



Große Kreisstadt **Markkleeberg**



Vorbereitende Untersuchungen
Sanierungsgebiet "**Gaschwitz/Großstädteln**"



Große Kreisstadt Markkleeberg

Vorbereitende Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Gaschwitz / Großstädteln“

Auftraggeber: Große Kreisstadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Auftragnehmer: *die* STEG STADTENTWICKLUNG GMBH
Zweigniederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 81580

Bearbeiter: Martin Neumann
Dieter Lamm
Julia Peschka
David Milling
Christiane Hörnig

Stand: Mai 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	1
1.1	Vorwort	1
1.2	Ziele.....	2
2	Grundlagen.....	3
2.1	Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (Schema).....	3
2.2	Inhalte einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch ...	4
2.3	Arbeitsschritte der vorbereitenden Untersuchungen in Markkleeberg.....	7
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Lage, Geschichte und Funktion der Stadt	8
3.2	Siedlungsgestalt.....	13
3.3	Überörtliche und örtliche Planungen und Plangebiete.....	15
3.4	Bevölkerungsentwicklung.....	18
4	Bestandsaufnahme	23
4.1	Untersuchungsgebietsabgrenzung.....	23
4.2	Eigentumsverhältnisse	24
4.3	Nutzungsstruktur.....	25
4.4	Bausubstanz und Denkmalschutz	28
4.5	Städtebauliche Analyse.....	29
4.6	Städtebauliche Missstände	37
5	Beteiligung der Betroffenen	40
5.1	Vorbemerkungen	40
5.2	Grundstücks- und Gebäudeeigentümer.....	41
5.3	Haushalte / Mieter.....	50
5.4	Gewerbetreibende	65
5.5	Gesamtbewertung.....	71
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	72

7	Strategien der Neuordnung	82
7.1	Sanierungsnotwendigkeit	82
7.2	Sanierungsgebietsumfang	82
7.3	Allgemeine Sanierungsziele	82
7.4	Leitlinien der Stadterneuerung	87
7.5	Neuordnungskonzept	88
8	Umsetzung der Maßnahmen	91
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	94
10	Sozialplan	95
10.1	Grundlagen	95
10.2	Problemgruppen	96
10.3	Zielsetzungen des Sozialplanes.....	97
11	Durchführungsempfehlungen	99
11.1	Festlegung des Sanierungsgebiets	99
11.2	Auswahl des Sanierungsverfahrens	99
11.3	Rechtskraft.....	101
11.4	Abschluss der Sanierungsmaßnahme.....	101
12	Anhang	102
12.1	Fotodokumentation	102
12.2	TÖB-Stellungnahmen.....	108
12.3	Planteil.....	109

1 Einführung

1.1 Vorwort

Die Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln offenbaren gegenüber den übrigen Stadtteilen der Großen Kreisstadt Markkleeberg erhebliche Rückstände und Defizite in seiner städtebaulichen, wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung. Im INSEK ist der Stadtteil Gaschwitz als eines von drei Stadtgebieten mit höchster Umstrukturierungspriorität ausgewiesen.

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 eines IHAK-Grobkonzeptes diente dabei als planerische Grundlage für den formalen Antrag. Der erste Zuwendungsbescheid und damit die Programmaufnahme datiert vom 20.09.2007. Seit dieser Zeit konnten im 60,6 ha großen Gebiet Maßnahmen im baulich-investiven und im soziokulturellen Bereich gemäß der Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung - VwV StBauE umgesetzt werden.

Da die Aufgaben im festgelegten Gebiet der sozialen Stadt so umfangreich und kostenintensiv sind, so dass sie nicht vollständig mit den Mitteln der Sozialen Stadt realisiert werden können, wurde im Jahr 2008 für den gleichen Gebietsumgriff mit einer Ausweitung im Norden die Aufnahme in das **EU-Förderprogramm EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)** nach VwV Stadtentwicklung vom 20.05.2008, Abschnitt II.1 „Nachhaltige Stadtentwicklung“ beantragt. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 23.03.2009 erfolgte die Programmaufnahme. Die Durchführung der Maßnahmen in den Stadtteilen Gaschwitz und Großstädteln erhielten mit der Ergänzung bzw. Kumulierung der beiden Förderprogramme eine erheblich größere Umsetzungskraft.

Bereits in der Erarbeitung des IHAK-Grobkonzeptes und des sich daran anschließenden IEK-Feinkonzeptes zeigte sich bei den Bestandsaufnahmen und den Gesprächen mit den Bürgern, dass vom Grundsatz her schon hinreichende Gründe und Beurteilungsunterlagen vorliegen, um dieses Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. In der folgenden Zeit konnten diese Kriterien noch weiter untersetzt werden.

In der Stadtratssitzung am 18.03.2009 wurde per Beschluss die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Mit dem vorgesehenen Satzungsbeschluss im Stadtrat stehen der Stadt Markkleeberg zu Umsetzung der Sanierungsziele in Gaschwitz und Großstädteln auch die gesamten Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung.

1.2 Ziele

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung im festgesetzten Sanierungsgebiet schaffen. Es werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse untersucht und Zusammenhänge hergestellt. Stadtbild und Freiflächen werden analysiert, Eigentumsverhältnisse, die Art der Gebäudenutzung sowie der Gebäudezustand der Bausubstanz beschrieben. Im Ergebnis dessen werden die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet definiert, die in einem Maßnahmenplan münden.

Im Neuordnungskonzept ist der angestrebte Zustand des Sanierungsgebietes Gaschwitz/Großstädteln nach der Realisierung der Maßnahmen dargestellt. Weiterhin werden auch eventuell nachteilige Auswirkungen für Beteiligte dargestellt und versucht, Hilfestellungen aufzuzeigen.

2 Grundlagen

2.1 Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (Schema)

Arbeitsphasen	Bearbeitungsinhalte
Stadtverwaltung	Durchführung von Voruntersuchungen
Phase 1	Voruntersuchungen <ul style="list-style-type: none"> . Grobanalyse der städtebaulichen Missstände . Grobkonzept zur städtebaulichen Neuordnung . Maßnahmenplan . Kosten- und Finanzierungsübersicht
Stadtratsbeschluss	Durchführung vorbereitender Untersuchungen
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> . Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände . Gespräche mit beteiligten Bürgern zur Mitwirkungsbereitschaft . Beteiligung der Träger öffentlicher Belange . Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten einer Sanierung . Grundaussagen zum Sozialplan . Neuordnungskonzept als städtebauliche Rahmenplanung . Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
Stadtratsbeschluss	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Phase 3	Sanierungsdurchführung <ul style="list-style-type: none"> . Beratung und Förderung von Sanierungswilligen . Stadtplanerische Konkretisierungen (z. B. mittels Wettbewerben, Bebauungsplänen, Objektplanungen) . Finanzielle Abwicklung . Durchführung sanierungsbedingten Grunderwerbs . Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden . Umsetzung von Bewohnern und Betrieben . Durchführung von sanierungsbezogenen Erschließungen . Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Stadtratsbeschluss	Aufhebung förmliche Festlegung Sanierungsgebiet

2.2 Inhalte einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch

Die Grundlage für die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme sowohl in rechtlicher als auch verfahrenstechnischer Sicht bildet das 2. Kapitel des Baugesetzbuches (Stand: 12/06). Im Folgenden werden daher einige relevante Auszüge aus dem BauGB zum "Besonderen Städtebaurecht" zusammengefasst dargestellt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 2 BauGB)	<p>"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.</p> <p>Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."
Städtebauliche Sanierungsmerkmale (§ 136 Abs. 3 BauGB)	<p>"Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf<ol style="list-style-type: none">a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich."

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden."

**Sanierungssatzung
(§ 142 BauGB)**

"Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. ... Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt."

**Fragestellungen für die
Vorbereitenden Unter-
suchungen
vor Satzungsbeschluss**

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen zwei Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität einer Sanierung
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit.

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Mitwirkungsbereitschaft bezüglich einer Sanierung für die überwiegenden Teile der untersuchten Erweiterungsbereiche.

Die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in den zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Bereichen kann mit der Übernahme in das bereits für das vorhandene Sanierungsgebiet genutzte Bund-Länder-Sanierungsprogramm gesichert werden.

2.3 Arbeitsschritte der vorbereitenden Untersuchungen in Markkleeberg

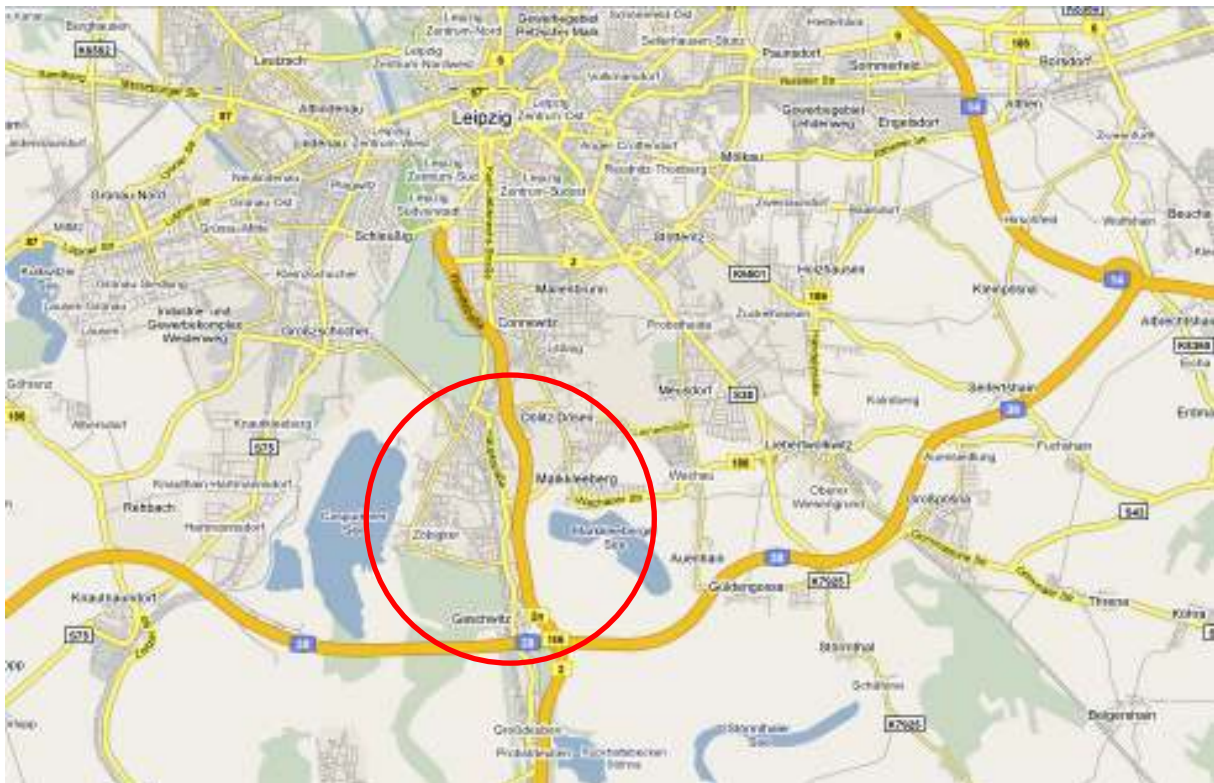
18.03.2009	Beschluss des Stadtrates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss Nr. 558-52/2009)
13.05.2009	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses
Mai - Juni 2009	Befragung der Beteiligten und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
25.06.2009	Beteiligtenversammlung
Juni 2009	Auswertung der Trägerbeteiligung
Mai - Juni 2009	Vor-Ort-Bestandsaufnahme und Analyse
Sep - Dez. 2009	Abstimmung Entwurf zum Bericht der vorbereitenden Untersuchungen (Bauamt, STEG)
21.06.2010	Verwaltungskonferenz: Vorstellung des Entwurfes zum Bericht der vorbereitenden Untersuchungen
29.11.2010	Ortschaftsrat Gaschwitz: Vorberatung zum Beschluss über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (Stadtratsbeschluss)
07.12.2010	Hauptausschuss: Vorberatung zum Beschluss über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (Stadtratsbeschluss)
15.12.2010	Beschluss des Stadtrates über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (Satzungsbeschluss)
Januar 2011	Öffentliche Bekanntmachung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Geschichte und Funktion der Stadt

Markkleeberg ist mit 24.020 Einwohnern (Stand: 31.12.2008, Quelle: StaLa) die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreis Leipzig, der zum 1. August 2008, aus den ehemaligen Landkreise Leipziger Land und Muldentalkreis hervorgegangen ist.

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. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.136 ha.



Lageplan Markkleeberg

Quelle: Google.de

Als Mittelzentrum ist die Stadt über die BAB 38, die B2 / B95, die B186, die S 46 und die S72 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. S-Bahn, Straßenbahn sowie mehrere Buslinien ermöglichen den regionalen sowie lokalen Personennahverkehr in das Leipziger Stadtgebiet. In Leipzig können über den Hauptbahnhof und den Flughafen Leipzig/Halle überregionale Ziele erreicht werden.

Prägend für die Region im Süden von Leipzig war der Braunkohletagebau, der eine der ökologisch am schwersten geschädigten Gegenden Europas hinterließ. 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. Bis 1994 wurde mehr als die Hälfte der heutigen Stadtfläche vom Braunkohletagebau in Anspruch genommen. Die Tagebaue Espenhain und Cospuden drangen bis in das Stadtgebiet Markkleebergs vor. Die Orte Cospuden und Prödel sowie Teile von Zöbiger mussten dem vorrückenden Tagebau Zwenkau/Cospuden weichen. Dem Tagebau Espenhain fielen auf Markkleeberger Flur die Ortschaften Cröbern und Crostewitz, das Vorwerk Auenhain und Teile von Markkleeberg-Ost zum Opfer.

Seit Stilllegung der Braunkohlentagebaue 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 Tourismus- und Naherholungsgebiete mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Standortvorteile von Markkleeberg haben auch nach 1990 zu einer positiven Wirtschaftsentwicklung geführt. Die gute Infrastruktur, die Nähe zum Leipziger Oberzentrum sowie gut ausgebildete Fachkräfte führten dazu, dass Markkleeberg gegenwärtig über kein weiteres sofort besiedelbares Gewerbegebiet verfügt. Das nach 1990 neu entstandene Gewerbegebiet Wachau Nord steht vor dem Besiedlungsabschluss. Die anderen gewerblichen Bauflächen sind deutlich kleiner und ebenfalls weitgehend ausgelastet. Im Hinblick auf einen

möglichst ausgeglichenen Arbeitsmarkt besteht das kommunalpolitische Ziel, weitere Arbeitsplätze im Mittelzentrum Markkleeberg anzusiedeln und bestehende Arbeitsplätze zu sichern. Dafür sind neue Gewerbegebiete in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darzustellen und die bestehenden gewerblichen Branchen im Bereich Gaschwitz und Großstädteln zu aktivieren.

Markkleeberg weist ein über dem Bundesdurchschnitt liegendes und die eigene Kaufkraft übersteigendes Verkaufsflächenausstattungs-niveau auf. Im Bereich der Dienstleistungen sind hier insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartencenter und Baumärkte zu erwähnen. Etwa die Hälfte des Handelsbesatzes sind in den Stadtteilen Gautzsch und Großstädteln konzentriert (u. a. Aldi und Marktkauf auf dem Eulenberg – OT Gautzsch, Baumarkt – OT Großstädteln). Die andere Hälfte befindet sich im Gewerbegebiet Wachau Nord. Der städtische Kernbereich, im Bereich der Rathausstraße, weist im Gegensatz dazu Defizite hinsichtlich der Dienstleistungs- und Einzelhandelsaustattung auf. Eine Verbesserung soll durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erreicht werden.

Stadtbaugeschichtliche Beschreibung

Das nördliche Territorium des Kreises Leipzig 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.

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, Zöbigker, 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.

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

3.2 Siedlungsgestalt

Die Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende industrielle Entwicklung ist prägend für die heutige Struktur und Wohnbebauung geworden. Die ehemals eigenständigen Orte sind heute als Gemeindegebiet zusammengewachsen. Zäsuren erfährt die Baustruktur durch die Nord-Süd Trassen der DB, die BAB38 und der Bundesstraße B2/95.

Ausgehend vom Kernbereich in dem offene und geschlossene Blockstrukturen in gewachsenen Stadtvierteln vorherrschen, schließen sich daran Zeilenbebauungen sowie Ein- und Zweifamilienhausbebauungen an. Ein- und Zweifamilienhäuser prägen die Stadtteile ebenso wie die Randgebiete der Markkleeberger Stadt selbst und stehen für das charakteristische Bild der Stadt. Hier gab es eine umfangreiche Bautätigkeit nach 1990. Seit Ende der 50er Jahre entstanden Geschosswohnungen in Zeilenbauweise. Durch die Überbaggerung der Ortsteile Cospuden, Cröbern, Crostewitz, Prödel und Teilen von Zöbiger mussten diese forciert werden.

Markkleeberg besitzt keinen typischen Stadtkern mit Marktplatz, der als zentraler Bezugspunkt der Einwohner fungiert. Die Ortsmitte wird von mehrgeschossiger Blockrandbebauung aus der Gründerzeit dominiert. Hier übernimmt vor allem die Rathausstraße mit ihren Wohn-

und Geschäftshäusern zentrale Versorgungsfunktionen. Die Blockrandbebauung löst sich rasch in offenere Strukturen auf. In nördlicher Richtung befinden sich Villen und Villenähnliche Bauformen, in westlicher und südwestlicher Richtung Zeilenbebauungen, die dann wie in südlicher Richtung in Ein- und Zweifamilienhausbebauungen übergehen. Markkleeberg besitzt bis in sein Zentrum hinein eine hohe Durchgrünung.

Die Standorte für Eigenheimbebauung weisen eine stark differenzierende Wohnqualität auf. Die aus den beiden Tagebauen entstandenen Seen werten gewachsene Siedlungen in Seennähe auf. Neue Wohngebiete in Wassernähe sind ebenso, wie der durchgrünte Bestand stark nachgefragt. Eine geringere Wohnqualität, ist entlang der beschriebenen Nord-Süd-Trassen zu erwarten. Das betrifft vor allem die beengten Lagen im Siedlungskörper Großstädteln und Gaschwitz.

Seit 1990 wurden aufgrund des Einwohnerwachstums neue Siedlungsflächen für Geschosswohnungsbau, aber vor allem die Ein- und Zweifamilienhaus ausgewiesen. Durch die rechtsverbindlichen Bauleitpläne wurde Planungsrecht für 2.390 Wohneinheiten geschaffen. Davon wurden bis Ende 2006 ca. 2.100 Wohnungen gebaut. Der weitere prognostizierte Einwohnerzuwachs soll durch Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ländlich geprägte Ortsteile der Stadt Markkleeberg befinden sich heute nur noch im Osten mit den Ortsteilen Wachau und Auenhain. Dörfliche Strukturen sind erkennbar in den ehemaligen Ortszentren. Zum einen sind das die Bereiche Gautzcher Platz/Pfarrgasse und der Bereich Koburger Straße/ Dorfstraße (Zöbigker) am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers, Markkleeberg-Ost (Alt-Markkleeberg mit Rittergut, Kirchstraße, Krobitzschstraße und An der Pleiße) sowie auch Großstädteln und Gaschwitz im Süden. Im Zuge der Industrialisierung sind diese Bereiche miteinander verschmolzen und in ihrer Funktion und ihrem Siedlungskörper nicht mehr als dörfliche Gebiete zu beschreiben.

An der Ost-West Achse der S 46 von Wachau bis zur Koburger Straße befinden sich die flächenmäßig größten Gewerbegebiete der Stadt. Ergänzt werden diese durch die Gewerbeflächen LAG Wachau, Gewerbegebiet I am Südrand von Zöbigker sowie Gaschwitz und Gautzsch. Aus den ehemaligen Flächen des Bergbaus entstanden der Cospudener und der Markkleeberger See. Großflächige Anlagen der Landwirtschaft, etwa zur Massentierhaltung sind nicht vorhanden.

3.3 Überörtliche und örtliche Planungen und Plangebiete

Überörtliche Planung - Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen mit Stand vom 01.01.2004 gilt als fachübergreifendes Konzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Der LEP weist die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig aus. Mittelzentrum im Verdichtungsraum sind durch ihre Größe in einem Verdichtungsraum wichtige Standorte für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der jeweiligen Stadt bzw. für den gesamten Verdichtungsraum. In dieser Funktion ergänzt Markkleeberg das Netz zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote des Verdichtungsraums. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben soll Markkleeberg u. a. über

- Gymnasien, Mittelschulen, Berufsbildende Schulen, Förderschulen,
- Stadion, bespielbare Halle u. a. für Kultur- und Sportveranstaltungen, Bibliothek,
- Krankenhaus, Behinderteneinrichtungen, Fachärzte,
- breitgefächertes Altenpflege- und -betreuungsangebot (z. B. behinderten- und altersgerechtes betreutes Wohnen),
- gute, schnelle Verkehrsanbindungen an regionale Oberzentren (Bundesstraße, SPNV/ÖPNV)

verfügen.

Überörtliche Planung - Regionalplan Westsachsen

Im Regionalplan Westsachsen, in seiner rechtsverbindlichen Fassung vom 25.07.2008, werden weitere regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen benannt. Im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen ist Markkleeberg Bestandteil der strategischen Entwicklungslinie Leipzig-Markkleeberg-Böhlen/Zwenkau-Borna-Frohburg. Außerhalb der überregionalen Verbindung verläuft eine Entwicklungsachse von Markkleeberg-Böhlen/Zwenkau-Groitzsch/Pegau-(Zeitz-Gera). Die Gemeinde Markkleeberg ist darüber hinaus im Regionalplan als Grundzentraler Verflechtungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig ausgewiesen. Innerhalb des Kooperationsraumes Leipzig werden gemeinsame Maßnahmen der Regionalentwicklung, wie der „Grüne Ring“ Leipzig und das „ZV Kommunales Forum Südraum Leipzig“ aufgeführt. Ein besonderer landesplanerischer Handlungsbedarf besteht im Regionalplan für Markkleeberg aufgrund der Einordnung als Bergbaufolgelandschaft. Der Anschluss,

der sich in Planung befindenden Bundesautobahn 72 an die Bundesautobahn 38 im Süden von Markkleeberg, ist ebenfalls im Regionalplan Westsachsen verankert.

Weitere übergeordnete Planungen

- Sanierungsrahmenpläne (Braunkohlenpläne) des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen
- Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (REK) „Südraum Leipzig“
- REK „Grüner Ring Leipzig“
- REK „Großraum Halle-Leipzig-Dessau“
- Handlungskonzeption zur Touristischen Entwicklung am Seen- und Landschaftsverbund Markkleeberger See und Störmthaler See

Mit der Bildung des Landkreises Leipzig zum 01.08.2008 aus den Kreisen Leipziger Land und Landkreis Muldentalkreis kommen auf Markkleeberg veränderte Rahmenbedingungen zur Kreisentwicklung und Verwaltungsstruktur zu.

Örtliche Planung - Flächennutzungsplan

Durch das Regierungspräsidium Leipzig wurde der Flächennutzungsplan am 11.02.1998 genehmigt. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit als 4. komplexe Fortschreibung mit dem Verfahrensstand vom 17.10.2007 vor. Die wirksame Fassung des FNP hat das Datum vom 15.04.2003. Die Fortschreibung des FNP wurde notwendig, um die Standortvorteile der Stadt Markkleeberg zu wahren und durch geeignete Maßnahmen mit folgenden Schwerpunkten zu verbessern:

1. Mit der Einstufung als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan (LEP) 2003 sind innerregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsfunktionen im Verdichtungsraum der Stadt Leipzig zu erfüllen.
2. Die Entwicklung des Erholungsgebietes Markkleeberger See mit vielfältigen touristischen Angeboten ist nach der erfolgreichen diesbezüglichen Gestaltung des Cospudener Sees das vordringliche Ziel im Rahmen der Renaturierung der Bergbaufolgelandschaft.
3. Die geschaffenen neuen Wirtschaftsstrukturen sind mindestens durch ein weiteres größeres Gewerbegebiet mittel- bis langfristig zu ergänzen

Örtliche Planung - INSEK

Das im Jahre 2009 fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) dient der Stadt als genereller Orientierungsrahmen und liegt den relevanten Institutionen vor (u. a. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Sächsische Aufbaubank, Landesdirektion Leipzig). Im INSEK wird Gaschwitz/Großstädteln als Schwerpunktgebiet ausführlich thematisiert. Die dortige Beschreibung der Stärken, Schwächen, Ziele, Projekte und Instrumente wird als Grundlage der hier vorgelegten Voruntersuchung herangezogen.

Örtliche Planung - Fördergebiete

Nach § 142 BauGB gibt es in Markkleeberg 3 Sanierungssatzungen. Namentlich sind es die Gebiete Stadtzentrum Markkleeberg/Ortskern Oetzsch; Ortskern Gautzsch; Alt Markkleeberg.

Das Sanierungsgebiet Stadtzentrum Markkleeberg/Ortskern Oetzsch wurde durch den Stadtrat am 08.06.1994, einschließlich der Sanierungssatzung und deren Zielen, beschlossen. Die Sanierungsziele wurden in den Jahren 1995, 1998 und 2002 fortgeschrieben. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Sanierungssatzung für das Erweiterungsgebiet „westlich der Eisenbahnlinie“ durch den Stadtrat am 18.06.2008 beschlossen. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von nunmehr 22,8 ha und einen Gesamtförderrahmen von 23,2 Mio. €. Die Laufzeit des nördlichen Bereiches geht bis 2012, die des südlichen Bereiches bis 2014 und die des Erweiterungsgebietes bis 2016.

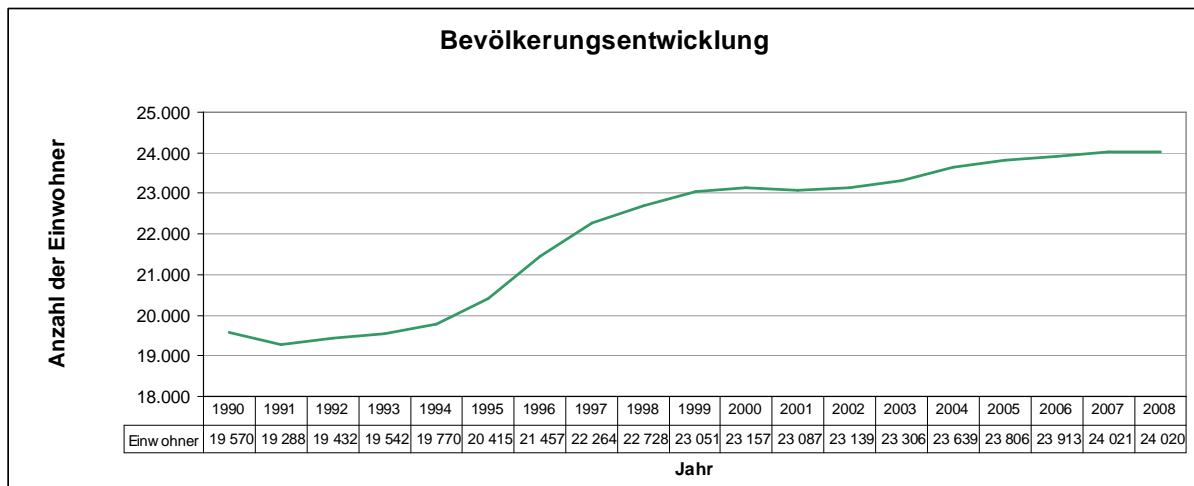
Das Sanierungsgebiet Ortskern Gautzsch wurde durch den Stadtrat am 12.12.2001, einschließlich der Sanierungssatzung und deren Zielen, beschlossen. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von 27,5 ha, hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2016 und einen Gesamtförderrahmen von 15,2 Mio. €.

Das Sanierungsgebiet Alt Markkleeberg wurde durch den Stadtrat am 18.02.2004, einschließlich der Sanierungssatzung und deren Zielen, beschlossen. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 25 ha, hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2016 und einen Gesamtförderrahmen von 6,0 Mio. €.

Weiterhin sind für die Gebiete Villen- und Siedlungsraum Raschwitz (70,5 ha); Ortskern Gautzsch (8,75 ha) und Alt Markkleeberg (17,86 ha) Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB aufgestellt worden.

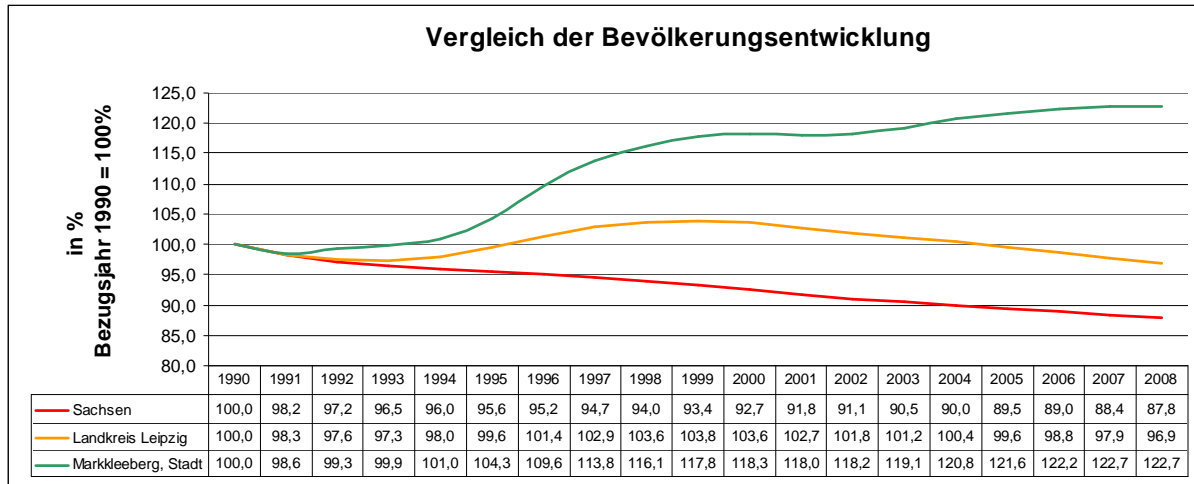
3.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Markkleeberg, im Gegensatz zum allgemeinen sächsischen Trend, seit 1990 von Wachstum gekennzeichnet. Während von 1990 zu 1991 die Einwohnerzahl sank, konnte bis auf das Jahr 2001 jedes Jahr ein Anstieg der Bevölkerungszahl registriert werden. Dies ist auf den zum Teil deutlichen Überschuss an Zuzügen zurückzuführen.



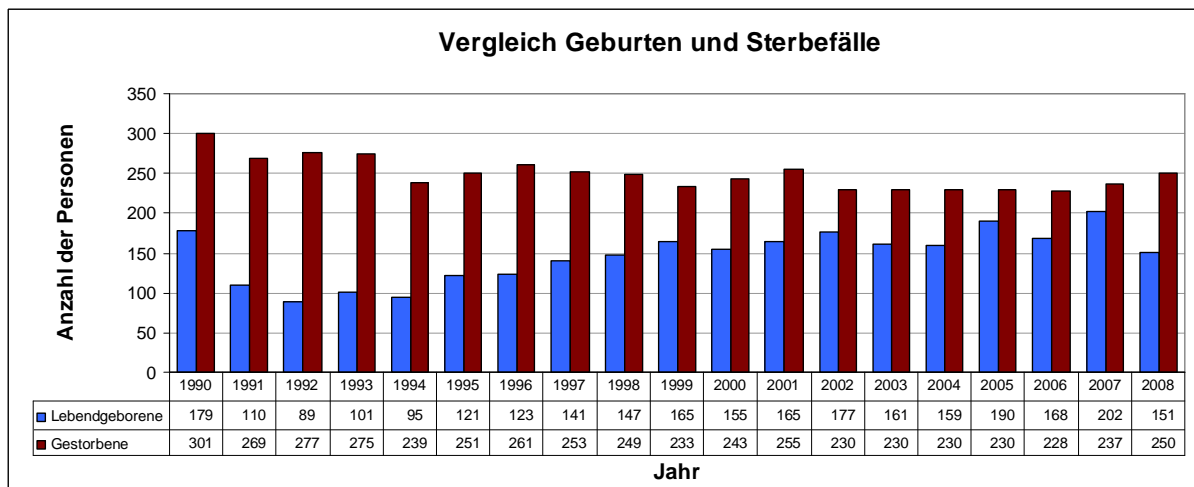
Grafik: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2008, Quelle: StaLa

Die folgende Grafik verdeutlicht die diametrale Entwicklung Markkleebergs im Vergleich zum Freistaat Sachsen und dem Landkreis Leipzig.



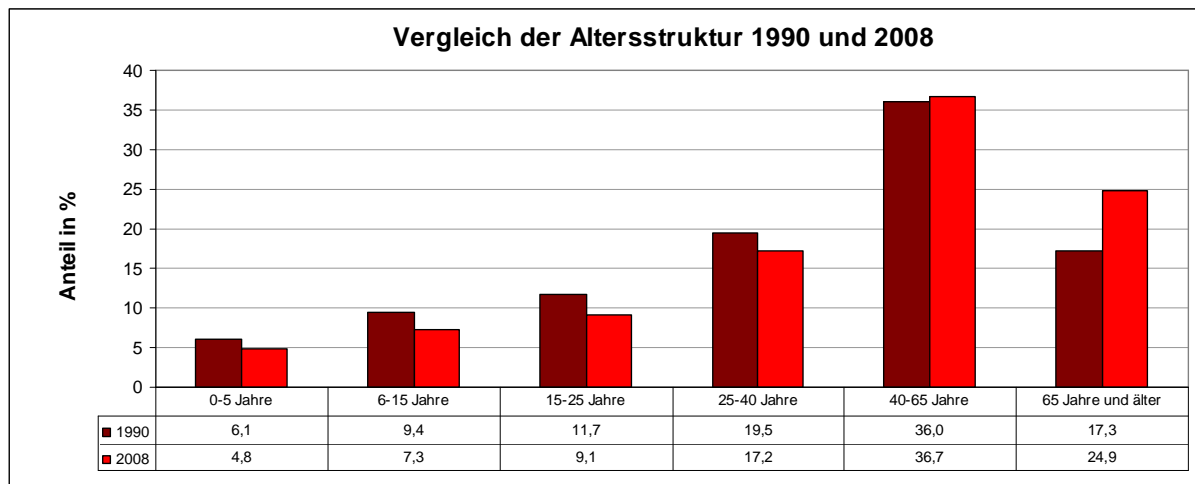
Grafik: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2008, Quelle: StaLa

Die Geburtenzahlen sind, wie im Landesvergleich, nach der politischen Wende nahezu eingebrochen und erreichen auch 2008 mit etwa 6 Geburten je 1.000 Einwohner nicht den Wert von 9 Geburten je 1.000 Einwohner des Jahres 1990. In den Jahren 2005 und 2007 wurden jedoch auch Spitzenwerte von etwa 8 Geburten je 1.000 Einwohner erreicht. Die Sterberaten liegen im Betrachtungszeitraum jährlich über den Geburtenzahlen, so dass ohne die starke Zuwanderung ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen wäre.



Grafik: Vergleich Geburten-Gestorbene 1990 bis 2008, Quelle: StaLa

Der Anteil der unter 6 jährigen sank demzufolge von 1990 mit 6,1 % auf 4,8 % im Jahr 2008. Gleichzeitig stieg der Anteil der über 65 jährigen von 17,3 % im Jahr 1990 auf 24,9 % bis 2008.



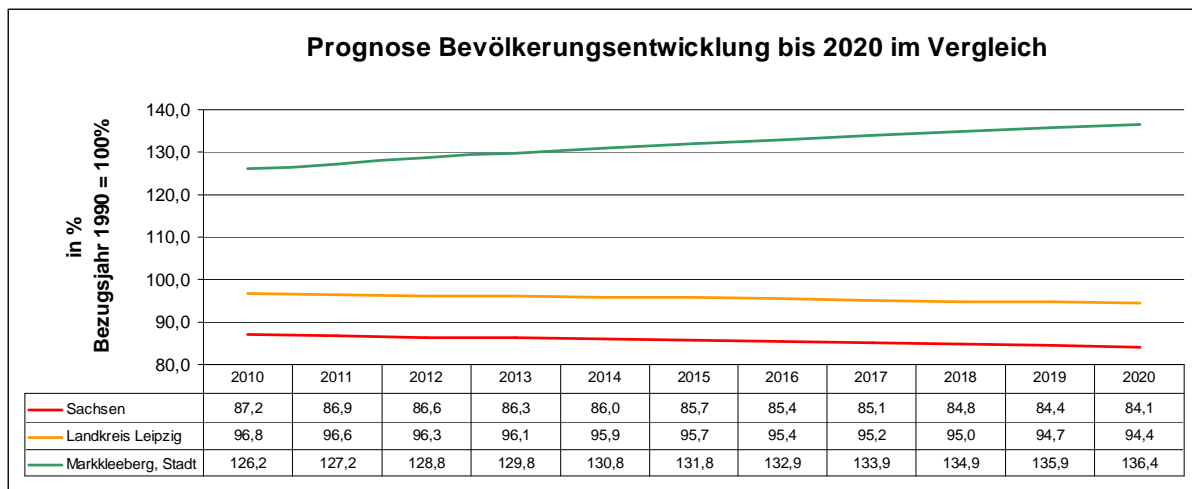
Grafik: Altersstruktur 1990-2008, Quelle: StaLa

Bevölkerungsprognose

Für die Bevölkerungsprognose wird, wie im Flächennutzungsplan, auf die Variante 3 des Statistischen Landesamt Sachsen verwiesen.

In der Bevölkerungsprognose bis 2020 wird davon ausgegangen, dass die Tendenzen des Bevölkerungsrückganges in Sachsen und dem Landkreis Leipzig sowie des Zuwachses in Markkleeberg fortbestehen werden. Im Vergleich zum Bezugsjahr 1990 hat der Freistaat Sachsen im Jahr 2020 fast jeden sechsten (15,9 %) Einwohner weniger zu verzeichnen. Das würde absolut etwa einem Verlust von 760.000 Menschen bedeuten.

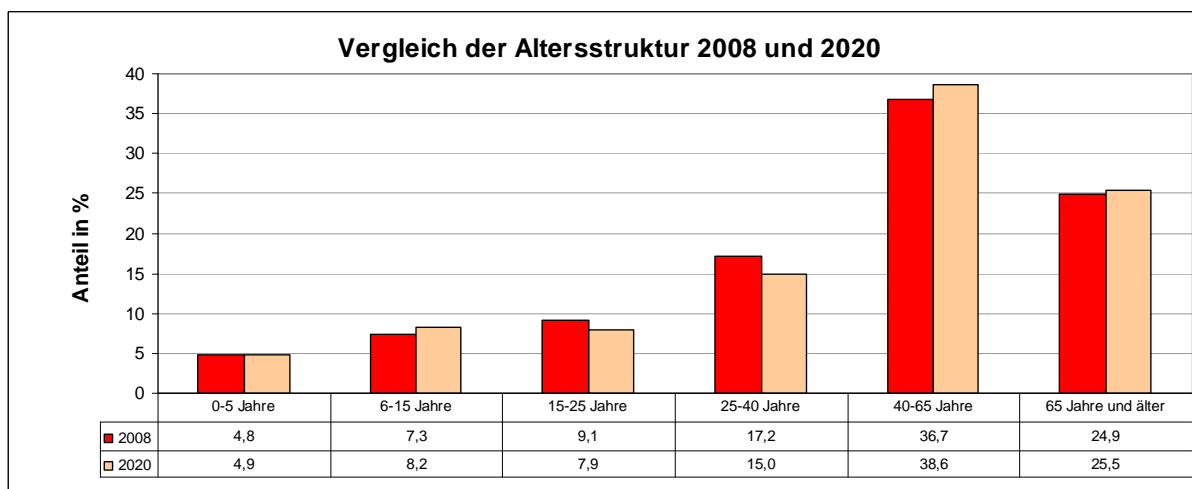
Für Markkleeberg wird dagegen mit einem Zuwachs von 36,4 % gerechnet, was in etwa ein Plus von 7.130 Menschen ausmacht. Von den heutigen 24.020 Einwohnern (Quelle: StaLa, Stand 31.12.2008) aus, wird es bis 2020 etwa 2.680 Menschen (+11,2 %) mehr in der Stadt geben.



Grafik: Prognose der Bevölkerungsentwicklung, Quelle: StaLa

Trotz des Zuwachses wird von einer weiteren prozentualen Verschiebung in der Altersstruktur, hin zu einem hohen Altersdurchschnitt ausgegangen. Das heißt, der Anstieg der Bevölkerung ist auch hier nicht durch steigende Geburtenzahlen zu erwarten, sondern durch weitere Zuzüge.

Im Vergleich zum Jahre 2008 wird die Zahl der Schulpflichtigen um 11 % steigen (6 bis unter 15 jährige). Weniger stark wächst die Zahl der 40 bis 65 jährigen (+ 5 %) ebenso wie der Anteil der über 65 jährigen (+ 2 %). Rückläufige Entwicklungen sind im Bereich der 15 bis 25 jährigen (- 14 %) und der 25 bis 40 jährigen (- 13 %) zu erwarten.



Grafik: Altersstruktur 2008-2020, Quelle: StaLa

Der Anstieg des Durchschnittsalters wird Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur, im Besonderen auf die medizinische und altersgerechte Versorgung haben.

Fazit Bevölkerungsentwicklung

Markkleeberg hat als eine der wenigen sächsischen Gemeinden ein Bevölkerungswachstum seit 1990 zu verzeichnen. Die Lagegunst und der dadurch stattfindende starke Zuzug, ist dafür der wesentliche Grund. Die allgemeine demografische Entwicklung Deutschlands im Bezug auf den Altersdurchschnitt wird aber auch in Markkleeberg spürbar werden. Für das prognostizierte Einwohnerwachstum wird ein positiver Wanderungssaldo entscheidend sein, da das Verhältnis aus Geburten und Sterbefällen weiterhin negativ bleibt.

Markkleeberg steht vor der Herausforderung, auf der einen Seite ein starkes Wachstum der Schülerinnen und Schüler sowie der über 65 jährigen zu bewältigen. Auf der anderen Seite muss dem Verlust der jungen Berufstätigen bis 40 Jahre Rechnung getragen werden. Der Altersdurchschnitt wird durch die Zunahme des Anteils der über 65 jährigen und dem Verlust in der Gruppe der 15 bis 40 jährigen Bevölkerung weiter steigen.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Untersuchungsgebietsabgrenzung

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. 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 verengt 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 Stadtteile 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 Stadtteil von der Entwicklung und dem Aufschwung der Gesamtstadt weitgehend abgekoppelt. Die eingangs beschriebene Situation und die daraus erwachsenen Defizite zeigen jedoch gerade die Notwendigkeit einer gesamtplanerischen Auseinandersetzung mit dem Untersuchungs-

gebiet. Das erscheint umso wichtiger, da eine Reihe von Veränderungen auf die Stadtteile bereits einwirken bzw. 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 Stadtteil 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 Schienennetzes 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).
- Freiwerden des ehemaligen Güterbahnhofes

Vor diesem Hintergrund wurde als Gebietsabgrenzung der Siedlungsbereich von Gaschwitz und Großstädteln innerhalb der bandartigen Struktur aufgenommen. Die Abgrenzung stellt sich grob beschrieben wie folgt dar: Im Süden an der Stadtgrenze zu Böhlen (Stadtteil Großdeuben), im Westen am Gleiskörper der Deutschen Bahn AG unter Einbeziehung der Wohnnutzungen westlich davon, im Norden am Ende der bandartigen Struktur an den Straßen „Zöbigerstraße“ und „Alte Ziegelei“ und Westen parallel zu den Hochwasserschutzanlagen der Pleiße unter Auslassung von Wald und landwirtschaftlicher Flächen.

Der anliegende Plan 01 zeigt die Abgrenzung des insgesamt 60,6 ha großen Untersuchungsgebietes. Er ist Deckungsgleich mit der Gebietsabgrenzung des Fördergebietes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die grundlegenden Daten zu den Eigentümern stammen vom Einwohnermeldeamt bzw. vom Liegenschaftsamt der Stadt Markkleeberg. Im Abgrenzungsgebiet gab es zum Zeitpunkt der Erfassung bei 597 Flurstücken ca. 590 Eigentümer. Wie dabei üblich, gibt es an vielen Grundstücken mehrere Eigentümer und im Gegensatz dazu Eigentümer, die mehrere Grundstücke besitzen. Die Eigentumsstruktur ähnelt sich im Wesentlichen der Eigentumsverteilung in der Gesamtstadt Markkleeberg.

Die Eigentumsverhältnisse sind im anliegenden Plan 03 aufgeführt. In der Übersicht wird deutlich, dass der größte Anteil der Grundstücke sich im Privatbesitz befindet. Die Grundstücke der Einzeleigentümer zeichnen sich durch eine relativ kleinteilige Parzellenstruktur aus.

Im Plan sind die Grundstücke der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften 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 Hauptstraße befindet sich als Staatsstraße S72 im Besitz des Freistaates Sachsen.

Folgende Merkmale der Eigentumsstruktur werden den Umbau- und Sanierungsprozess in den Stadtteilen 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)

4.3 Nutzungsstruktur

Der Plan 04 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 Leer-

stand 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 eine 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 (Alte Ziegelei 2)
- Jugend- und Begegnungsstätte (Cröbernsche Straße 12a)
- Seniorenbegegnungsstätte der Volkssolidarität (Cröbernsche Straße 12a)
- Kirchliche Einrichtungen (Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde 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 angesiedelt. 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 war der noch vor kurzem leer stehende Einkaufsmarkt „EDEKA“ an der Hauptstraße 229, der inzwischen als nahkauf Lebensmittelmarkt wieder eröffnet wurde. 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 Stadtteil Großstädteln an der Hauptstraße am nördlichen Ende des Abgrenzungsgebietes. Die Versorgungsfunktion der ansässigen Einzelhandelsgeschäfte beschränkt sich auf den Nahbereich. Aufgrund des fehlenden Angebotes müssen diese Versorgungsfunktionen in anderen Stadtteilen erfolgen (z. B. Lebensmittel, Apotheke).

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

4.4 Bausubstanz und Denkmalschutz

Die Bausubstanz der Gebäude ist im Rahmen der Bestandsaufnahme augenscheinlich eingeschätzt worden. Bewertungskriterien waren die sichtbaren Mängel im Dach, Dachanschlussbereich, bei den tragenden Bauteilen, den Außenwänden, an den Fenstern und im Bereich des Sockels. Im Ergebnis sind die Gebäude in insgesamt 4 Zustandsstufen eingeordnet. Die Karte 05 „Gebäudezustand“ stellt diese Stufen wie folgt dar:

Stufe 1 - Neubau oder neuwertiger Altbau (vollständig saniert)

Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 - Altbau mit teilweisen Mängeln /geringen Mängeln

Kleinere Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und oder Mauerwerk, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend problemlose Instandsetzung möglich.

Stufe 3 - Altbau mit erheblichen Mängeln

Erhebliche Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und oder Mauerwerk, Fenster doppelt verglast, erhebliche Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend Instandsetzung möglich.

Stufe 4 - Altbau mit substanziellen Mängeln / Baufälligkeit

Gesamtes Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln, z. B. eingesunkener Dachstuhl, ausgebeulte Wände, Einsturzgefahr, leer stehend, Instandsetzung kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, eventuell Abbruch erforderlich.

Von den ca. 600 Gebäuden im Untersuchungsgebiet weisen **355 Gebäude Mängel in der Bausubstanz** auf. Beurteilt wurde dabei der Zustand der äußeren Hülle mit einer Einteilung in verschiedene Sanierungskategorien. Von den 355 sanierungsbedürftigen Gebäuden besitzen dabei 32 % der Gebäude geringe Mängel, 47 % erhebliche Mängel und 21 % substanzielle Mängel in der Bausubstanz. Der Hauptanteil der Gebäude befindet sich im Privatbesitz.

Leerstand

Der Anteil des Leerstandes liegt laut Angaben der Eigentümer im Untersuchungsgebiet bei 21 % (vgl. Kapitel 5). 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.

Die genaue Lage der teilweise bzw. komplett vom Leerstand betroffenen Gebäude ist im Plan 04 „Erdgeschossnutzung“ dargestellt.

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 28 Kulturdenkmale der Stadt Markkleeberg. Eine Konzentration ist im Ortszentrum von Gaschwitz, an der Oststraße und in den beiden Gutsbereichen festzustellen. Die Lage der nach denkmalgeschützten Gebäude ist dem Plan 5 „Gebäudezustand“ zu entnehmen.

4.5 Städtebauliche Analyse

Siedlungsstruktur / Bebauung

Siedlungsstruktureller Ursprung der Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln sind die noch heute erkennbaren alten Ortskerne. Die alte, durch bäuerliche Nutzungsanforderungen geprägte Bausubstanz ist auf Ortslagen erbaut, deren Ursprung in sorbischen Ansiedlungen liegt. Die historische Entwicklung von Gaschwitz und Großstädteln ist in vielen, wesentlichen Punkten vergleichbar.

Mit der Besiedlung des Dorfes durch deutsche Siedler um 1100 baute in Gaschwitz der Lehnsherr eine Wehranlage in Form einer Wasserburg mit Zugbrücke, die sich später zu einem bedeutenden Rittergut entwickelte. Anfang des 20. Jahrhunderts ließ der damalige

Besitzer neben einigen Umbauten der Wirtschaftsgebäude auch das Mitte des 18. Jahrhunderts errichtete Herrenhaus durch das heute noch vorhandene Gebäude im Stil des Neobarock ersetzen. In Großstädteln entstand auch über das dortige Lehen eine Gutsanlage, die im Laufe der Jahrhunderte vielen Veränderungen unterworfen war. 1734 lässt die Familie der Gutseigentümer das Herrenhaus, die Wirtschaftsgebäude und die damalige Kirche renovieren. Um 1850 wurde der Schlosspark neu gestaltet und in diesem Zusammenhang der Burggraben zugeschüttet.

Mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz 1843 und 1874 und aufgrund der reizvollen landschaftlichen Umgebung entwickelte sich Gaschwitz von einem Bauerdorf zu einem Ausflugs- und Wohnort Leipziger Familien. Aus dieser Zeit stammen einige der vorhandenen Villen. Gleichzeitig bot der Rangierbahnhof mit rund 35 ha viele Arbeitsplätze. Infolge dieser Entwicklung entstanden gründerzeitliche Mietshäuser entlang der Hauptstraße und zum Teil auch in der Cröbernschen Straße als Wohnmöglichkeiten für die Bahnarbeiter. Der anfängliche Charakter eines Villenvorortes wandelte sich mehr und mehr zu dem eines Arbeiterwohnortes.

Einen weiteren Anstoß für die bauliche Entwicklung der Orte im 19. Jahrhundert gab der Abbau von Braunkohle. Als Unterkunft für die Hauer und Untersteiger legten die Unternehmer in unmittelbarer Nähe zum Schacht eine Siedlung, die so genannte Schachtsiedlung in Gaschwitz an. Sie umfasste einige Mehrfamilienhäuser (die Schachthäuser) und die ‚Schachtvilla‘ für den Obersteiger.

Mit den 60er Jahren begann zunächst im Westen, Anfang der 70er Jahre auch im Osten von Gaschwitz und Großstädteln der Flächenentzug durch den Braunkohlentagebau Zwenkau. Aufgrund der notwendigen Umsiedlung und der Zuwanderung von Arbeitskräften entstanden in den 60er Jahren die Wohngebiete „Am Park“ und der „Straße des Aufbaus“ als Geschossbauten in Zeilenstruktur. Durch den Braunkohlenbergbau in den Jahren 1960-1990 wird der Siedlungskörper auf einen schmalen Streifen zwischen den Bahnanlagen im Westen und der Pleiße und der B 2/95 im Osten verengt. 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 Stadtteile zu einem fast durchgängigen Siedlungsband verschmolzen sind.

Heute zeichnet sich das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung 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.

Erschließung

Die Bundesautobahn A38 bildet mit der A9 (Berlin – München) und der A14 (Dresden – Magdeburg) ein Autobahnring um Leipzig. Die A38 dient als „Südmfahrung“ von Leipzig und wird mittels einer Brücke über den Stadtteil 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 Stadtteile 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 Stadtteile mit den nördlich angrenzenden Markkleeberger Stadtteilen sowie mit der im Süden benachbarten Gemeinde Böhlen. 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“.

Die Hauptstraße (S 72) wird zurzeit in Großstädteln saniert. Weitere Abschnitte der Straße wurden in den letzten Jahren erneuert. Während sich die die Straße „Am Park“, die Oststra-

ße 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.

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. Straßenu-nabhängige 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 in der Gustav-Meisel-Straße.

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.

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 Einkaufsmarktes „nahkauf“, 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.

Das Untersuchungsgebiet verfügt mit vier Bus- und zwei S-Bahn-Haltestellen über einen ausreichenden Anschluss an den **Öffentlicher Personennahverkehr** (ÖPNV). Der S-Bahnhaltestelle 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. Die S-Bahnlinie S2 verbindet die Stadtteile mit den anderen Markkleeberger Stadtteilen und führt von Leipzig nach Borna. Die Fahrtzeit beträgt vom Bahnhof Gaschwitz zum Leipziger Hauptbahnhof circa 25 Minuten. Die zwei Haltestellen sind von den Bewohnern des Untersuchungsgebietes (maximal 700 m) fußläufig gut zu erreichen. Die Haltestellen 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 Haltestellen 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 circa 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.

Durchgrünung

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.

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.

Größere öffentliche Grünflächen stellen der Friedhof, die Reste der ehemaligen Gutsgelände von Gaschwitz und Großstädteln, der Quartiersplatz 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 zwei 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 sind ein Großfeld für Fußball, eine Beachvolleyballanlage, und ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Turnhalle weist substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf, weshalb zzt. ein Neubau mit EFRE – Mitteln errichtet wird. 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 gewerbli-

chen 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.

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.

4.6 Städtebauliche Missstände

Im Vergleich zum Sanierungsgrad im Jahr 1990 haben sich die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet bereits reduziert. Sowohl an den öffentlichen Erschließungsanlagen als auch an den privaten Grundstücken und Gebäuden sind Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dennoch bestehen insbesondere im privaten Bereich nach wie vor städtebauliche Missstände, die eine intensive Sanierung erfordern und rechtfertigen.

Der Gesetzgeber formuliert diese städtebaulichen Missstände in § 136 BauGB wie folgt:

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Nachfolgend werden die städtebaulichen Missstände und Mängel aufgeführt, welche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Ortsbild und die Funktion wesentlich beeinträchtigen. Die Angaben beruhen auf der örtlichen Bestandsaufnahme Mitte 2009. Die genaue Lage einzelner Missstände kann dem Plan 06 „Städtebauliche Missstände“ entnommen werden. Darüber hinaus sind in der Fotodokumentation (Kapitel 12.1) einzelne Missstände dokumentiert.

Bausubstanz

- 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 355 Gebäuden (Mängelstufe II - IV), Mängel bei Wohnungsgrundrissen und der Wohnungsausstattung
- Bahnhof Gaschwitz: desolater Zustand des Gebäudes, der Außenanlagen und des Vorplatzes (keine behindertengerechte Erschließung des S-Bahnhaltepunktes)

Gebäudeleerstand

- 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

Funktionale / gestalterische Mängel bei öffentlichen /privaten Freiflächen

- Städtebau / Bergbaufolgen: Tagebau und Pleißeüberlegung 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
- Grün: Zustand und Aufenthaltsqualität öffentlicher Grünbereiche und Straßen mangelhaft
- Außenanlagen: weiterer Gestaltungsbedarf der privaten Gärten, Vorgärten und Höfe
- Mangel an nutzbaren Sport- und Spielbereichen
- Gemeinbedarfseinrichtungen: umfangreicher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der Außenanlagen öffentlich wichtiger Gebäude für die Allgemeinheit
- Aufenthaltsqualität: unattraktive städtebauliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität (Bahnhofsumfeld, Unterführung der Bahngleise, Kirchvorplatz Großstädteln, Quartiers- und Spielplätze)

Funktionale / gestalterische Mängel im Erschließungsbereich

- 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
- Straßen: sanierungsbedürftige Straßenräume (Kanal, Beleuchtung, Fahrbahn, Gehwege)
- Wege: fehlende Fußwegeverbindungen, teilweise desolate Gehwege
- Parkplätze: Stellplatzmangel in Teilbereichen
- Angsträume durch schlechte Beleuchtung (Bereich Bahnhofumfeld, Fußwegbereich „Am Park“) und ungenutzte Grundstücke
- Bushaltestellen teilweise unattraktiv
- P & R fehlt vollständig

Immissionsbelastung

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
- Lärm und Luftverschmutzung durch das überregionale Straßen- und Schienennetz
- Verkehrsbelastungen: hohes Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrtsstraße
- Lärmbelästigung durch Pflasterbeläge und schlechte Fahrbahnbeläge

Öffentliche Einrichtungen / Versorgungsinfrastruktur

- Gemeinbedarfseinrichtungen: Mangel an Einrichtungen und umfassender Sanierungsbedarf an bestehenden Einrichtungen (z. B. für ältere Bürger)
- Einzelhandel: Defizit an Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung, teilweise schlechte Lauf- und Verkaufslagen, leer stehende Geschäfte und Gewerbebereiche
- Gastronomie: unzureichendes gastronomisches Angebot

Ortsbild

- Stadtteilzentrum: keine städtebauliche Ortsmitte vorhanden
- Erscheinungsbild: kein geschlossenes Ortsbild durch heterogene Baustrukturen
- Trennung zwischen Landschaftsraum und Siedlung durch A38, B2/95, Bahn

5 Beteiligung der Betroffenen

5.1 Vorbemerkungen

Die Betroffenen im Gebiet müssen nach § 137 BauGB beteiligt werden, da für sie im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen unterschiedlich starke Auswirkungen zu erwarten sind. Die angestrebten Sanierungsziele sind von Anfang an offen darzulegen und im Rahmen öffentlicher Diskussionen sollen Möglichkeiten und Perspektiven erläutert werden.

Die Information zu der vom Stadtrat am 18.03.2009 beschlossenen Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gaschwitz/Großstädteln“ wurde am 13.05.2009 ortsüblich bekannt gegeben.

Ein **Informationsblatt** über die vorbereitenden Untersuchungen in Gaschwitz/Großstädteln und die geplante Ausweisung als Sanierungsgebiet wurde im Rahmen des Stadtteilstiftes am 13.06.2009 den Bürgern zur Mitnahme gegeben. Am 25.06.2009 fand eine gesonderte **Veranstaltung** im Jugend- und Begegnungszentrum Gaschwitz statt, in der Inhalte, Anlass, Ziele und Folgen der Vorbereitenden Untersuchungen und einer sich daran anschließenden förmliche Festlegung vorgestellt und diskutiert wurden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für die Stadtteile „Gaschwitz/Großstädteln“ wurde neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 16.01. bis zum 25.01.2008 eine **Betroffenenbefragung** im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Aufgrund der Aktualität und der für vorbereitende Untersuchungen maßgeblichen Fragestellungen werden die Ergebnisse im Folgenden dargestellt.

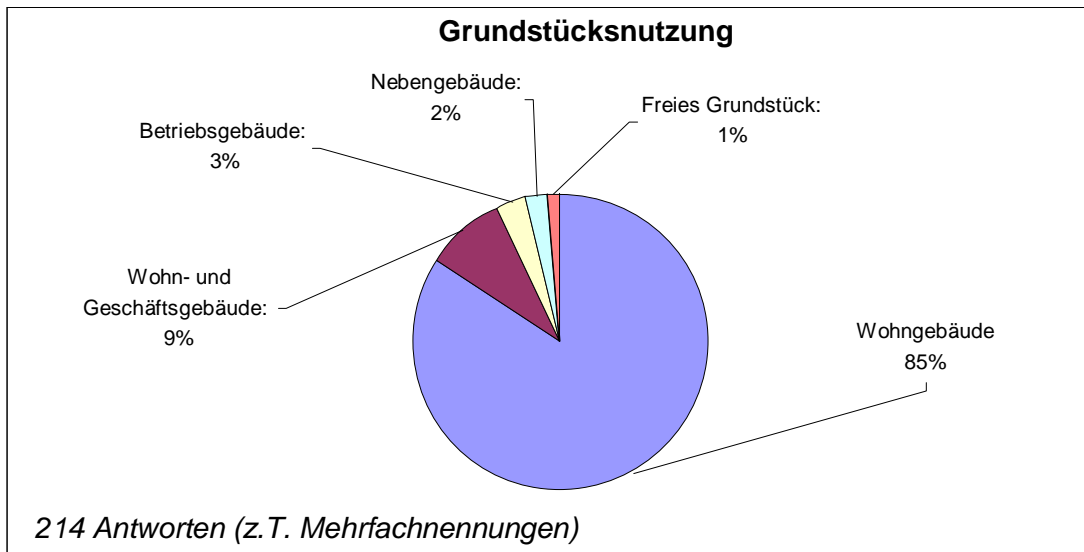
Diese Befragung richtete sich an die drei Gruppen der **Grundstücks- und Gebäudeeigentümer**, der **Haushalte** (u. a. Mieter) und der **Gewerbetreibenden**. Die Gebäude- und Grundstückseigentümer, die selbst in Gaschwitz/Großstädteln wohnen, wurden mit dem Schreiben vom 11. Januar 2008 darüber informiert, 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 in den Stadtteilen 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. In 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. Um dies zu verdeutlichen, ist in den Grafiken jeweils angegeben, wie viele Personen bzw. Haushalte auf die Frage geantwortet haben.

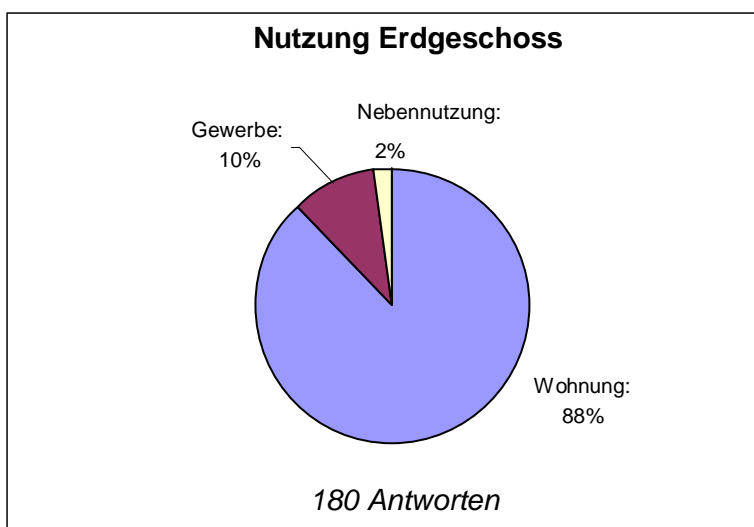
5.2 Grundstücks- und Gebäudeeigentümer

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. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Grundstücksnutzung

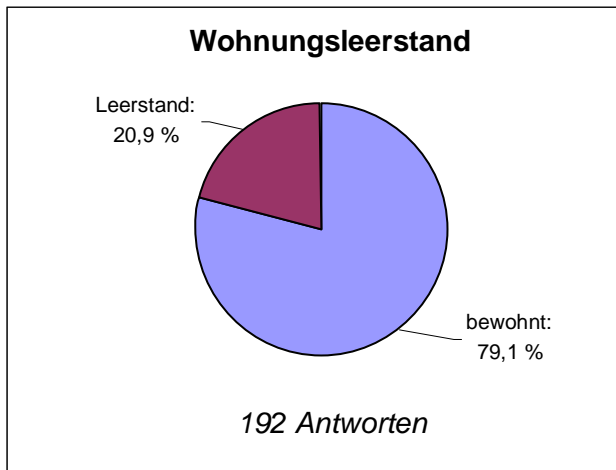


Die meisten Eigentümer in Gaschwitz/Großstädteln gaben an, dass sich auf ihren Grundstücken Wohngebäude befinden. Diese machen einen Anteil von 85 % aus. Neben den Wohngebäuden sind auch Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden (Anteil 9 %). Der befragte Anteil der Eigentümer von Betriebsgebäuden betrug 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.



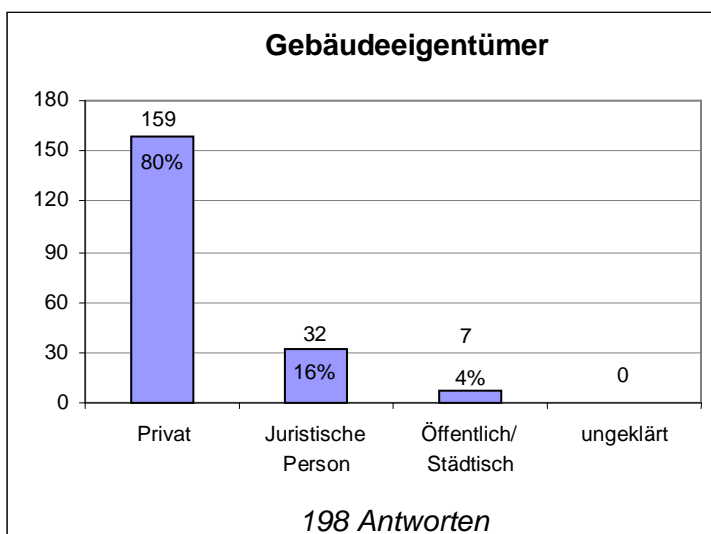
Die Nutzung des Erdgeschosses entspricht weitgehend der Art der Grundstücksnutzung. Die Wohnnutzung des Erdgeschosses nimmt einen Anteil von 88 % ein. Ein Anteil von 10 % des Erdgeschosses wird gewerblich genutzt. Die Nebennutzung der Erdgeschosse erfolgt bei 2 % der befragten Eigentümer.

Wohnungsleerstand

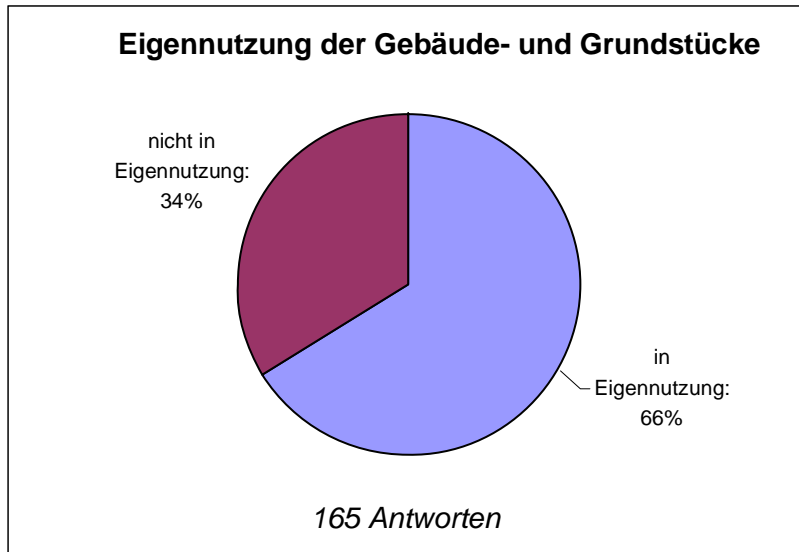


Von den befragten Wohnungseigentümern wurde angegeben, dass ein Anteil von 79 % ihrer Wohnungen bewohnt sei. Etwa jede Fünfte (21 %) der in die Befragung einbezogenen **Wohnungen** in Gaschwitz/Großstädteln steht somit **leer**.

Gebäudeeigentümer

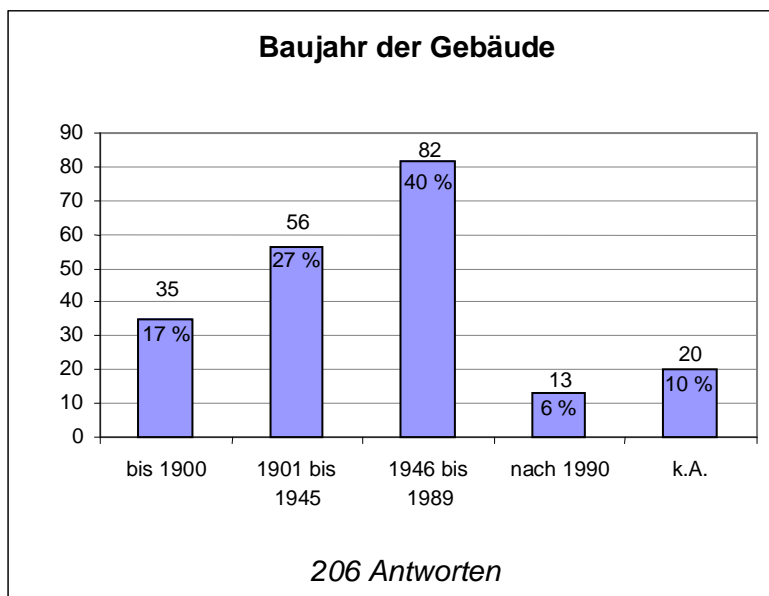


Die befragten Eigentümer von Gebäuden in Gaschwitz/Großstädteln sind mit einem Anteil von **80 % vorwiegend Privatpersonen**. 16 % der Gebäude befinden sich im Besitz von juristischen Personen. 4 % der in die Befragung einbezogenen Gebäude sind in öffentlichem bzw. städtischem Besitz. Die Angabe, dass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



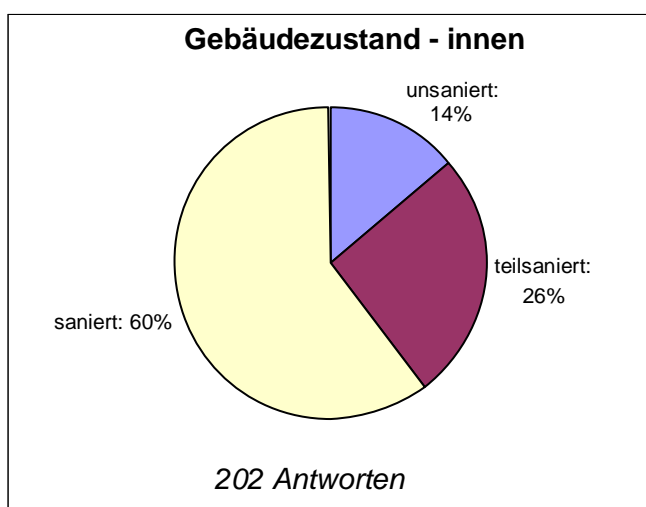
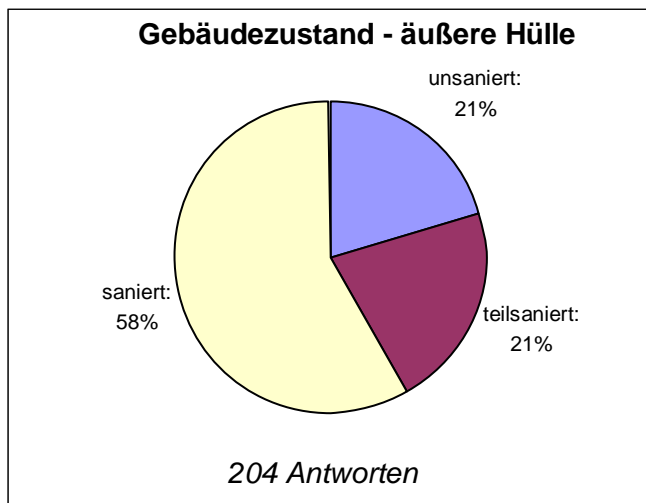
Etwa **zwei Drittel** der Gebäude in Gaschwitz/Großstädteln werden von deren Eigentümern **selbst genutzt**.

Baujahr

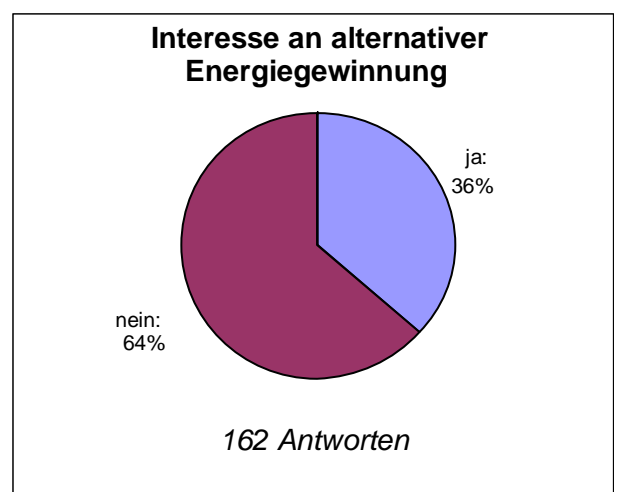
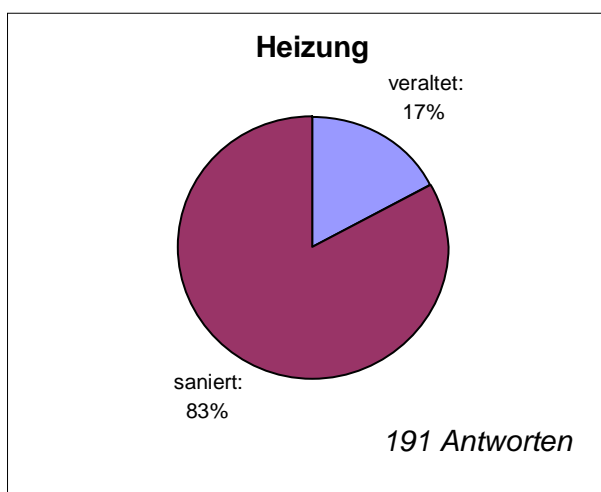
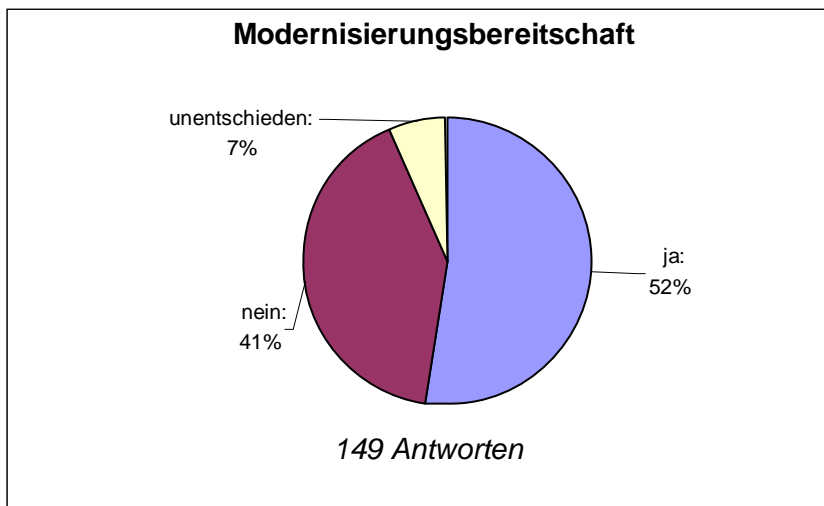


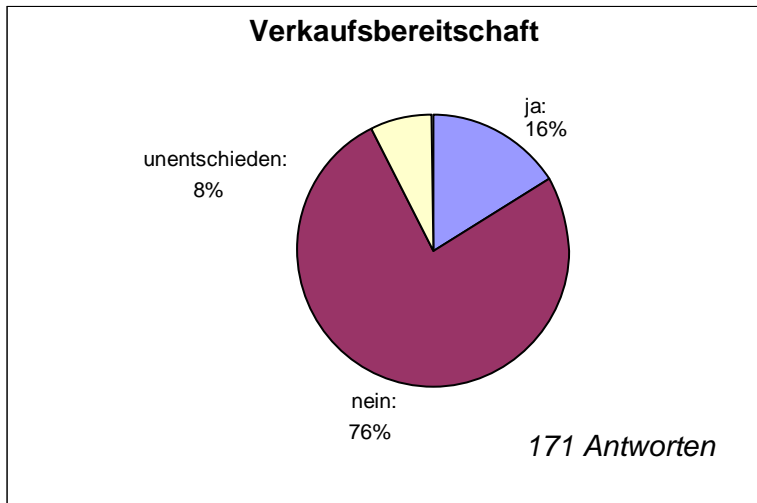
Die meisten (84 %) der Gebäude in Gaschwitz/Großstädteln entstanden vor der politischen Wende 1989. Etwa 17 % der Gebäude entstanden bis 1900, 27 % der Gebäude entstanden im Zeitraum von 1901 bis 1945. Der Großteil der befragten Eigentümer gab an, dass Gebäude bzw. Eigentumswohnungen im Zeitraum von 1946 bis 1989 entstanden sind (40 %). Die Gebäude, die nach 1990 entstanden sind, nehmen lediglich einen Anteil von 6 % am Gesamtbestand der befragten Eigentümer ein. Bei einem Anteil von 10 % der Gebäude machten die Eigentümer keine Angabe zum Baujahr des Gebäudes.

Gebäudezustand- und Modernisierungsbereitschaft

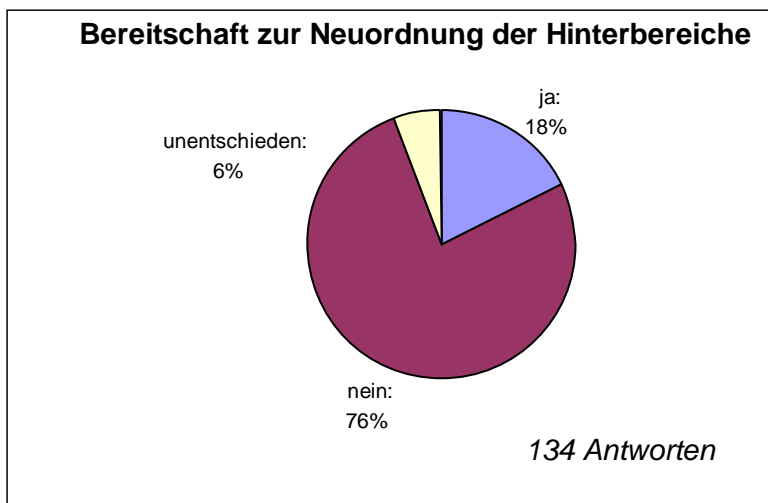


Der überwiegende Teil (58 %) der befragten Eigentümer gab an, dass die äußere Hülle der Gebäude saniert sei. Der restliche Gebäudeanteil von 42 % ist zu gleichen Teilen unsaniert bzw. teilsaniert. Insbesondere für diese Gebäude besteht Handlungsbedarf. Beim Innenzustand der Gebäude ergibt sich ein ähnliches 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

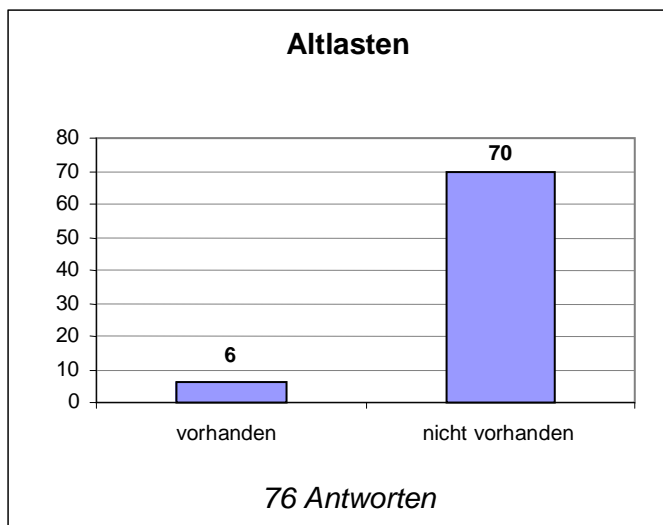
Nutzung der Nebengebäude:

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

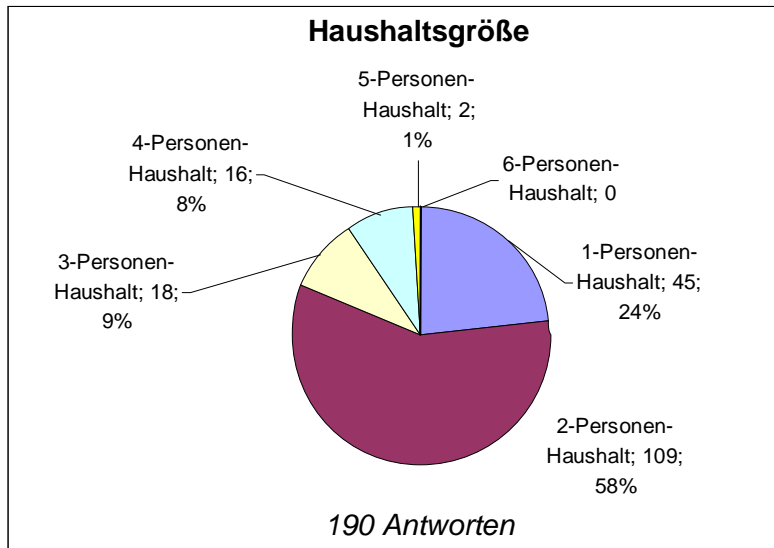
- Ehem. Schule (Cröbernsche Straße 12a) Bauzustand mangelhaft bis ruinös, Baudenkmal
- Hauptstraße Nordtorhaus: Erhaltung als Denkmal erfordert hohen Aufwand
- Hauptstraße Südtorhaus/Orangerie: Gebäude steht unter Denkmalschutz
- Hauptstraße 314: auf dem Grundstück befinden sich ein containerartiges Gebäude genutzt durch ein Geldinstitut und ein Imbisswagen

Anmerkungen zu Gaschwitz/Großstädteln:

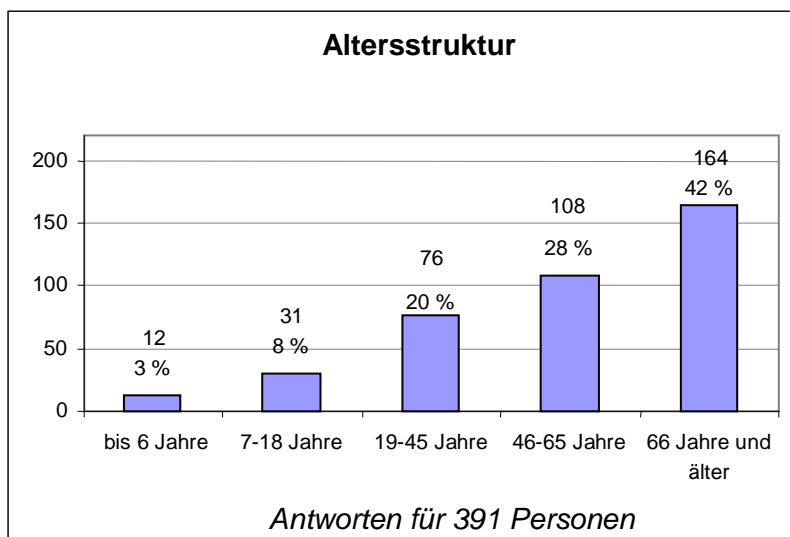
- Schallschutz entlang der Bahnlinie – verbesserter Lärmschutz
- Schaffung eines Einkaufszentrums – verbesserte Einkaufsmöglichkeiten
- Sanierung Turnhalle
- Bahnhof mit Gaststätte - Bahnhof wiederbeleben (Fahrradverleih)
- Schaffung Direktverbindung zum Cospudener See
- Torhäuser sanieren
- Fläche unter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

5.3 Haushalte / Mieter

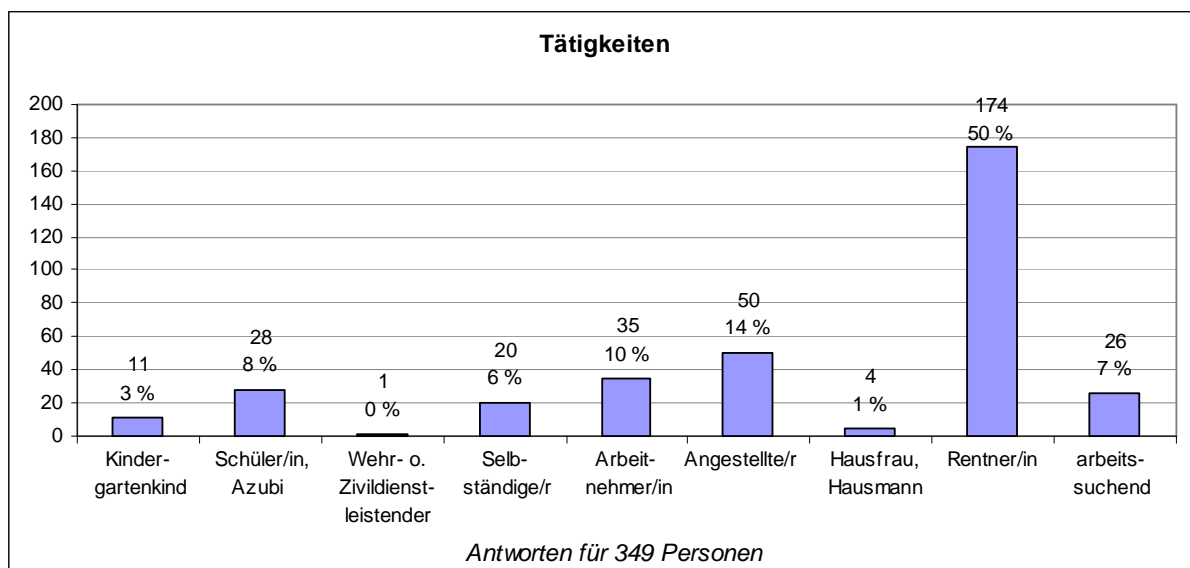
Für die Untersuchung wurde von **1.325 Einwohnern**, die in Gaschwitz/Großstädteln leben, ausgegangen. Dem sächsischen Durchschnitt von 2,05 Personen pro Haushalt entsprechend, wurde eine Anzahl von **650 Haushalten** ermittelt. Von den 650 ausgegebenen Fragebögen konnten 201 Haushaltsbögen ausgewertet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



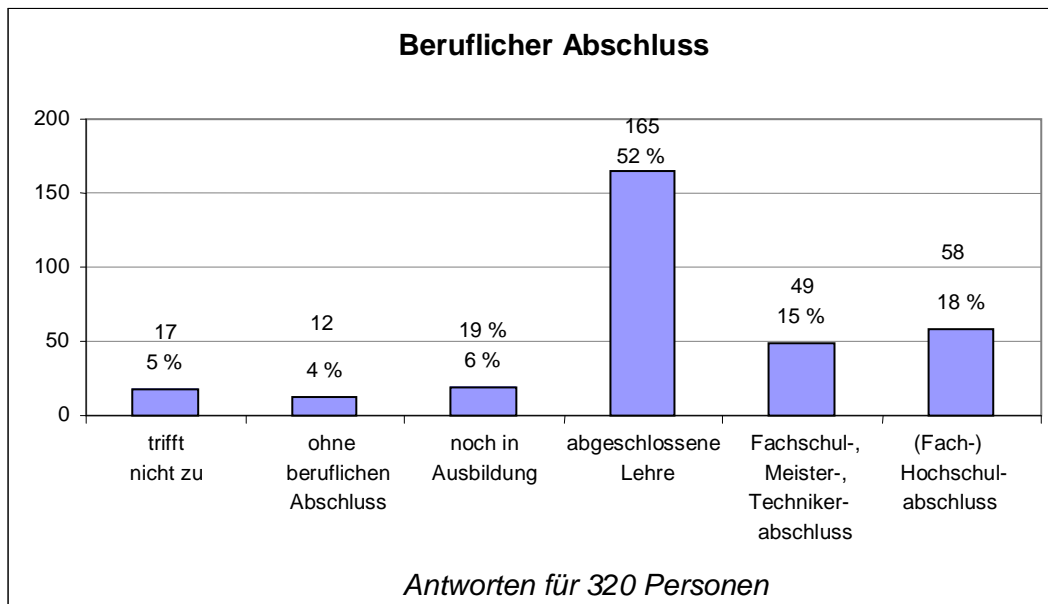
Die Größe der befragten Haushalte von Gaschwitz/Großstädteln entspricht mit **2,06 Personen pro Haushalt** dem sächsischen Durchschnitt. In den meisten befragten Haushalten (Anteil von **58 %**) **leben 2 Personen**. Ein Viertel der befragten Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte. Haushalte, in denen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



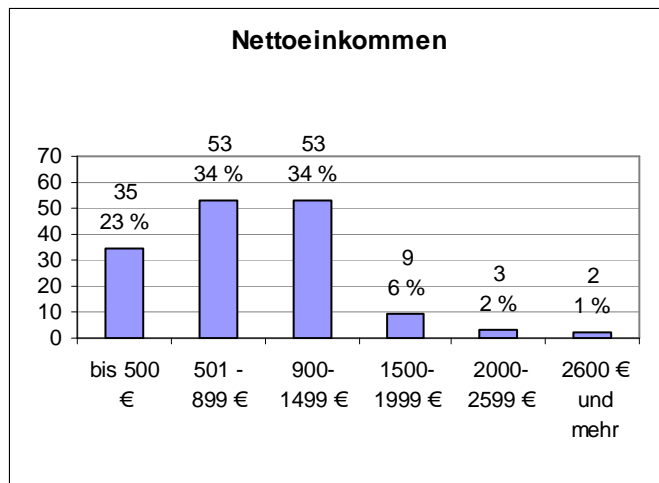
Die Bevölkerung von Gaschwitz/Großstädteln ist von **Überalterung** gekennzeichnet. Dies wird durch die überdurchschnittlich hohe Besetzung der Altersklassen von 46 bis 65 Jahre und von 66 Jahren und älter deutlich. Beide befragte Haushaltsgruppen nehmen einen Anteil von 70 % an der gesamten Einwohnerzahl 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**. Die Berechnung des Altersdurchschnittes der befragten Personen erfolgte dabei auf Basis des Medians der einzelnen Altersgruppen. 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.

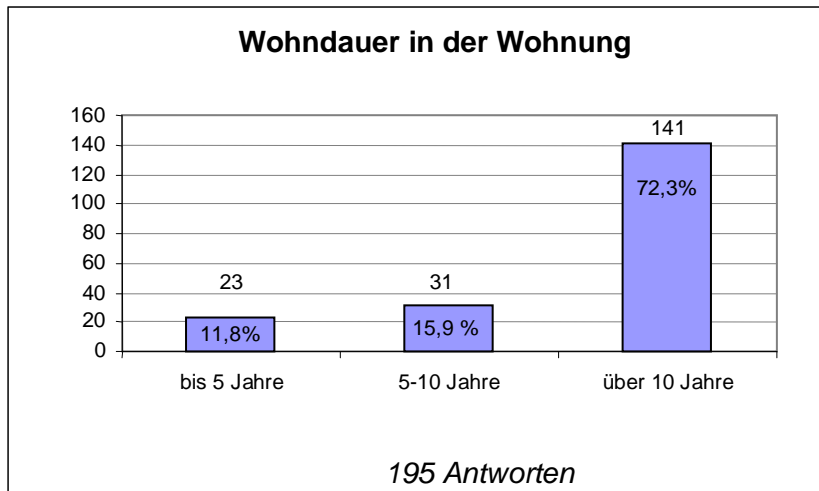


Die in Gaschwitz/Großstädteln lebenden Bürger sind im allgemeinem **gut gebildet**. Etwa die Hälfte der Einwohner haben eine Lehre abgeschlossen (165 Personen). Ein Drittel der Personen weist mit einem Fachschul-, Meister-, Technikerabschluss bzw. einem Fachhochschulabschluss eine höhere Bildung auf. 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.

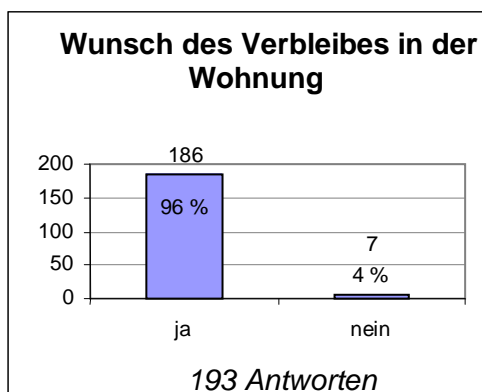


Das **Nettoeinkommen** der in Gaschwitz/ Großstädteln befragten Personen ist den **unteren und mittleren Einkommensklassen** zuzuordnen. Zu den höheren Einkommensschichten mit einem Nettoeinkommen ab 1500 Euro gehören 9 % der Bevölkerung von Gaschwitz/Großstädteln. Das durchschnittliche Nettoeinkommen der befragten Haushalte in Gaschwitz/Großstädteln liegt bei 901,5 Euro (Median der einzelnen Einkommensgruppen). Im sächsischen Durchschnitt liegt das Nettoeinkommen pro Haushalt bei 1216,6 Euro (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen. Berechnungsstand: 2006). 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.

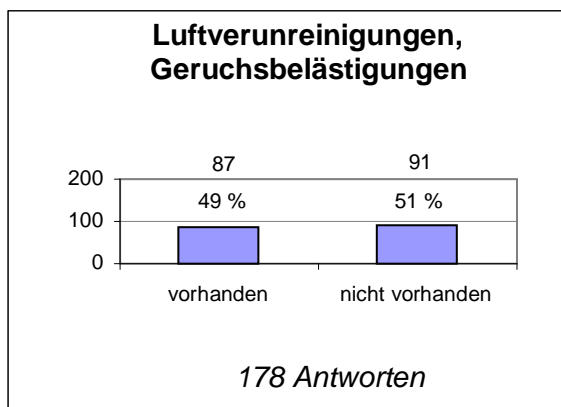
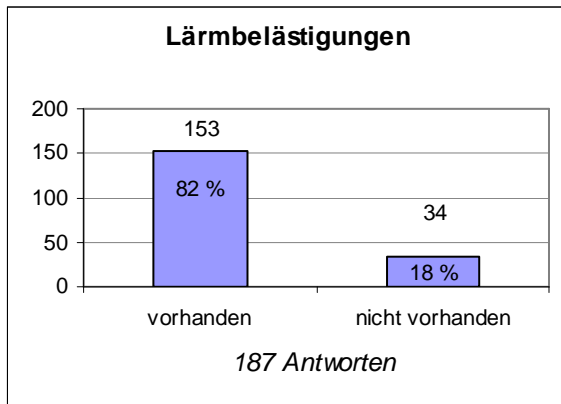
Zufriedenheit im Stadtteil



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.



Misstände - Verbesserung der Lebensbedingungen

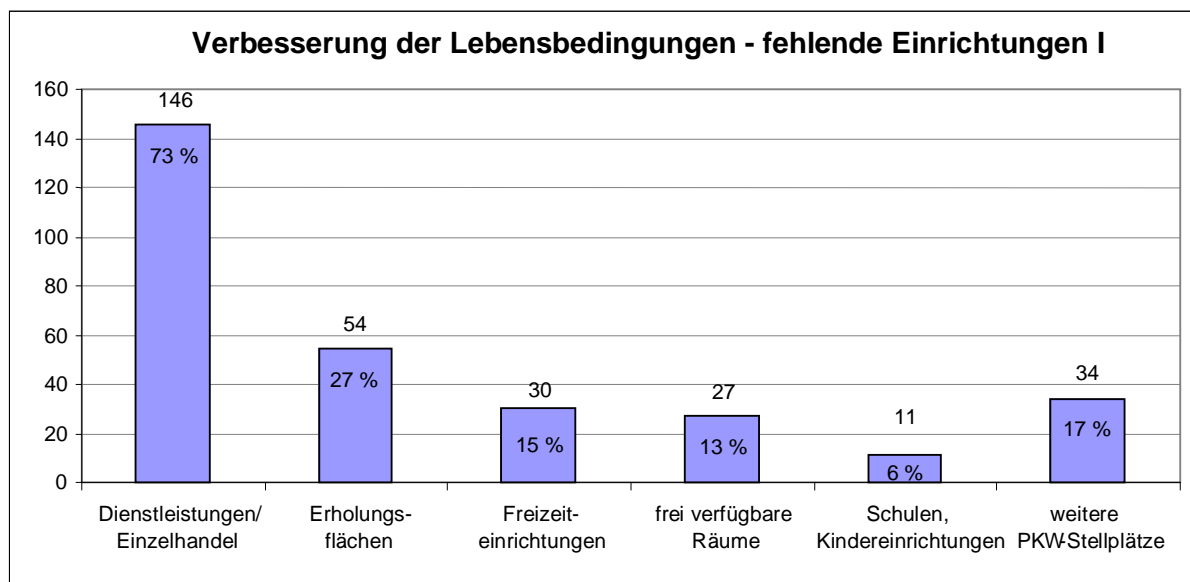


Als Misstände sind in diesem Stadtteil insbesondere die Belästigungen durch **Lärm** sowie durch **Luftverunreinigungen** zu benennen. Innerhalb der Befragung teilten 82 % der Bewohner mit, dass Lärmbelästigungen vorhanden sind. Die Lärmbelästigungen entstehen vornehmlich durch den Verkehrslärm der Autobahn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

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

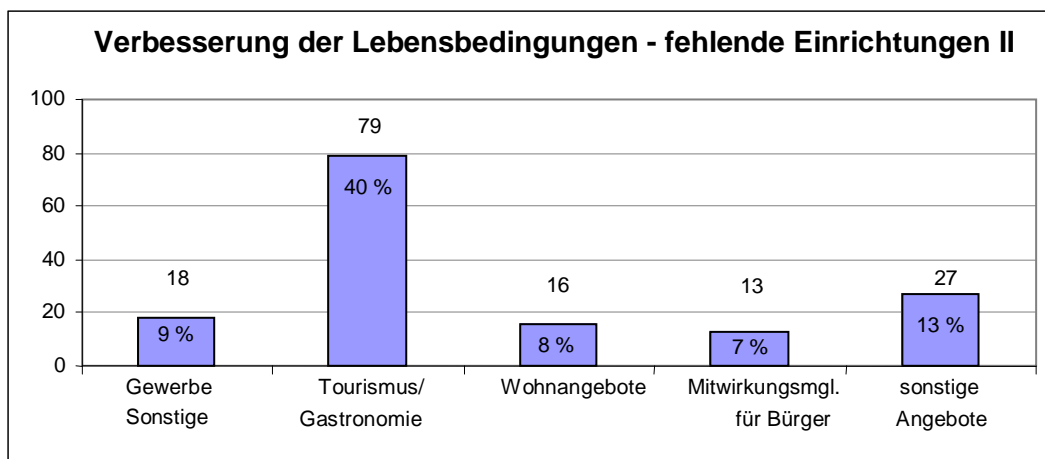
Neben den vorhandenen Störungen durch Lärm und Luftverunreinigungen sehen die Bewohner die Lebensqualität im Stadtteil durch **fehlende Einrichtungen** beeinträchtigt. Vor

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 damals noch 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**.



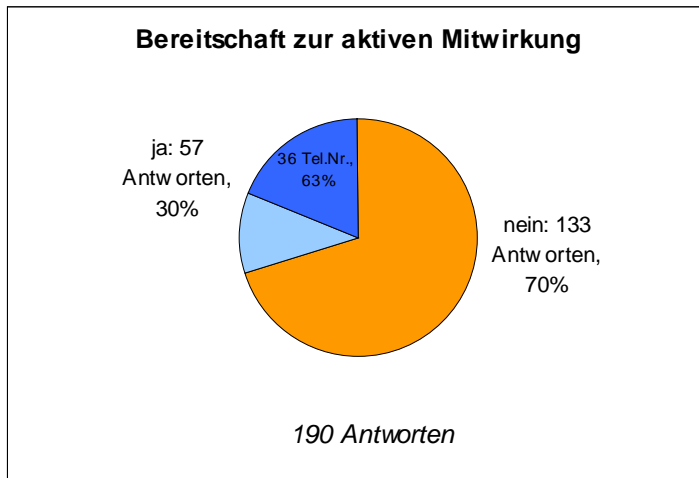
Von den befragten Bürgern gaben 15 % an, dass **Freizeiteinrichtungen** in Gaschwitz/Großstädteln **fehlen**. Die Vorschläge der Bürger reichten hierbei von der Eröffnung einer Minigolfanlage und einer Bowlingbahn bis hin zur Schwimmhalle oder eines Kinos. Viele

Aussagen verdeutlichten, dass insbesondere **altersgruppengerechte Angebote** („für Altersgruppen ab 30 mit Kind“, „Erhaltung Seniorenclub“) **gewünscht** werden. Zur Umnutzung für Freizeitwecke 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 nahkauf-Markt und im Bereich der Turnhalle erweitert und neu geschaffen werden.

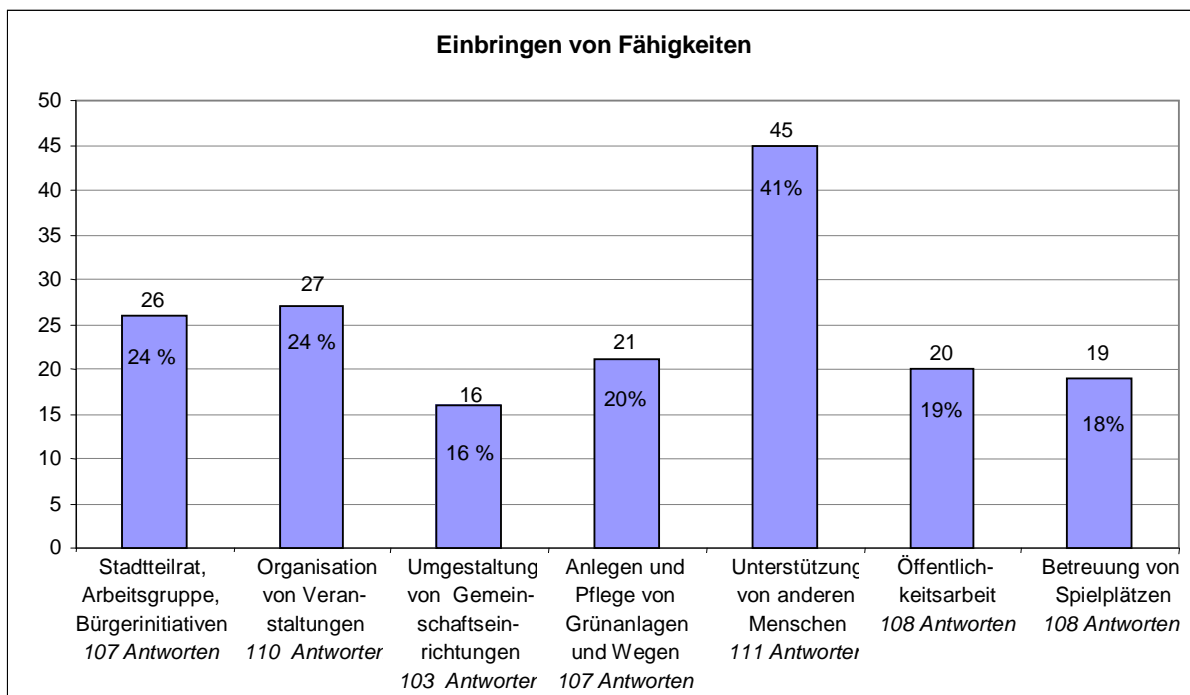


Viele der Befragten (40 %) benannten innerhalb der fehlenden Einrichtungen den Themenbereich Tourismus/Gastronomie. Von den Befragten wurde insbesondere bemängelt, dass eine **niveauvolle gastronomische Einrichtung fehlt**. Hierbei wurde wiederum der Bahnhof als nutzbares Gebäude benannt. Innerhalb des 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. Von den Personen, die auf die einzelnen Kategorien der Frage geantwortet haben, sah die Bereitschaft wie folgt aus: Die meisten Personen (41 %), 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 Gaschwitzern/Großstädtelner, die auf diese Fragekategorie antworteten. Offene Meinungsäußerungen neben dem Ausfüllen von Fragekomplexen, die Antwortvorgaben enthielten, hatten die Gaschwitzern/Großstädtelner die Möglichkeit, ihre freie Meinung offen zu äußern. Zum einem wurden die Gaschwitzern/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 Gaschwitzern/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.

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 verwaorlosten 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 damals noch leer stehenden 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 Stadtteiles 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

5.4 Gewerbetreibende

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.

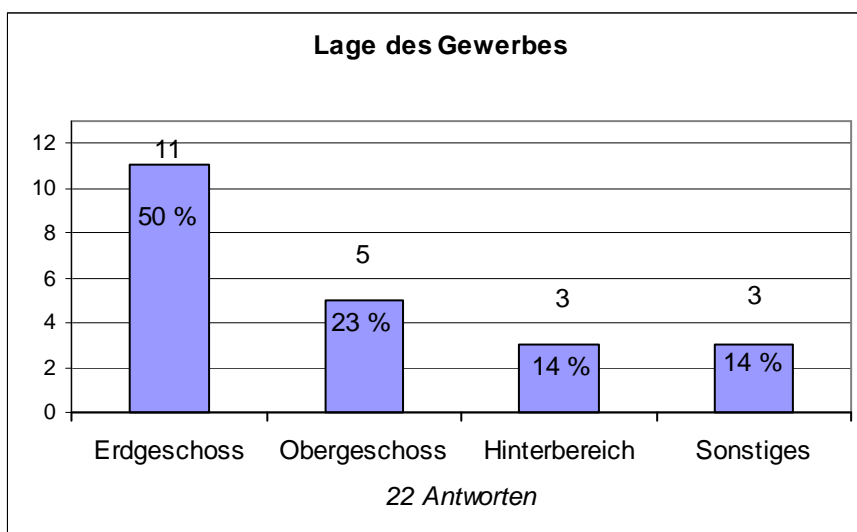
In der folgenden Tabelle ist die Zahl der befragten Gewerbetreibenden entsprechend der Lage ihres Gewerbes in Gaschwitz/Großstädteln aufgeführt.

Anzahl der befragten Gewerbetreibenden pro Straße:

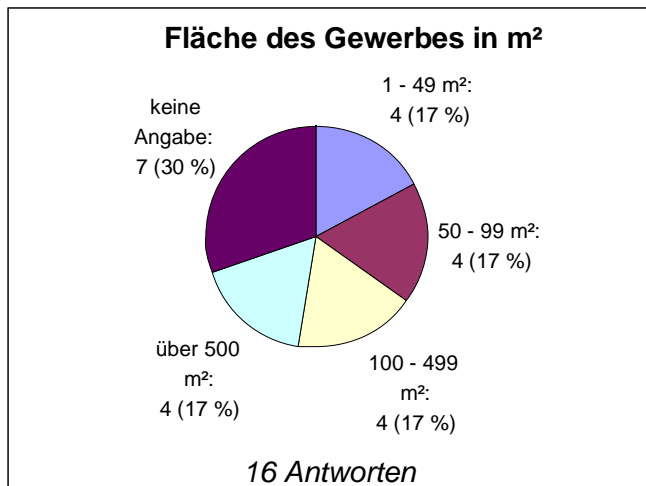
- Alte Straße 1
- Cröbernsche Straße 1
- Gustav-Meisel-Straße 1
- Hauptstraße 18
- Straße des Aufbaus 1
- unbekannt 1

Summe 23

Lage und Fläche

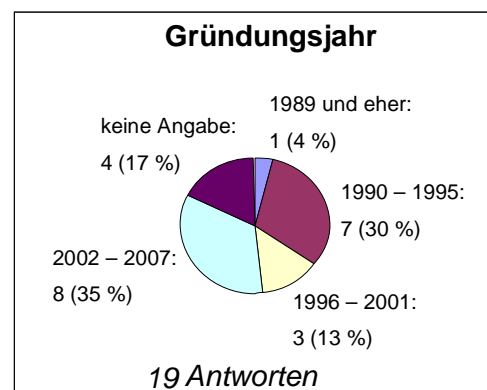
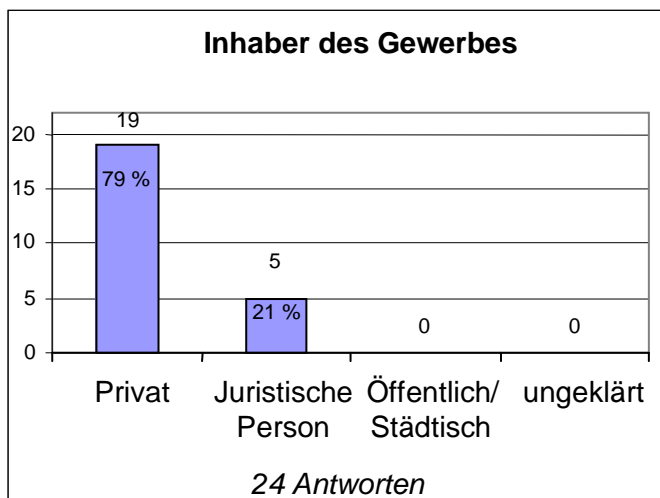


Die Hälfte der befragten Gewerbeeinrichtungen in Gaschwitz/Großstädteln befindet sich im Erdgeschoss. 5 Gewerbeeinrichtungen sind im Obergeschoss von Gebäuden gelegen. Während sich 3 Gewerbeeinrichtungen im Hinterbereich von Gebäuden befinden, so gaben 3 befragte Gewerbetreibende sonstige Standorte an.



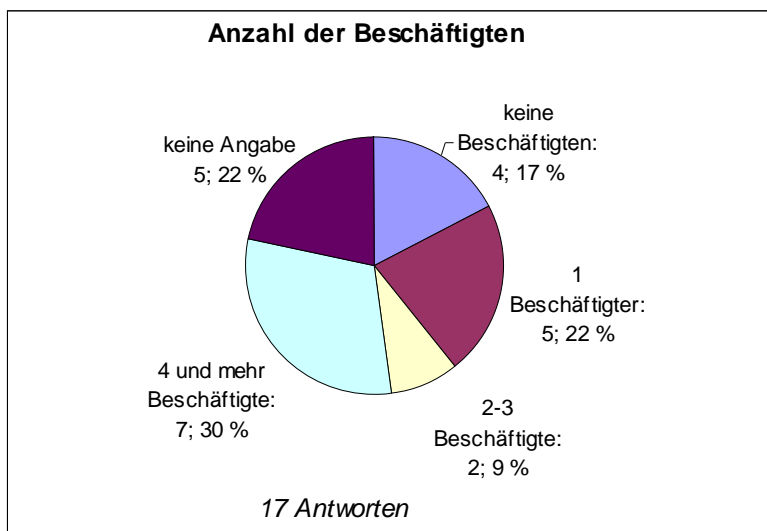
Die Gewerbefläche der befragten Gewerbetreibenden in Gaschwitz/ Großstädteln reicht von 9,5 m² bis 3000 m². Von 23 befragten Betrieben gaben jeweils 4 Betriebe an, dass sie eine Fläche von 1 bis 49 m², von 50 bis 99 m², von 100 bis 499 m² bzw. über 500 m² aufweisen. Sieben Befragte machten keine Angabe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

Gewerbeinhaber und -gründung



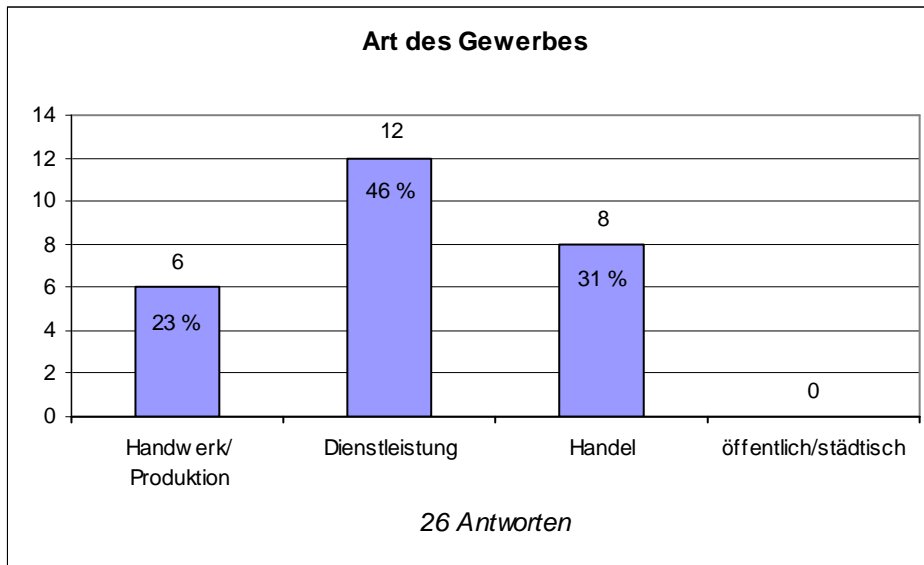
Der Großteil der befragten und vorhandenen Gewerbeeinrichtungen in Gaschwitz/Großstädteln befindet sich in **privater Hand** (79 %). Ein Gewerbetreibender gab als Eigentumsform sowohl die private als auch die der juristischen Person an. Der geringere Anteil von Gewerbeinhabern sind juristische Personen (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



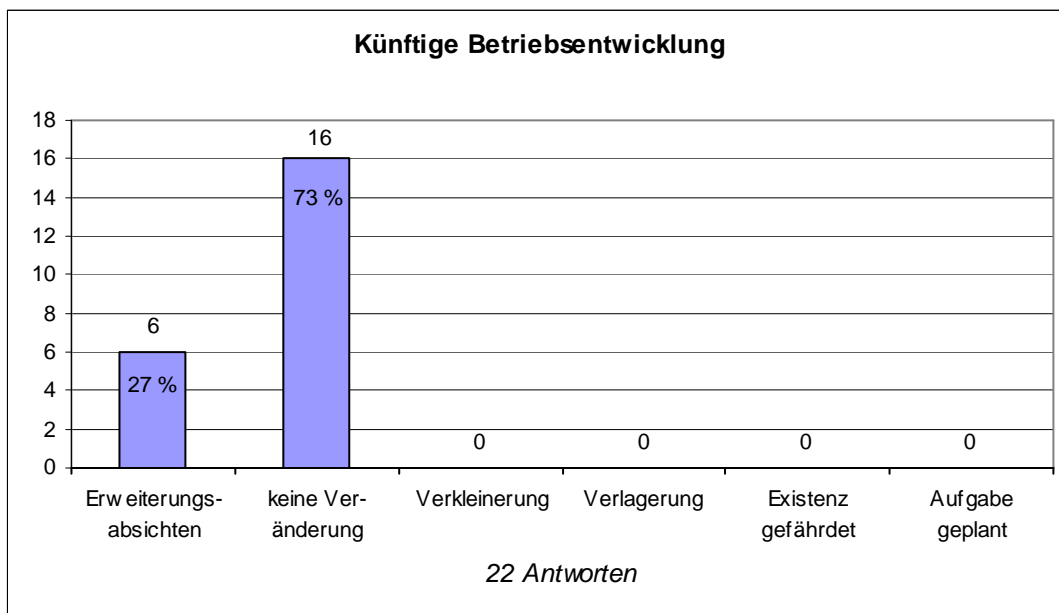
Von 23 befragten Gewerbetreibenden gaben 9 Gewerbetreibende an, dass sie keine bzw. eine Person in ihrem Unternehmen beschäftigen. Nur zwei der befragten Betriebe beschäftigen 2 bis 3 Personen. Sieben Gewerbetreibende gaben an, dass sie 4 und mehr Personen beschäftigen. Fünf von 23 Befragten machten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

Art des Gewerbes

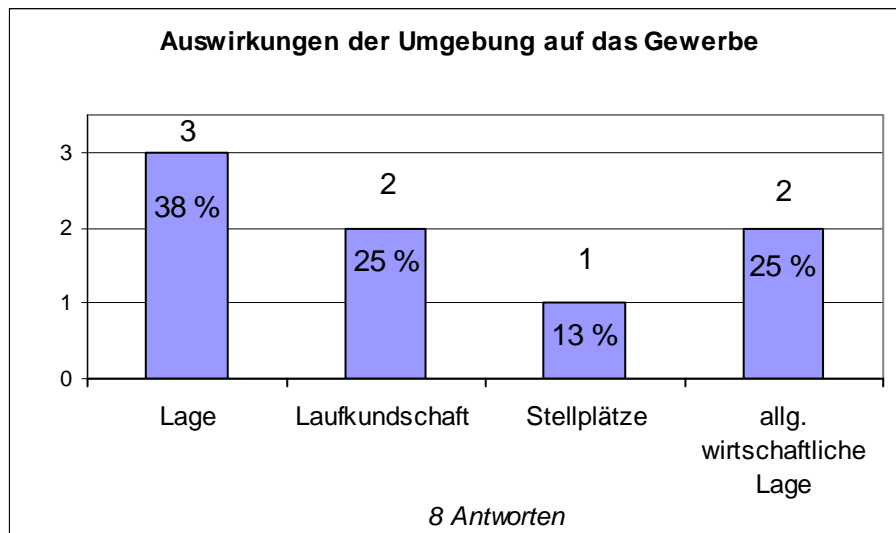


Der überwiegende Teil der Einrichtungen ist dem **Handel** (8 Einrichtungen) und dem **Handwerk bzw. der Produktion** (6 Einrichtungen) zuzuordnen. Knapp die Hälfte des Gewerbes (der befragten Gewerbetreibenden) stellen **Dienstleistungseinrichtungen** (12 Einrichtungen) dar. Öffentliche bzw. städtische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

5.5 Gesamtbewertung

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 der Sanierung.

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.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Am 20.05.2009 wurden 44 Träger öffentlicher Belange (TÖB) angeschrieben, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wird. Weitere 3 Träger wurden am 17.07.2009 auf Anregung eines Trägers angeschrieben. Insgesamt haben 31 Träger öffentlicher Belange geantwortet.

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 der vorbereitenden Untersuchungen beachtet wurden. Einige Träger wollen weiterhin regelmäßig informiert werden. Außerdem gab es Anregungen für sanierungsbedürftige Bereiche, Informationen über geplante Maßnahmen und Hinweise auf Altbergaufflächen, die im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Diese Belange sind in den Einzelmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen (auszugsweise) zu den Vorbereitenden Untersuchungen Gaschwitz/Großstädteln.

Die ausführlichen die Stellungnahmen befinden sich im Anhang.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	ange- schrieben am	Antwort vom	Anregungen, Hinweise, Bemerkungen
1	Regierungspräsidium Leipzig Referat 54, Raumordnung Postfach 101364 04013 Leipzig	20.05.2009	22.06.2009	– keine Einwände
2	Regierungspräsidium Leipzig Unterabteilung 6.2, Umweltfachbereich, Ge- schäftsstelle Koordinierung Postfach 101364 04013 Leipzig	20.05.2009	-	-
3	Landratsamt Landkreis Leipzig Amt für Ländliche Entwicklung SG Ländliche Entwicklung / Ländliche Neuordnung 04550 Borna	20.05.2009	05.06.2009	– keine Einwände
4	Landratsamt Landkreis Leipzig Amt für ländliche Entwicklung 04550 Borna	20.05.2009	23.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – Vorhaben wird begrüßt – Hinweis auf oberflächennahe Grundwasserschäden – Darstellung von Kulturdenkmalen verbal und im Lageplan – keine wasserrechtlich festgelegten Schutzgebiete – Darstellung der Abgrenzung des Deichschutzstreifens der Hoch- wasserschutzanlagen der Pleiße – offene und verrohrte Gewässerabschnitte sind zu erfassen, darzustellen und deren Zustand zu beschreiben; von Zustand abgeleitet sollen Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen festgelegt werden – die abwasserseitig dezentral über Kleinkläranlagen zu entsorgenden Grundstücke sind zu erfassen – Sanierungsziel: Ausrüstung der Kleinkläranlage mit einer biologischen Reinigungsstufe bis 2015 – Immissionsschutz: Hinweis auf vorhandene Schallimmissionsprognose; Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ist vorzusehen. Hinweis auf Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei wesentlichen Änderungen öffentlicher Straßen und Schienenwegen – keine Waldflächen im Untersuchungsraum

				<ul style="list-style-type: none"> – Naturschutzbehörde: Hinweis darauf, dass im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen die betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von besonders streng geschützten Tierarten zu untersuchen ist – keine Altlastflächen vorhanden – Anlage: Waldkarte
5	Regionaler Planungsverband Westsachsen Regionale Planungsstelle Bautzner Straße 67 04347 Leipzig	20.05.2009	16.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – es bestehen keine Einwände – Hinweis auf Kapitel 5 des Regionalplans Westsachsen bezüglich regionalplanerischer Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung
6	Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie Abteilung Geologie Postfach 800132 01101 Dresden	20.05.2009	11.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken – Belange der Vorsorge vor Fluglärm, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge sowie die Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fisch- und Teichwirtschaft sind nicht berührt – keine Bedenken aus geologischer Sicht – Stellungnahme des LfUFG als TÖB zu geologischen Belangen vom 27.02.2008 zur Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) – Stufe 2 – Feinkonzept zum Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“ behält Gültigkeit und soll bei weiterer Bearbeitung berücksichtigt werden
7	Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	20.05.2009	03.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – keine Einwände oder Bedenken
8	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Schlossplatz 1 01067 Dresden	20.05.2009	16.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – Hinweis auf zahlreiche Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet – Vorhaben wird begrüßt
9	Sächsisches Oberbergamt Postfach 1364 09583 Freiberg	20.05.2009	30.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – Angaben zu Auswirkungen der Grundwasserveränderungen auf das geplante Vorhaben sollen bei LMBV eingeholt und in Planung aufgenommen werden – Hinweis auf teilweise unterirdische Hohlräume aus Braunkohletiefbau Großstädteln – Vor jeder Baumaßnahme ist bergbehördliche Mitteilung über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern einzuholen

10	LMBV mbH Sanierungsbereich Westsachsen / Thüringen Walter-Köhn-Straße 2 04356 Leipzig	20.05.2009	02.07.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme vom 18.09.2008 behält weiterhin Gültigkeit (Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes – Stufe 2 – Feinkonzept zum Gebiet „Gaschwitz/Großstädteln“) - teilweise Grundeigentum der LMBV betroffen (Flurstück 70, 71 der Gemarkung Großstädteln und Flurstück 38/39 der Gemarkung Gaschwitz); gegenwärtig stehen keine Kaufverhandlungen an - Flurstück 28/39 der Gemarkung Gaschwitz ist Straße und soll an Kommune übertragen werden - Betrachtungsumring schneidet Randflächen, von den in vergangenen Jahren durchgeführten Verkäufen (Flst. 38/34, 216/17) - Es ist ein Gestattungsvertrag mit der Liegenschaftsamt der LMBV mbH abzuschließen. - Hinweis, dass bei Beanspruchung/Mitbenutzung der unter Bergaufsicht stehenden Flächen vor Baubeginn der Markscheiderei vom Bau ausführenden Unternehmen die Schachtgenehmigung zu beantragen ist. - im Bereich „Kleine Aue“ wurden Gebäude bereits bautechnisch gegen Grundwasserwiederanstieg saniert, weitere sind geplant - aus Sicht der Bodenmechanik sind keine bergbaubedingten Gefahrenbereiche vorhanden - Hinweis auf aktive Grundwassermessstellen - Anlage: thematische Karte der bekannten technischen Anlagen
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Seeburgstraße 5-9 04103 Leipzig	20.05.2009	-	-
12	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Niederlassung Sachsen, Geschäftsstelle Leipzig, Gruppe VV Nord PSF 428 04254 Leipzig	20.05.2009	-	-

13	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Bau- management Niederlassung Leipzig I Postfach 100554 04005 Leipzig	20.05.2009	24.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. - Als Bitte wird die Einbeziehung der Betriebe Elbaue/Mulde/Untere Elster in Rötha, die Landesfischereibehörde sowie die Anglerverbände Mittlere Mulde e. V. und Sachsen e. V. in das Verfahren mit einzubeziehen geäußert (wurde veranlasst - siehe Nr. 45-47).
14	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen Johann-Sebastian-Bach-Platz 1 04571 Rötha	20.05.2009	25.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgaben wurden Landkreisen und kreisfreien Städten übertragen - Weiterleitung an das Landratsamt Leipzig
15	Autobahnamt Sachsen PF 100763 01077 Dresden	20.05.2009	05.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen des Planfeststellungsbeschlusses vom 30.11.2001 sind zu beachten - Sanierungsgebiet berührt Bauverbotszone und Baubeschränkungszone, bei Veränderungen in diesen Bereichen wird um Unterlagen gebeten - Belange der B2 mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen
16	Straßenbauamt Leipzig Postfach 211153 04112 Leipzig	20.05.2009	18.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - im Untersuchungsgebiet verlaufende Staatsstraße 72 wurde in der Ortsdurchfahrt Markkleeberg bis auf Teilstück von der Alten Straße bis zur Alten Ziegelei und der Kreuzung S 72/ Zöbiger Straße grundhaft ausgebaut
17	Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH Abt. Verkehrsmanagement Postfach 100910 04009 Leipzig	20.05.2009	17.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit keine Planungen - gegenwärtig erfolgt Überarbeitung des Nahverkehrsplanes
18	DB Netz AG Niederlassung Südost, Immobilienmanagement Brandenburger Straße 1 04103 Leipzig	20.05.2009	02.12.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Bitte um Terminverlängerung am 25.06.2009: bahninterne Abstimmung zum noch nicht abgeschlossen. Antwort über DB Services Immobilien GmbH am 02.12.2009 - Es wird davon ausgegangen, dass kein gewidmetes Bahnbetriebsgelände in die Planung mit einbezogen wird. - Die Grenze des Sanierungsgebietes ist unbedingt außerhalb von bahneigenen Flurstücken anzulegen. - Es ist davon auszugehen, dass Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn Netz AG verfügungsberechtigt ist, [...] als

				<ul style="list-style-type: none"> – planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen sind – die Bahnstrecke ist mit dem Vorhaben City-Tunnel Leipzig, Netzer-gänzende Maßnahmen im Abschnitt Engelsdorf - Gaschwitz pla-nungsbehaftet – Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren
19	Staatliches Vermessungsamt Borna Leipziger Straße 67 04552 Borna	20.05.2009	-	-
20	Industrie- und Handelskammer Leipzig Geschäftsbereich Raumordnung Goedelerring 5 04109 Leipzig	20.05.2009	25.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – Planung befürwortet – Bebauung soll sich in vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügen und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen
21	Handwerkskammer zu Leipzig Postfach 100465 04004 Leipzig	20.05.2009	-	-
22	Auenkirchgemeinde Markkleeberg-Ost Kirchstraße 36 04416 Markkleeberg	20.05.2009	-	-
23	Evangelisch-Lutherische Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West Pfarrgasse 9 04416 Markkleeberg	20.05.2009		
24	Bistum Dresden-Meißen Rechtsabteilung Käthe-Kollwitz-Ufer 84 01309 Dresden	20.05.2009	26.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> – Belange der Katholische Kirche durch Vorhaben nicht berührt – keine weiteren Informationen erforderlich
25	Staatsbetrieb Sachsenforst Forstbezirk Leipzig Heilemannstr. 1 04277 Leipzig	08.04.2009	02.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> – es werden keine waldbestockten Flurstücke des Freistaates Sach-sen in Anspruch genommen – Zuwegungen zu den Waldflurstücken der „Neuen Harth“ sind auch während der Baumaßnahmen frei zu halten

26	Staatsbetrieb Sachsenforst Geschäftsleitung Referat 22 Bonnewitzer Straße 34 01796 Pirna / Ortteil Graupa	20.05.2009	02.06.2009/ 15.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - keine forstfachlichen Aspekte betroffen - Prüfung und Bewertung der im Übrigen betroffenen forstlichen Belange obliegt der unteren Forstbehörde und ist damit Bestandteil der durch den Landkreis Leipzig als Träger öffentlicher Belange abzugebenden Stellungnahme.
27	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Sachsen, Kreisgruppe Leipzig Pfaffendorfer Straße 46 04105 Leipzig	20.05.2009	-	-
28	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Löbauer Straße 68 04347 Leipzig	20.05.2009	-	-
29	Flussmeisterei Leipzig Am Teilungswehr 1 04249 Leipzig	20.05.2009	-	-
30	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Talsperrenmeisterei Untere Pleiße Postfach 1314 04570 Rötha	20.05.2009	04.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet vom Deichfuß tangiert - Landestalsperrenverwaltung plant zzt. die Instandsetzung des linkseitigen Hochwasserdeiches in diesem Abschnitt - Hinweis auf erhöhte Grundwasserstände bedingt durch abgeschlossenen Braunkohletagebau
31	Deutsche Post AG Niederlassung Brief 04370 Leipzig	20.05.2009	-	-
32	Wehrbereichsverwaltung Ost Postfach 1149 15331 Straußberg	20.05.2009	04.06.2009	- Belange der Bundeswehr werden nicht berührt
33	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Postfach 1165 04851 Torgau	20.05.2009	27.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> - keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz - keine Einwände gegen Maßnahmen

34	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) Postfach 100353 04003 Leipzig	20.05.2009	18.06.2009	<p>Hinweise auf Berührungspunkte mit Anlagenbestand: Trinkversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - zzt. keine Maßnahmen geplant, die zu Veränderung der Trinkwasserversorgung führen - innerhalb von konkreten Straßensanierungsplanungen ist zu prüfen, ob Handlungsbedarf zur zustandsbedingten Erneuerung besteht - aktuell ist vorgesehen, die Trinkwasserleitungen zwischen Alte Str. u. Konten Zöbiger Str. auszuwechseln, darüber hinaus ist die Auswechslung G.-Meisel-Str., Neue Str. Cröbernsche Str. in Planung <p>Abwasserentsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsgebiete Großstädteln und Gaschwitz abwasserseitig erschlossen - Maßnahmen am Abwassernetz im Zuge des Ausbaus der S72 zwischen Alte Str. u. Zöbiger Str. geplant
35	Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZVWALL) Geschäftsstelle Leipzig Friedrich-Ebert-Straße 33 04109 Leipzig	20.05.2009		
36	Vattenfall Europe Transmission GmbH T-AR Regionalmanagement Eichenstr. 3 A 12435 Berlin	20.05.2009	26.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen und sind auch nicht in nächste Zeit geplant - neue Anschrift beachten
37	Verbundnetz Gas AG (VNG) GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Postfach 241263 04332 Leipzig	20.05.2009	24.06.2009	<p>Stellungnahme erfolgt für VNG und die Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH Co. (GasLINIE)</p> <p>Hinweise VNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen und Planungen nicht betroffen - keine Einwände gegen Vorhaben <p>Hinweise GasLINE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf unterirdisch verlegte Anlagen - keine weiteren Anlagen geplant - Anlage: Übersichtsplan und Bestandslagepläne - Hinweis auf Beteiligung am weiteren Planungsverlauf u. Stellungnahme

38	MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH Postfach 200552 06006 Halle (Saale)	20.05.2009	26.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen: Gasmitteldruckleitungen, „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ - Stellungnahme hat Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum
39	envia Verteilernetz GmbH Netzregion Westsachsen, Netzregionssitz Markkleeberg Postfach 1225 04410 Markkleeberg	20.05.2009	28.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> - keine grundsätzlichen Bedenken <p>Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - es laufen keine Planungen, die zu berücksichtigen sind - Anlage: Bestandsplankopien - bei Bauausführungen in Nähe von Leitungen und Anlagen sind vorgeschriebene Abstände einzuhalten <p>Stellungnahme Hochspannungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 110 kV-Anlagen <p>Stellungnahme Fernmeldeanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlauf der Trassen aus Planauszügen ersichtlich
40	Kommunales Forum Südraum Leipzig Rathausplatz 1 04416 Markkleeberg	20.05.2009	19.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Belange werden nicht berührt
41	Gemeinde Grospösna Am Rittergut 1 04463 Großpösna	20.05.2009	-	-
42	Stadtverwaltung Leipzig Dezernat Planung und Bau 04092 Leipzig	20.05.2009	-	-
43	Stadt Zwenkau Bürgermeister-Ahnert-Platz 1 04442 Zwenkau	20.05.2009	27.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Belange werden nicht berührt - keine Bedenken
44	Stadt Böhlen Karl-Marx-Straße 5 04564 Böhlen	20.05.2009	24.06.2009	<ul style="list-style-type: none"> - Belange sind nicht betroffen - über Entwicklung auf Laufenden halten, da sich durch die unmittelbar angrenzende Bebauung der Ortslage Gaschwitz Auswirkungen auf die Ortslage Großdeuben erstrecken können

45	Anglerverband Mittlere Mulde Leipzig e. V. Hugo-Aurig-Str. 7c 04319 Leipzig	17.07.2009	-	- Stellungnahme sollte bis 19.08.2009 kommen, jedoch nicht erfolgt.
46	Anglerverband Sachsen e.V. Karl-Heine-Straße 64 04229 Leipzig	17.07.2009	-	- Stellungnahme sollte bis 19.08.2009 kommen, jedoch nicht erfolgt.
47	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Fischereibehörde Am Park 3 04886 Köllitsch	17.07.2009	02.09.2009	- Das Vorhaben berührt keine Gewässer und somit keine fischereirechtlichen oder -fachlichen Sachverhalte.

7 Strategien der Neuordnung

7.1 Sanierungsnotwendigkeit

Als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann ein Bereich, in dem städtebauliche Missstände festzustellen sind, welche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme beseitigt werden sollen. Der Gesetzgeber formuliert in § 136 (2) BauGB diese Kriterien wie folgt:

"Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."

Gemäß dieser Definition hat die Bestandsanalyse die Sanierungsnotwendigkeit anhand von Einzelkriterien wie z. B. Stadtbild, Bauzustand, Nutzungsstruktur, Erschließung oder Freiräume mehr als hinreichend belegt. Der vom Stadtrat zu fassende Sanierungsbeschluss für das nach § 142 BauGB förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist damit umfassend zu begründen.

7.2 Sanierungsgebietsumgriff

Durch die im Rahmen der städtebaulichen Erhebung und Betroffenenbeteiligung gewonnenen Beurteilungsgrundlagen wird die Beibehaltung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes gemäß Beschluss über den Beginn und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen vom 18.03.2009 empfohlen.

7.3 Allgemeine Sanierungsziele

Vorrangiges Ziel aller Sanierungsmaßnahmen ist es, ein Gebiet mit Behebung seiner städtebaulichen Missstände wesentlich zu verbessern. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen, wie Gebäudesanierungen, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Wiederherstellung

oder Weiterentwicklung der Stadtstrukturen, verbunden mit Stärkung der Zentrumsfunktionen, erreicht werden.

Aus den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung festgestellten städtebaulichen Missständen lassen sich folgende, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Sanierungsziele formulieren:

Demografischer Wandel

Die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung bildet den Handlungsrahmen für das kommunale Handeln, insbesondere bei der Stadtentwicklungsplanung sowie der städtebaulichen Erneuerung. In der Ausrichtung der Maßnahmen und Konzeptionen hat sich ein Prozess einer Neuausrichtung, weg von Wachstumsfokussierung hin zu Qualitätsorientierung, vollzogen.

Maßgebliche Kriterien für die Auslegung der Maßnahmen sind dabei:

- angepasste Planung der baulichen Maßnahmen,
- Barrierefreiheit für die ältere Bevölkerung,
- Kinder- und Familienfreundlichkeit,
- Sicherung der Daseinsfürsorge aller Altersgruppen,
- bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur und
- bauliche und funktionale Stärkung sowie Attraktivierung der Innenbereiche.

Wahrung der Individualität

Individuelle Vorstellungen sind ausgeprägter als je zuvor und jeder Stadtteil / jedes Quartier muss seinen Charakter wahren. Planungsüberlegungen sollen bei der eigenen, meist über Jahrhunderte entstandenen Identität ansetzen.

Entwicklungsimpulse

Von städtebaulicher Erneuerung geht Impulswirkung aus. Sie lenkt Entwicklungsimpulse und schafft die Möglichkeit zur Anpassung an veränderte Entwicklungen. Die Neuordnung bietet die Möglichkeit einer Neuorientierung oder Veränderung, welche durch finanzielle, psychologische o-

der sonstige Gründe nie von selbst ausgelöst worden wäre. Neuordnung ist daher nicht eine auf Erhalt orientierte Aufgabe, sondern vielmehr die Chance für ein zukunftsorientierte Planung.

Örtliche Struktur

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur und deren sinnvolle Ergänzung sind ebenso wichtig wie das Sichern erhaltenswerter Bausubstanz. Neubauten müssen architektonisch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Altbauten sind zu sanieren, instand zu setzen oder zu modernisieren und dürfen dabei nicht ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verlieren. Öffentliche Straßen und Wege sind zu gestalten, wenn dies noch nicht erfolgt ist. Besonders der ruhende Verkehr ist so zu ordnen, dass keine störenden Eindrücke entstehen.

Eine gesunde Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistung, bzw. nicht störendem Gewerbe ist anzustreben.

Energieeffizienz

Zu den wesentlichsten Energiesparmaßnahmen gehören die Modernisierung der Heizungssysteme und die Erneuerung der Außenhülle. Dabei werden insbesondere die aktuellen Standards und Vorschriften bei der Erneuerung von Dach und Fassade mit ausreichender Dämmung sowie der Erneuerung von Fenstern und Türen als Maßstab angesetzt. Bei diesen Maßnahmen und vor allem bei der Errichtung neuer Anlagen zur umweltverträglichen Versorgung mit Energie wird eine qualitativ hochwertige und ortstypische Gestaltung an der äußeren Hülle vorausgesetzt.

Stadtklima

Die Schaffung von Grün- und Freiflächen dient der Verbesserung der Lebensbedingungen. Sie haben eine vielfältige ökologische Funktion, dienen der Luftreinhaltung und haben auch psychologisch eine positive Wirkung. Klimaschneisen in der Stadt werden erhalten und bestehende

Grünzüge weiter vernetzt und ausgebaut. Für die Anwohner und besonders Kinder und Jugendliche bieten Grün- und Freiräume einen idealen Erlebnisraum. Auch das private Umfeld wird davon nicht ausgeschlossen.

Neben der Reduzierung von Lärm und Abgasen werden Bodenverunreinigungen und feste Abfallstoffe beseitigt. Die Sanierung oder Offenlegung von Fließgewässern ist ein weiterer Bestandteil des Maßnahmenpaketes.

Anpassung Gebäudebestand Der Gebäudebestand wird der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage entsprechend angepasst. Dazu vor allem gehören die Entkernung von Quartieren und der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz zur Schaffung eines angenehmen Wohn- und Arbeitsumfeldes. Für Neubauten wird die Innenentwicklung forciert. Die Ergänzung bestehender Strukturen sowie eine ortstypische und energieeffiziente Gestaltung ist dabei ein erklärtes Ziel.

Grün- und Freiflächen Grün schafft Möglichkeiten, den Stadtteil zu gliedern. Die Freiräume und Grünflächen bieten Erholung und Begegnungsmöglichkeit. Besonders für Kinder ist dies ein idealer Erlebnisraum. Je ländlicher die Gegend, umso mehr verlagern sich die Freizeitaktivitäten ins private Grün oder die offene Landschaft. Öffentliche Freiflächen sollen neben der Erholungsfunktion auch Platz für Veranstaltungen oder Marktgeschehen bieten.

Erschließungsanlagen Unmaßstäbliche und zu überdimensionierte Erschließungsanlagen sollen dem Bedarf entsprechend umgebaut/angepasst werden. Hierbei wird insbesondere ein Augenmaß auf die gestalterische Differenzierung von Haupt-, Erschließungs- und Anliegerstraßen gelegt. Parkplätze und Stellflächen werden durch Grün gegliedert, hohe Versiegelungsgrade dabei vermieden.

Umweltbelastung und Umweltschutz

Ziel ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen. Bei einer Neuordnung ist die Umweltbelastung so weit wie möglich zu senken. Die Minimierung von negativen Einflüssen wie Emissionen oder Lärm ist nicht nur der Umwelt dienlich, sondern sorgt auch für ein angenehmeres Leben in den Quartieren. Stellvertretend seien hier Modernisierung veralteter Heizungs- und Energiesysteme, die Verbesserung bei der Ableitung von Abwasser und der Entsorgung fester Abfallstoffe, sowie die Beseitigung von Altlasten genannt.

Zersiedlung stoppen

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel, den Landschaftsverbrauch einzudämmen und Entwicklungspotentiale bewusst in die bereits überbauten Gebiete zu lenken. Somit sollen Natur und Landschaft geschont werden. Vorgenutzte Flächen sollen durch die Behebung ihrer Missstände und Neuerschließung die Rahmenbedingungen für Handel, Gewerbe und Industrie verbessern.

Weitere Ziele

Der Anspruch auf stetige Verbesserung der Lebensbedingungen ist ebenso wichtig wie der Erhalt oder sogar die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies wird erreicht durch die Sicherung des Standortes. Ein attraktives und umfassendes Einkaufsangebot sichert die Nahversorgung und bindet die Kaufkraft. Durch ein ausgewogenes Angebot und durch eine gestaltete Umgebung wird der Ort wieder attraktiv, besonders auch als Wohn- und Lebensraum. Die Bereitschaft der Bevölkerung, auch künftig in Gaschwitz/Großstädteln zu verbleiben, wird entscheidend von der wirtschaftlichen und kulturellen Leistungskraft abhängen. Außerdem sollte es zum Ausbau von Erholungs- und Freizeitfunktionen kommen.

Insgesamt muss das Konzept im Gesamtzusammenhang der ganzen Stadt und der angrenzenden Stadtteile gesehen werden, obwohl es nur eine gebietsbezogene Aufwertung bedeutet. Es ist als Plangrundlage für die folgenden Jahre aufzufassen. In diesem Rahmen ergeben sich aber auch Möglichkeiten für eine bauliche Korrektur bestimmter Unzulänglichkeiten hinsichtlich Struktur und Funktion.

7.4 Leitlinien der Stadterneuerung

Ihre strategische Entwicklung richtet die Stadt Markkleeberg nach einem vom Stadtrat am 16. Dezember 1998 beschlossenen Leitbild 2010 unter dem Motto „Markkleeberg nicht nur Stadt im Grünen“ aus. Für den Bereich Stadtentwicklung wurde folgendes Ziel definiert:

„Das grüne Erscheinungsbild der Stadt Markkleeberg ist bereits an den gut gestalteten Stadeingängen zu erkennen. Ein funktionierendes, attraktives Stadtzentrum zwischen Rathausplatz und Ring ist unter Wahrung der historischen städtischen Struktur und Bausubstanz entstanden. Die innerörtliche Verbindung zwischen Markkleeberg-Ost und Markkleeberg-West ist über den Bereich agra und die Möncherei ausgebaut. Mit dem Cospudener See und dem Markkleeberger See sind zwei Erholungs- und Freizeitgebiete entstanden. Das Typische der Ortsteile wurde im Sinne der Erhaltung ihrer Identität bewahrt und wiederbelebt. Zöbiger hat die Herausforderung der Erhaltung seiner dörflichen Struktur mit der Verknüpfung von Wohnen und Freizeit am Wasser bestanden. Großstädteln und Gaschwitz sind in die entstandene Erholungslandschaft funktionell eingebunden. Auenhain ist der Ausgangspunkt eines Sport- und Freizeitentrums.“

Für die Stadterneuerung in Markkleeberg bedeutet dies in Verbindung mit den weiteren Zielsetzungen des Leitbildes, die vorhandene Struktur grundsätzlich zu erhalten, neu zu ordnen, zu ergänzen und aufzuwerten. Dabei sollen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden. Die Impulse der Stadterneuerung sollen sich ebenfalls auf die wirtschaftliche und Arbeitsmarktsituation positiv auswirken. Gute Erfahrungen in dieser Richtung konnten bereits mit den bestehenden Sanierungsgebieten gemacht werden.

Das Untersuchungsgebiet stellt einen wesentlichen Eckpfeiler zur Erreichung dieser Ziele dar.

7.5 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept setzt das Leitbild und die Sanierungsziele konzeptionell durch textliche und kartografische Darstellungen um. Wichtig ist dabei zu betonen, dass es sich bei dem Konzept um einen informellen Plan handelt, welcher aus derzeitiger Sicht einen anzustrebenden Idealzustand mit Erreichung aller Zielstellungen zum Ende der Sanierungsdurchführung darstellt. Er ist 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 Neuordnungskonzept spätestens alle 5 Jahre überprüft und ggf. fortgeschrieben werden, um jeweils den aktuellen Gegebenheiten zu entsprechen.

Im Neuordnungskonzept (Plan 7) ist dargestellt, wie die Sanierungsziele räumlich und gestalterisch realisiert werden können.

Durch den erheblichen planerischen Aufwand im Rahmen der Planerstellung, die intensive Fach- und Bürgerbeteiligung sowie den Beschlüssen in den kommunalen Gremien entfaltet das Neuordnungskonzept dennoch eine Bindungswirkung für alle weiteren planerischen Entscheidungen im Sanierungsgebiet.

Das Neuordnungskonzept sieht ausgehend von der Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Wesentlichen die Sanierung der privaten Gebäude vor. Daneben sollen Erschließungsanlagen verbessert sowie Grün- und Freiflächen aufgewertet bzw. neu angelegt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das Erweiterungsgebiet „Gaschwitz und Großstädteln“ deutlich aufgewertet werden, so dass ein ansprechender und lebenswerter Stadtbereich entsteht. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass gestalterisch den Maßstäben der bestehenden Sanierungsgebiete entsprochen wird und beispielsweise bei den Gebäuden hinsichtlich der Dachdeckung, der Fassadengestaltung mit ihren Fassadenverzierungen und der Fenstergestaltung den ortsüblichen Ansprüchen genügt wird. Auch die Befestigungsarten der Erschließungsmaßnahmen sollen dem siedlungsstrukturtypischen Charakter entsprechen.

Sanierungsziel: Modernisierung und Instandsetzung

Die in der Analyse dargestellten Mängel des Bauzustandes an einer Vielzahl der privaten und kommunalen Gebäude sind zu beseitigen. Von ca. 600 Gebäuden besitzen 355 größere Mängel in der Bausubstanz (Sanierungsstufe II bis IV). Hier gilt es, eine Verbesserung in der Bausubstanz (konstruktive Mängel), der äußeren Hülle (Dach, Fenster, Fassade), der Wohnungsausstattung (Sanitär/Heizung, bauphysikalische Mängel) und der Wohnungsgrundrisse (Wohnungsabschlusstür, Wohnungszuschnitten) zu erreichen. Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude steht dabei im Mittelpunkt.

Sanierungsziel: Ortsbildreparatur

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebietes soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies geschieht insbesondere über die Sanierung der Gebäude und der Gebäudefassaden sowie durch den Erhalt der vorhandenen Grünstruktur. Historisch wertvolle Bausubstanz ist zu sichern bzw. zu sanieren, um z. B. bei Leerstand neue Nutzungen zu ermöglichen. Durch den Abbruch von desolater und ungenutzter Bausubstanz entsteht eine Aufwertung der Grundstücke sowie der umgebenden Bebauung. Dies betrifft überwiegend Gewerbe- und Nebengebäude. Auf ausgewählten beräumten bzw. unbebauten Grundstücke können neue Gebäude errichtet werden (Bsp. für junge Familien). Gggf. sind auch strukturierende Baumpflanzungen notwendig.

Sanierungsziel: Wiederherstellung von Raumkanten

Die in der Analyse aufgezeigten Baulücken bzw. fehlenden Raumkanten sollen durch angemessene Bebauung bzw. durch raumbildende Baumpflanzungen ergänzt werden. Um die Baulücken zu schließen, wurden im Neuordnungskonzept Bebauungen vorgeschlagen, die sich in ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung dem Bestand anpassen sollten. In Bereichen, in denen eine Bebauung unrealistisch erscheint, sind im Neuordnungskonzept straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen, welche die Baulücken angemessen schließen.

Sanierungsziel: Funktionale bzw. gestalterische Aufwertung von Grün- und Freiflächen

Das Sanierungsgebiet sollte eine zusammenhängende Gestaltung erhalten, dies betrifft insbesondere die Zuordnung von Fußgänger- und Grünbereichen sowie eine raumbildende Bepflanzung. Der ortsbildprägende Charakter durch die Grünbereiche innerhalb der privaten Grundstücke ist zu erhalten. Der fortschreitenden Versiegelung der Grundstücksbereiche

sollte Einhalt geboten werden. Häufig lassen sich durch eine intensive Beratung des Eigentümers Kompromisse zwischen dem Anspruch von Stellplätzen und einer ausreichenden ortstypischen Grundstücksbegrünung erreichen.

Sanierungsziel: Gestalterische und bauliche Aufwertung von Erschließungsbereichen

Im Sanierungsgebiet sind die Erschließungsflächen so herzustellen, dass eine klare räumliche und funktionale Zuordnung der Bereiche erkennbar ist. Neben einer bedarfsgerechten Neustrukturierung der Erschließung ist die Sanierung von Fußweg und Fahrbahnbelägen als auch die Erneuerung der Beleuchtung vorgesehen. Neben der baulichen Aufwertung müssen zugleich auch raumbildende Bepflanzungen, Platznutzungen und Parkierungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

8 Umsetzung der Maßnahmen

Der Maßnahmeplan (Plan 8) dient zur Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele und der Umsetzung des Neuordnungskonzeptes. 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 9). Im Rahmen der Programmdurchführung wird der Maßnahmeplan entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Der Maßnahmeplan beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen, die zu wesentlichen Teilen aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (SSP) bzw. dem EU-Förderprogramm EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) nach VwV Stadtentwicklung vom 20.05.2008, Abschnitt II.1 „Nachhaltige Stadtentwicklung“ (EFRE) finanziert werden. Welches der Förderprogramme nach derzeitigem Stand für die Maßnahmen geplant ist, ist neben der Maßnahmebeschreibung gekennzeichnet.

Grunderwerb

Maßnahmefelder (mit Auswahl vorgesehener Einzelmaßnahmen)	SSP	EFRE
Grunderwerb für Erschließung	X	
Grunderwerb für Gemeinbedarf		
• Freifläche Hauptstraße, nördl. Hans-Steche-Weg	X	
Zwischenerwerb	X	

Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmefelder (mit Auswahl vorgesehener Einzelmaßnahmen)	SSP	EFRE
Bodenordnung	X	
Umzug von Betroffenen	X	
Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken		
• Schloß Gaschwitz / div. Anbauten	X	
• Abbruch Alte Schule (Grundschule Großstädteln)	X	
Rückbau privater baulicher Anlagen		
• Hauptstraße 221/ Schloss Großstädteln	X	

öffentliche Parkierung		
• Parkplatz Hans-Steche-Weg	X	
• Parkplatz Hauptstraße nahe Friedhof	X	
• Parkplatz Bahnhofsvorplatz Gaschwitz	X	
• Parkplatz Grundschule Großstädteln	X	
• Parkplatz Großstädteln Bahnhof	X	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	X	

Baumaßnahmen

Maßnahmefelder (mit Auswahl vorgesehener Einzelmaßnahmen)	SSP	EFRE
Privatgebäude		
• Gustav-Meisel-Straße 7 (Christliches Jugenddorf)	X	
• Herrenhaus, Gut Gaschwitz	X	
• sowie diverse weitere Maßnahmen privater Eigentümer (Modernisierung/Instandsetzung)	X	
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		
• Alte Straße 1 (Kirche, Pfarrhaus)	X	
• Alte Straße 7 (Grundschule Großstädteln)	X	
• Jugendclub im Gut Gaschwitz	X	
• Kita „Zwergenstube“ (Außenanlagen)	X	
• Orangerie/Torhaus Süd Gut Gaschwitz (Vereins- und Veranstaltungszentrum)		X
• Turnhalle Gaschwitz		X

Sicherungsmaßnahmen

Maßnahmefelder	SSP	EFRE
Sicherungsmaßnahmen an privaten Gebäuden	X	
Sicherungsmaßnahmen an gemeindeeigenen Gebäuden	X	

9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann für die Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln entfallen.

Die Finanzierung erfolgt zu wesentlichen Teilen aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“. Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK - Feinkonzept) wurden die Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Weitere Finanzmittel können über das EU-Förderprogramm EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) nach VwV Stadtentwicklung vom 20.05.2008, Abschnitt II.1 „Nachhaltige Stadtentwicklung“ bereitgestellt werden. Für dieses Programm wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Integrierten Handlungskonzept (IHAK) dargestellt.

10 Sozialplan

10.1 Grundlagen

Gemäß § 180 BauGB ist die Stadt verpflichtet, eventuelle Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen durch die Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen und, soweit möglich, auszugleichen.

Auf Grundlage der erhobenen Daten sollen Vorstellungen entwickelt werden, die einerseits die möglichen Nachteile benennen und andererseits Vorstellungen aufzeigen, diese Nachteile zu mildern oder zu verhindern. Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen bezüglich der persönlichen Auswirkungen auf die Betroffenen stellt der Sozialplan dar.

Das Baugesetzbuch sieht folgende Möglichkeiten zur sozialverträglichen Sanierung vor:

- § 181 BauGB: Härteausgleich bzgl. wirtschaftlicher Nachteile in finanzieller Form
- § 185 BauGB: Entschädigung bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 186 BauGB: Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Neben diesen sanierungsbezogenen Leistungen kommt eine Reihe von weiteren Maßnahmen der sozialen Abfederung in Betracht.

- Leistungen nach Bundessozialhilfegesetz
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz
- KfW- bzw. SAB-Förderung gewerblicher bzw. wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Für die Dauer des Sanierungsverfahrens wird die Stadt Markkleeberg in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsbeauftragten sich fortgesetzt um Mittel aus anderen Programmen sowie um die Unterstützung und Beratung der Betroffenen bemühen. In Verbindung mit den Instrumentarien des BauGB kann so die größtmögliche Hilfe für die Bewohner im Untersuchungsgebiet gegeben werden

10.2 Problemgruppen

Nachfolgend werden diejenigen Personenkreise beschrieben, die von der Sanierungsdurchführung möglicherweise nachteilig betroffen sein könnten.

Haushalte mit geringem finanziellem Einkommen

Bei Mieterhaushalten mit geringem finanziellen Einkommen ist eine Förderung der Modernisierungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung, da eine ungeforderte Sanierung zu einer deutliche Erhöhung der Miete und damit Einschränkung des Lebensstandards führen kann. Die Aufwertung der Wohnverhältnisse gleicht dabei die finanzielle Belastung nicht hinreichend aus.

Bei Eigentümerhaushalten mit geringer Kapitaldecke kann ein Ausweg zur Sanierungsermöglichung darin gesehen werden, dass bei fachlichem Leistungsvermögen ein Teil der Bauleistungen in geförderter Eigenleistung erbracht wird.

Eigentümer von besonders mangelbehafteten Objekten

Auch im zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden sich Gebäude, deren Restwert aufgrund der äußerst schlechten Bausubstanz nur noch sehr gering ist. Sollte das Grundstück zum Abbruch der Bausubstanz erworben werden, so dürfte der ermittelte Kaufpreis in der Regel nicht ausreichen, um dem Eigentümer den Erwerb oder die Schaffung von Ersatzwohnraum zu ermöglichen. Insofern dem Eigentümer nicht zuzumuten ist, zur Miete zu wohnen, könnte in diesem Fall die Suche nach geeigneten Ersatzobjekten unterstützt werden.

Ältere Bewohner

Wie die Untersuchung gezeigt hat, wohnt ein Teil der Bewohner bereits längere Zeit im Untersuchungsgebiet. Erwartungsgemäß ist die Bereitschaft von älteren Bewohnern, noch umfangreiche Sanierungsinvestitionen zu dulden oder den Wohnraum in den letzten Jahren zu wechseln sehr gering. Hier wird in jedem Einzelfall in Kooperation mit dem Gebäudeeigentümer zu entscheiden sein, ob auf eine Veränderung vorläufig verzichtet wird oder aber alle Möglichkeiten der Unterstützung wie Umzugsbeihilfe oder Ersatzwohnraumbeschaffung ausgeschöpft werden.

10.3 Zielsetzungen des Sozialplanes

Aufgrund der Gespräche mit den Beteiligten sind die beschriebenen potentiellen Problemgruppen sowie auch ihre Einstellung zur Sanierung bekannt. Daraus ergeben sich Grundsätze für den Sozialplan, die in erster Linie auf diese Gruppen anzuwenden sind. Darüber hinaus gelten die Grundsätze selbstverständlich für sämtliche Einwohner des Sanierungsgebietes. Die Grundsätze werden laufend an sich verändernde soziale und ökonomische Bedingungen angepasst

- Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen. Die Betroffenen werden in geeigneter Weise an der Realisierung und Fortentwicklung des Neuordnungskonzepts beteiligt.
- Die vorhandenen sozialen Bindungen im Gebiet sind zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen sollen in enger Abstimmung mit den Betroffenen erfolgen.
- Um einer einseitigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass diese auch Familien mit Kindern gerecht werden.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur ausnahmsweise und nur dann nicht entsprochen werden, wenn anderenfalls wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb zum Abbruch vorgesehener Gebäude ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über einen Eigentümer-Sanierungsvertrag vorzuziehen.
- Sämtliche erforderliche Maßnahmen wie z. B. Grunderwerb, Modernisierung und Instandsetzung sind nach Möglichkeit auf dem Vereinbarungsweg mit den Beteiligten herbeizuführen.
- Mietpreiserhöhungen nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Ggf. sind

Verträge mit Mietpreisbindung abzuschließen. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner ist entgegen zu wirken

- Bei der Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe ist zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

Neben diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen als Bestandteil des späteren Sozialplanes nach § 180 BauGB anzusehen.

11 Durchführungsempfehlungen

11.1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Um die beschriebenen Sanierungsziele verwirklichen zu können, wird empfohlen, dass bestehende Sanierungsgebiet „Gaschwitz und Großstädteln“ förmlich festzulegen.

Nach § 142 (1) BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 (3) BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so einzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die vorgeschlagene **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** sowie die hierfür **formulierten Sanierungsaufgaben** bilden die **Grundlage für die Sanierungssatzung**.

11.2 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung ist zu entscheiden, welches Verfahrensrecht nach Baugesetzbuch bei der Sanierung angewendet werden soll. Grundsätzlich können das „klassische“ Sanierungsverfahren nach §§ 152 – 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB gewählt werden. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in ihrer Intensität mit der die Kommune Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreises oder auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet nehmen kann.

Beim Satzungsbeschluss muss der Stadtrat nach § 142 Abs. 4 BauGB abwägen, ob die Sanierung im umfassenden („klassischen“) Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden muss, d. h., dass nach dem Baugesetzbuch der Stadt zur Durchführung der Sanierung das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a ff. BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung steht. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Stadt keinen Ermessensspielraum.

Das Baugesetzbuch geht vielmehr davon aus, dass für das entsprechende Gebiet nur das eine oder andere Verfahren zur Anwendung kommen kann. Die §§ 152 - 156a ff. BauGB haben im Wesentlichen folgenden Inhalt („**klassische**“ **Sanierungsverfahren**).

1. Das Bodenpreisrecht, d.h., der Ausschluss der sanierungsbedingten Werterhöhung des Bodenwertes bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlagen.
2. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen d.h., der durch eine Sanierungsmaßnahme entstandene sanierungsbedingte Wertzuwachs eines Grundstückes, kann ausgeschöpft werden.

Nach § 142 Abs. 4, Halbsatz 1 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („**vereinfachtes Verfahren**“). Das vereinfachte Verfahren wird in der Regel bei Erneuerungsmaßnahmen angewendet, bei denen keine größeren strukturellen Aufgaben zu realisieren sind, sich öffentliche Aufgaben ohne größere Probleme durchführen lassen, der Schwerpunkt der Sanierung auf die erhaltende Erneuerung gesetzt wird und keine grundstücksbezogenen Wertsteigerungen zu erwarten sind.

Im untersuchten Gebiet Gaschwitz/Großstädteln liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen in der erhaltenden Erneuerung: Erhaltung und Sanierung der vorhandenen Bebauung (wo wirtschaftlich vertretbar); Gestaltung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze; teilweise Bau von öffentlichen Parkieranlagen; behutsame Nachverdichtung, Verbesserung der Nutzungsstruktur; Wiederaufführung brachliegender Bereiche zu einer sinnvollen Nutzung. Es sind keine größeren strukturellen Aufgaben zu realisieren, die öffentlichen Aufgaben lassen sich ohne größere Probleme durchführen. Grundstücksbezogene Wertsteigerungen werden nicht erwartet.

Zusammenfassend lässt sich aus heutiger Sicht feststellen, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 152 - 156a ff.) für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Gaschwitz/Großstädteln nicht erforderlich sind. Entsprechendes gilt für Vorschriften des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge): Ein Ausschluss der Genehmigungspflicht wird die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erschweren.

11.3 Rechtskraft

Erforderlicher **Beschluss**: Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Gaschwitz/Großstädteln nach § 142 (3) BauGB

Nach den Bestimmungen der derzeit geltenden Fassung der Gemeindeordnung ist die **Sanierungssatzung** der Rechtsaufsichtsbehörde **anzuzeigen**. Erfolgt im Satzungsbeschluss der Ausschluss der Vorschriften des § 144 (2) BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge), entfällt die Information des Grundbuchamtes, da ein Sanierungsvermerk nicht eingetragen wird.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung wird diese rechtsverbindlich.

11.4 Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Es wird empfohlen, die geplante Sanierungsmaßnahme vollumfänglich bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB durchzuführen. Gemäß § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Als Frist, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, werden aufgrund der anstehenden Aufgaben und der zur Verfügung stehenden Mittel aus den Förderprogrammen 11 Jahre empfohlen (bis 2020). Durch Beschluss kann diese Frist auch verlängert werden.

12 Anhang

12.1 Fotodokumentation

Im anschließenden Fototeil wird ein Überblick über das Untersuchungsgebiet gegeben. Neben den einzelnen Teilbereichen und Schwerpunkten werden insbesondere Probleme und Potenziale nochmals verdeutlicht.

unsanierte Bausubstanz / Gebäudeleerstand / Brachen



Torhäuser Gutsgelände Gaschwitz



Gutsgelände Gaschwitz Scheunen



Brache Gutsgelände Gaschwitz ehemaliges Herrenhaus



Gutsgelände Gaschwitz ehemaliges Herrenhaus



Gaschwitz Hauptstraße 303



Schachtweg 3



leerstehende Bahnhofsgebäude Gaschwitz



Großstädteln, Alte Straße 18, teilweise leerstehend



Großstädteln, Hauptstraße 218 verlassen



Einfahrt zum Gutsgelände Großstädteln



Grundschule, Alte Straße 7



ungestalteter Pausenhof Grundschule, Alte Straße 7



Herrenhaus, Gutsanlage Großstädteln



Herrenhaus, Brache Gutsanlage Großstädteln, Gartenseite

Mängel im Erschließungsbereich



bauliche Erschließungsmängel Alte Straße, Großstädteln



bauliche Mängel im Platzbereich vor der Kirche Großstädteln



Platzgestaltungs- und Erschließungsmängel Kleine Aue



Erschließungsmängel Kleine Aue



Erschließungsmängel Cröbernsche Straße über Pleiße



Platzgestaltungsmängel im Gutshof Gaschwitz



Garagenanlage Kleine Aue an der Pleiße



Lärmemission Bahntrasse

Beispiele sanierter Bausubstanz und Freiflächen



Hauptstraße 307



Brunnengasse 1



Hauptstraße 302/300



Sanierte Bausubstanz Hauptstraße 299



Wohnanlage „Eisenbahnersiedlung“, Am Schachtweg 2



Sanierte Wohnzeile Hans-Steche-Weg 2-12



Kirche



Napoleonhaus im Gelände Gutshaus Gaschwitz



Sanierte Wohnzeile Straße des Aufbaus 1/3



Sanierte Wohnzeile Straße des Aufbaus 36-45



Sporthalle Großstädteln



Kinderhort Großstädteln

12.2 TÖB-Stellungnahmen

12.3 Planteil

Plan 1: Abgrenzungsplan

Plan 2: Stadtbild, Verkehr, Erschließung und Freiflächen

Plan 3: Eigentumsverhältnisse

Plan 4: Gebäudenutzung im Erdgeschoss

Plan 5: Gebäudezustand und Denkmalschutz

Plan 6: Städtebauliche Missstände

Plan 7: Neuordnungskonzeptes (NOK) als städtebaulicher Rahmenplan

Plan 8: Maßnahmekonzeptes (MNP) zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes