kartenviewer an. WebCity wurde von der Synergis Informationssysteme GmbH dem Entwicklungspartner der STEG entwickelt und speziell für die Nutzung durch den **STEG COMPASS** angepasst. WebCity stellt die Basisfunktionalität wie Karten- und Übersichtsfenster, Suche, Selektion, Legende, Navigation, Messen und Drucken zur Verfügung und ist prinzipiell pluginfrei konzipiert. Selbstverständlich kann die Plattform auch als internes Informationssystem eingesetzt werden um z.B. Baulücken, Gebäudeleerstände oder Planbereiche zu visualisieren und über die **STEG COMPASS** Datenbank auch zu bearbeiten.

Indikatorenliste Gaschwitz/Großstädteln

Für das Untersuchungsgebiet wurden die Dankenbanken mit folgenden Informationen versehen. Diese Indikatoren können weiter ergänzt bzw. die Daten aktualisiert werden.

Flächenkennzahl

- Bundesland
- Gemarkung
- Flur
- Flurstücks Nr.
- Flurstücks UnterNr.
- Größe ALK
- Größe ALB
- Eigentümer (ALB)

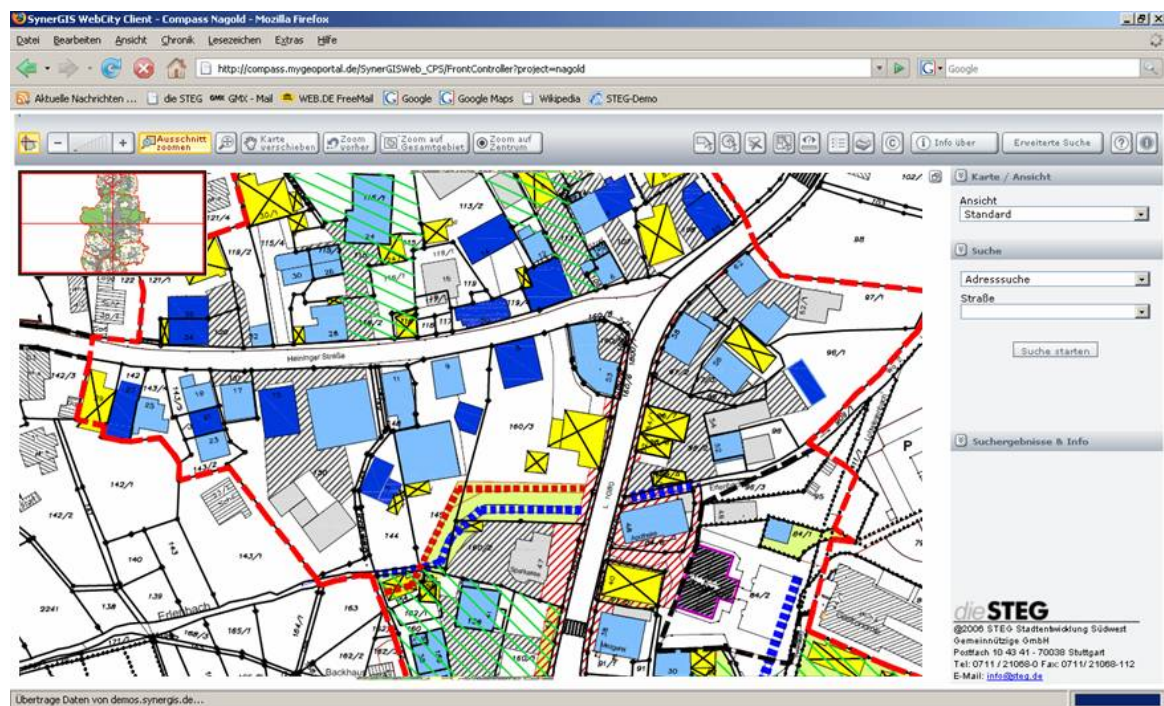
Flächendaten

- Bebaut
- aktuelle Flächennutzung
- Vornutzung der Fläche
- Potenzial
- Verfügbarkeit
- Darstellung FNP
- Planungsrecht
- Straßenanbindung
- Autobahntfernung
- ÖPNV Entfernung
- Schienenanschluss
- Flughafenbindung
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Elektro
- Telekommunikation
- Bemerkungsfeld

7.4 Weitere Anwendungen

Das **STEG COMPASS - Modul Fördermittel** bietet umfassende Informationen sowohl zum Fördergebiet an sich als auch zu allen darin geplanten und realisierten Maßnahmen. Alle erforderlichen Daten, angefangen von der Beschlussfassung in der Kommune, der Bewilligung bei den Ministerien bis hin zu den Zielen im Fördergebiet, stehen den Beteiligten online zur Verfügung. Der Projektleiter der STEG pflegt die Daten bei der Durchführung der Maßnahmen in die Datenbank ein, so dass diese unmittelbar online von der Kommune eingesehen werden können. Informationen zu bewilligten Fördermitteln, noch zur Verfügung stehende Fördermitteln, Stand der aktuellen Maßnahmen und vieles andere mehr können direkt online in der Datenbank gesucht und abgerufen werden. Auf Basis der **STEG COMPASS** Datenbank wird ein dynamischer Maßnahmenplan erstellt, aus dem jederzeit der aktuelle Stand entnommen werden kann. Dies ist ein neuer Weg der Kommunikation zwischen Kommune und Sanierungsträger.

Maßnahmenplan



STEG COMPASS – Beispiel Modul- Fördermittel, dynamischer Maßnahmenplan (tagesaktuell)

Kosten und Finanzierungsübersicht

Fördergebietenmanagement

GESAMTGEBIET: Stadt Nürtingen Fördergebiet: Leonhard Str. / Herrenberger Str. Gebietsgröße: 8.00 ha Förderprogramm: LSP Bewilligung: 1991

Übersicht Bewilligung VU Gebietsfestlegung **Finanzierung** Dokumente

KUF - Stand

1. Förderrahmen

Bew. Förderrahmen:	38.341.745,99 €
Eigenfinanzierung Kommune:	+ 500.000,00 €
Gesamtförderrahmen:	= 43.341.745,00 €
Effektiver Förderrahmen: (mit Finanzhilfen untersetzt)	38.341.745,00 € (0)

2. Finanzbedarf (ff. Ausgaben - Einnahmen)

bisher angefallener FB:	725.000,00 €
vertraglich gebundener FB:	+ 245.000,00 €
Bisheriger Finanzbedarf:	= 970.000,00 € (0)

3. Förderrahmenrest

Förderrahmenrest (1):	28.641.745,00 € (0)-(0)
Wertansatz für Grundstücke:	+ 1.500.000,00 €
Ausgleichsbeträge:	+ 100.000,00 €
Förderrahmenrest (2):	44.641.745,00 €

4. Aufwand Kommune

Komplementäranteil Gemeinde:	28.341.745,00 €
Nicht förderfähige Kosten:	+ 150.000,00 €
Nicht san. bedingte Einnahmen:	- 0,00 €
Kompensation Wertansätze:	+ 150.000,00 €
4.1 Gesamtaufwand	= 31.341.745,00 €
4.2 Aufwand seit San.beginn	450.000,00 €
4.3 Aufwand im lfd. Jahr	35.000,00 €

5. Treuhandkonto STEG

Kontostand am: 13 Jun 2007 10:16 1.121.567,00 €

6. Haushalt Kommune

	€/lfd. Jahr	€/Folgejahr
Ausgaben UA 6150/587	0,00 €	0,00 €
Sanierungsbuchhaltung STEG	0,00 €	0,00 €
Finanzhilfe Bund UA 6150/360	0,00 €	0,00 €
Sanierungsbuchhaltung STEG	0,00 €	0,00 €
Finanzhilfe Land UA 6150/361	0,00 €	0,00 €
Sanierungsbuchhaltung STEG	0,00 €	0,00 €

1 von 1 Filter Alle **Datereport** Logout

STEG COMPASS – Beispiel Modul- Fördermittel, Datenbank

8 Planteil

Abgrenzung (Plan 01)

Stadtbild / Bestand (Plan 02)

Eigentumsstruktur (Plan 03)

Bausubstanz / Denkmalschutz (Plan 04)

Erdgeschossnutzung (Plan 05)

Städtebauliche Missstände (Plan 06)

Feinkonzept (Plan 07)

Maßnahmen (Plan 08)

Anhang

Verzeichnis weiterer verwendeter Planungsgrundlagen

Stellungnahmen der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

KuF - Tabellen

Verzeichnis weiterer verwendeter Planungsgrundlagen

Neben den im vorliegenden Feinkonzept benannten Quellenangaben wurden folgende weitere wesentliche Planungsgrundlagen gesichtet, bewertet und teilweise mit einbezogen:

Integriertes Entwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Markkleeberg

Verfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH, Leipzig
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Jahr: 2002

Städtebauliche Entwicklungskonzepte für den Ortsteil Gaschwitz/ Markkleeberg in Sachsen

Verfasser: Fransiska Brandt (Diplomarbeit)
Technische Universität Berlin - Institut für Stadt und Regionalplanung
Jahr: 2000

Handlungskonzept zur Touristischen Entwicklung am Seen- und Landschaftsverbund Markkleeberger See und Störmthaler See - Erläuterungsbericht

Verfasser: TÜV Akademie GmbH, Niederlassung Halle/Leipzig
Jahr: 2001

Integriertes Handlungskonzept – Grobkonzept Gebiet Soziale Stadt „Gaschwitz/Großstädteln“

Verfasser: die STEG - Stadtentwicklung GmbH, Niederlassung Dresden
Jahr: 2006

Stadt Markkleeberg – Entwicklung des Gutes Gaschwitz

Verfasser: Architekturbüro Kathrin Lang, Markkleeberg
Jahr: 2007

Stadt Markkleeberg - Flächennutzungsplan

Verfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH, Leipzig
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Jahr: 2007 (Fortschreibung)

Gemeindedaten Markkleeberg

Verfasser: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Jahr: 1999 – 2006 (vorläufig 2007)

Stadt Markkleeberg – Leitbild 2010

Verfasser: -
Jahr: 1998

Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) - Stufe 2 - Feinkonzept zum Gebiet "Gaschwitz/Großstädteln" im Rahmen des Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" (§ 171 e BauGB)

- Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger -

Nr.	Träger öffentlicher Belange	ange-schrieben am	Antwort vom	Anregungen, Hinweise, Bemerkungen
1	Landestalsperrrenverwaltung des Freistaates Sachsen Postfach 1314 04570 Rötha	29.01.2008	15.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet tangiert am östlichen Rand Hochwasserdeich der Pleiße; die Deiche sind laut §100c SächsWG in einer Breite von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten • Teilweise bestehen bauliche Anlagen und Gebäude auf diesen Flächen, bei dem Entwicklungskonzept sind die Möglichkeiten zu prüfen, die Altbebauungen schrittweise zurückzubauen • dringende Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des SächsWG
2	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Schloßplatz 1 01067 Dresden	29.01.2008	19.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf bestehende Kulturdenkmäler im Gebiet (Liste der Denkmäler im Schreiben), die berücksichtigt werden sollen
3	Staatsbetrieb Sachsenforst Geschäftsleitung Referat 22 Bonnewitzer Straße 34 01796 Pirna / Orteil Graupa	29.01.2008	01.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Schreiben ist eingegangen und wurde an den Forstbezirk Leipzig (Heilemannstr. 1; 04277 Leipzig) zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet
4	Staatliches Amt für ländliche Entwicklung Wurzen Postfach 1219 04801 Wurzen	29.01.2008	06.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Die Belange des ALE Wurzen sprechen nicht gegen geplante Vorhaben.
5	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung Leipzig I Postfach 100554 04005 Leipzig	29.01.2008	08.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

6	Straßenbauamt Leipzig Postfach 211153 04112 Leipzig	29.01.2008	07.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Im Entwicklungsgebiet liegt die Staatsstraße 72 (Hauptstraße). • Diese Straße wird bis zur Kreuzung Zöbiger Straße ausgebaut.
7	Landratsamt Leipziger Land Bau- und Kreisentwicklungsamt, SG Kreisentwicklung Postfach 1340 04541 Borna	29.01.2008	26.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Für nachhaltige Planung demografischen Wandel berücksichtigen, insbesondere Bevölkerungsprognosen. Anpassungsstrategien am „neuen Bedarf“ orientieren. • Gebäude und Flächen im Gebiet auf mögl. Rück-, oder Umbau untersuchen • Empfehlung der Heranziehung zweier Konzepte (Aufzählung im Schreiben) • zwei Sanierungsrahmenpläne ehemaliger Tagebaubereiche beachten (Zwenkau/Cospuden und Espenhain); möglicher Grundwasseranstieg aufgrund der Tagebaueinstellung • soziale Maßnahmen einbeziehen, Aufnahme des Projektes „Sanierung des Bahnhofs“ in das Konzept • Gebiet hat hohe Denkmaldichte (genaue Aufzählung im Text) • Alle Baumaßnahmen auf Kinder- und Familienfreundlichkeit prüfen • Immissionsschutz: Vorbelastung durch Verkehrslärm; Prüfung von Fördermöglichkeiten zum Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie Abteilung Geologie Postfach 800132 01101 Dresden	29.01.2008	27.02.2008	<p><u>Stellungnahme Abt. 5 (Geologie)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine Bedenken. • Hinweise auf wasserführende Talsedimente, mögl. oberflächennahes Grundwasser; Baugrund und mögl. Hohlräume; bietet geologische Informationen an (Bohrprofile, etc.) <p><u>Stellungnahme Referat 23 (Immissionsschutz)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht des Fluglärms bestehen keine Bedenken <p><u>Stellungnahme Referat 25 (natürliche Radioaktivität)</u></p> <p>Es sind keine Anhaltspunkte für radioaktive Ablagerungen bekannt.</p>
9	Regierungspräsidium Leipzig Referat 54, Raumordnung Unterabteilung 6.2, Umweltfachbereich, Geschäftsstelle Koordination Postfach 101364 04013 Leipzig	29.01.2008	25.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept entspricht Anforderungen des LEP 2003 und den Erfordernissen der Raumordnung • Hinweise auf unterirdische Hohlräume, unter Bergaufsicht stehende Gebiete und Bauhöhenbeschränkungen durch Flugplatz Böhlen • Hinweise auf Wiederherstellung eines funktionsfähigen Verkehrswegenetzes und Beachtung der künftigen Flächenanforderungen des Bahnhofsgeländes Gaschwitz.

10	Regionaler Planungsverband Westsachsen Regionale Planungsstelle Bautzner Straße 67 04347 Leipzig	29.01.2008	25.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.
11	Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH Abt. Verkehrsmanagement Postfach 100910 04009 Leipzig	29.01.2008	25.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken gegen die Planung. • Hinweise auf Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV, besonders die fahrgastfreundliche Gestaltung des SPNV/ÖPNV-Verknüpfungspunktes Gaschwitz, da dieser an Bedeutung zunehmen wird.
12	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 04571 Rötha	29.01.2008	27.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken und Hinweise zu der Planung,
13	Sächsisches Oberbergamt Postfach 1364 09583 Freiberg	29.01.2008	25.02.2008	<p><u>Altbergbau:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Altbergbaugebiet innerhalb des Plangebietes mit unterirdischen Hohlräumen des Tiefbaus Großstädteln, Mitteilung über mögl. Gefahren einholen <p><u>Sanierungsbergbau/Grundwasserveränderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung im Geltungsbereich der Betriebspläne Folgen Grundwasseranstieg der Tagebaue Cospuden und Zwenkau • tangiert Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Zwenkau • Auswirkungen der beiden o.g. Punkte bei LMBV mbH, Sanierungsbereich Mitteldeutschland einholen
14	Autobahnamt Sachsen PF 100763 01077 Dresden	29.01.2008	10.03.2008	<ul style="list-style-type: none"> • IEK berührt Bauverbotszone und Baubeschränkungszone nach §9 FStrG • Bauverbotszone: im Abstand von 40m zur Autobahn A38 keine baulichen Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen • Baubeschränkungszone: im Abstand bis 100m zur Autobahn A38 Baugenehmigungen nur mit Genehmigung des Autobahnamtes Sachsen • Hinweise auf Verbot der Benutzungen der Anlagen der A38, Sicherheit des Verkehrs muss gewährleistet sein, Werbung durch Licht, Bild oder Ton ist verboten

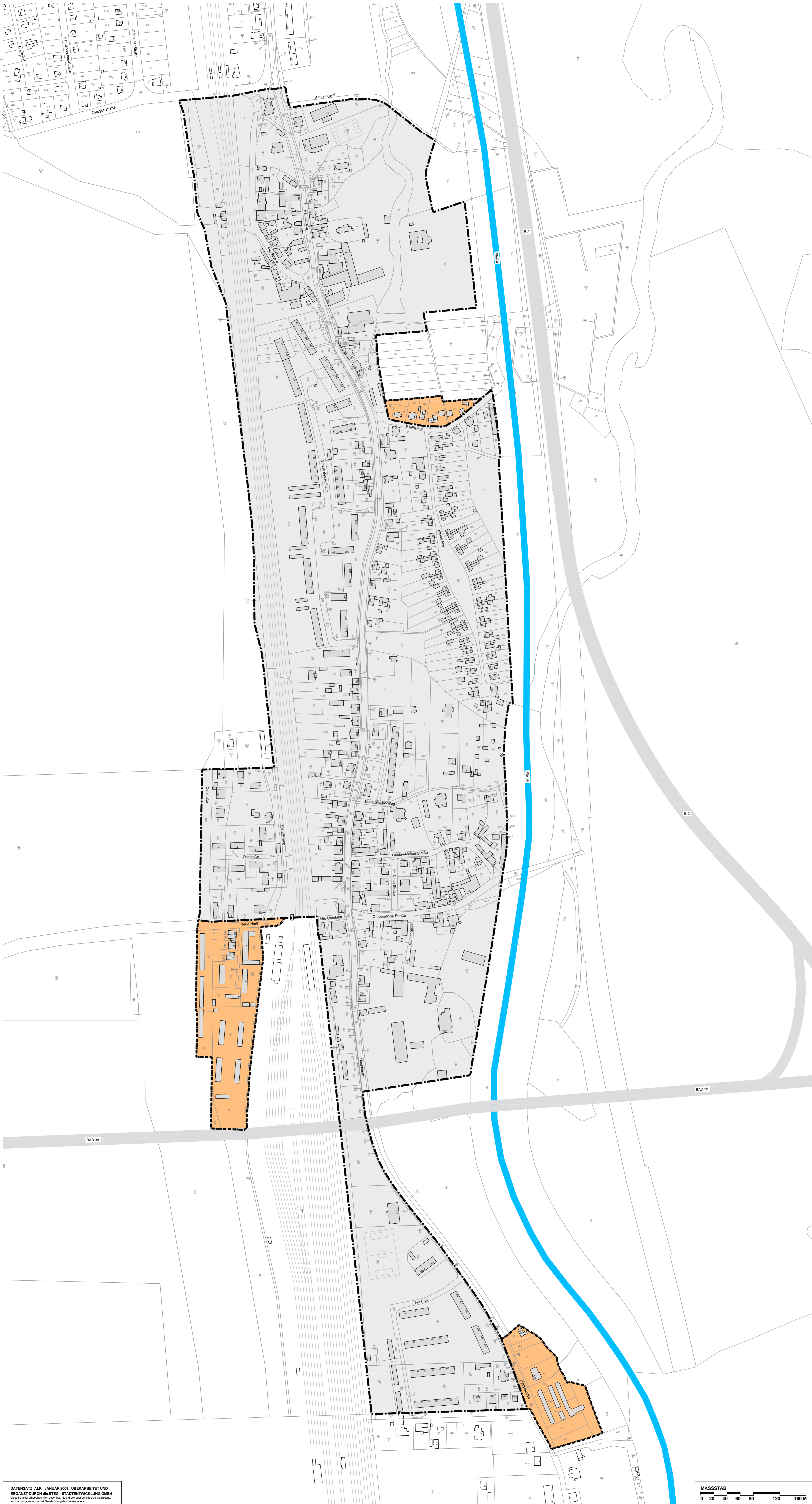
15	Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorge- schichte Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden	29.01.2008		
16	LMBV mbH Sanierungsbereich Westsachsen / Thüringen Walter-Köhn-Straße 2 04356 Leipzig	29.01.2008		
17	Bundesanstalt für Immobilienauf- gaben Sparte Verwaltungsaufgaben Seeburgstraße 5-9 04103 Leipzig	29.01.2008		
18	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Niederlassung Sachsen, Ge- schäftsstelle Leipzig, Gruppe VV Nord PSF 428 04254 Leipzig	29.01.2008	07.04.2008	Der geplanten Maßnahme wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt: <ul style="list-style-type: none"> • für veranlasste Maßnahmen ist die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen - dabei lehnt die BVVG die Übernahme von Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen ab • von Ansprüchen Dritter, die aus der Realisierung von Maßnahmen entstehen, ist die BVVG freizustellen • nach Beendigung der Inanspruchnahme sind die Flurstücke in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen
19	DB Netz AG Niederlassung Südost, Immobilienmanagement Brandenburger Straße 1 04103 Leipzig	29.01.2008	18.03.2008	<ul style="list-style-type: none"> • DB AG verfügt über Eigentumsflächen im Gebiet auf denen sich großteils Bahnanlagen befinden • Empfangsgebäude in Gaschwitz wurde verkauft • für die DB Station & Service AG ist ein Wegerecht neben dem Empfangsgebäude in Fortführung der Personenunterführung eingetragen - diese Zuwegung ist bei der weiteren Entwicklung zu gewährleisten • Umplanung der Verkehrsstation ist Bestandteil der ESTW-Maßnahmen der DB Netz AG • 3 Gebäude- und Grundstücksbögen mit Abbildungen der Gebäude übergeben (Neue Harth, Hauptstraße 306 und 312)

20	Staatliches Vermessungsamt Borna Leipziger Straße 67 04552 Borna	29.01.2008		
21	Industrie- und Handelskammer Leipzig Geschäftsbereich Raumordnung Goedelerring 5 04109 Leipzig	29.01.2008		
22	Handwerkskammer zu Leipzig Postfach 100465 04004 Leipzig	29.01.2008		
23	Auenkirchgemeinde Markklee- berg-Ost Kirchstraße 36 04416 Markkleeberg	29.01.2008		
24	Evangelisch-Lutherische Martin- Luther-Kirchgemeinde Markklee- berg-West Pfarrgasse 9 04416 Markkleeberg	29.01.2008		
25	Bistum Dresden-Meißen Rechtsabteilung Käthe-Kollwitz-Ufer 84 01309 Dresden	29.01.2008		

26	Staatsbetrieb Sachsenforst Forstbezirk Leipzig Heilemannstr. 1 04277 Leipzig	29.01.2008		
27	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V (BUND) Landesverband Sachsen, Kreisgruppe Leipzig Pfaffendorfer Straße 46 04105 Leipzig	29.01.2008		
28	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Löbauer Straße 68 04347 Leipzig	29.01.2008		
29	Flussmeisterei Leipzig Am Teilungswehr 1 04249 Leipzig	29.01.2008		
30	Deutsche Post AG Niederlassung Brief 04370 Leipzig	29.01.2008		
31	Wehrbereichsverwaltung Ost Postfach 1149 15331 Straußberg	29.01.2008		



32	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Postfach 1165 04851 Torgau	29.01.2008		
33	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) Postfach 100353 04003 Leipzig	29.01.2008		
34	Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZVWALL) Geschäftsstelle Leipzig Friedrich-Ebert-Straße 33 04109 Leipzig	29.01.2008		
35	Vattenfall Europe Transmission GmbH Abteilung T-FM Materialwirtschaft / Leitungsrechte Postfach 040280 10061 Berlin	29.01.2008		
36	Verbundnetz Gas AG GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Postfach 241263 04332 Leipzig	29.01.2008		
37	MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH Postfach 200552 06006 Halle (Saale)	29.01.2008	17.03.2008	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Anlagen der Firma MITGAS und zwar in fast allen Straßen in Gaschwitz und Großstädteln • Sind bereit die Bestandspläne im Maßstab 1:500 auszugeben • Haben ein „Merkheft“ mitgeschickt, Auskünfte aber auch online möglich • Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren

38	envia Verteilernetz GmbH Netzregion Westsachsen, Netzregionssitz Markkleeberg Postfach 1225 04410 Markkleeberg	29.01.2008		
39	Zweckverband Kommunales Fo- rum Südraum Leipzig Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg	29.01.2008		
40	Gemeinde Großpösna Gemeindeverwaltung Hauptstraße 25 04463 Großpösna	29.01.2008		
41	Stadtverwaltung Leipzig Dezernat Planung und Bau 04092 Leipzig	29.01.2008		
42	Stadt Zwenkau Stadtverwaltung Bürgermeister-Ahnert-Platz 1 04442 Zwenkau	29.01.2008		
43	Stadt Böhlen Stadtverwaltung Karl-Marx-Straße 5 04564 Böhlen	29.01.2008		



Abgrenzung

Abgrenzungsgebiet Gesamtfläche ca. 60,6 ha

-  **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
-  **Erweiterung Untersuchungsgebiet**
Feinkonzept März 2006, Fläche ca. 4,4 ha

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt

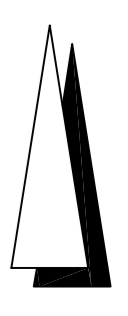
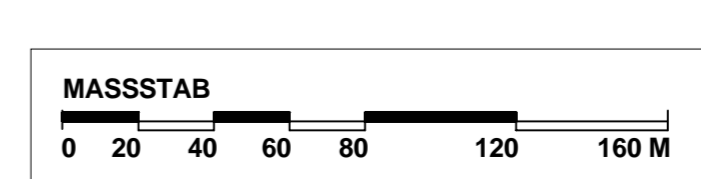


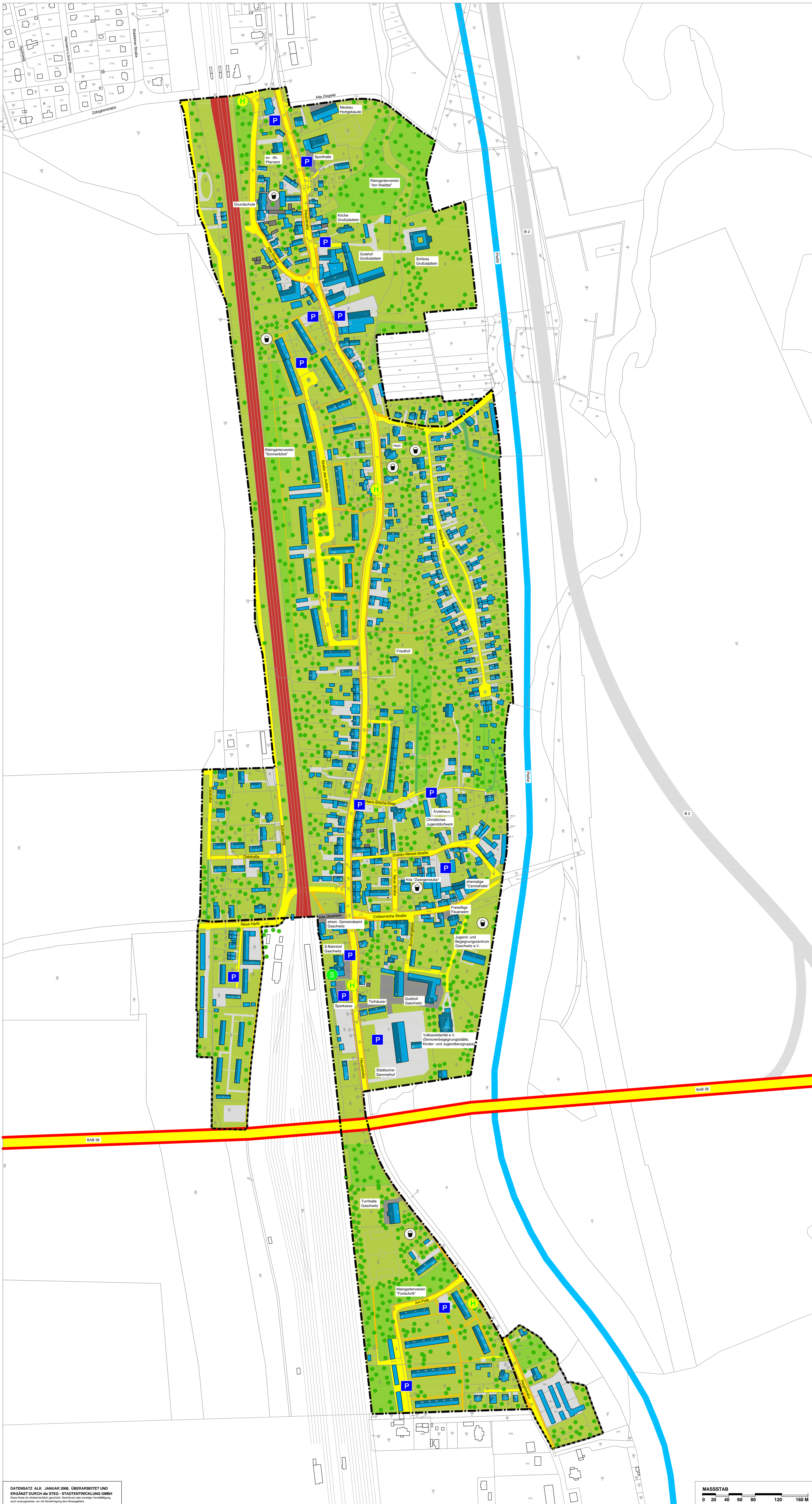
Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 01

die STEG
die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BOHNENÜBER STR. 10, 01177 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

DATENSATZ ALK JANUAR 2006, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Dieses Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nach Absprache, nur mit Genehmigung der Herausgeber.





Stadtbild / Bestand

Bestandsaufnahme Februar 2008

Abgrenzungsgebiet Gesamtfläche ca. 60,6 ha

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
- Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha

Gebäude

- Bestand mit Hauptfirstrichtung
- Geschosszahl

Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- Grundstücksflächen öffentl. befestigt
- Grundstücksflächen privat teilbefestigt
- Kleingartenflächen
- Parken / ruhender Verkehr
- Spielplatz
- Bäume im Bestand

Erschließung

- Bundesautobahn A38
- Straßenraum
- Fuß- und Radwege
- Feldwege
- Gleisbett S-Bahn / Deutsche Bahn AG
- Haltestelle ÖPNV / Schulbus
- Haltestelle S-Bahn

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt

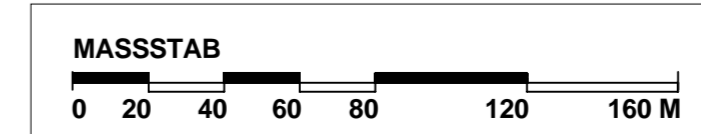


Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

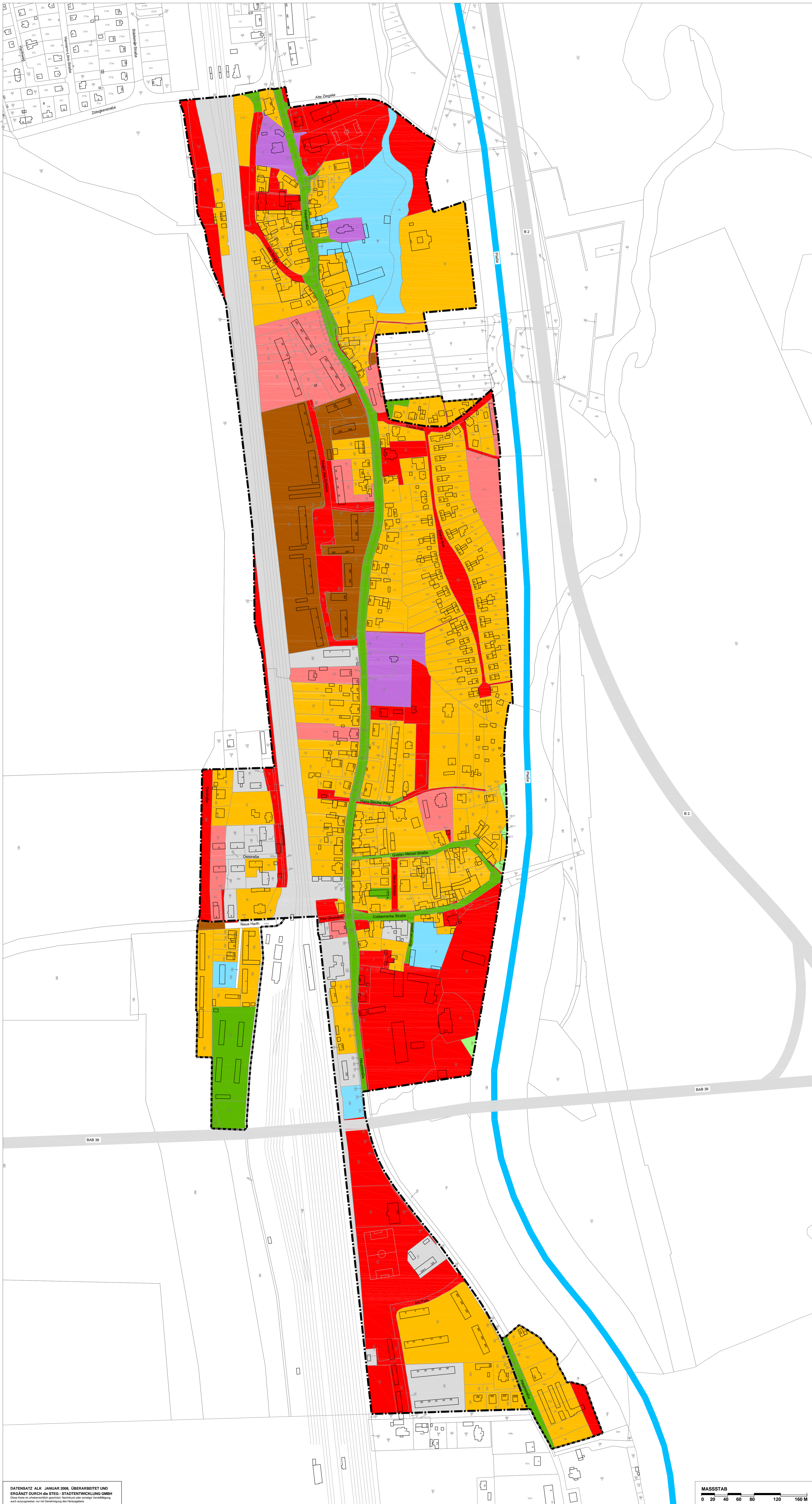
Plan 02

7739	24.08.2008	1.
		2.

die STEG
die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BOHNENBUCHS 67A, D-01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg@dresden.steg.de



DATENSATZ ALK JANUAR 2008, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nach Absprache, nur mit Genehmigung der Herausgeber.



Eigentumsstruktur

Bestandsaufnahme Februar 2008

Abgrenzungsgebiet Gesamfläche ca. 60,6 ha

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
- Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2006, Fläche ca. 4,4 ha

Eigentumsstruktur

- Stadt Markkleeberg
- Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg
- Freistaat Sachsen
- Bundesrepublik Deutschland / BWG
- Kirche
- Deutsche Bahn AG / Eisenbahner
Wohnungsbaugenossenschaft
- LMBV / Wohnungsbaugenossenschaft
Mitteldeutsche Braunköhle
- Stadt Leipzig
- Private Eigentümer
- nicht ermittelbar

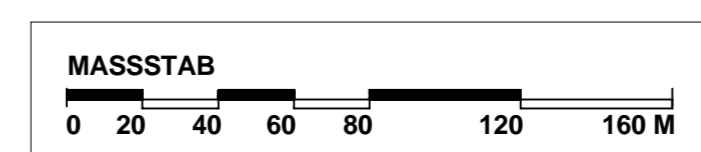
STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt



Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

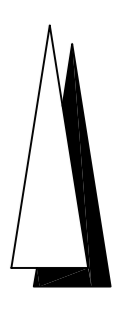
DATENSATZ ALK JANUAR 2006, ÜBERARBEITET UND
ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Dieses Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung
sind untersagt, wenn sie nicht Genehmigung des Herausgebers.



Plan 03

7739	24.06.2008	1.	Änd.
		2.	Änd.



die STEG
die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BOHNENBUCHS 57A, D-01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg@dresden.steg.de



Bausubstanz / Denkmalschutz

Bestandsaufnahme Februar 2008

Abgrenzungsgebiet Gesamtfläche ca. 60,6 ha

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
-  Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha

Bausubstanz

-  Gebäude befindet sich im Bau
-  Neubau
-  neuwertiger Altbau - Stufe 1
-  geringe Mängel - Stufe 2
-  erhebliche Mängel - Stufe 3
-  substantielle Mängel - Stufe 4
-  untergeordnete Bebauung
(Nebengebäude, Schuppen, Garagen)
-  nicht einsehbar
-  Einzeldenkmal
(gemäß §2 SächsDSchG)

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt



Feinkonzept

für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 04

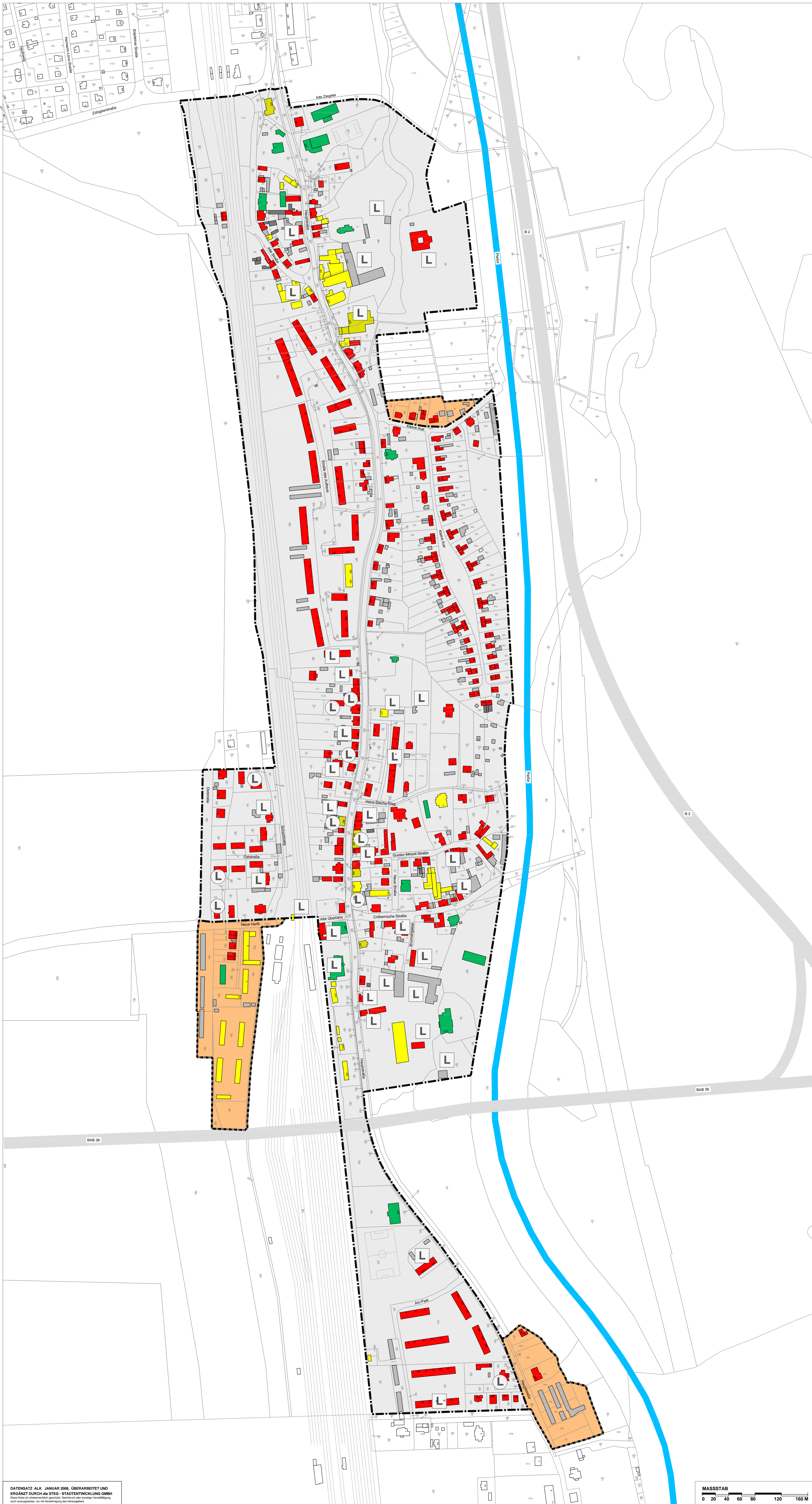
die STEG

1779 24.06.2008 F1
1. And.
2. And.

die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BISMARCKSTR. 19 | 01277 DRESDEN
www.steg.de | E-Mail: steg@dresden.steg.de

MASSSTAB
0 20 40 60 80 120 160 M

DATENSATZ ALK JANUAR 2006, ÜBERARBEITET UND
ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Dieses Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung
sind untersagt, wenn sie nicht Genehmigung des Herausgebers.



Erdgeschoss- nutzung

Bestandsaufnahme Februar 2008

Abgrenzungsgebiet Gesamfläche ca. 60,6 ha

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
- Erweiterung Untersuchungsgebiet**
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha

Erdgeschossnutzung

- Wohnen**
- öffentliche, kirchliche oder soziale Nutzung (Gemeinbedarf)**
- Einzelhandel**
- verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Büronutzung**
- Nebennutzung**
- nicht einsehbar**
- Leerstand gesamtes Gebäude**
- Leerstand Erdgeschoss**

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt



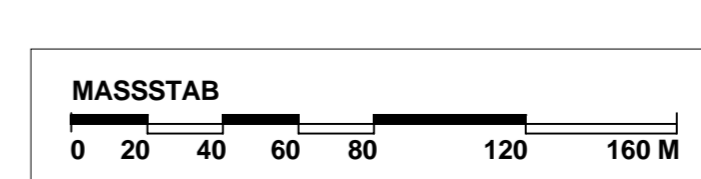
Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 05

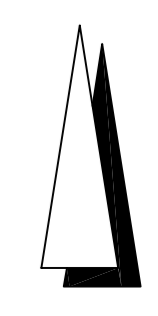
die STEG

7739	24.06.2008	1.
		2.

die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BOHNENHAGEN STR. 49, 01177 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg@dresden.steg.de




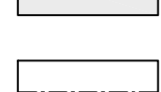
DATENSATZ ALK JANUAR 2006, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Die Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nach Absprache, nur mit Genehmigung der Herausgeber.



Städtebauliche Missstände

Bestandsaufnahme Februar 2008




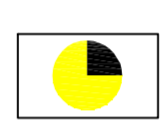

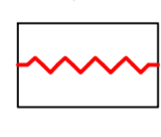
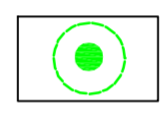
Abgrenzungsgebiet Gesamtläche ca. 60,6 ha

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
-  Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha



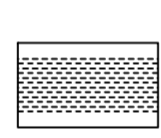



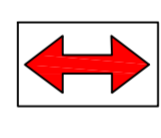
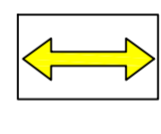


Gebäude

-  geringe Mängel - Stufe 2
-  erhebliche Mängel - Stufe 3
-  substantielle Mängel - Stufe 4
-  untergeordnete Bebauung
-  nicht einsehbar
-  Leerstand gesamtes Gebäude
-  Leerstand Erdgeschoss
-  städtebaulich störende, unmassstäbliche Bebauung

Freiflächen

-  Brachflächen ungeordnet, ungestaltet
-  funktionale und gestalterische Mängel öffentlich wirksamer privater Flächen
-  nicht standortgerechte Nutzung, beengte Lage, Gestaltungsdefizite
-  Vandalismus, Graffiti
-  Platzsituation mit Gestaltungsbedarf
-  fehlende Raumkante, störende Baulücke
-  fehlender Baumbestand mit Stadtraumwirkung

Erschließung

-  Barrierewirkung durch BAB 38 und Gleisbett S-Bahn, Deutsche Bahn AG
-  Immissionsbelastung durch BAB 38 und S-Bahn, Deutsche Bahn AG
-  funktionale und gestalterische Mängel der Bahnunterführung
-  funktionale und gestalterische Mängel im Kreuzungsbereich
-  funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum
-  funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Rad- und Fußwegbereich
-  fehlende Erschließungsverbindungen zum Untersuchungsgebiet
-  fehlende Rad- und Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet
-  ungeordnetes Parken (Stellplatzmangel)
-  keine behindertengerechte Erschließung

STADT MARKKLEEBERG

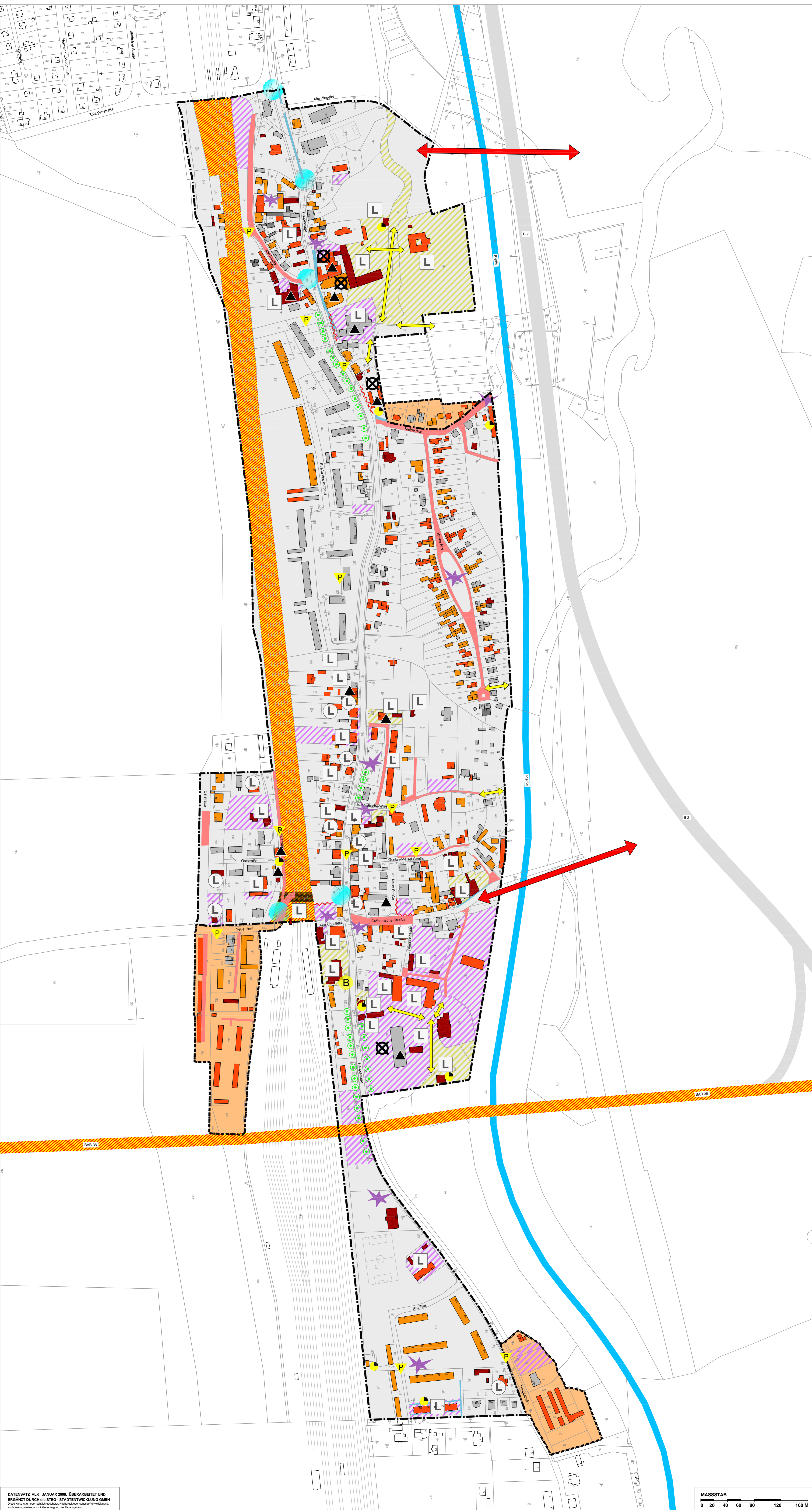
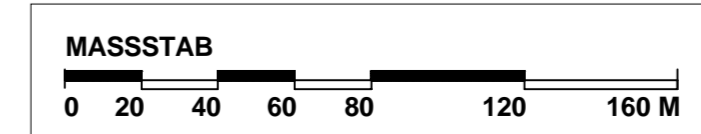
Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt



Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 06


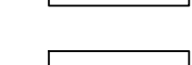
die STEG
die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Bismarckstr. 67b, 01177 Dresden
www.steg.de, E-Mail: steg@steg.de






DATENSATZ ALK JANUAR 2006, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nach Absprache, nur mit Genehmigung der Herausgeber.

Feinkonzept












Abgrenzungsgebiet Gesamtlfläche ca. 60,6 ha

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
-  Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha



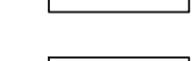






Gebäude

-  Bestand mit Hauptfärbung
-  Neuplanung / mögliche Neubebauung
-  Vorortbüro Quartiersmanager

Freiflächen

-  Grün- und Freiflächen im Bestand
-  Grundstücksflächen öffentl. befestigt
-  Grundstücksflächen privat teilbefestigt
-  Kleingartenflächen im Bestand
-  Neugeordnete Brachflächen / gegebenenfalls Neubauten
-  Neugestaltete öffentliche Grün- und Freiflächen
-  Neugestaltete öffentliche wirksame, private Flächen
-  Parken / ruhender Verkehr
-  Spielplatz
-  Neugestaltung Wasserfläche Schlossteich
-  Bäume im Bestand
-  Bäume Neuanpflanzung

Erschließung

-  Bundesautobahn A38
-  Straßenraum
-  Fuß- und Radwege
-  Feldwege
-  Gleisbett S-Bahn / Deutsche Bahn AG
-  neue Erschließungsverbindungen zum Untersuchungsgebiet
-  neue Rad- und Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet
-  Haltestelle ÖPNV / Schulbus
-  Haltestelle S-Bahn

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt



Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

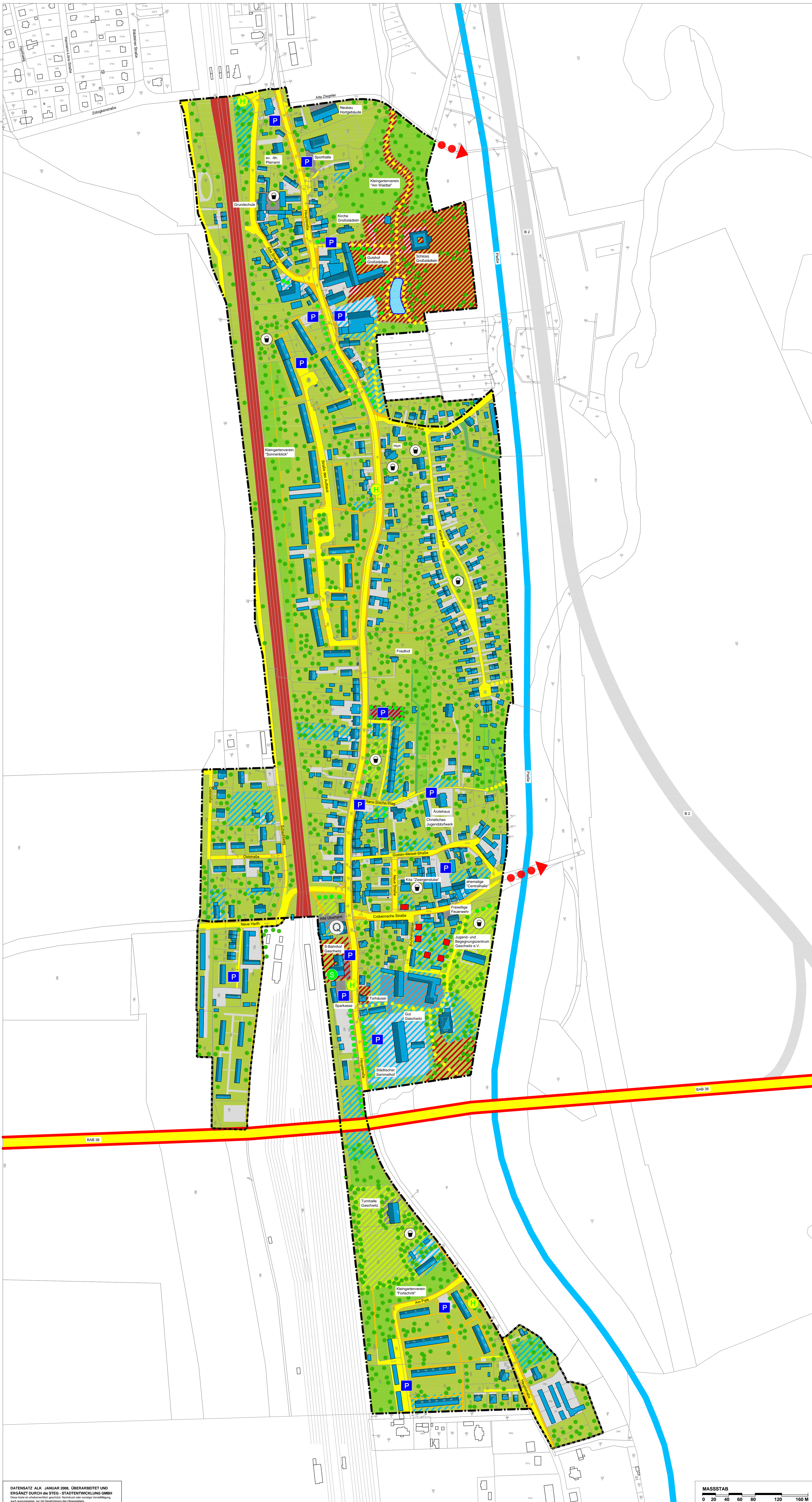
Plan 07

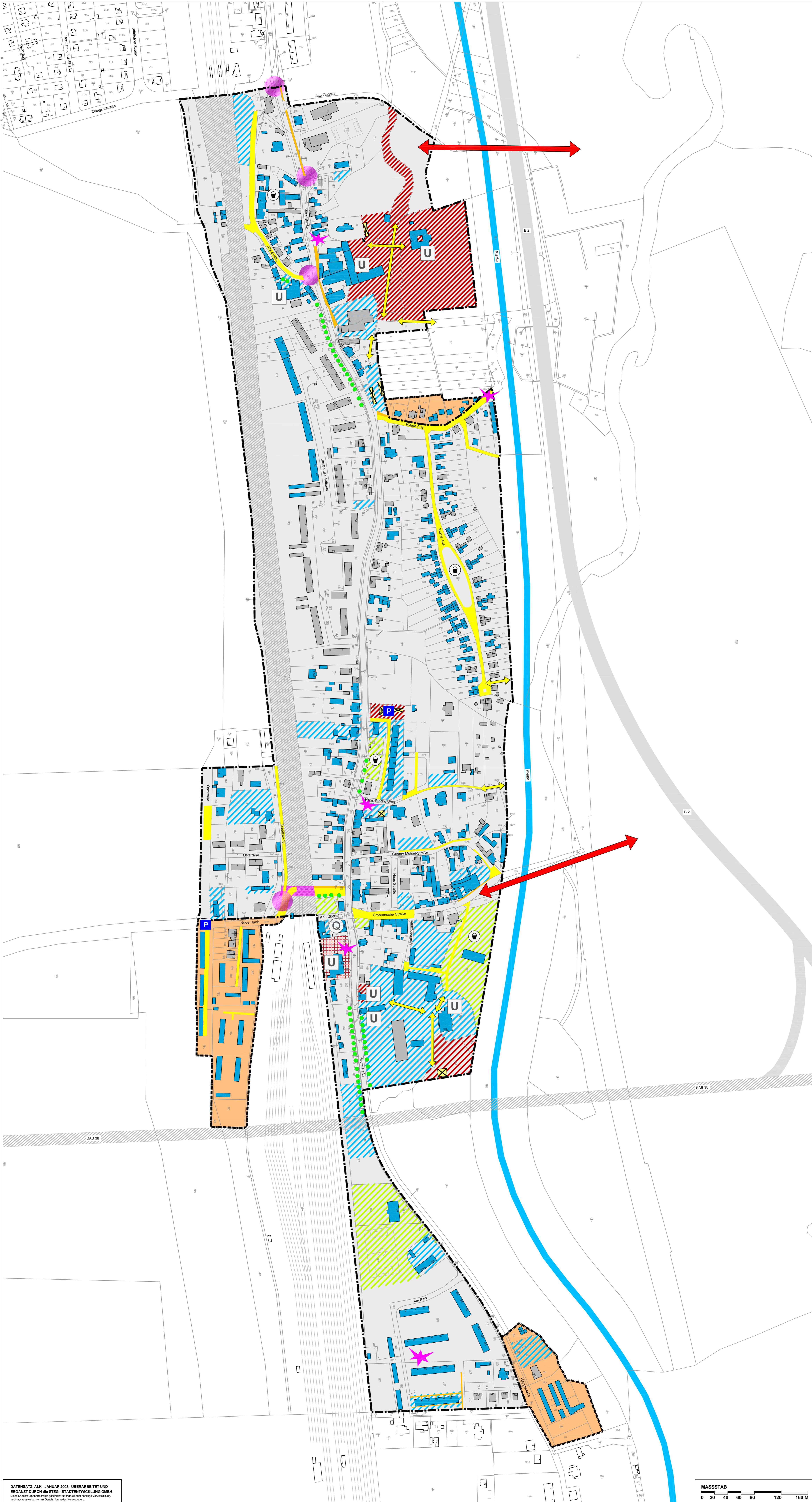
7370 | 24.06.2008 FI
1. And. | 17.07.2008 FI
2. And.

die STEG
die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BODENACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg@dresden.steg.de

MASSSTAB
0 20 40 60 80 120 160 M

DATENSATZ ALK JANUAR 2004, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH DIE STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist ohne Genehmigung des Herausgebers.











Maßnahmen

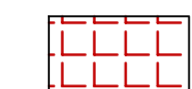

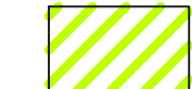




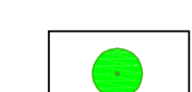
Abgrenzungsgebiet Gesamtfläche ca. 60,6 ha

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Zuwendungsbescheid SAB vom 20.09.2007, Fläche ca. 56,2 ha
-  Erweiterung Untersuchungsgebiet
Feinkonzept März 2008, Fläche ca. 4,4 ha



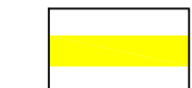


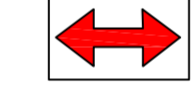
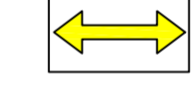
Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Mängelbeseitigung in der Bausubstanz Stufe 2 - 4
-  Abbruch
-  Betriebsverlagerung
-  Umnutzung
-  Vorortbüro Quartiersmanager

Freiflächen

-  Grunderwerb
-  Neuordnung Brachflächen / gegebenenfalls Grunderwerb zur Neustrukturierung
-  Neugestaltung und Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen
-  Neugestaltung und Aufwertung öffentlich wirksamer, privater Flächen / gegebenenfalls Grunderwerb zur Neustrukturierung
-  Neugestaltung Platzsituation
-  Neugestaltung Spielplatz
-  Anlegen von Stellplätzen
-  Bäume mit Stadtraumwirkung Neuanpflanzung

Erschließung

-  Untersuchung von Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastung
-  funktionale und gestalterische Maßnahmen der Bahnunterführung
-  Mängelbeseitigung im öffentlichen Straßenraum
-  Mängelbeseitigung im öffentlichen Rad- und Fußwegbereich
-  funktionale und gestalterische Maßnahmen im Kreuzungsbereich
-  neue Erschließungsverbindungen zum Untersuchungsgebiet
-  neue Rad- und Fußwegverbindungen im Untersuchungsgebiet

STADT MARKKLEEBERG

Integriertes Entwicklungskonzept - Soziale Stadt

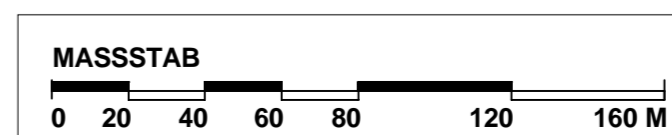


Feinkonzept
für die Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 08

7370 | 24.06.2008 FI
1. Ausd. | 17.07.2008 FI
2. Ausd.

die STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
BOGENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg@dresden.steg.de



DATENSATZ ALK JANUAR 2004, ÜBERARBEITET UND ERGÄNZT DURCH DIE STEG - STADTENTWICKLUNG GMBH
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist ohne Genehmigung des Herausgebers.

