

INHALTSVERZEICHNIS:**Rechtsgrundlage:**

1.0	BAUGESETZBUCH	Seite: 4
2.0	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	Seite: 4
3.0	SÄCHSISCHE BAUORDNUNG	Seite: 4
4.0	PLANZEICHENVERORDNUNG	Seite: 4
5.0	Sächsische Garagenverordnung (SächsGarVO)	Seite: 4

Begründung (§ 8 BauGB):

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	Seite: 5
2.0	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	Seite: 7
3.0	VERFAHREN	Seite: 10
4.0	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	Seite: 13
5.0	VERKEHRERSCHLIESSUNG	Seite: 16
6.0	GRÜNFLÄCHEN	Seite: 19
7.0	IEDLUNGSWASSERKONZEPT	Seite: 22
8.0	WOHNFORM	Seite: 24
9.0	GESTALTUNG	Seite: 26
10.0	VER- UND ENTSORGUNG	Seite: 27
11.0	ENERGIEKONZEPT	Seite: 28
12.0	SCHUTZ DER UMWELT UND DES KLIMAS	Seite: 30
13.0	KOSTEN UND UMSETZUNG	Seite: 31
14.0	TABELLEN DER FLÄCHEN UND WOHN EINHEITEN	Seite: 33

RECHTSGRUNDLAGE:

knauthai begrü296.doc

- 1.0 Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466), Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz (BauGB-MaßnahmeG) vom 28.04.1993 (BGBl S. 622)
- 2.0 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland. (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993) (BGBl S. 466)
- 3.0 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. Nr. 47/1994, S. 1401).
- 4.0 Planzeichenverordnung vom 1.4.1991
- 5.0 Sächsische Garagenverordnung (SächsGarVO) vom 17. Januar 1995

BEGRÜNDUNG (§ 8 BAUGB)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Ausgangssituation:

Die Stadt Leipzig beabsichtigt im Südwesten der Stadt auf den Gemarkungen Knauthain und Knautkleeberg Flächen für den Wohnungsbedarf zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde für eine Fläche von ca. 620 ha eine Strukturentwicklungsplanung erarbeitet.

Als Ergebnis der Vorabstimmung mit den Ämtern der Stadt Leipzig, am 23.09.1992 und am 14.01.1993 wurde entschieden, die Variante mit der maximalen Ausweisung an Siedlungserweiterungsflächen für die weitere Bearbeitung zugrunde zu legen.

1.2 Einfügung in die Strukturplanung:

Im Einzelnen sieht die Strukturplanung Leipzig Südwest drei Siedlungsflächen vor:

- eine Arrondierung und westliche Erweiterung der **Albersdorfer Siedlung** an der Albersdorfer Straße auf der Gemarkung Knautkleeberg.
- eine Arrondierung und westliche Erweiterung der **Teichsiedlung** an der Emil-Teich- und Nimrod Straße auf der Gemarkung Knauthain
- eine nördliche, westliche und südliche Erweiterung der **Thomas-Müntzer-Siedlung** auf der Gemarkung Knauthain

Das Strukturkonzept Leipzig Südwest sieht insgesamt eine Wohngebietsentwicklung von ca. 105 ha für ca. 9000 Einwohner vor, auf den Gemarkungen Knautkleeberg und Knauthain mit Erweiterungen der Albersdorfer Siedlung, der Teichsiedlung und der Thomas Müntzer-Siedlung.

Die Erweiterung der Thomas Müntzer-Siedlung ist der erste Realisierungsabschnitt innerhalb dieses Strukturkonzeptes mit ca. 600 Wohneinheiten für das Plangebiet des Bebauungsplanes 132.1 und ca. 200 Wohneinheiten für das Plangebiet des Bebauungsplanes 132.2.

1.3 Wohnungsbedarf:

Die Strukturplanung Leipzig Südwest basiert auf Untersuchungen zur Einwohnerentwicklung und des spezifischen Wohnungsbedarfes der Stadt Leipzig.

Innerhalb der Stadtregion Leipzig-Halle besteht ein sich unter marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verstärkender Stadt-Umland-Konflikt, der durch die vor allem im Umland überzogenen Ausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten verstärkt wird.

Um Abwanderungstendenzen ins Umland entgegenzuwirken, hat die Stadt Leipzig die Absicht, Flächen für den preiswerten Wohnungsbau, insbesondere den Ein- und Zweifamilienhausbau auszuweiten.

Denn nur knapp 14000 WE = 6% des Leipziger Wohnbestandes in Einfamilienhäusern bzw. Reiheneigenheimen.

Wegen des Fehlbestandes an diesen Wohnformen und der Nachfrage speziell junger Familien wird die Erweiterung der Thomas Müntzer-Siedlung weitgehend als Eigenheimsiedlung entwickelt.

Dabei steht das soziale Anliegen im Vordergrund, hochwertigen, gesunden und preiswerten Wohnraum für Leipziger Familien zu schaffen.

1.4 Umweltbewußte Siedlungsentwicklung:

Um der Besonderheit des Gebietes in seiner Stadtrandlage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen und in Anbetracht der allgemein ungünstigen Umweltsituation im Raum Leipzig erfolgt die Siedlungserweiterung unter besonderen ökologischen Prämissen.

Mit den folgenden Orientierungen soll ein Beitrag geleistet werden, zu einer nachhaltigen, dauerhaften und zukunftsfähigen Entwicklung des Wohngebietes:

- Ökologische Freiraumgliederung unter der besonderen Zielsetzung des Wiederaufbaus von Landschaft.
- Solarorientierter Städtebau durch weitgehende Südausrichtung der Wohnanlagen zur Nutzung der passiven Sonnenenergie
- Niedrigenergiebauweise mit einem maximalen Energieverbrauch 20% unter der WSV 95

CO₂ reduziertes Energieversorgungssystem, mit der Option der Integration aktiver Sonnenenergienutzung.

- Qualifizierte Dichte mit dem Ziel, eine relativ hohe Ausnutzung des Wohnbaulandes (GFZ 0,6-0,8) mit kleinen und preiswerten Parzellierungen zu gewährleisten und dafür ökologisch wirksame Freiraumflächen in großen zusammenhängenden Sozial-, Spiel- und Grünlandschaften zu gestalten.
- Gesundes, ressourcen- und kostensparendes Bauen mit Integration von Selbstbaumöglichkeiten.
- Siedlung als Regenrückhaltesystem mit Sammlung, Nutzung und Versickerung des Regenwassers zur Trinkwassereinsparung und Grundwasseranreicherung.

Mit dieser Orientierung wurde der städtebauliche Entwurf zum Teilnahmewettbewerb „Umweltgerechter, kosten- und flächensparender Wohnungsbau“ des Sächsischen Ministeriums des Inneren - SMI im Oktober 1994 eingereicht und eine Prämierung erreicht.

Eine Bündelung vorhandener Förderprogramme des Landes wurden für das Projekt bei der Realisierung der Wettbewerbsaussage in Aussicht gestellt.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Erweiterungsgebiet der Thomas-Müntzer-Siedlung ist eine im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ausgewiesene Wohnbaufläche am südwestlichen Stadtrand.

Der B-Plan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen für das Baugebiet zur Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung wurden in ihrer Geometrie unter geringfügiger Überschreitung der Flächen verändert, um dem städtebaulichen Konzept einer ökologischen, mit der Landschaft verzahnten, Siedlungsstruktur gerecht zu werden.

2.2 Größe des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan 132.1 umfaßt insgesamt ca. 49,7 ha. Das Bruttobauland beträgt ca. 25,1 ha und das Nettobauland einschließlich der Fläche für den Kindergarten und das Gemeinschaftshaus ca. 16,5 ha. In den öffentlichen Flächen von ca. 31,4 ha sind ca. 18,4 ha Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

2.3 Räumliche Abgrenzung:

- im Norden: durch eine Linie, welche in einem Abstand von 30 m nördlich der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstückes Nr. 400 (Rehbacher Str.) verläuft.
- im Westen: durch die Stadtgrenze (westliche Grenze des Flurstückes Nr. 251), Teilbereich der südlichen, Grenze des Flurstückes Nr. 249, Teilbereich der westlichen-, südlichen und wiederum westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 245.
- im Süden: durch die westliche Grenze der Flurstücks-Nr. 245 in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit einer Begrenzungslinie, welche in einem Abstand von 30 m östlich zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 397 (Knautnaundorfer Str.) verläuft, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 879, 878 und 877, die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 648 in gerader Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 875
- im Osten: durch die westlichen Grenzen des Flurstückes Nr. 648, 647, 646 und 645, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 250 a bis 250 s, die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 848/3 (Büttnerweg), die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 847, die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 820 - 847, und in gerader Verlängerung dieser Linie nach Norden bis zum Eckpunkt der Flurstücke Nr. 288 und 287, die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 287, die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 285-287, die gerade Verlängerung dieser Linie zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 282, die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 282 bis zur Linie, welche in einem Abstand von 30 m nördlich der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstückes Nr. 400 (Rehbacherstraße) verläuft.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 21.12.94 wurde der Geltungsbereich nach Süden erweitert. Die zusätzlich erfaßten Flächen sollen im wesentlichen als öffentliche Grünflächen und als Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, um den Belangen des Bodenschutzes gerecht werden.

2.4 Siedlungsteil G

Die Stadt beabsichtigt, für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Siedlungserweiterungsfläche (Siedlungsteil G) einen eigenen Bebauungsplan, mit der B-Plan-Nr. 132.2, aufzustellen.

Dieser umfaßt folgende Flurstücke:

- In privatem Eigentum: Flurstücke Nr. 285, 286, 287, 288, 292, 293, 294, 295.
- In städtischem Eigentum: Flurstücke Nr. 250, 289, 296

Wegen der noch nicht geklärten Frage der Umlegung der privaten Flächen und des Abschlusses von Folgekostenverträgen mit den Privateigentümern wurde der Siedlungsteil G aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung herausgenommen. Es bleibt jedoch bei der Planungsabsicht der Stadt Leipzig, auch den Siedlungsteil G mit Baurecht zu versehen. Die Herausnahme bedeutet nur ein zeitliches Abkoppeln von dem Teil des Planes, der sich ausschließlich auf städtische Flächen bezieht, um das Verfahren wegen der zeitlichen Bindung von Fördergeldern für die Erschließung nicht zu behindern.

Sobald die Fragen des Umlegungsverfahrens sowie der Folgekostenverträge mit den Privateigentümern geklärt sind, wird für die Siedlung G ein eigener Bebauungsplan aufgestellt.

2.5 Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt mit wenigen vorhandenen Wegeflächen.

2.6 Nutzung der angrenzenden Flächen

Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind weitgehend landwirtschaftlich genutzt und Teil eines im Strukturkonzept Süd-West dargestellten Grünkonzeptes.

Die östlich angrenzende Siedlung „Thomas Müntzer“ besteht in der Hauptsache aus Doppelhäusern, die in den dreißiger Jahren errichtet wurden. Als Selbstversorgersiedlung hat sie eine geringe Dichte mit großen, relativ schmalen Grundstücken.

2.7 Grundbesitzverhältnis

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme der Parzelle 249, befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig

2.8 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamts Leipzig im Maßstab 1:1000.

3.0 VERFAHREN

3.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

(§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BAuGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) zul. geändert d. Art 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz- Inv. WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Das Planverfahren für das Gesamtgebiet wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 14.12.1994 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig eingeleitet.

3.2 Anlaufberatungen

Im Vorfeld fanden Anlaufberatungen der städtischen Ämter zur Klärung von Fragen der Erschließung und Stadttechnik statt.

3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Am 28.03.95 und am 04.04.95 wurde den Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplanes (1. Entwurfsfassung) vom Stadtplanungsamt zugesandt. Am 12.04.95 fand eine erste Erörterung des Entwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange, den beteiligten Ämtern der Stadt Leipzig und den Planverfassern statt.

Die Stellungnahmen der TÖB's wurden - soweit sie eingegangen waren, abgewogen und bis zum Offenlegungsbeschluß in die Planung aufgenommen.

Die nach Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet.

3.4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand bereits statt im Rahmen der Vorstellung des Strukturkonzeptes Leipzig Südwest am 30.11.94 im Schulhort in der Schönbergstraße und einer Anhörung am 07.05.94 in der Hoffnungskirche, Seumestraße 129 .

Nach § 3 Abs. 1 BauGB kann damit bei der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes auf eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden.

3.5 Offenlegung

Der Bebauungsplanentwurf 132.1 wurde am 14.06.95 der Ratsversammlung (Billigungs- und Auslegungsbeschluß) zur Beschließung der Offenlegung vorgelegt und beschlossen. Am 24.06.95 fand die öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt statt.

3.6 Öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung fand vom 04.07.95 bis 03.08.95 im Stadtplanungsamt Leipzig und dem Büro des Siedlerverbundes Thomas-Müntzer e.V. statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger wurden fortgeschrieben, in den B-Plan integriert und finden in wesentlichen Belangen Berücksichtigung. Hierzu zählt vor allem die Reduzierung der Gebäudehöhen und die weitgehende Erhaltung der bestehenden Windschutzhecke. Aufgrund dieser Einwendung werden die Siedlungsteile A-C 10 Meter nach Westen verschoben.

3.7 Erneute Anhörung der von den Änderungen betroffenen TÖB's und Bürger

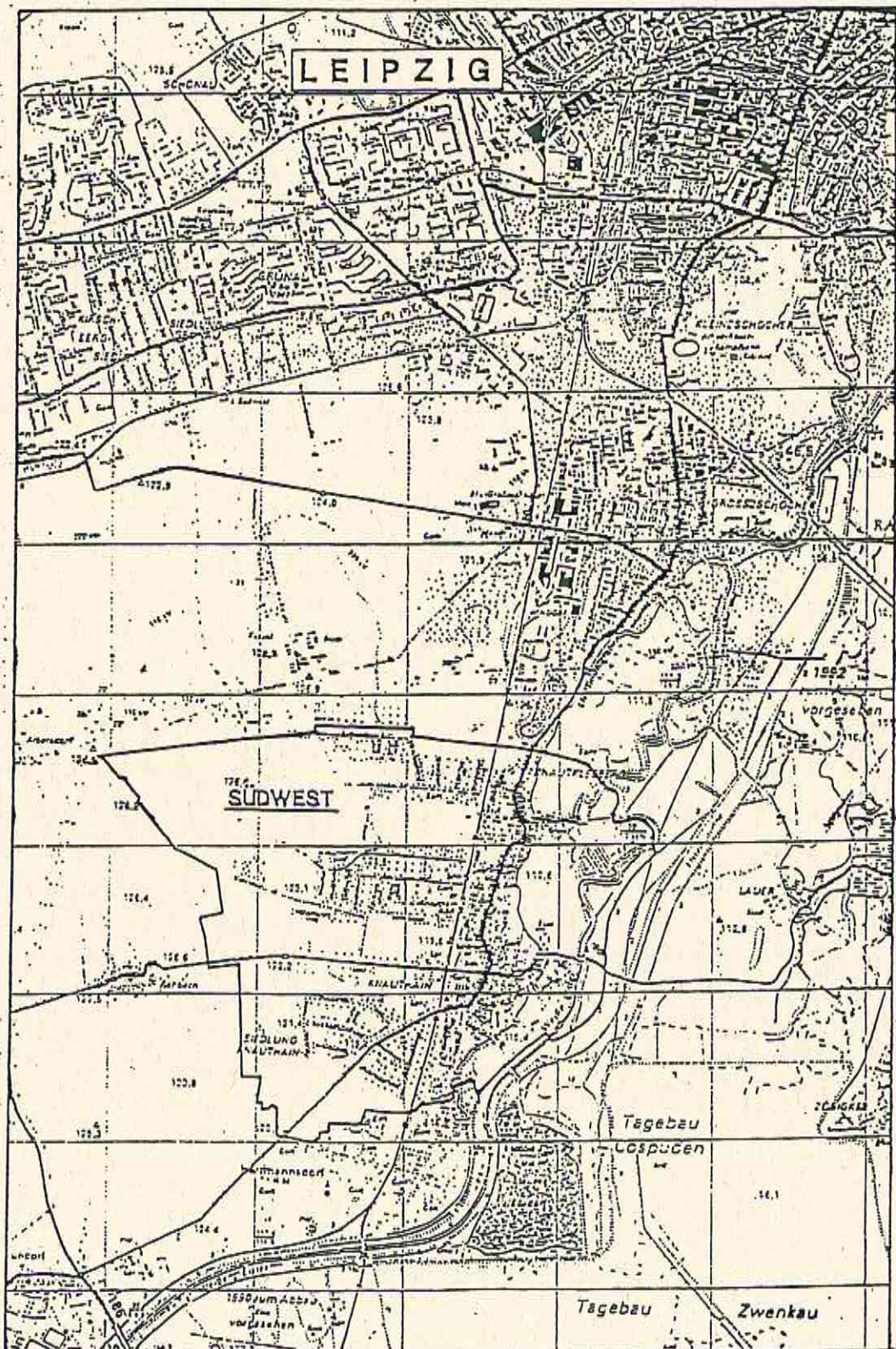
Durch die Verschiebung der Siedlungsteile A-C, die insbesondere auf Einwendungen von Bürgern erfolgt, fand eine erneute Anhörung der von den Änderungen betroffenen TÖB's sowie zwei Informationsveranstaltungen für die Bürger vor Ort statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB's wurden im Abwägungsprotokoll nach dem vereinfachten Änderungsverfahren in den wesentlichen Belangen berücksichtigt. Es handelt sich bei den vorgenommenen Änderungen um solche der redaktionellen Art.

3.8 Satzungsbeschluss

Um Abwägungsdefizite zu beheben, wird der Satzungsbeschluss vom 13.12.95 aufgehoben und die überarbeitete Fassung neu gefaßt.

zu 3.4 Strukturplanübersicht:



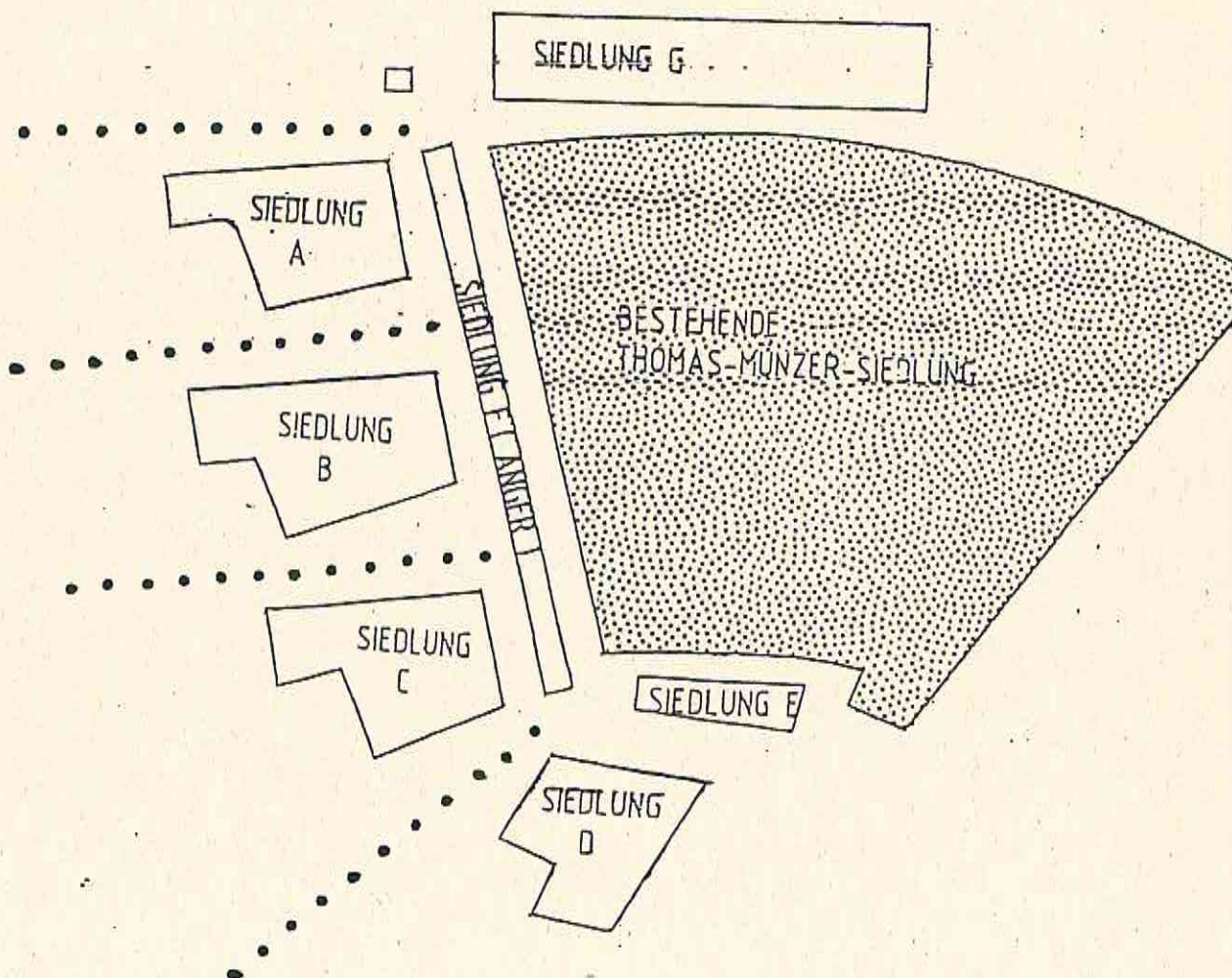
4.0 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

4.1 Allgemeine Situation

Die Thomas Müntzer-Siedlung ist in den Dreißiger Jahren als Schlichthaus- und Selbstversorgersiedlung entstanden. Ihre gartenstadtähnliche Struktur wird von der Knautnaundorfer Straße erschlossen.

Der westliche Rand der bestehenden Thomas Müntzer-Siedlung ist durch eine neue Windschutzbepflanzung entlang des Klucksgrabens definiert, der als großräumige Oberflächenentwässerung angelegt ist.

4.2 Übersicht der Siedlungsteile



4.3 Städtebauliche Struktur der Erweiterung

Die Wohngebietserweiterung gliedert sich in kleinere überschaubare Siedlungseinheiten mit „dörflichem“ Charakter, mit je ca. 100-120 WE.

Die westliche und südliche Erweiterung ist erschlossen über einen von Nord nach Süd verlaufenden dorfhafte bebauten „Anger“-Raum. In Maßstab und Charakter sind Strukturelemente der regionalen Siedlungstypologien wie z.B. aus Rehbach aufgenommen.

Der Anger ist im Gegensatz zu den „Einzeldörfern“ in voller Länge mit Wohnhöfen bebaut. Diese Baustruktur in Verbindung mit dem großzügigen Grünraum und der Sammelstraße zur Erschließung aller Siedlungsteile ist das verbindende Element der städtebaulichen Struktur.

Durch die Aufteilung der ca. 600 Wohneinheiten in mehrere kleinere Siedlungseinheiten (A-D) wird eine gute Identifizierung der Bewohner mit „ihrem Dorf“ erreicht.

Aus Gründen der Solarorientierung und des Hereinführens sogenannter Landschaftsfugen bis an den Anger überschreiten diese Siedlungsdörfer die Wohnflächenausweisung des Flächennutzungsplanes nach Westen und Süden. Die Flächenbilanz bleibt dennoch in etwa gewahrt durch die inneren Grünräume der Landschaftsfugen und des Dorfangers.

4.4 Art der baulichen Nutzung

4.4.1 Gliederung der Wohngebiete

Der Bebauungsplan gliedert sich in reine und in allgemeine Wohngebiete. Die Geschößwohnungsbauten der Siedlungseinheiten, die zum Anger orientiert sind, sowie diejenigen, welche an den Dorfplätzen liegen, werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ebenso wie die Angerbebauung entlang des Klucksgrabens, die offen sein soll für Mischnutzungen für Wohnen und Arbeiten, Sonderwohnformen (Altenwohnen, Gemeinschaftswohnen) und verträgliches Gewerbe. Ausnahmen nach §3.4 Abs. 3 sind nicht zugelassen, um den Charakter der Wohnbebauung nicht durch bauliche Anlagen zu zerstören, die sich nur sehr schwierig in die geplante Siedlungsstruktur einfügen lassen würden.

4.4.2 Flächen für die Versorgung

Einrichtungen für die Versorgung (Läden) können sich am nördlichen Eingangsplatz des Angers entwickeln.

4.4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Wohngebietserweiterung wird eine Kindereinrichtung mit ca. 65 Plätzen vorgegeben. Die Fläche hierzu ist im Schnittpunkt der Thomas-Müntzer-Siedlung bestehend, der westlichen Erweiterung (Siedlung A) und der künftigen Siedlung G (B-Plan 132.1) im Norden festgelegt. Damit ist eine gute Erreichbarkeit aus der neuen und der bestehenden Siedlung gegeben.

Darüber hinaus ist für ein Dorfgemeinschaftshaus eine Fläche in der geographischen Mitte des Angers als soziale Siedlungsmittel geplant. Dieses Haus soll insbesondere als Jugendfreizeittreff dienen.

Es kann als Vereinsheim oder Gemeinschaftshaus der Siedler privat entwickelt und geführt werden, dabei aber allen Bewohnern offenstehen.

4.4.4 Flächen für besondere Personengruppen

Ein Wohnhof in der Mitte der Angerbebauung F in Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus soll für ein Angebot für Altenwohnen bereitstehen, für das in der Thomas-Müntzer-Siedlung ein spezieller Bedarf besteht. Ältere Menschen, die jetzt alleinstehend in der Thomas-Müntzer-Siedlung leben, können so ihr Haus aufgeben, aber am Ort wohnen bleiben.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Thomas Müntzer-Siedlung als historische Selbstversorgersiedlung hat eine extrem niedrige Dichte mit einer GFZ von 0.15.

Grundlage der Neuplanung ist das Modell der qualifizierten Dichte. Das heißt:

- Ressourcensparende Baulandnutzung mit minimiertem Erschließungsaufwand im Bereich der Wohnbebauung.
- Relative hohe Grundstücksausnutzung mit einer GRZ bis 0,4 und eine damit erreichbare GFZ von 0,6 bis 0,8.
Durch die ausnahmsweise Überschreitung der GRZ für schmale Gebäude wird zugelassen, daß diese die Baufenster fast vollständig ausnutzen können.
In den Bereichen, die den Bodenschutz betreffen (Siedlung E), wurde die Bebauungsdichte auf eine GRZ von 0,25 zurückgenommen.
- Flächennutzung mit höchster Natur- und Freiraumqualität durch:
 - Oberflächliche Regenentwässerung mit Biotopanlage
 - Einbeziehung der Landschaft in die Siedlung
 - Intensive Begrünung im Verkehrsbereich, Fassaden und auf Nebengebäuden sowie mit Hecken und Bäumen
 - Differenzierte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für ein vielfältiges Wohnumfeld

5.0 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

5.1 Einbindung in die äußere Erschließung

Das Gebiet der Wohngebietserweiterung wird über eine neue Sammelstraße erschlossen, die im Norden an die Rehbacher Straße und im Süd-Osten an die Knautnaundorfer Straße angebunden ist.

Die Dieskaustraße ist derzeit die einzige direkte äußere Erschließung für den Kfz-Verkehr in Richtung Stadtmitte. Zur Einbindung des zusätzlichen Verkehrs infolge der Siedlungserweiterung ist ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden. Das Ergebnis dieser Untersuchung weist aus, daß bei Ausbau des Verkehrsknotens Dieskau-/Gerhard Ellrodt Straße mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur stadteinwärts in der Dieskaustraße und der Installation einer Lichtsignalanlage die äußere Erschließung der Siedlung gesichert ist. Der Ausbau des Verkehrsknotens Dieskaustraße/Gerhardt-Ellrodt-Straße ist bis zur Fertigstellung der ersten Siedlungsteile bis Ende 1997 vorgesehen.

5.2 Verkehrsflächen der inneren Erschließung

5.2.1 Sammelstraße

Die Siedlungserweiterung wird über eine örtliche Sammelstraße erschlossen. Diese Straße ist größtenteils beidseitig mit Gehwegen versehen. In der Sammelstraße ist die Führung einer Buslinie geplant.

Der Verkehr wird im Trennsystem geführt.

5.2.2 Verkehrsberuhigung

In den Siedlungsteilen A, B, C, D und E werden die Anliegerstraßen und Anliegerwege zur Verkehrsberuhigung als Mischflächen ausgebaut.

5.2.3 Anbindung der bestehenden Siedlung

Die südliche Anbindung vom Wetzelsweg erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg, der ausschließlich den Anliegern vorbehalten ist.

Die westliche Verlängerung des Weigandtweges wird über einen getrennten Rad- und Fußweg mit dem Angerplatz des Siedlungsteiles A verbunden.

5.3 ÖPNV

Es ist geplant, die Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung in den öffentlichen Bus-Nahverkehr einzubeziehen. Es sind 3 Bushaltestellen in der Sammelstraße, durch Grüninseln in der Mitte der Fahrbahn zur Geschwindigkeitsreduzierung, markiert. Hierzu fanden entsprechende Abstimmungsgespräche mit möglichen Betreibern statt.

5.4 Tempo 30

Die Angerstraße wird als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Je ein Kreisverkehrsanschluß an der Rehbacher Straße und der Knautnaundorfer Straße markiert und bremst den Siedlungseingangs- und Ausgangsverkehr. Dies führt zudem zu einer Verkehrsberuhigung der bestehenden Siedlung entlang der Knautnaundorfer Straße.

Mit den Leipziger Verkehrsbetrieben, als einem möglichen Betreiber der Buslinie, wurden im Vorfeld der Planung Gespräche geführt, um die Erfordernisse einer Buslinie für die Sammelstraße unter Berücksichtigung des Ausbaues der Sammelstraße als Tempo 30-Zone, mit zu berücksichtigen.

Tempo 30 in der Sammelstraße soll durch die Ausführung gestalterischer Maßnahmen wie Platzfolgen, Grüninseln bei den Bushaltestellen und Belagswechsel erreicht werden. Bordabsenkungen und Schwellenstollen zur Geschwindigkeitsreduzierung sollten vermieden werden.

5.5 Verkehrsberuhigte und Autofreie Zonen

Die dezentralen Siedlungseinheiten sind in den Gemeinschaftszonen der sogenannten „Landschaftsfugen“ mit innerem „Dorfplatz“ autofrei. Vom Anger betritt man diese „Dorfmitte“ ausschließlich zu Fuß. Tangentiale Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Straßen erschließen das Wohngebiet jeweils nördlich und südlich der Siedlungsteile. Befahrbare Wohnwege gewährleisten, daß jedes Haus mit dem Auto mindestens zum Be- und Entladen angefahren werden kann.

5.6 Ruhender Verkehr

Insgesamt ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit nachgewiesen, entsprechend der Forderung der SächsBauOrdnung.

Um die Wohngebiete im Sinne der qualifizierten Dichte auch weitgehend störungsfrei vom Autoverkehr entwickeln zu können und den Durchfahrtverkehr zu reduzieren, ist ein gestuftes Stellplatzkonzept vorgesehen mit:

- Parkierung auf eigenem Grund in Garagen, Stellplätzen oder Carports

Diese befinden sich an den Anliegerstraßen und entlang der Schleifen der Anliegerwege.

- Sammelparkierungen:

Diese sind als abgeschlossene, begrünte Parkierungshöfe mit Garagen und offenen Stellplätzen ausgebildet. Sie sind bis auf wenige Ausnahmen unter 50 m von den Häusern entfernt.

- Private Stellplätze entlang der nördlichen Anliegerstraßen:

Diese sind von der öffentlichen Straße erschlossen und grenzen an dem Fußweg in die öffentliche Freifläche.

Hier sind weitere Vorhalteflächen vorgesehen, um einen eventuellen Parkierungsbedarf über den Stellplatzschlüssel von 1:5 hinaus je Wohneinheit zu ermöglichen.

Am nördlichen Siedlungseingang, mit Nähe zum Kindergarten und in der Angermitte in der Nähe des Dorfgemeinschaftshauses sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

5.7 Schutz gegen Lärmbelästigung

Die Verkehrslärmbelästigung des Plangebietes durch die beiden Staatsstraßen S46 (Rehbacher Str.) und S75 (Knautnaundorfer Str.) wurde untersucht (Lärmschutzgutachten vom 20.09.95 des Ing.-Büros Bonk, Maire, Hoppmann - Berlin).

Im Resultat war es erforderlich entlang der Knautnaundorfer Straße eine aktive Lärmschutzmaßnahme vorzusehen.

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan der Stadt Leipzig für den Bereich westlich und südlich der Thomas-Müntzer-Siedlung, Knauthain, sieht die Ausweisung von allgemeinen und reinen Wohngebieten zur Bebauung in max. 2-geschossiger Bauweise vor.

Das Wohngebiet wird mit Hilfe landschaftsgestalterischer Maßnahmen in sechs Siedlungseinheiten gegliedert.

6.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Zeit stellt sich das durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Gebiet im wesentlichen als intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflur dar, die nur an wenigen Stellen durch Ruderalvegetation und Obstanlagen (Alleen) aufgewertet wird.

In der Bestandsaufnahme ist daher die Bedeutung für die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild als „allgemein“ oder „gering“ bezeichnet worden. Im Süden des Planungsgebietes liegen jedoch Böden, die aus ökologischer Sicht ein höheres Entwicklungspotential aufweisen (Schichtquellaustritt, Trockenböden) und auch für die Grundwasserneubildung von überdurchschnittlicher Bedeutung sind.

Demgegenüber stehen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen werden Flächen versiegelt, das heißt, sie stehen nicht mehr der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Darüber hinaus entfallen diese Flächen als potentielle Träger von Vegetation und somit als Lebensraum für die Fauna.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren sich in Anbetracht der vollständigen anthropogenen Überformung des Gebietes und des weitgehenden Fehlens von Elementen historischer Kulturlandschaft auf den Verlust landschaftsräumlicher Weite im Randbereich der bestehenden Thomas-Müntzer-Siedlung.

6.3 Entwicklungs- und Schutzziele

Aus der Bestandaufnahme und dem Anspruch des zukunftsweisenden Modellcharakters des Vorhabens wurden für den Entwurf des Grünordnungsplanes Entwicklungs- und Schutzziele formuliert. Sie sollen dazu dienen die Auswirkungen des Eingriffes zu minimieren und auszugleichen (auf eine Bilanzierung des Eingriffes/Ausgleiches kann im Hinblick auf das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz verzichtet werden).

Die Entwicklungs- und Schutzziele gliedern sich in die Bereich:

- Strukturierung von Siedlung und Landschaftsraum durch raumbildende Gehölze
- Schaffung von Feuchtbereichen
- Ausweisung eines Bereiches zum Schutz der natürlichen Bodenverhältnisse
- Schaffung grünbestimmter öffentlicher Freiräume
- Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt

Der Entwurf der landschaftsgestalterischen Maßnahmen basiert auf den aus der Bestandaufnahme zum GOP hervorgehenden Defiziten in der Strukturierung der Agrarflächen, der geringen Vielfalt an Arten und Biotopen, den sich aus dem Topoklima ergebenden Forderungen nach Windschutz und den für den Bodenschutz zu berücksichtigenden Bereichen sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung bspw. hinsichtlich Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1,3,7 BauGB).

Zur großräumigen Strukturierung und zur Verbindung von Siedlungsquartier und Landschaft werden zunächst mit Hilfe von „Baumstrahlen“ sogenannte „Landschaftskammern“ ausgebildet, die das landschaftliche Pendant der ablesbaren einzelnen Siedlungsquartiere darstellen. Diese raumgreifenden Baumreihen sollten wegen ihrer überragenden Bedeutung im Sinne einer Vorstrukturierung vor Beginn der Baumaßnahmen gepflanzt werden.

In den Landschaftskammern wird durch die Anlage von Obsthainen, freiwachsenden Windschutzhecken und extensiven Wiesen auf den derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, einerseits der Nachfrage nach öffentlich benutzbarem Freiraum, andererseits aber auch der Entwicklung ökologisch höherwertiger, in Fauna und Flora vielfältiger Lebensräume Rechnung getragen.

Darüber hinaus bereichern die Bodenschutzzone und die Feuchtfächen die Vielfalt an Biotopen.

Letzere tragen durch eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit auch zu einem Ausgleich der durch die Bebauung bedingten kleinklimatischen Beeinträchtigung bei.

Insbesondere die Ausweisung einer unbebauten Zone mit der Zielsetzung des Schutzes der natürlichen Bodenverhältnisse und der Entwicklung einer naturnahen Vegetation durch Sukzessionsprozesse, d.h. die völlige Nutzungsaufgabe auf einer naturschutzrelevanten Fläche ist dazu geeignet, zum Ausgleich der Verluste durch die Bebauung zur Aufwertung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche beizutragen.

Die Anordnung der Siedlungsteile im Südwesten mit großzügigen „Fugen“ trägt zur Erhaltung natürlicher Standortbedingungen (Schichtwasseraustritt) bei.

Die für diesen Bereich aufgestellten Pflanzlisten orientieren sich an den prägenden Vegetationselementen des Landschaftsraumes (Obstwiesen, Obstalleen) und den bei natürlicher Entwicklung zu erwartenden Gehölzgesellschaften (HpnV).

Die Fläche des zentralen Siedlungsangers und die sich zur Landschaft hin öffnenden Grünfugen dienen hauptsächlich Spiel- und Erholungszwecken. Neben diesen Funktionen übernehmen die Bereiche darüber hinaus die Weiterleitung und Versickerung des auf den versiegelten Flächen abfließenden Regenwassers.

Die Pflanzlisten für diese Bereiche sind um Kulturgehölze ergänzt worden, um die Möglichkeit zu geben, die Siedlungsteile charakteristisch und von der Landschaft abgesetzt gestalten zu können.

Weitere Anpflanzungsgebote, besonderes im Verkehrsgrün, wurden getroffen, um die baulichen Anlagen durch raumbildendes Grün in den Landschaftsraum zu integrieren, sowie Verbesserungen für die Tierwelt, die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und die gestalterische Wirkung auf die Bewohner zu erzielen.

Ein Schwerpunkt der Maßnahmen betrifft den Bereich Minimierung der von der Versiegelung im Siedlungsbereich ausgehenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Die dargestellten Maßnahmen der Dachbegrünung sowie der Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers sind geeignet, lokal die Bodenfeuchtigkeit zu verbessern und die Vorflut zu entlasten (Hochwasserschutz). Der Verminderung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung wird entgegengewirkt.

7.0 SIEDLUNGSWASSERKONZEPT

Das Konzept sieht in erster Linie die Speicherung und Nutzung des Regenwassers am Ort der Entstehung vor. Dadurch wird von vornherein die Menge des abzuleitenden Wassers verringert. Durch die Nutzung zur Gartenbewässerung werden die wertvollen Trinkwasservorräte geschont. Überschüssiges Wasser wird in einem vielfältig gestalteten System der offenen Regenwasserführung abgeleitet. Je mehr Zwischenstufen mit Speicherkapazität und auch Begrünung dieses System ausweist, um so größer wird die ökologische Wertigkeit des Gesamtkonzeptes.

Weiterhin fördert dieses System der offenen Regenwasserführung eine reichhaltige Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes.

In der Summe ergibt sich ein erheblicher Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Gestaltung des Lebens- und Erfahrungsraumes mit positiven Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Komponenten und Funktionen des Systems:

- **Wassersammlung**
Wassersammlung ergibt sich auf den versiegelten Flächen innerhalb der Siedlung: Dachflächen, Wege- und Platzflächen
- **Wasserspeicherung**
Das Wasser, das auf den Dachflächen gesammelt wird, wird primär vor Ort gespeichert: Regentonnen, Zisternen.
- **Wassernutzung**
Das gespeicherte Wasser wird im Haus als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet.
- **Sickerschächte**
Einige Grundstücke können nur erschwert an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden, z.B. wegen geschlossener Bebauung im Haupthaus - Beihaus - Bereich. Eine direkte Versickerung der anfallenden Niederschläge auf dem eigenen Grundstück ist hier wünschenswert.
- **System der offenen Regenwasserführung**
Über ein offenes System von Rinnen, Gräben und Teichen auf den Privatgrundstücken mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wird das Überlaufwasser dem gemeinschaftlichen, offenen Regenwassersystem zugeführt.
Dies besteht aus Sammelrinnen und Gräben, die parallel zu den Wegen in den Landschaftsfugen und Grünflächen geführt werden. Dort übernehmen weitere Gräben, Mulden und Teiche das Wasser. Vor der Einleitung, insbesondere der Straßenentwässerung in den Klucksgaben, findet eine Vorklärung durch Schilfbestände statt.

- Klucksgraben

Das von Norden ankommende Wasser wird im vorhandenen Klucksgraben nach Süden weitergeleitet.

Im Süden des Angerbereiches wird das Wasser aus dem Klucksgraben und aus den Mulden im Angerbereich und der Vorreinigungsstufe zusammengeführt. Das Wasser der sich südlich anschließenden Landschaftsfuge wird ebenfalls hier eingeleitet. Überflutungsbereiche, Röhrichte, Wiesen und Teiche schaffen ein wechselfeuchtes Biotop.

Dies sichert eine größere Pufferfläche bei starkem Wasseranfall, eine Vernetzung der Feuchtgebiete und die Aufnahme der Schichtwasseraustritte, die besonders im südlichen Bereich zu finden sind.

- Ableitung aus dem Gebiet

Das Wasser wird südlich im Bereich des vorhandenen Grabens Richtung Knautnaundorfer Straße geführt. Das Grabenprofil ist ggf. zu erweitern. Durch eine Unterquerung wird das Wasser in der natürlichen Abflußrichtung zur Elster-Aue weitergeleitet.

Für die Erweiterung der Thomas-Müntzer-Siedlung ist keine Regenwasserkanalisation geplant. Daher ist das gesamte anfallende Regenwasser nach einer eventuellen Speicherung in die offenen Rinnen- und Muldensysteme zu leiten. Der Eigentümer eines privaten Grundstückes hat den Überlauf an das offene System herzustellen, zu warten und zu pflegen und den einwandfreien Abfluß ohne Gefährdung von Siedlungsnachbarn zu gewährleisten.

Da ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz nicht vorgesehen ist, eine Wasserleitung über fremde Grundstücke nicht möglich ist, ist eine Vorstrukturierung des gesamten Siedlungsgeländes unbedingt erforderlich. Zur Sicherung des früheren Baubeginns sollte diese Vorstrukturierung zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Angriff genommen werden.

Das Konzept versucht in vielfältiger und abgestimmter Weise auf die natürlichen Bedingungen des Wasserhaushaltes auf diesem Standort einzugehen. Aus den Komponenten wird ein gestaltetes, funktional und ökologisch wirksames System entwickelt.

8.0 WOHNFORMEN

8.1 Wohnungsangebot

Die Strukturierung des Wohnungs- und Hausangebotes baut auf den Prinzipien eines verdichteten „dorfhaften“ Bauens mit Reihenhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern, sowie niederen Geschößwohnungsbauten mit maximal 2 Geschossen entlang des Angers auf.

Das Verhältnis Eigenheimbau zu Geschößwohnungsbau beträgt ca. 75 % zu 25 %.

8.2 Das wachsende Haus

In die Bebauungsmöglichkeiten integriert ist das Prinzip des „wachsenden Hauses“ mit folgenden Angeboten:

Prinzip Haupthaus - Beihaus:

In einigen Quartieren sind die Parzellierung und die rechtlichen Festsetzungen so angelegt, daß eine Bebauung mit zwei Hauseinheiten auf einem Grundstück möglich wird.

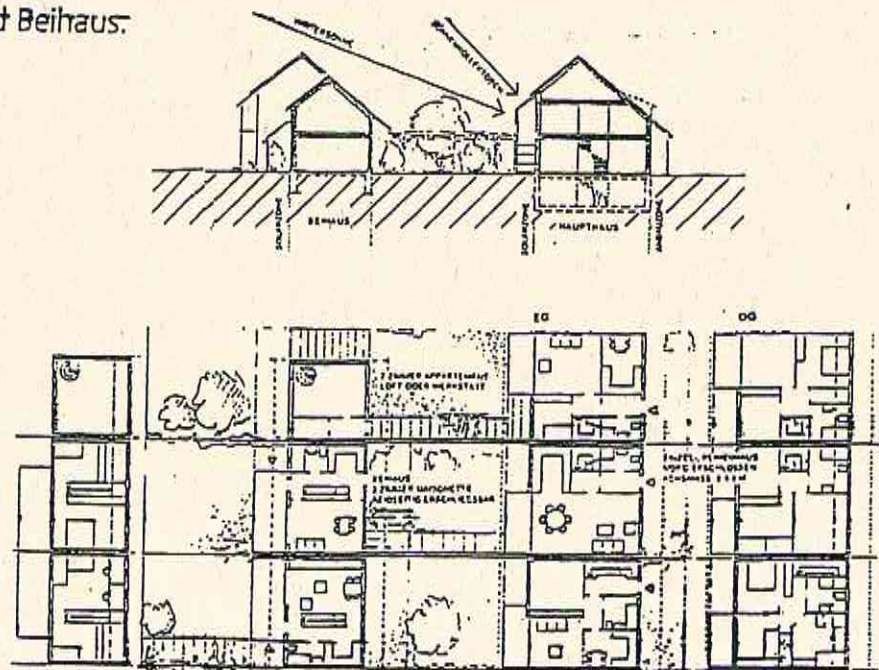
Das norderschlossene Haupthaus als zweigeschossiges Reihenhhaus sorgt für das normale Familienwohnen.

Das süderschlossene kleinere, weil eineinhalbgeschossige Beihaus kann als zusätzliche Wohneinheit zugeordnet werden für Mehrgenerationenwohnen, aber auch als Werkstatt etc.

Beide Häuser können über einen Verbindungsbau gekoppelt werden.

Die Grundstücke sind so tief bemessen, daß auch eine getrennte Parzellierung der süderschlossenen (Beihaus) Einheit jederzeit möglich ist.

Abbildung Haupt- und Beihaus:



Ausbaubare Dächer:

Durch die Festsetzung relativ steiler Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad können ausreichend Dachräume entstehen, die bei Bedarf später ausgebaut werden können.

Solarvorzonen:

Wintergärten können in einer Tiefe von bis zu 3 m jederzeit auch später angebaut werden.

Anbauzonen:

Durch die textlichen Festlegungen wird angeregt, daß in sogenannten Anbauzonen eine spätere Erweiterung der Wohnfläche oder Nebenräume möglich ist.

8.3 Wohnen und Arbeiten

Die Angerbebauung als allgemeines Wohngebiet bietet die Möglichkeit einer Integration von Wohnen und Arbeiten mit nicht störendem Gewerbe, Büros, etc.

8.4 Sonderwohnformen

Darüberhinaus soll die Entwicklung zu alternativen Wohnformen angeregt werden:

- Mehrgenerationenwohnen
- Gemeinschaftliches Wohnen

8.5 Kettenhäuser

Diese Wohnform als verkettete Einfamilienhauszeile (Garagen und/oder Wintergarten zwischen den Bauten) erfüllen gleichermaßen den Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus und die Forderung nach einer flächen- und kostensparenden Strukturierung des Planungsgebietes.

9.0 GESTALTUNG

Die Siedlungsgestalt orientiert sich einerseits an Bautypologien der Region und andererseits am Erfahrungsschatz des Reformsiedlungsbaus der 20er Jahre. Gestalt und Formensprache sollen so bewußt im Dialog mit der Tradition des regionalen Bauens stehen, ohne sich traditionell oder nostalgisch zu gebärden oder eine zeitgemäße Bebauung auszuschließen.

Durch das Motiv der Angerbebauung sowohl in der Großstruktur der Gesamtsiedlung als auch in der Angerbildung durch Landschaftsfugen entsteht ein dorfhafter Charakter der einzelnen Siedlungseinheiten.

Diese sind - bezogen auf das Nettobauland - relativ dicht bebaut. Dies erfordert eine ruhige, bescheidene und zurückhaltende Wahl der architektonischen Mittel. Deshalb gibt der Bebauungsplan eine zusammenhängende und eng aufeinander abgestimmte Gestaltung von Dachflächen, Baufluchten und einheitlich gewählten Oberflächenmaterialien und Farben vor. Trotz dieser Zurückhaltung und Zurücknahme ausgeprägter Architekturelemente ist durch die städtebauliche Anordnung, räumliche Vielfalt und maßstäbliche Gliederung eine lebendige Siedlungsgestalt und Wohnumwelt zu erwarten. Damit führt das Siedlungsgebiet bewußt die Tradition der Gartenstadtsiedlungen und deren Weiterentwicklung im Siedlungsbau der 20er Jahre weiter.

Im Sinne eines ökologischen Modellprojektes geht die äußere Gestaltung der Häuser von natürlichen Materialien, Oberflächen und Baukonstruktionen aus. Insbesondere sind dies mineralische Putze, mineralische Farben, Ziegelverkleidungen, Massivholz und zementgebundene Holzwerkstoffe mit Naturfarben-Lasuren sowie Tonziegel und Schiefer für die Dachdeckungen. Mit diesen Materialien ist eine Weiterentwicklung der regionalen Baukultur erreichbar.

Die Höhenentwicklung der Dächer mit eingeschossigen und zweigeschossigen Trauflagen sowie relativ steilen Dachneigungen, ergibt als Siedlungsrand eine geschlossene und trotzdem lebendige Dachlandschaft. Als bauliche Grenze zur freien Landschaft, schafft sie die maßstäbliche Anpassung an die bestehende Thomas-Müntzer-Siedlung und das nahe Angerdorf Rehbach.

10.0 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Schmutzwasser

Die Einbindung der Schmutzwasserleitungen erfolgt jeweils über den Weigandtweg und den Wetzelsweg in den bestehenden Sammler in der Knautnaundorfer Straße.

10.2 Oberflächenwasser

Zur Entlastung der städtischen Kläranlage, zur Grundwasseranreicherung und zur Einsparung von Trinkwasser wird das gesamte Oberflächenwasser in der Siedlung gesammelt, genutzt, versickert bzw. nach Starkregen über das überörtliche Entwässerungssystem zur Vorflut geführt mit folgenden Maßnahmen:

Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende, nicht wesentlich verunreinigte Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Baugrundstücken verwendet oder versickert. Das System wird mit einem Überlauf an das gemeinschaftliche Grabensystem angeschlossen. Dieses ist verbunden mit den in den öffentlichen Grünflächen zu erstellenden Versickerungs-, Rückhalte-, Anstauflächen und dem Klucksgaben.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls an das Regenwassersystem abgegeben. Das Wasser der Sammelstraße wird über eine geeignete Pflanzenvorklärungsfläche an den Klucksgaben abgegeben. Zur Führung des Wassers sind im Verkehrsraum offene Rinnen und Gräben vorgesehen.

Die Verwendung wasserspeichernder oder wasserdurchlässiger Wegebefestigungen erfolgt nach Maßgabe des hydraulischen Konzeptes, das im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet wird.

10.3 Trinkwasser

Für die Erweiterung der Thomas Müntzer-Siedlung wird ein Ringschluß im Verlauf der neuen Sammelstraße hergestellt. Anschlußpunkte für dieses Netz liegen in der Knautnaundorfer Straße und dem Büttner- bzw. Weigandtweg.

10.4 Gas

Der Anschluß für die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls über die neue Sammelstraße analog der Trinkwasserversorgung.

Die Hauptversorgung geschieht über die Gashochdruckleitung in der Dieskaustraße. Das aufzubauende Mitteldrucknetz wird mit dem der bestehenden Siedlung verbunden.

10.5 Strom

Die 10 KV-Leitungen in der Rehbacher und Knautnaundorfer Straße werden über die Sammelstraße zum Ringschluß verbunden. ~~Über zwei Kompaktstationen wird die~~ Versorgung der neuen Siedlung aufgebaut.

11.0 ENERGIEKONZEPT

11.1 Solarintegrierter Siedlungs- und Wohnungsbau

Die Mehrzahl der Wohnungsbauten ist solarorientiert: Mehr als 80 % aller Wohneinheiten hat eine Orientierung von Südost bis Südwest. Dies gewährleistet eine weitestgehende Entwicklung der passiven Solararchitektur und ein zukunftsfähiges und offenes Angebot zur Integration aktiver Solartechnik für Wärme und Elektrizität.

Für die Nutzung solarer Energie zur Warmwasserbereitung stellen die Stadtwerke den gleichen Förderbetrag wie die Stadt Leipzig von 20% der Anlagenkosten zur Verfügung. Somit ergibt sich eine 40%ige Solarförderung bzw. ein Maximalbetrag von 6000,- DM je Anlage und Wohneinheit.

Damit gehorcht das Projekt den Anforderungen an einen niedrigerenergetischen Wohn- und Siedlungsbau.

Dem dient auch das siedlungsökologische Landschaftskonzept. Die nach Westen und Süden den Hauptwindrichtungen offene und ausgeräumte Landschaft wird durch die Windschutzbepflanzungen so wieder aufgebaut, daß in den Siedlungskörpern hohe Windgeschwindigkeiten und Auskühlungswirkungen reduziert werden.

11.2 Niedrigenergiestandard und Kosten

Der Wohnungsbau soll insbesondere zur Vermeidung unnötiger Schadstoffemissionen über die Anforderungen der geltenden Wärmeschutzverordnung hinaus als Niedrigenergiestandort entwickelt werden.

Die Stadt Leipzig zählt zu den smoggefährdeten Gebieten. Aus klimatologischen Gründen darf es daher keine nennenswerten neuen Schadstoffeinträge aus Neubausiedlungen geben. Ein Wärmebedarfswert von 20% unterhalb des Berechnungswertes der geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechend des jeweiligen AV-Verhältnisses wird über die Kaufverträge festgeschrieben.

Die Reduzierung des Energieverbrauches ist eine der wichtigsten Zukunftsforderungen im Städtebau. Deshalb soll die Bauausführung bei der Realisierung der Gebäude und die Energieversorgung nach Maßgabe der Niedrigenergiebauweise erfolgen.

Damit genügt das Projekt schon jetzt den angekündigten gesetzlichen Auflagen ab 1999 und orientiert sich an den Verpflichtungen der Stadt Leipzig als Mitgliedsstadt im „Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder“.

Die Mehrkosten für die Niedrigenergiebauweise können sich für die erhöhte Wärmedämmung auf ca. 1-2 % der reinen Baukosten belaufen.

Diese Kosten amortisieren sich jedoch auf Grund des erheblich reduzierten Energieverbrauchs.

11.3 Energieversorgung

Das Energieversorgungskonzept soll die ökologischen Zielsetzungen des Gesamtprojektes stützen. Ein von der Stadt und den Stadtwerken gemeinsam beauftragtes Energiegutachten kommt zu dem Ergebnis, daß unter ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen zwei Versorgungsstrategien in Frage kommen. Eine Nahwärmeversorgung mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk kann dann wirtschaftlich entwickelt werden, wenn ein zu erwartendes Defizit bei der Investition mit DM 3 Millionen an Drittmitteln abgedeckt werden würde.

Da dies zur Zeit nicht darstellbar ist, wird zur Energieversorgung ein individuelles Gasverteilnetz für Erdgas geplant. Um den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden, wird der Einsatz der Brennwerttechnik in den Kaufverträgen festgeschrieben. Die Gasbrennwerttechnik wird wegen ihres höheren Wirkungsgrades bei der Energieumwandlung, ihrer signifikanten Absenkung des Schadstoffaustrages und ihrer signifikanten Wirtschaftlichkeit bei den Heizkosten festgelegt.

12.0 SCHUTZ DER UMWELT UND DES KLIMAS

Eine wesentliche Aufgabe bei der Planung und Bereitstellung von neuem Bauland ist der Schutz der Umwelt und des Klimas. Diese Orientierung muß global betrachtet werden und hat Wirkung über das Plangebiet hinaus.

Der Bebauungsplan, sieht ein breit gefächertes Spektrum von Maßnahmen vor, welche der Sicherstellung dieser ökologischen Belange dienen von der immissions- und Co₂-reduzierten Energieversorgung bis zur Festsetzung eines niedrigen Energieverbrauchswertes aus Gründen des Klimaschutzes, der Gesundheitsbelange und der Vermeidung von Luftverunreinigungen.

Damit wird auch der Forderung der Enquête-Kommission nach drastischer Reduzierung der CO₂-Emissionen Rechnung getragen.

13.0 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Durch die Erschließung und Entwicklung des B-Plan-Gebietes d.h. ohne den Teil G, entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt 30,5 Mio. DM.

Darin sind 19,2 Mio. DM für die innere Erschließung, 2 Mio. DM für die äußere Erschließung, 1,4 Mio. DM für den Grunderwerb der Erschließungsflächen und insgesamt 3,4 Mio. DM für Freiflächengestaltung und Begrünung sowie Gemeinbedarf vorgesehen.

Auf die Verkehrserschließung entfallen insgesamt 5,9 Mio. DM. Darin sind auch die Kosten für die Aufweitung des Knotens Dieskaustraße/Ellrodtstraße enthalten.

Für die äußere Erschließung (insb. Aufweitung Knoten Dieskaustraße/Ellrodt-Straße) sind 2 Mio. DM vorgesehen. Hinzu kommen Kosten für die Projektentwicklung und die Finanzierung

In der Gesamtsumme von 30,5 Mio. DM sind Kostenbeteiligungen der Versorger und Fördermittel noch nicht eingerechnet. Fördermittel wurden in Höhe von 4,48 Mio. DM bewilligt. Der überwiegende Teil wird jedoch nur als Darlehen gewährt. Die Fördermittel, um die sich die Kosten verringern, werden bei etwa 0,9 Mio. DM liegen. Nach dem gegenwärtigen Verhandlungsstand ist mit Kostenbeteiligungen der Versorger von 2,8 Mio. DM zu rechnen. Unter Berücksichtigung dieser Beträge reduzieren sich die auf die Käufer umzulegenden Gesamtkosten auf 27 Mio. DM. Dies führt zu einer Kostenbelastung von voraussichtlich ca. 170,- DM/m².

14.0 REALISIERUNG

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Grundbesitzgesellschaft der Stadt Leipzig über privatrechtliche Vereinbarungen, die Sicherung der ökologischen Qualität in der Baurealisierung mit den Käufern bindend festzulegen.

Mit dem Bau der Siedlungen kann voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 1996 begonnen werden.

14.0 TABELLEN DER FLÄCHEN UND WOHN EINHEITEN

1. Gesamtfläche B-Plan :	488.996 m²
- geschützte Landschaftsfläche : (außerhalb der Siedlungsteile)	183.708 m ²
- Verkehrsfläche der überörtlichen Erschließung (Rehbacherstraße und Knautnaundorferstraße:	12.329 m ²
- Lärmschutzwall (ausserhalb Siedlungsteile)	17.292 m ²
- Mietergärten, unbebaubare private <u>Grünflächen</u> :	16.350 m ²
- Vorhaltefläche für Ökostation und Pumpstation:	8.184 m ²
- Bruttobauland : (einschl. öffentlichem Grün)	251.133 m ²

2. Bruttobauland :	251.133 m²
öffentliche Erschließungsflächen - Verkehrsflächen (einschl. Flächen für Straßenbegleitgrün und öffentliche Stellplätze) - Ver- und Entsorgungsflächen	55.723 m ²
- Nettobauland: darin Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten, Gemeinsch.-Haus)	164.607 m ²
- öffentliche Grünflächen einschließlich Entwässerungsgräben	31.101 m ²

Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung Leipzig-Knauthain - B-Plan 132.1

ÖFFENTLICH										PRIVAT				
Siedlungsteil	Gesamtfläche einschl. Mietergärten	Bruttofläche ohne Mietergärten	Baufläche	Straßen, Wege, Plätze	Parkplätze	Straßenverkehrsgrün	Lärmschutz	Entwässerungsgräben	Ver- und Entsorgung	Grünflächen	Nettowohnland gesamt	NettoWohnbau-land (ohne Sammel-parkplätze)	Sammelstellplätze	Mietergärten
A	52.722	48.493	--	9.380	--	1.690	--	1.525	200	2.751	32.947	29.460	3.487	4.229
B	50.824	45.664	--	8.557	--	1.848	--	1.592	240	3.519	29.908	26.324	3.584	5.160
C	48.343	48.343	--	8.925	238	2.167	--	1.898	205	4.393	30.517	27.011	3.506	--
D	36.745	32.397	--	5.549	--	1.138	--	1.053	156	2.033	22.468	20.805	1.663	4.348
E	32.357	32.357	--	6.007	--	719	--	1.380	100	1.096	23.055	22.271	784	--
F	46.790	44.177	5.529	6.840	634	1.130	--	1.281	--	8.580	20.183	20.183	--	2.613
A-F	267.781	251.431	5.529	45.258	872	8.692	--	8.729	901	22.372	159.078	146.054	13.024	16.350
Land-schaft ausserhalb der Siedlung	221.215	221.215	--	11.152	--	1.177	17.292	ohne vorhandene Gräben	8.184	183.363	--	--	--	--
								345						
Gesamtfläche	488.996	472.646	5.529	56.410	872	9.869	17.292	9.074	9.085	205.735	159.078	146.054	13.024	16.350

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

textf255.doc

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO)

Siehe Einschrieb in Nutzungsschablone

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Firsthöhe, bezogen auf Oberkante Gehsteig, für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

- 2.1.2 Es werden für die Baugrenzen und Baulinien max. Traufhöhen im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Oberkante Gehsteig, festgesetzt.
TH I: Traufhöhen an der Südost-, Süd, Südwest- und Westseite.
TH II: Traufhöhen an der Nordost, Ost, Nord- und Nordwestseite.
(siehe Tabelle „Schriftliche Festsetzungen - Art und Maß der baulichen Nutzungen“)

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2.2.1 Als Ausnahme darf bei Gebäuden mit einer Breite von unter 6.00 m die GRZ um max. 0.05 überschritten werden.