



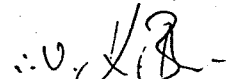
Diezmannstraße 67
D-04207 Leipzig
Tel. 0341/4 15 41 0
Fax 0341/4 15 41 11
INGENIEURE + ARCHITEKTEN

Planverfasser

ICL INGENIEUR CONSULT
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH
Diezmannstraße 67
04207 Leipzig

Grünordnung

Landschaftsarchitekturbüro Dirk Seelemann
Hauptstraße 9
04416 Markkleeberg


Leipzig, 16. Mai 2000

UNI PROJEKT CONSULT

Brühl 10
04109 Leipzig

**Wohnungsbau
„Am Sommerfeld“**

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 169.1
in Leipzig-Paunsdorf**

Anlage 3 4

Inhaltsverzeichnis

0.	Verfahrensablauf	1
1.	Planungsgrundlagen	5
2.	Geltungsbereich	5
3.	Anlass und Ziel der Planung	7
4.	Übergeordnete und begleitende Planungen	8
5.	Umgebung des Plangebietes	9
6.	Analyse	11
6.1	Topografie	11
6.2	Geologie	12
6.3	Klima und Immissionssituation	12
6.4	Naturraum und Landschaftsbild	13
6.5	Eigentumsverhältnisse	14
6.6	Äußere Erschließung	14
6.7	Altlasten	15
7.	Städtebauliches Konzept	16
7.1	Flächengliederung	16
7.2	Art der baulichen Nutzung	17
7.3	Maß der baulichen Nutzung	19
7.4	Baugrenzen, Baulinien	21
7.5	Höhe baulicher Anlagen	22
7.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
7.7	Kenndaten der Flächenentwicklung	23
7.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
8.	Äußere Gestaltung	26
9.	Verkehrerschließung	26
10.	Ver- und Entsorgung	30
10.1	Versorgung	30
10.2	Entsorgung	31
11.	Immissionsschutz	32
11.1	Schallemissionen	32
11.2	Luftreinhaltung	34

12	Grünordnung	35
12.1	Aufgabe und Stellung der Grünordnungsplanung	35
12.2	Voreingriffszustand	35
12.3	Eingriff in Natur und Landschaft	37
12.4	Grünordnerische Schutz- und Entwicklungsziele	38
12.5	Grünordnerisches Konzept	39
13.	Grünordnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	40
14.	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	43
15	Kinderfreundlichkeit	47

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Rechtsplan
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Pflanzenauswahllisten
- Anlage 5: Kostenschätzung
- Anlage 6: Gestaltungsplan

0. Verfahrensablauf

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 21.11.1996 die Aufstellung eines B-Plans für das ca. 30 ha große Gebiet zwischen Permoserstraße und nördlichem Siedlungsrand Sommerfeld beschlossen. Die Vorhabenträgerin Uni Projekt Consult GmbH beabsichtigt, auf den Entwicklungsflächen private Einfamilienhäuser zu errichten und die dazu erforderlichen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

Nach Erarbeitung und Diskussion unterschiedlicher Strukturvarianten erfolgte für eine Fläche von 21 ha (Baufelder 1-5) vom 13.05 bis 12.06.1998 die Beteiligung der TÖB. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 07.05.1998 im Rahmen einer gemeinsamen Veranstaltung mit der Vorhabenträgerin, bei welcher die Planung dargelegt und erörtert wurde.

Der Stadtbezirksbeirates Ost wurde mit Schreiben vom 13.05.1998 beteiligt und hat im Ergebnis der Erörterung in der Sitzung am 30.06.1998 der Planung zugestimmt.

Die planungsrelevanten Anregungen dieser ersten Beteiligung bezogen sich in erster Linie auf die Größe des Baugebietes und die damit im Zusammenhang stehende Verkehrerschließung bzw. allgemeinen Befürchtungen hinsichtlich Durchgangsverkehr durch die vorhandene Siedlung Sommerfeld. Im B-Plan erfolgte daraufhin zum einen die Überarbeitung der Trassenführung der Planstraße „Am Sommerfeld“, zum anderen wurde die vorgesehene Ostanbindung dieser Haupterschließungsachse an die Herzberger Straße aufgegeben. Ferner fand parallel eine Überprüfung aller Wohnbaustandorte auf Leipziger Stadtgebiet seitens der Stadtverwaltung mit dem Ziel statt, auch weiterhin eine geordnete Stadtentwicklung zu gewährleisten. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine weitere Entwicklung des Standortes grundsätzlich befürwortet wird, jedoch in geringerem Flächenumfang. Im B-Plan nicht berücksichtigt werden konnten Anregungen, die eine Trennung der Verkehrerschließungssysteme der Siedlung Sommerfeld und der neuen Siedlungsflächen fordern. Zum einen erfolgt mit dem B-Plan keine Änderung der bestehenden verkehrsrechtlichen Grundaussagen, da die Siedlungsstraßen an die bereits öffentlich gewidmete Straße Am Sommerfeld angebunden sind und ein Straßenausbau ohnehin erforderlich ist. Ferner würde die Führung einer zweiten Haupttrasse aus verkehrlicher Sicht unnötig sein und zu einer vergleichsweise größeren Flächenversiegelung führen, die städtebaulich, ökologisch und wirtschaftlich nicht gewünscht sein kann.

Auf Basis eines reduzierten Flächenumfangs auf ca. 18 ha (Baufelder 1-4) wurde der B-Plan am 13.10.1999 von der Ratsversammlung gebilligt und in der Zeit vom 02.11. bis 01.12.1999 öffentlich ausgelegt. Es erfolgte eine rege Bürgerbeteiligung, deren vorgebrachten Anregungen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte betraf:

- Städtebauliche Struktur in Bezug auf die vorhandene Siedlung Sommerfeld

Abwägungsvorschlag:

Mit der Festsetzung von Wohnnutzung und von Einfamilien-/Doppelhäusern bzw. Haus

gruppen entsprechen die Siedlungsbereiche einander. Hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgte jedoch eine durchgängige Anpassung der Traufhöhen auf maximal 6,50 m und eine Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit auf maximal 2 Geschosse im Bereich der festgesetzten Wohngebiete. Zusätzlich wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Haus festgesetzt.

Infragestellen der Verkehrsführung

Abwägungsvorschlag:

Hintergrund dieser Hinweise ist die Befürchtung hinsichtlich möglichen Durchgangs-/Schleichverkehrs durch die Siedlung Sommerfeld zwischen Paunsdorfer Allee bzw. B6 und Leipziger Straße. Diese Problematik rührt jedoch in erster Linie aus den derzeitigen verkehrstechnischen Zwischenlösungen wie z. B. vorübergehende Führung der B6 stadtauswärts auf der Paunsdorfer Allee, die nicht in Verbindung mit dem B-Plan zu sehen und zu lösen sind.

Neben erneuten, jedoch städtebaulich nicht umfassenden Vorschlägen zur Straßenführung der Straße Am Sommerfeld war darüber hinaus die Anbindung dieser Haupterschließungsachse an die Paunsdorfer Allee Gegenstand der Stellungnahmen. Es erfolgte daraufhin eine nochmalige verkehrstechnische Überprüfung und Berechnung des Knotens mit dem Ergebnis, dass mit dem Städtebaulichen Vertrag ein möglicher Ausbau mit LSA im 2. Erschließungsabschnitt gesichert wird. Bis dahin bleibt aufgrund der Nähe zum Knoten Permoserstraße die derzeitige Verkehrslösung mit alleinigen Geraudeaus- und Rechtsabbiegebeziehungen erhalten.

Bedenken wurden ferner hinsichtlich möglicher Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte im Bereich der Alt-Siedlung Sommerfeld durch Verkehr auf der Straße Am Sommerfeld geäußert. Die anschließende gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass sowohl ohne als auch mit B-Plangebiet keine wesentliche Änderung der jeweiligen Situation erfolgt. Die ermittelten Immissionspegel liegen unterhalb der Orientierungswerte; städtebauliche Folgemaßnahmen werden nicht erforderlich.

Schließlich wurden verschiedene Hinweise zu verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, Baustellenverkehr, Instandhaltungs- und Erschließungsbeiträgen gegeben, die nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens sind. Es wird jedoch im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger geregelt, dass ein Baustellenverkehrskonzept zu erarbeiten ist, welches eine Vermeidung von Baustellenverkehr durch die Alt-Siedlung zu Grunde legt.

Grundsätzliche Infragestellung des Wohnbaustandortes

Abwägungsvorschlag:

Die Flächenausweisung ist aus dem FNP abgeleitet, entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung. Die Hinweise waren daher bereits im B-Plan berücksichtigt.

- Medientechnische Erschließung

Abwägungsvorschlag:

Da die Erschließung des Plangebietes unabhängig von den Systemen in der Siedlung Sommerfeld erfolgen wird, sind diese Hinweise für den B-Plan nicht relevant.

- Forderung nach Verzicht auf Baufeld 4

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise bezüglich fehlender bzw. nachweislich bestehender Nachfrage wurden berücksichtigt. Es erfolgte eine Teilung des Plangebietes, wobei mit vorliegendem B-Plan Nr. 169.1 nur der Bereich der Baufelder 1-3 mit diesem B-Plan-Verfahren fortgeführt wird.

Aufgrund der genannten Änderungen erfolgte vom 25.04. bis 09.05.2000 eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung, zu der nur Anregungen zu den geänderten Teilen berücksichtigt werden konnten. Wiederholte Anregungen, auch für den ausgegrenzten Bereich von Baufeld 4 Bauplanungsrecht zu schaffen, konnten folglich nicht berücksichtigt werden, da dies einen wesentlichen Änderungsaspekt dieses B-Plan-Verfahrens darstellt. (Unabhängig von diesem Verfahren kann bei Bedarf der B-Plan Nr. 169.2 weitergeführt werden.) Weitere planungsrelevante Hinweise wurden nicht gegeben.

Nach Abschluss der erneuten Auslegung wurden im Rechtsplan zwei redaktionelle Ergänzungen/Präzisierungen vorgenommen, die der Klarstellung und Rechtssicherheit des Planes dienen:

- Im Ergebnis der Erkundung auf der Grundlage der Sächsischen Altlastmethodik wurde der ermittelte Altlastverdacht auf dem Gelände der ehemaligen Tierzucht als unerheblich eingeschätzt. Eine Kennzeichnung des Altlastverdachtstandortes ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.5 wurde präzisiert: „...mindestens 60 cm unter das umliegende Geländeniveau abzusenken und mit mindestens 80 cm Pflanzsubstrat zu überdecken.“

Zu den Änderungen, die im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens nach der erneuten Auslegung vorgenommen wurden, sind unter Beteiligung der betroffenen Vorhabenträger, keine gegensätzlichen Meinungen geäußert worden.

Im Verfahren wurden damit die geäußerten Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen behandelt bzw. in der Planung im Kontext umfassender städtebaulicher Belange soweit als möglich berücksichtigt.

1. Planungsgrundlagen

Der Planzeichnung wurde eine Lage- und Höhenvermessung im Maßstab 1 : 1.000 zugrunde gelegt, die vom Büro GGD (Gesellschaft für Geowissenschaftliche Dienste mbH) erstellt und in das digitalisierte Kataster der Stadtkarte Leipzigs eingepasst wurde.

Weiterhin wurden im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans folgende Fachplanungen und Gutachten erstellt und inhaltlich integriert:

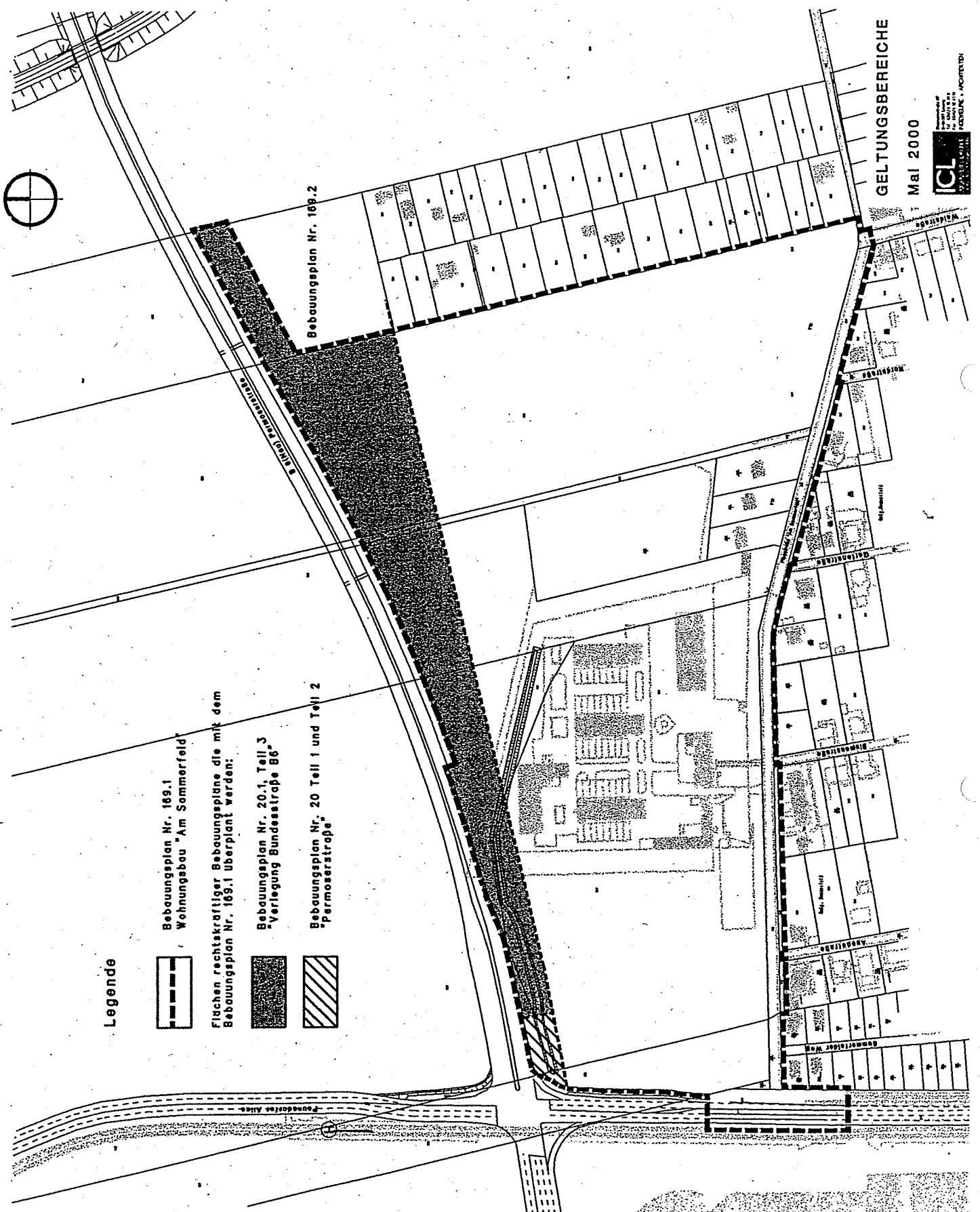
- Umweltverträglichkeitsstudie (Amt für Umweltschutz - 1998)
- Baugrundgutachten
(Ingenieurbüro Prof. Czurda, Dr. Günther & Partner GmbH, April 1998)
- Schallimmissionsprognose
(HC - Hamann Consult, Mai 1998/1999)
- Schallimmissionsprognose, Berichtsergänzung
(HC - Hamann Consult, 15. Juni 1999)
- Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes Paunsdorfer Allee/„Am Sommerfeld“
(ICL Ingenieur Consult, Juni 1998)
- Historische Altlasterkundung
(VBS Umwelttechnische Beratung Dr.-Ing. Rainer Schützle, November 1998)

2. Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 169 umfasst im Aufstellungsbeschluss vom 21.11.1996 eine Fläche von ca. 30 ha. Im Zuge der Auswertung der Ergebnisse aus dem Vorentwurf und der Flächen- bzw. Standortneubewertung von potenziellen Entwicklungsflächen der Stadt Leipzig im Sommer 1998 erfolgte eine Reduzierung des Plangebietes auf ca. 18 ha (Baufelder 1 - 4), die in dieser Fassung öffentlich ausgelegt wurde.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der 1. öffentlichen Auslegung, die sich gegen eine Entwicklung von Baufeld 4 aussprechen, wurde der Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 169 Wohngebiet „Am Sommerfeld“ geteilt. Der Bereich Bebauungsplan Nr. 169.1 umfasst die Fläche der Baufelder 1 - 3 einschließlich der nördlich angrenzenden Grünflächen und des Lärmschutzwalls. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 169.2 umfasst die Fläche von Baufeld 4 einschließlich der nördlich angrenzenden Ackerfläche.

Mit der vorliegenden Planung wird nur der Bebauungsplan 169.1 und ein Flächenumfang von ca. 13,9 ha im Verfahren vorläufig zum Satzungsbeschluss fortgeführt.



Legende



Bebauungsplan Nr. 169.1
Wohnungsbau „Am Sommerfeld“

Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne die mit dem
Bebauungsplan Nr. 169.1 überplant werden:



Bebauungsplan Nr. 20.1, Teil 3
„Verlegung Bundesstraße B6“



Bebauungsplan Nr. 20 Teil 1 und Teil 2
„Permoserstraße“

GELTUNGSBEREICHE

Mai 2000



Sollte zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Anlieger der Kurt-Krah-Straße mehrheitlich der Wunsch und der Bedarf zur weiteren Entwicklung der Gartensiedlung bestehen, kann unabhängig vom Verfahren zum B-Plan Nr. 169.1 das Verfahren zum B-Plan Nr. 169.2 aufgenommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 169.1 wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Permoserstraße (B 6) bzw. die nördliche Außenkante des geplanten Lärmschutzwalls, der parallel ca. 7,00 m südlich der o. g. Straßenbegrenzungslinie beginnt
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 853 bzw. im Bereich des Lärmschutzwalls durch die östliche Grenze des Flurstücks 854
- Im Westen: durch die westliche Grenze des vorhandenen Grünstreifens der Paunsdorfer Allee bzw. teilweise durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Paunsdorfer Allee
- Im Süden: entlang der Gemarkung Sommerfeld unter Berücksichtigung angrenzender Erschließungsstraßen der vorhandenen Siedlung Sommerfeld

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind Teil der Gemarkung Paunsdorf, zugehörig zur Stadt Leipzig.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilflächen folgender rechtskräftiger Planungen überplant (vgl. Abb. 3).

- B-Plan Nr. 20 Teil 1 und Teil 2
„Permoserstraße“
- B-Plan Nr. 20.1, Teil 3
„Verlegung Bundesstraße B6“

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Leipzig beabsichtigt, am nordöstlichen Stadtrand auf der Fläche der Gemarkung Paunsdorf, unmittelbar nördlich der Siedlung Sommerfeld, Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln. Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.1996 sind zu diesem Zweck die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin sollen im Zuge dieser Planung vorhandene städtebauliche Missstände im Gebiet behoben werden und bauliche Entwicklungsansätze fortgeführt werden können.

Derzeit wird das Gelände genutzt durch:

- Das Areal der ehemaligen Tierzuchtanlage, das zunehmend dem Verfall unterliegt. Vorhandene Altlasten sind vor Nachnutzung des Geländes zu entfernen.
- Einzelne Einfamilienhäuser (Neubauten), die ungeordnet und ohne Bezug zur südlich angrenzenden Wohnungsbebauung entstanden sind.
- Nutzung der übrigen Flächen als Ackerfläche für die Landwirtschaft.

Mit dem Neubau der verlängerten Permoserstraße (B 6) und damit dem Anschluss an die Autobahn A 14 wird der Standort des Plangebietes aufgrund seiner Lagegunst künftig an Bedeutung und Entwicklungspotenzial gewinnen. Hinzu kommt für die positive Bewertung des Entwicklungsstandortes die Nähe zu potenziellen Arbeitsplätzen im sogenannten „Nordraum“ der Stadt Leipzig, der nach wie vor Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbeansiedlungen in und um Leipzig ist. Ferner ist über das inzwischen ausgebaute Straßennetz und die Straßenbahntrasse eine direkte Anbindung dieser Entwicklungsfläche an die Innenstadt gegeben.

Aufgrund dieser Standortargumente wurde bereits 1992 begonnen, im Zusammenwirken von einem Investor, der Gemeinde Engelsdorf und der Stadt Leipzig, Konzepte für eine städtebauliche Abrundung des Ortsrandes von Engelsdorf zu erarbeiten. Im Vorfeld wurde neben verschiedenen Untersuchungen eine Rahmenplanung erarbeitet, von deren Fläche das Plangebiet einen Teil umfasst. Die damals entwickelten Konzeptansätze wurden im Zuge dieser Planung auf ihre Realisierungsfähigkeit hin überprüft und fanden in den gestalterischen Grundgedanken Eingang in die vorliegende Planung. Teilweise mussten die Ergebnisse aufgrund geänderter wirtschaftlicher Randbedingungen, Nachfragestrukturen und vor allem der reduzierten Plangebietsgröße jedoch auch verworfen werden.

Der Investor, UNI PROJEKT CONSULT, ist Eigentümer großer Flächenanteile im Plangebiet und ist zusammen mit der Stadt Leipzig Träger dieser Planung.

UNI PROJEKT CONSULT ist als Initiator und Vorhabensträger an der Finanzierung der städtebaulichen Entwicklung wesentlich beteiligt. Beabsichtigtes Planungsziel ist die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau. Die Bebauung der Flächen soll zum einen durch Bauträger erfolgen, zum anderen sollen Baugrundstücke aber auch an private Hausbauer oder Selbsthilfegruppen vergeben werden. Städtebauliches Ziel ist es, auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit einer eindeutig erkennbaren Erschließungs- und Gebäudestruktur Freiräume für individuelle und architektonische, im Stadtbild erkennbare, Variationen der Einzelbebauung zu sichern.

Aufgrund des bestehenden Angebotes an Geschosswohnungsbau wird an diesem Standort bewusst auf die Ausweisung dieser Bebauungsform verzichtet, da eine derartige Entwicklung wenig Erfolg versprechend erscheint; Ausnahme: Gestaltung einer städtebaulich bedeutsamen Siedlungsmitte.

4. Übergeordnete und begleitende Planungen

Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Leipzig und ist Teil der Gemarkung Paunsdorf. Das Entwicklungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die vorhandene Siedlung Sommerfeld.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche ausgewiesen und wird mit der vorliegenden Planung konkretisiert.

Informelle Planungen

Ferner ordnet sich das Gebiet des Bebauungsplans in das übergreifende Gesamtkonzept „Verflechtungsbereich Paunsdorf“ (Stand: 1995) ein und entspricht dem Stadtentwicklungsplan Wohnen der Stadt Leipzig.

Das vorliegende Rahmenplankonzept für die Flächen „Am Sommerfeld“ (Stand: 1995) umfasst die Fläche zwischen Paunsdorfer Allee, Autobahn A 14 und Permoserstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches präzisiert das Konzept die Vorgaben des Flächennutzungsplans, vor allem bezüglich des übergeordneten Verkehrskonzeptes (B 6, S 79). In diesem Rahmenplankonzept enthaltene stadtplanerische Prämissen hinsichtlich der Einordnung von Wohnfolgeeinrichtungen wurden im Zuge der weiteren Planungen jedoch aufgegeben. Sie sollen dem Einwohnerschwerpunkt des nördlich angrenzenden Wohngebietes Kiebitzmark zugeordnet werden.

Großräumlich betrachtet stellt das Plangebiet unabhängig von den Gemarkungsgrenzen eine funktionale und städtebauliche Ergänzung sowie Abrundung des Siedlungsbereiches Sommerfeld nach Norden dar.

Flächenbedarf

Seitens der Stadt Leipzig erfolgte 1998 eine Überprüfung der Wohnbauflächen einschließlich aller Bebauungspläne mit dem Nutzungsziel Wohnungsbau. Ziel dieser Untersuchung war, nachhaltig eine sinnvolle Wohnungsbaupolitik in der Stadt Leipzig sicher zu stellen. Es wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, anhand dessen die potenziellen Entwicklungsgebiete überprüft und insgesamt bewertet wurden. Standortkriterien waren u. a. Lage im Stadtgebiet, Verkehr (ÖPNV, Straßenhauptnetz), soziale Infrastruktur, Freiraum und Grün (Erholungsvorsorge), Erschließung (Abwassernetz). Inhaltlich berücksichtigt wurde darüber hinaus bereits in Stadtrandlagen die Situation nach der 1999 durchgeführten Gemeindegebietsreform - wie im vorliegenden Fall.

Das Ergebnis für den Entwicklungsstandort des B-Plans Nr. 169 lag im November 1998 vor. Auf der Basis dieser Untersuchung erfolgte die genannte Reduzierung des Geltungsbereichs von ehemals 21 ha auf 18 ha, die der Planung des ungeteilten Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 169 zugrunde gelegt wurden. Aufgrund der Berücksichtigung der Stellungnahmen der 1. Öffentlichen Auslegung, die keine Entwicklung der Gartensiedlung bzw. Baufeld 4 zum Inhalt hatten, erfolgte im Verfahren schließlich die Teilung des Bebauungsplans Nr. 169 in zwei Bereiche, wobei mit vorliegender Planung, dem Bebauungsplan Nr. 169.1, nur der Bereich der Baufelder 1-3 mit einer Fläche von ca. 13 ha Bestandteil der 2. Öffentlichen Auslegung im April 2000 war und zur Satzung geführt werden soll. Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde damit wiederholt dem absehbaren Flächenbedarf angepasst.

(Hinweis: Eine Fortsetzung des Verfahrens für den Bereich von Baufeld 4 mit dem Bebauungsplan Nr. 169.2 ist zeitversetzt weiterhin möglich.)

5. Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird nördlich durch die Permoserstraße (B 6) begrenzt. Flächen nördlich dieser Verkehrsstrasse ebenso wie die Flächen westlich des Plangebietes bis zur A 14 werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich der Permoserstraße liegenden Flächen sind analog zum Plangebiet für die Entwicklung von Wohnungsbau ausgewiesen. Die Rahmenplanung für dieses Gebiet „Wohngebiet Kiebitzmark II“ vom November 1992 liegt vor, wurde bisher jedoch nicht weiter verfolgt.

Für die Permoserstraße (B 6) selbst regelt der genehmigte Bebauungsplan Nr. 20.3 die neue Trassenführung und in diesem Zusammenhang die Verlegung der S 79 (Herzberger Straße). Es liegen hier Überschneidungen des Bebauungsplans Nr. 20 mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 vor.

Im Westen des Plangebietes befindet sich auf Sonderbauflächen das sogenannte Stadtteilzentrum mit dem „Paunsdorf Center“ als funktional-stadtbildprägendes Bauwerk. Das Areal des „Paunsdorf Centers“, umgeben von weiteren Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen, übernimmt wesentliche Leistungen und Funktionen für die Versorgung des „Ostraumes“ der Stadt Leipzig hinsichtlich (großflächigem) Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeitangeboten („Spaßbad“) usw.

Die Entwicklung dieser gewerblichen Sonderbauflächen ist bisher nicht abgeschlossen, so dass davon auszugehen ist, dass mittelfristig die noch verfügbaren Flächen durch Ansiedlung in Anspruch genommen werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich das Arbeitsplatzangebot am Standort kontinuierlich erweitern wird.

Südlich des Geltungsbereiches schließt der kleinstrukturierte Siedlungsbereich der Wohnsiedlung Sommerfeld an. Die Siedlung Sommerfeld besteht im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern aus den 20-er und 30-er Jahren dieses Jahrhunderts mit zum Teil villenartigem Charakter, großen Grundstücken und einem inzwischen beachtlichen Baumbestand. Einziger „Engpass“ dieses Siedlungsbereiches aus heutiger Sicht sind die extrem schmalen Erschließungsstraßen, die es derzeit erforderlich machen, das Gebiet verkehrlich im Einbahnstraßensystem zu erschließen. Dies führt zu einer erhöhten Frequentierung der Straßen durch „Umfahren“ der Straßenkarrees und bewirkt ein unnötiges Verkehrsaufkommen. Diese Situation wird zusätzlich durch das Fehlen einer nördlich der Siedlung liegenden Sammelstraße für die „Ableitung“ des Verkehrs aus den Stichstraßen erschwert. Hier ist dringend Handlungsbedarf gegeben.

Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung Sommerfeld durch eine lockere, architektonisch vielfältige, Architektur geprägt.

Im Einzelnen sind in der städtebaulichen Struktur der Siedlung Sommerfeld im Wesentlichen drei unterschiedliche städtebauliche Strukturbereiche zu differenzieren: Der ältere Gebäudebestand der Siedlung Sommerfeld verfügt mit seiner lockeren Gebäudeordnung von zwei

Vollgeschossen mit Kniestock und ausgebautem Dach über stadtvillenartigen Grundcharakter (Traufhöhe ca. 10 - 12 m). Dem gegenüber weist die in östlicher Randlage errichtete dreigeschossige Zeilenbebauung (Traufhöhe ca. 12 m) mit Siedlungshäusern der 30-er Jahre entlang der Waldstraße eine entsprechend höhere Dichte auf. Im Osten wurde schließlich der alte Siedlungsbereich bis zur Paunsdorfer Allee in den 90-er Jahren durch die ergänzende Wohnbebauung entlang des Sommerfelder Weges mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung (Traufhöhe ca. 7,50 m) abgerundet. Übergänge aus der Siedlung heraus zur bereits beschriebenen Fläche des Paunsdorf Centers sind gegeben.

Dem westlichen Bereich der Siedlung Sommerfeld und der Paunsdorfer Allee liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig Nordost - Leidenweg“ zugrunde. Dieser wird im Knotenbereich Paunsdorfer Allee/Planstraße „Am Sommerfeld“ teilweise überplant und die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in den Grenzen präzisiert.

6. Analyse

6.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 130 m ü. NN. Auffällige Höhenunterschiede des Geländes sind nicht gegeben. Einzige Ausnahme bildet der im Zuge der Baumaßnahme der angrenzenden Gewerbeflächen künstlich aufgeschüttete Bereich im Westen des Plangebietes, der sich inzwischen zu einem Biotop entwickelt hat.

Ferner ist auf den im Nordwesten des Plangebietes liegenden Unteren Gewändegraben hinzuweisen, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und zu erhalten ist.

6.2 Geologie

Für das Plangebiet wurde 1998 ein Baugrundgutachten erstellt. Demnach liegt folgende Schichtenfolge vor:

Geologische Bezeichnung Dicke [m]	Bodenmechanische Ansprache	Lagerung/ Konsistenz	Bemerkung
Deckschicht 0,0 - 0,3 m	Mutterboden, Auffülle (Sand, Baumassen)	-	mittlere Schichtdicke: 0,3 m
Geschiebemergel/-lehm, pleistozän ab 0,5 - 5 m	Sand-Schluff- Gemisch	steif, vereinzelt weich	Schichtdicke bis 5 m mit wasserführenden Sand- einlagerungen
Geschiebesand pleistozän	Mittel- bis Grob- sand	Mitteldicht	regellos, Mächtigkeit 0,1 - 2,0 m

Aus den nachgewiesenen Grundwasserständen kann abgeleitet werden, dass das Grundwasser ab etwa 2 m unter der Oberkante des Geländes anstehen kann. Darüber hinaus tritt lokal Schichtenwasser auf.

Insgesamt betrachtet sind die festgestellten geologischen Verhältnisse im Plangebiet relativ wechselhaft. Unterhalb der Deckschicht stehen bindige Erdstoffe an, abschnittsweise werden nichtbindige Einlagerungen (wasserführende Sandlinsen) angetroffen.

Die bindigen Ablagerungen sind jedoch - auf die Gesamtfläche bezogen - dominant.

Aus bodenmechanischer Sicht können die vorgesehenen Baumaßnahmen realisiert werden.

Bei der Gründung ist mit leicht erhöhtem Aufwand für Bodenaustausch und grundsätzlich mit Wasserhaltung zu rechnen. Von der Möglichkeit einer allgemeinen Versickerung von Regenwasser im Plangebiet ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht auszugehen.

6.3 Klima und Immissionssituation

Leipzig steht unter dem Einfluss der Klimazone der gemäßigten Breiten Mitteleuropas. Die Niederschlagsmenge von ca. 586 mm konzentriert sich vorrangig auf den Sommer; die mittlere jährliche Temperatur liegt bei 8,6 °C.

Das Plangebiet weist Offenlandklima mit ausgeprägten täglichen Temperaturschwankungen auf. Positive Eigenschaften dieses Klimas sind: nächtliche Kaltluftbildung, sehr gute Durchlüftung, zeitweise Frischluftbildung.

Ebenso kann das Plangebiet bei schwachen Winden von der Abluft des Stadtgebietes sowie der südwestlich davon gelegenen Industriegebiete beeinflusst werden.

Durch die angrenzenden, verkehrlich hochbelasteten, Haupteerschließungsstraßen Paunsdorfer Allee bzw. Permoserstraße (B 6) und die Nähe zur Autobahn A 14 ist das Plangebiet aus Sicht des Immissionsschutzes stark vorbelastet, so dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeines Wohnen erheblich überschritten werden. Es sind daher aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

6.4 Naturraum und Landschaftsbild

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Offenbereich am östlichen Stadtrand, der aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm ist.

In der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Standort „Am Sommerfeld“ wurde daher die Bedeutung der Plangebietsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild als „mittel“ eingeschätzt.

Eine Ausnahme davon stellt ein ca. 1.000 m² großes Feuchtgebiet im Westen des Plangebietes dar, das aus Erdaufschüttungen während der Bauphase des Paunsdorf Centers entstanden ist. Dieser lange unberührte Sukzessionsbereich hat sich inzwischen zu einem gemäß § 26 SächsNatSchG zu schützenden Biotop entwickelt („Feuchtgebiet Paunsdorfer Allee“ - AKZ 250602.GR). Die Wertigkeit der angetroffenen Schutzgüter Flora/Fauna und Boden wird als „hoch“ bezeichnet. Der Bereich ist in der Planung zu sichern und zu schützen.

Darüber hinaus liegt im Norden des Plangebietes der Untere Gewändegraben, der als offene Wasserfläche ein besonderes Naturpotenzial darstellt. Da der Abfluss des Grabens im Knotenbereich Paunsdorfer Allee/Permoserstraße derzeit nur bedingt möglich ist, kommt es auf der Seite des Plangebietes zu einem Rückstau des Wassers und damit zur Verschlammung der Grabensohle. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes kann bei baulicher Regulierung des Wasserabflusses (Durchlass Permoserstraße) der Untere Gewändegraben als Gewässer 2. Ordnung zur Abführung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet hinzugezogen werden.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die ausgeräumten agrarischen Flächen bestimmt. Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch teilweise in Dammlage befindliche Verkehrswege (Permoserstraße und Autobahn A 14).

Die westlich des B-Plangebietes Nr. 169.1 liegende Gartensiedlung entlang der Kurt-Krah-Straße und der südlich angrenzende Bereich der Siedlung Sommerfeld mit ihren teilweise großen, stark durchgrünzten Gärten bestimmen neben der ehemaligen Tierzuchtanlage entscheidend das Landschaftsbild.

Gehölzstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Tierzuchtanlage, entlang des Unteren Gewändegrabens sowie im Siedlungsbereich der Kurt-Krah-Straße bilden die einzigen gliedernden Strukturen. Junge Baumpflanzungen entlang der angrenzenden Verkehrsstrassen können in die Grünplanung einbezogen werden. Weitere detaillierte Aussagen zu Biotopstruktur und heute potenziell natürlicher Vegetation sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke der Gemarkung Paunsdorf werden mit vorliegender Planung ganz oder teilweise in Anspruch genommen:

Flurstück Nr.	Eigentümer
824/1	FTG Finanztreuhand
825	Stadt Leipzig/Gemeinde Engelsdorf
826	Stadt Leipzig/Gemeinde Engelsdorf
841/4	Stadt Leipzig
842 - 844	Stadt Leipzig
846 - 848	privat
853	privat
854	privat
895	Stadt Leipzig/Gemeinde Engelsdorf
902	Stadt Leipzig/Gemeinde Engelsdorf
971	Stadt Leipzig
839	Stadt Leipzig
828	Stadt Leipzig/Gemeinde Engelsdorf

Alle Flurstücke, die vom Geltungsbereich erfasst werden, sind Flächen, die zum Gebiet der Stadt Leipzig gehören. Flurstücke der Gemarkung Engelsdorf sind nicht betroffen.

6.6 Äußere Erschließung

Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die Permoserstraße (B 6) mit Anschluss an die Bundesautobahn A 14 über Dresden - Leipzig - Schkeuditzer Kreuz zur A 9. Die A 14 soll als Teil des äußeren überregionalen Erschließungsringes um Leipzig mittelfristig (2012) sechsstreifig ausgebaut werden.

Westlich wird das Plangebiet von der Paunsdorfer Allee tangiert, über die die Haupteerschließung des Gebietes erfolgen wird. Der geregelte Ausbau des Verkehrsknotens mit Anbindung der geplanten Sammelstraße „Am Sommerfeld“ ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich des ÖPNV ist das Plangebiet über die bereits vorhandene Straßenbahnlinie mit Haltestelle am Paunsdorf Center in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Ferner ist die Verlegung der S-Bahnstation in den Schnitt verlängerte Paunsdorfer Allee/Hans-Weigel-Straße im Bereich der Gleisbrücke geplant. Die Planfeststellung ist dazu bereits erfolgt. Die neue S-Bahnstation befindet sich in ca. 750 m Entfernung südlich des Anschlusspunktes Paunsdorfer Allee/Planstraße „Am Sommerfeld“ und kann daher gut erreicht werden.

Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Medien für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen mit Übergabepunkten im Bereich der Paunsdorfer Allee vor. Notwendige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Insgesamt ist somit die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

In der Planung zu beachten ist die vorhandene, übergebietliche Trinkwasserleitung DN 800, die Paunsdorf mit Trinkwasser versorgt. Notwendige Schutzabstände zur Leitungstrasse sind einzuhalten und die Zugänglichkeit der Leitung ist zu gewährleisten.

6.7 Altlasten

Der Altlastverdacht der ehemaligen Tierzuchtanlage „Am Sommerfeld“ wurde auf der Grundlage der Sächsischen Altlastmethodik (SALM) orientierend erkundet. Der ermittelte Altlastverdacht kann als unerheblich eingeschätzt werden. Er umfasst den Bereich des ehemaligen Werkstattgebäudes. Weitere Gefahrenforschungsmaßnahmen (orientierende Untersuchung) im Rahmen der B-Planbearbeitung sowie eine Kennzeichnung des Altlastverdachtsstandortes in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen ist über den Umfang bauvorbereitender Untersuchungen und über den Umgang mit anfallendem Bauschutt zu entscheiden.

7. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Leitbild jeder Siedlungsentwicklung ist es, Struktureinheiten entsprechend ihrem Nutzungsziel (hier Wohnen) anzulegen, die in ihrer Größe, Form, Bauweise, Freiflächengestaltung etc. ein zusammengehöriges Siedlungsbild ergeben. Die vorhandene Siedlung Sommerfeld verfügt als eigenständige Struktureinheit bereits über eine Größe, die hinsichtlich einer erneuten Strukturweiterung städtebaulich ausgereizt ist. Eine alleinige Ergänzung der Siedlung, z. B. durch Fortsetzen des Erschließungsrasters, würde zur Entwicklung eines indifferenten Siedlungsbildes führen. Städtebaulich ist es daher erforderlich, zu den vorhandenen Siedlungseinheiten eine zwar in der Nutzung (Wohnen) gleiche aber in ihrer stadträumlichen Organisation neue Siedlungseinheit hinzuzufügen, die somit den Siedlungsabschluss sowohl eine Siedlungsabrundung für Sommerfeld als auch einen städtebaulich markanten Siedlungsrand für das Leipziger Stadtgebiet formuliert.

Hinzu kommt, dass die räumliche Lage und der zu berücksichtigende Bestand (Am Sommerfeld, Wohngebäude, Hecken, Begrenzung durch B 6) eine städtebauliche/räumliche Anpassung der neuen Siedlungseinheit erfordern.

Städtebauliches Ziel dieses B-Plans ist es daher, zu der vorhandenen Siedlung Sommerfeld eine in ihrer städtebaulichen Form eigenständige Struktureinheit zu addieren, die sich jedoch hinsichtlich ihrer Nutzung, Bauweise und Freiflächengestaltung eindeutig an der Umgebung orientiert.

7.1 Flächengliederung

Ausgehend von der Paunsdorfer Allee fügen sich entlang der Hauptorientierungslinie, der Planstraße „Am Sommerfeld“, zwei eigenständige Wohnquartiere und ergänzend eine Fläche für den Gemeinbedarf aneinander.

Das Baufeld 1 im Westen des Plangebietes besitzt aufgrund der Ecksituation des Baugebietes eine besondere Lage im stadträumlichen Gefüge, das durch besondere Nutzungsmöglichkeiten der Flächen zu unterstreichen ist.

Daran schließen zwei Baufelder mit Wohnnutzung und zugehörigen Versorgungseinheiten an. Diese werden durch vorhandene Grünzonen, wie einen Gehölz- und Heckenstreifen zwischen den Baufeldern 2 und 3 oder vorhandene eingegrünte Gartenbereiche zwischen Baufeld 3 und der Kurt-Krah-Siedlung, räumlich gegliedert. Ringförmig angelegte Sammelstraßen

erschließen die neuen Wohnquartiere der Baufelder 2 und 3. Die Möglichkeit einer Erschließung der Kurt-Krah-Siedlung über eine Stichstraße und Anbindung im Norden der Waldstraße bleibt weiterhin bestehen (vgl. Abb. 4 - Baufelder).

Bei Zugrundelegen der Grundstücksaufteilung des Gestaltungsplans können im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 169.1 im Zuge der Planungsrealisierung ca. 225 Wohneinheiten entstehen (Baufeld 2 ca. 85 WE, Baufeld 3 ca. 140 WE).

Im Norden des Plangebietes soll mit der Schaffung eines breiten „Grüngürtels“ die Siedlungsentwicklung abgeschlossen werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan wird für diesen Bebauungsplan die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem gewünschten städtebaulichen Charakter der Siedlungsentwicklung widersprechen. Mit Gartenbaubetrieben sind i. d. R. größere Freiflächennutzungen verbunden, die die städtebaulichen Strukturen des Wohngebietes stören würden. Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da von ihnen regelmäßig Verkehrsaufkommen erzeugt werden, die im Allgemeinen Wohngebiet nachteilig auf die Wohnqualität wirken. Die unmittelbare Nähe zum benachbarten Paunsdorf Center mit seinem umfassenden Angebot an Dienstleistungen dieser Art begründet weiterhin den Verzicht auf ausnahmsweise Zulassungen dieser Nutzung.

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche von ca. 13,9 ha für die Entwicklung von Wohnungsbau festgesetzt. Die Baufelder 2 und 3 sind städtebaulich ähnlich strukturiert und gestalten gemeinsam den Siedlungsabschluss in diesem Bereich.

Ringbebauung (Baufelder 2/3)

Innenbereich: Für die Baufelder entlang und im Innern der Ringschließung ist eine Wohnbebauung in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauweise geplant. Das Nutzen der Grenzabstände zwischen den Gebäuden für überdachte Stellplätze/Garagen zu sogenannten „Häuserketten“ erfüllt sowohl den Wunsch nach einem Einfamilienhaus als auch die Forderung nach einer flächen- und kostensparenden Strukturierung. Die Ausweisung dieser Wohnformen entspricht den derzeit gültigen

Orientierungen der Stadt Leipzig, wonach für derartige Flächen entsprechend der Standortneubewertung im Zuge der Eingemeindung keine Geschosswohnungsbauten mehr ausgewiesen werden. Des Weiteren kann mit diesen Wohnformen der aktuellen Nachfragesituation am besten entsprochen werden.

Siedlungsrand: Erschlossen über private Wohnwege, sollen in Randlage der Innenbereiche einzelne Gebäudegruppen in Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung entstehen. Mit dieser Bebauung, umgeben von größeren Gartenbereichen, wird ein aufgelockerter Übergang zu dem nördlichen Grünzug hergestellt.

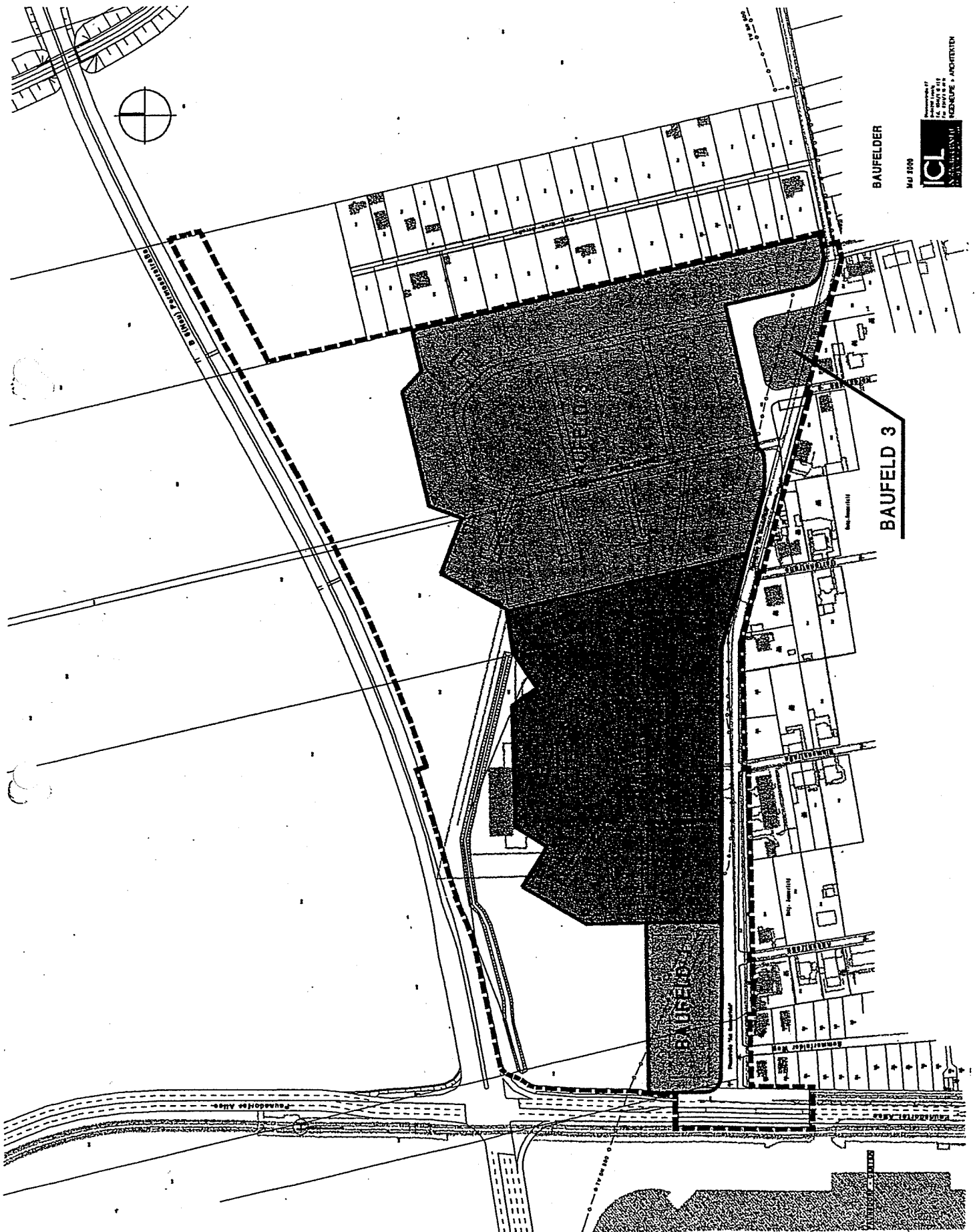
Siedlungsmitte: Um im Übergangsbereich von neuer Bebauung zur vorhandenen Siedlungsbebauung, sowohl an der Kurt-Krah-Straße als auch der südlichen Siedlung „Am Sommerfeld“ eine Siedlungsmitte entstehen zu lassen, ist im Süden des Baufeldes 3 eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig, die von der Lage her neben allgemeiner Wohnnutzung auch für gewerbliche Nutzung und Nahversorgung geeignet ist.

Insgesamt wird innerhalb der Bebauung ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Grundstücksgrößen, differenzierter Bebauungsdichte und Varianten für die Orientierung der Gebäude nach allen Richtungen ermöglicht, so dass ein breites Spektrum für die Wohnbebauung und Gebäudetypen angeboten werden kann.

Flächen für Gemeinbedarf (Baufeld 1)

Am Westrand des Plangebietes, quasi im Eingangsbereich des Wohngebietes, wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Dieses Baugrundstück profitiert von seiner verkehrsgünstigen, städtebaulich bedeutsamen Lage im Kreuzungsbereich Paunsdorfer Allee/Planstraße „Am Sommerfeld“ und seinem direkten Anschluss an das Netz der Straßenbahn. Aufgrund der ausgewiesenen Größe des Baufensters und der Nähe zu den Grünbereichen bieten sich hier flächenintensive Allgemeinbedarfsnutzungen, wie z. B. Schule, Sporthalle, mit einem größeren Einzugsbereich an. Ein konkret nachgewiesener Bedarf an Nutzungen des Gemeinbedarfs besteht derzeit in der Umgebung des Plangebiets nicht. Dennoch wird es aus städtebaulicher Sicht für gut befunden, diese Flächen als Option offen zu halten und planungsrechtlich zu sichern, zumal die Stadt Leipzig Eigentümer der wesentlichen Flächenanteile ist. Die Fläche verfügt über eine Größenordnung, die das Nebeneinander verschiedener Gemeinbedarfsfunktionen ermög-



BAUFELDER

M 1000

ICL
INSTITUT FÜR
KONSTRUKTION
UND ARCHITEKTUR

BAUFELD 3

licht. Im Sinne der erforderlichen Festsetzungsschärfe werden die möglichen Nutzungsziele mittels der konkreten Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle, kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.

Zu beachten ist bei baulicher Nutzung der Fläche die Einhaltung der Schutzabstände zur Trinkwasserleitung DN 800, die im Bereich von 10 m (5 m beiderseits der Leitung) die Bau- fenster voneinander trennt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Um einerseits das Vorhaben zu ermöglichen, andererseits den Versiegelungsgrad der Bau- grundstücke entsprechend ihrer Lage und städtebaulichen Gestaltungszielsetzung zu be- schränken, werden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) ausgewiesen.

Für die Siedlungsränder, die als Gebäudegruppen von Einzel- und Doppelhäusern mit größe- ren Gärten festgesetzt sind und einen baulich aufgelockerten Übergang zum „Grüngürtel“ darstellen, wird eine GRZ von 0,3 (Höchstmaß) festgesetzt.

Für die verdichteten Innenbereiche der Baufelder 2 und 3 wird mit den Baugebieten B unter der Maßgabe der sparsamen Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehenden bau- lichen Verdichtung eine GRZ von 0,4 (Höchstmaß) als angemessen betrachtet.

Neben Einzel- und Doppelhausbebauung sind hier auch Hausgruppen zulässig, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen eine größere Verdichtung und einen „Wohninnenbe- reich“ zu ermöglichen.

Für die Baugrundstücke D ist eine gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der ausgewiesenen GRZ bis zur Kappungsgrenze zulässig, da hier die Möglichkeit z. B. für den Bau von Tiefgaragen sicherzustellen ist. Für diese Baugrundstücke soll eine Integration von nicht störendem Gewerbe zur Nahversorgung ermöglicht werden. Dies ist im Sinne der angestrebten Verdichtung und Funktionsüberlagerung in diesem Bereich erforderlich und durch weitergehende Funktionsflächeninanspruchnahme für das Gewerbe begründet.

Für alle sonstigen Baufelder ist die Regelung gemäß § 19 (4) BauNVO aus Gründen des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen nicht zulässig.

Baugebiet E nimmt eine Sonderstellung im Plangebiet ein. Es stellt den baulichen Übergang zwischen den alten und neuen Siedlungsbereichen von Sommerfeld her. Das Grundstück, von drei Straßen umgeben und durch die notwendige Reduzierung des Baufensters auf Flächen im Süden des Grundstücks begrenzt, ist trotz dieser Restriktionen als Blickpunkt im Verlauf der Planstraße „Am Sommerfeld“ von städtebaulicher Bedeutung. Durch die großen Freiflächenanteile des Baugrundstücks im Norden kann im Zusammenhang mit einer repräsentativen Gestaltung und Nutzung der Baufenster D in diesem Bereich eine interessante Siedlungsmitte entstehen. Durch die für Wohnnutzung nur bedingt günstige Lage des Baufensters ist hier durchaus auch eine im allgemeinen Wohngebiet zulässige gemeinschaftliche Einrichtung, wie z. B. ein Kindergarten, Sozialstation etc, gut vorstellbar. Teile dieses Baugrundstückes befinden sich bereits in kommunalem Eigentum.

Für die Baugrundstücke C, in Randlage der Siedlungsentwicklung und mit Orientierung zum nördlich angrenzenden Grüngürtel, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die in Übergangsfunktion baulich sowie durch größere Gartenbereiche den Abschluss des Siedlungsbereichs gestalten.

Der höchste Versiegelungsgrad wird den Flächen für Gemeinbedarf mit den Nutzungsschablonen A zugestanden. Flächen für den Gemeinbedarf übernehmen i. d. R. Funktionen, die mit einer häufigen bzw. regelmäßigen Besucherfrequentierung einhergehen, wodurch die Flächen - hier im Vergleich zur angrenzenden Wohnnutzung - relativ intensiv beansprucht werden. In der städtebaulichen Planung muss daher von einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad - auch der nicht überbaubaren Flächen - ausgegangen werden.

Unter dieser Vorgabe wird für die Baugrundstücke A eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Verhältnis zum gesamten Plangebiet ist der Anteil der Gemeinbedarfsfläche als relativ stark versiegelbare Fläche gering, so dass insgesamt keine negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft über das ausgleichbare Maß zu befürchten sind, zumal angrenzend große Grünbereiche gesichert sind und künftig entwickelt werden.

7.4 Baugrenzen, Baulinien

In der Planzeichnung werden durch Eintrag von Baugrenzen und Baulinien die Freiräume für bauliche Entwicklung dargestellt und zugleich wird die räumliche Flächeninanspruchnahme begrenzt.

Die Größe der Baufenster ist so gewählt, dass ausreichend Spielräume für die Anordnung der Gebäude gegeben sind. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung im Plangebiet wird im Zusammenspiel mit der differenzierten Ausweisung der GRZ gesichert. Für Baugebiet B wird bis auf eine Ausnahme zusätzlich die Firstrichtung vorgegeben, um die städtebauliche Ordnung parallel zur Ringerschließung und im Innern der Erschließungsringe zu gewährleisten. Ein häufiger Wechsel der Firstrichtungen würde den zusammengehörigen Charakter der Siedlungsbereiche gravierend stören. Ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltungseinheit ist mit der Planung sicherzustellen.

Für die Baufelder D wird jeweils parallel zur Straßenseite die Festlegung der Gebäudekanten entlang einer Baulinie getroffen. Diese Ausweisung ist erforderlich, um den städtebaulichen Charakter in diesem Siedlungsschwerpunkt stadtgestalterisch zu fixieren und um im Zusammenhang mit der festgesetzten 2. Baumreihe parallel zu den Baulinien der Baufenster D den städtebaulich konzentrierten Charakter dieses Siedlungsschwerpunktes sicherzustellen.

In dieser sogenannten „Siedlungsmitte“ ist das Zusammenwirken von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen, die mögliche Gebäudetiefe und der zulässige Versiegelungsgrad (Tiefgaragen) von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dieser städtebaulichen „Freiheiten“ und der Lage unmittelbar im Aufweitungsbereich der Planstraße „Am Sommerfeld“ und räumlich durch eine 2. Baumreihe betont, wird hier eine städtebauliche Situation planungsrechtlich ermöglicht, die auch für die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungen zur Nahversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche geeignet ist.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird die Orientierung der Gebäude in den Baufenstern D zur Straßenseite und damit zum öffentlichen Bereich hin festgelegt. Nur durch diese Gebäudeorientierung und die unmittelbare Lage am öffentlichen Straßenraum ist überhaupt die Schaffung einer attraktiven, kommunikativen Siedlungsmitte möglich. Die Festlegung der Gebäudefluchten zum Straßenraum im „Knick“ der Planstraße „Am Sommerfeld“ ist unbedingt erforderlich, um die Führung dieser städtebaulich prägnanten Situation zu gewährleisten und eindeutig erkennbar zu gestalten.

7.5 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß Planzeichnung werden die maximale Geschossigkeit und Traufhöhe für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Für den Wohnungsbau der Baugebiete B, C und E werden Geschossigkeit und Traufhöhen gleich ausgewiesen, um hier in Ergänzung zu den südlich angrenzenden Wohnbereichen eine angepasste städtebauliche Höhenentwicklung der Gebäude zu sichern.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe und Geschossigkeit der Baufelder in der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich zum einen an den für den Standort sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten, zum anderen an der Höhe der benachbarten, vorhandenen Gewerbebebauung. Für das Baugebiet A wird im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Hallenbaukörper (z. B. Sporthalle) eine maximale Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Der Baukomplex soll unter Betonung der Ecksituation und im Gegenüber zum Paunsdorf Center diesen Standort städtebaulich eindeutig markieren.

Für die Wohngebiete wird dagegen, in Anlehnung an benachbarte Wohnbebauung der Siedlung Sommerfeld, eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Dies ist zugleich als Ergebnis der 1. Öffentlichen Auslegung in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans eingegangen.

Die ausgewiesene Höhenentwicklung der Baugebiete im Geltungsbereich passt sich damit an die vorhandene Höhe der Umgebung an und bewirkt eine städtebaulich angemessene Raumentwicklung mit Betonung städtebaulich bedeutsamer, besonderer Bereiche.

7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine städtebaulich angemessene Verdichtung sicherzustellen, wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist das bereits vorhandene Angebot an Wohnbaustandorten im Gebiet der Stadt Leipzig, so dass nur attraktive Standorte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und mittlerem Verdichtungsgrad langfristig städtebauliche Stabilität gewährleisten können.

7.7 Kenndaten der Flächenentwicklung

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	Gesamtfläche (m ²)	
1.	überbaubare Grundstücksfläche		
	Baufeld 1 (Gemeinbedarf)	2.900	
	Baufeld 2 (Ring Ost)	12.900	
	Baufeld 3 (Ring West)	<u>20.900</u>	
		36.700	
2.	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Baufeld 1 (Gemeinbedarf)	2.800	
	Baufeld 2 (Ring Ost)	17.600	
	Baufeld 3 (Ring West)	<u>20.300</u>	
		40.700	
1./2.	Summe Nettobaufläche		77.400

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	Gesamtfläche (m²)	
3.	Private Grünfläche (Spielplatz) - in Baufeld 2 - in Baufeld 3 straßenbegleitendes Grün (südl. Planstraße „Am Sommerfeld“)	480 480 2.740	3.700
4.	Maßnahmenfläche (Grüngürtel) mit - Wasserfläche (Graben) und - Heckenbestand (nördl. des Grabens) Biotopfläche	1.800 840	33.500 1.400
5.	Lärmschutzwall		5.800
6.	Private Wohnwege davon Baufeld 2 davon Baufeld 3	1.400 1.700	3.100
7.	öffentliche Straßenverkehrsflächen davon Planstraße Ring Ost davon Planstraße Ring West davon Planstraße „Am Sommerfeld“	1.500 2.400 10.200	14.100
1. bis 7.	Geltungsbereich		139.000

7.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der mit der Flächenentwicklung einhergehende private Stellplatzbedarf ist auf dem Baugrundstück abzudecken. Gemäß SächsBO sind dabei folgende Richtwerte anzunehmen:

Einfamilienhäuser: 1 bis 2 pro Wohnung, Mehrfamilienhäuser (Stadtviellen): 1, 5 pro Wohnung, Geschossbauten 1 - 1,5 pro Wohneinheit, Verkaufsstätten: zwei je Laden (Kfz, Fahrrad), Grundschulen: ein Stellplatz je 30 Schüler (Kfz) und ein Fahrradstellplatz je fünf Schüler, Sporthallen: je ein Stellplatz pro 50 m² Hallenfläche.

Im Innenbereich der Ringerschließung der Baufelder 2 und 3 werden gesondert Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen. Ziel dieser Flächenfestsetzung ist die Festlegung der Haupteerschließungsseite der Baugrundstücke und die Flächensicherung der Vorgärten und Gärten im Zusammenspiel mit den privaten Anliegerstraßen (GFL 1). Letztlich wird damit das Ziel der flächenschonenden und eindeutig strukturierten Siedlungsentwicklung verfolgt.

Ferner sind parallel zu den Ringstraßen im Bereich zwischen äußerer Straßenbegrenzung und den Baufenstern B Stellplätze zulässig, die in die Gestaltung der Vorgärten integriert werden. Auf der Grundlage all dieser Festsetzungen ist im Bereich der Wohngebiete B und C die Möglichkeit zur Unterbringung von zwei Stellplätzen pro Baugrundstück als gesichert anzusehen.

Im Bereich der Baugrundstücke D kann bei entsprechender Verdichtung (Siedlungsmitte) gemäß Planzeichnung eine Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze in den Baugebieten A und E sind ohne Einschränkung innerhalb der Baufenster oder der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Flexibilität muss gegeben sein, da hier die begrenzten Zuschnitte der Baugebiete und die vorhandenen Restriktionen der Baufenster eine absehbare, sinnvolle Anordnung nicht erlauben. Ferner ist im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfseinrichtungen das Stellplatzaufkommen derzeit nicht einschätzbar.

Öffentliche Stellplätze sind in der Planzeichnung nicht separat ausgewiesen. Entlang der Planstraße „Am Sommerfeld“ können jedoch in Teilabschnitten Längsstellplätze im Wechsel mit Baumstandorten vorgesehen werden (Festlegung innerhalb der Ausführungsplanung). Ferner können innerhalb der durchgängig 5,50 m breiten Mischverkehrsflächen Stellplatzmöglichkeiten ohne wesentliche Behinderung des Gegenverkehrs angeboten werden. In der Straßen- und Erschließungsplanung ist dies zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund kann der Nachweis der Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr als gesichert angesehen werden.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Schaffung einer hohen städtebaulichen Qualität des Wohngebietes, geprägt durch Vorgärten und Baumpflanzungen. Durch die großzügig festgesetzten Baufenster ist die Unterbringung der Nebenanlagen jedoch ausreichend gesichert. Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung sollen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, da dies technisch bedingt ist und der Regelaussage des § 14 BauNVO entspricht.

8. Äußere Gestaltung

Die Aussagen zur Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der Gestaltung der südlich angrenzenden Wohngebiete. Die im Plangebiet entstehende neue Wohnbebauung soll trotz eigenständiger, überschaubarer Siedlungseinheiten mit eigenständiger städtebaulicher Aussage und Identität zugleich einen gemeinsamen Orts- und Siedlungsrand formulieren. Um diese Mischung aus gestalterischer Eigenaussage und Wahlmöglichkeit der Materialien bei gleichzeitiger Sicherung einer durchgängigen Formensprache städtebaulich zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur Dachform und Firstrichtung im Sinne von Mindestfestsetzungen getroffen. Ferner sind für den Wohnungsbau als durchgängiges Gestaltungsprinzip und vor dem Hintergrund der notwendigen Sammlung und Ableitung von Regenwasser allgemein geneigte Dächer vorgesehen.

Zur Akzentuierung der städtebaulich besonderen Ecksituation des Baugebietes A wurde zusätzlich die Möglichkeit eines Flachdaches zugelassen, da hier der architektonischen Freiheit zusätzlicher Spielraum eingeräumt werden soll.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen dienen ebenfalls der Anpassung der Grundstücke untereinander. Städtebauliches Ziel ist es, im Plangebiet durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen keine „Grundstücksbastionen“ entstehen zu lassen, die den Gesamtcharakter der Siedlung nachhaltig beeinträchtigen würden.

9. Verkehrserschließung

Anbindung an die äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Knoten der Planstraße „Am Sommerfeld“ mit der Paunsdorfer Allee und damit an das Verkehrsnetz zur Innenstadt bzw. A 14 angebunden.

Im Verlauf des B-Plan-Verfahrens wurde der Knoten hinsichtlich seiner Belastungsfähigkeit, Abbiegemöglichkeiten und in Beziehung zu den benachbarten Verkehrsknoten untersucht und Varianten diskutiert.

Geprüft wurde u. a. auch die Möglichkeit, ob bei Verlegung der Anlieferzufahrt des Paunsdorf Centers auf die Höhe der Planstraße „Am Sommerfeld“ und Integration einer Lichtsignalanlage (LSA) die Linksabbiegebeziehungen zwischen der Paunsdorfer Allee und der Planstraße „Am Sommerfeld“ ermöglicht werden könnten.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die angestrebte Lösung aus verkehrstechnischer Sicht nur als bedingt machbar eingeschätzt wird und vor allem nur im Zusammenhang mit dem realen Verkehrsaufkommen beurteilt werden kann.

Da aufgrund von Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen vor allem die Verkehrssituation auf der Paunsdorfer Allee nicht abschließend eingeschätzt werden kann, ist für den Knotenausbau Straße „Am Sommerfeld“/Paunsdorfer Allee ein stufenweiser Ausbau (ggf. mit Lichtsignalanlage) in Abhängigkeit vom Baufortschritt, vom realen Verkehrskommen und von der Verkehrssituation auf der Paunsdorfer Allee vorgesehen. Die dafür erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind für diesen Endausbau in ausreichendem Maß festgesetzt.

Vorläufig wird das Plangebiet jedoch von der Paunsdorfer Allee von Süden her kommend durch Rechtsabbiegen erreicht und darf auch nur als Rechtsabbieger Richtung Permoserstraße auf die Paunsdorfer Allee verlassen werden. Eine Lichtsignalanlage ist bei Beachtung dieses Konzeptes nicht erforderlich. Die Möglichkeit des Linksabbiegens in das und aus dem Plangebiet ist aufgrund der geringen Entfernung zwischen diesem Knoten und dem Kreuzungsbereich der Permoserstraße bis zum weiteren Knotenausbau auszuschließen.

Die Option zum schrittweisen Ausbau des Knotens wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Interne Erschließung im Plangebiet

Im Plangebiet bildet die Straße „Am Sommerfeld“ das „Rückrat“ der städtebaulichen Struktur und Erschließung. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Straße „Am Sommerfeld“/Triftweg bereits öffentlich gewidmet und an die Paunsdorfer Allee angebunden ist. Im Zuge dieses B-Plans erfolgt damit keine grundsätzliche Änderung der Erschließungssituation, sondern nur der ohnehin erforderliche Ausbau des Erschließungsweges zur verkehrstechnisch geregelten Erschließung der vorhandenen Siedlungsstraßen der Siedlung Sommerfeld.

(Die Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Engelsdorf hat in Kenntnis der Situation die verkehrliche Erschließung der Siedlung Sommerfeld nicht zu Ende geführt, was mit vorliegender Planung nachgeholt werden kann.) Demzufolge stellt die derzeit vorhandene Sperrung der Straße „Am Sommerfeld“ im Bereich Auenstraße eine aus der Zeit der Bauphase des PC beibehaltene Interimslösung dar.

Langfristig ist diese Interimslösung (Poller, Hindernisse auf der Straße „Am Sommerfeld“) keine akzeptable Lösung für die Verkehrssituation in der Siedlung Sommerfeld.

Zwangspunkt für die Führung und Lage der Straßentrasse der Planstraße „Am Sommerfeld“ ist die Lage der Trinkwasserleitung DN 800, die künftig soweit wie möglich im öffentlichen Straßenraum liegen soll. Von einer Umverlegung soll aus Kostengründen abgesehen werden. In der weiteren Straßenplanung ist die Straße „Am Sommerfeld“ entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraße für den Anliegerverkehr der Siedlungsbereiche als Tempo-30-Zone auszubilden.

Von der gebietsinternen Haupteerschließungsstraße werden die Baufelder 2 und 3 durch ringförmig angelegte Sammelstraßen (Planstraße „Ring West“, „Ring Ost“) erschlossen. Diese Flächen sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit „Rechts-vor-links-Verkehr“ organisiert werden:

Als verkehrsberuhigende Maßnahmen sind einzelne Baumstandorte im Straßenraum standörtlich festgesetzt. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erschließungsplanung geringfügig versetzt werden. Diesen „Spielraum“ lässt der Bebauungsplan (M 1 : 1.000) zu.

Die folgenden Regelquerschnitte zeigen eine sinnvolle Aufteilung der Verkehrsflächen der Planstraße „Am Sommerfeld“ und der Ringerschließungen.

Zur Erschließung der Gebäudegruppen der Baugebiete C im Baufeld 2 und 3 sind Privatwege durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) festgesetzt. Diese sind gemeinschaftlich als private Wegeanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Anbindung der bestehenden Siedlung Sommerfeld

Für die vorhandenen Siedlungsstraßen Sommerfelder Weg, Auenstraße, Blumenstraße, Gartenstraße, Nordstraße und Waldstraße der bestehenden Siedlung Sommerfeld im Süden des Plangebietes wird innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit des Anschlusses an die Planstraße „Am Sommerfeld“ vorbereitet und planungsrechtlich gesichert.

Infolge dieser nördlichen Anbindung der Siedlungsstraßen an die Straße „Am Sommerfeld“ werden sich innerhalb der Siedlung die Verkehrsströme teilen und sich je nach Lage nach Süden und Norden orientieren. Dies führt im Wesentlichen zu einer Entlastung der Siedlung Sommerfeld mit Ausnahme der nördlichen Bebauungskante. Insgesamt wird damit die bisherige Verkehrssituation in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch einen zügigen „Verkehrsabfluss“ wesentlich verbessert.

Grundstücke, die derzeit vom Triftweg bzw. Straße „Am Sommerfeld“ aus erschlossen werden, erhalten natürlich auch künftig Ein-/Ausfahrtsrecht von der Straße „Am Sommerfeld“.

Die Verkehrssituation innerhalb des Plangebietes ist damit geklärt und die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes hergestellt.

Radwegverbindung

Der parallel zur Paunsdorfer Allee gebaute Radweg soll im Plangebiet (Tempo-30-Zone, Mischverkehrsfläche) nicht mehr separat weitergeführt werden. Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens und des Wohngebietscharakters soll der Radverkehr auf der allgemeinen Straßenverkehrsfläche mitgeführt werden.

Fußwege

Als Besonderheit hinsichtlich der fußläufigen Erlebbarkeit des Plangebietes ist im Baufeld 3 ein schmaler Fußweg mittels Gehrecht festgelegt, um die interne private Grünfläche (Spielmöglichkeiten) geschützt zu erreichen. Die genaue Lage des Weges ist im Zuge der Gebäudeanordnung endgültig festzulegen und herzustellen. Der private, kleinteilige Charakter dieses Innenbereiches wird dadurch gestärkt und damit die Attraktivität des Wohnumfeldes erhöht. Ferner ist die Durchwegung des angrenzenden Grüngürtels vorgesehen, der als angrenzender Naherholungsbereich den Bewohnern des Entwicklungsgebietes über die mit die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) belastete Fläche im Norden der Baufelder 2 und 3 zugänglich ist.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über Anschlusspunkte im öffentlichen Straßenraum an die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trinkwasserleitung DN 800 erfolgen. Eine erforderliche Netzerweiterung hat im Zuge der Erschließung des Baugebietes entsprechend der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind folgende Schutzabstände zur Trinkwasserleitung DN 800 einzuhalten.

Bauliche Anlagen: 5,0 m beidseitiger Achsabstand

Baumpflanzungen: 2,5 m beidseitiger Achsabstand

Die Breite des Schutzstreifens ist als Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken in der Planzeichnung gekennzeichnet und zu Gunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist Fernwärmevorranggebiet.

Für die westlichen Baufelder 1 und 2 sollten daher an die Fernwärmeversorgung mit Anschlusspunkt in der Paunsdorfer Allee angehängt werden. Damit ist die Wärmeversorgung des Plangebietes grundsätzlich gesichert. Die Möglichkeit für einen Gasanschluss ist ohne größere Aufwendungen in der äußeren Erschließung nicht gegeben.

Das Baufeld 3 kann aufgrund der Tatsache, dass gegenüber dem Vorentwurf Baufeld 5 und 4 entfallen ist, an das vorhandene Gasnetz der Siedlung Sommerfeld angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt befindet sich im nordöstlichen Bereich der Siedlung Sommerfeld. Eine Fläche zur Errichtung einer Gasreglerstation ist im Plangebiet bereits gesichert. Eine endgültige Entscheidung über die Wärmeversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der noch anstehenden Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fernwärmeversorgung im Plangebiet.

Elektroenergie

Im Plangebiet sind zwei Standorte für neu zu errichtende Trafostationen vorgesehen, von denen aus das weitere Versorgungsnetz zu entwickeln ist. Die Anschlussmöglichkeit an das allgemeine Stromnetz befindet sich im Bereich der Paunsdorfer Allee.

Telekommunikation

Das Netz der Telekommunikation kann ausgehend von der Paunsdorfer Allee den Anforderungen entsprechend erweitert werden.

10.2 Entsorgung

Schmutzwasser

Da die abwasserseitige Entsorgung des Plangebietes im Trennsystem zu erfolgen hat, ist das Schmutzwassernetz im Plangebiet entsprechend herzustellen. Die Einbindung der Schmutzwasserleitung erfolgt in den vorhandenen Hauptsammler der Paunsdorfer Allee mit Anschluss an die städtische Kläranlage.

Regenwasser

Grundsätzlich gilt für die Baugebiete im Geltungsbereich, dass das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu verwenden ist. Zusätzlich ist jedoch ein Notüberlauf an ein öffentliches Entwässerungssystem anzuschließen.

Die Möglichkeit eines Regenwassernotüberlaufs aus den privaten Grundstücken kann in den Randbereichen der Baufelder 2 und 3 und teilweise 4 auf der Basis der in der Planzeichnung gekennzeichneten Geh- und Leitungsrechte (mit einer durchgehenden Breite von 3 m) durch Abflussmulden mit Anschluss an den Unteren Gewändegraben gesichert werden. Die Anlage dieses Muldensystems ermöglicht eine ökologisch gewünschte und zugleich kostengünstige Entsorgung des Regenwassers. Darüber hinaus werden die Baugebiete durch die Mulden räumlich strukturiert. Im Norden der Baufelder 2 und 3 markieren diese begrünten „Zwischenbereiche“ den Übergang zum Grüngürtel.

Für die Notüberläufe der Wohnbebauung innerhalb und teilweise parallel der Ringschließung der Baufelder 2, 3 sowie der Straßenentwässerung muss jedoch aus topografischen Gründen ein Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz ermöglicht werden. Anschlusspunkt für die Regenwasserleitung aus dem Plangebiet ist der vorhandene Sammler in der Paunsdorfer Allee. Da hier die Einleitmengen jedoch begrenzt sind (Hebeanlage im weiteren Verlauf), und nur maximal 60 l/s eingeleitet werden können, ist die Ergänzung durch das beschriebene Muldensystem wirtschaftlich und erschließungstechnisch sinnvoll. Insgesamt gesehen wird mit der Splittung der Ableitungswässer eine Reduzierung der Einleitungen erreicht.

Eine weitere Einleitmöglichkeit wird mit Ausweisung eines weiteren Geh- und Leitungsrechtes entlang der östlichen Plangebietsgrenze des B-Plans Nr. 169.1 in Richtung Permoserstraße festgesetzt. Diese ist aufgrund der Entfernung der angeschlossenen Baugebiete vom Unteren Gewändegraben als alternative Entsorgungsmöglichkeit erforderlich. Analog dem übrigen Muldensystem wird dieses Recht zu Gunsten der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Entsorgungsträger gesichert.

Ferner besteht die Möglichkeit, Teilmengen des unverschmutzten Oberflächenwassers der Notüberläufe über die Mulden und Feuchtwiesenflächen in das Biotop einzuleiten. Dies ist im Zuge der Grünplanung zu detaillieren.

Müllentsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Standorte für die Aufstellung von Wertstoffcontainern vorgesehen. Die Standplätze südlich von Baufeld 2 und südlich von Baufeld 3 sind als sogenannte partielle Standorte für Papier- und Verpackungsreste gedacht. Glascontainer sind aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Für die Müllentsorgung der Gebäudegruppen der Baugebiete in den Baufeldern 2 und 3, die über schmale Privatwege erschlossen werden, sind als Gemeinschaftsanlage Bereitstellplätze $\leq 5 \text{ m}^2$ für Mülltonnen im Kreuzungsbereich Privatweg/Mischverkehrsfläche vorgesehen.

11. Immissionsschutz

11.1 Schallemissionen

Im Zuge der Planung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Diese Untersuchung wurde 1999 auf die Ergebnisse des Vorentwurfs hin aktualisiert. Für das Plangebiet stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes treten ohne Schallschutzmaßnahmen an allen Baufeldern Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1, für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf. Dominierende Lärmquelle sind dabei das angrenzende Teilstück der Permoserstraße (B 6) und die Autobahn A 14. Aufgrund der Reduzierung der Bauflächen in der Phase Entwurf infolge der Standortneubewertung der Stadt Leipzig veränderte sich auch die Immissionssituation im Plangebiet.

Demzufolge wurde eine Berichtsergänzung zur Schallimmissionsprognose erforderlich, die die geänderte bauliche Lösung berücksichtigt.

Aufgrund der großen Entfernung der Autobahn zum Plangebiet wäre die Minderung durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall am Rand des Plangebietes nur bedingt wirksam. Ferner wäre unter Beachtung der Einhaltung der Tagwerte von 55 dB (A) für ein WA-Gebiet die Errichtung einer 10 m hohen Lärmschutzwand entlang der angrenzenden B 6 und einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der Paunsdorfer Allee erforderlich. Trotz dieser Maßnahmen könnten die entsprechenden Nachtwerte aufgrund des Einflusses der Autobahn von 45 dB (A) für ein WA-Gebiet nicht eingehalten werden.

Aus städtebaulichen und raumgestalterischen Gründen wird daher diese in Erwägung gezogene Variante als unverhältnismäßig abgelehnt.

Um die Lärmbelastungen jedoch auf ein Maß entsprechend dem Schutzstatus „Allgemeines Wohngebiet“ zu reduzieren und verträglich zu gestalten, sind in jedem Fall aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen müssen daher Kompromisse eingegangen werden und restliche Betroffenheiten durch passive Schallschutzmaßnahmen abgedeckt werden, so dass unter Abwägung der höheren Lärmbelastungen im Außenbereich wenigstens in den Innenräumen der notwendige Schutzanspruch gewährleistet werden kann. In diesem Sinne wurde die Dimensionierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen derart vorgenommen, dass i. d. R. mit den üblicherweise einzubauenden Fenstern die Anforderungen an zusätzliche passive Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte bereits erfüllt sind.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden daher folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen: Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand entlang der Paunsdorfer Allee, die in Höhe von 3 m parallel zur B 6 bis zum Lärmschutzwall fortgeführt wird.

In der weiteren Verlängerung ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m auf einer Länge von ca. 390 m ebenfalls parallel zur B 6, jedoch ca. 7 m südlich der Straßenbegrenzungslinie, zu errichten.

Da mit den ausgewiesenen aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht der geforderte Schutz entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 erreicht werden kann, sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese können u. a. aus einer entsprechenden Anordnung schutzbedürftiger Räume (grundrissorientiertes Bauen), dem Einbau von Schallschutzfenstern und ggf. aus dem Einbau von Schallschutzlüftern bestehen.

Die erste Möglichkeit wird sich wahrscheinlich nicht für alle betroffenen Gebäude konsequent durchsetzen lassen, demzufolge kommen für diesen Fall auch die beiden anderen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung.

Für den Tagzeitraum sind im gesamten Gebiet für die Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllen bereits die Anforderungen der Schallschutzklasse 2.

Für den Nachtzeitraum ist jedoch die Orientierung schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) hinter weniger lärmbeeinträchtigten Fassaden wichtig. Dies trifft für die der Permoserstraße (B 6) nächstgelegene Baureihe sowie zur Autobahn A 14 orientierte Baureihen zu.

Ist diese Möglichkeit der Grundrissorientierung nicht umsetzbar, sind für die betreffenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Zwangsbelüftungen einzurichten (vgl. auch textliche Festsetzung 8.3).

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche - passiver Lärmschutz 1 - mit textlicher Festsetzung 8.4 und 8.5 sind bei Orientierung schutzbedürftiger Räume zur Lärmquelle hin weitergehende Maßnahmen erforderlich: Schallschutzklasse 3 und Zwangsbelüftung.

An den Fassaden, die der Lärmquelle und insbesondere der Permoserstraße abgewandt sind, ist eine Lüftung über angekippte Fenster zumutbar, so dass keine Zwangslüftung erforderlich wird. Durch die Abschirmwirkung werden hier Immissionspegel kleiner 50 dB(A) erreicht.

11.2 Luftreinhaltung

Gemäß den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig zur Senkung des Schadstoffgehalts ist die Luft von vermeidbaren Immissions- und Emissionsbelastungen freizuhalten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, werden allgemeine Festsetzungen zur Verwendung umweltverträglicher Stoffe zur Prozess- und Wärmeerzeugung festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulassung der Verwendung fester Brennstoffe ist an die Bedingung geknüpft, dass diese die Raumheizung nicht generell ersetzen und damit hinnehmbar sind, da der Umfang des Einsatzes begrenzt ist und demnach eine Beeinträchtigung der Umweltqualitätsziele nicht zu erwarten ist.

12 Grünordnung

12.1 Aufgabe und Stellung der Grünordnungsplanung

Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes trägt die Stadt den Bestimmungen des § 7 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 11.10.1994 Rechnung. Der Grünordnungsplan bildet demnach die ökologische Grundlage für den Bebauungsplan. Dieses Gesetz weist auf die Notwendigkeit hin, in der Begründung auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen. Es ist darzulegen, inwieweit die Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe durch den Verursacher auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Diesem Ziel dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu treffende grünordnerische Festsetzungen, die aus den Inhalten des Grünordnungsplans entwickelt werden und bei Eignung in den Bebauungsplan übernommen und damit rechtswirksam werden.

Basis für die Formulierung der grünordnerischen Zielstellungen und Inhalte bildet eine Grundlagenenerhebung und Bestandserfassung vom Juli/August 1997, die die biotischen und abiotischen Potenziale erfasst und darstellt. Zu erwartende Beeinträchtigungen infolge des Bebauungsvorhabens werden definiert sowie mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Veränderungen des Naturhaushalts nachgewiesen und quantifiziert.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Vorgehensweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann im Fachplan Grünordnungsplan nachgelesen werden.

12.2 Voreingriffszustand

Die detaillierte Darstellung der Bestandssituation im Plangebiet erfolgt im Grünordnungsplan. Eine vorgeschaltete kommunale Umweltverträglichkeitsstudie des Umweltamtes hat in der Stufe I die Raumempfindlichkeit des Gebietes und in der Stufe II die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt bewertet.

Demzufolge stellt sich die Situation im Plangebiet wie folgt dar:

- Der sandlehmmige Ackerboden ist recht unempfindlich gegenüber vielerlei Einflüssen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Ausläufer eines trockenen Bodenschutzesgebietes, der jedoch nicht mehr in einem natürlichen Zustand ist.
- Die Flächen zeigen deutliche Staunässeerscheinungen, überdurchschnittliches Wasserspeichervermögen und geringe Grundwasserneubildung. Lediglich der nordwestliche Bereich besitzt eine höhere Versickerungsfähigkeit. Damit ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gering.
- Der Untere Gewändegraben ist als wertvoller Bestandteil und besonderes Naturpotenzial zu schützen.
- Die Luft ist bereits vorbelastet, wozu vorrangig die Verkehrswege beitragen.
- Das Gebiet ist in seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet als bedeutend einzuschätzen, besonders für die am Stadtrand gelegenen Wohnsiedlungen.
- Neben dem Unteren Gewändegraben ist auch die Fläche der ehemaligen Tierzuchtanlage durch den Bestand an Gehölzen sowie als Lebensraum von Bedeutung.
- Das derzeitige Landschaftsbild ist geprägt durch ausgedehnte monostrukturierte Offenlandbereiche, die bereits durch Zerschneidungseffekte infolge Permoserstraße und Autobahn beeinträchtigt sind.
- Der Großteil des Gebietes wird augenblicklich intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen sind artenarm und in sich nicht strukturiert. Als wesentliche Strukturanreicherung befindet sich im Gebiet die ehemalige Tierzuchtanlage mit ihrem Umgriff (Windschutzhecke, Pappelreihe, Ziergehölze und Sukzessionsflächen). Weiter trägt der Untere Gewändegraben eine nach § 26 SächsNatSchG geschützte Feuchtfäche und eine verwilderte Kleingartensiedlung zur Lebensraumbereicherung für Flora und Fauna bei.
- Die vorhandene Siedlung „Sommerfeld“ profitiert derzeit von der separierten Lage in unmittelbarer Angrenzung an die Offenflächen. Eine Zugänglichkeit verbleibender Flächen zwecks Naherholung ist daher allgemein zu gewährleisten.

12.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsänderungen bewirken eine Bebauung und Versiegelung von Flächen. Neben dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sind Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Luft zu erwarten (siehe Hinweis Bodenschutz, Verminderung der Grundwasserneubildung, Beeinträchtigung des städtischen Klimas durch den Verlust vegetationsbedeckter Flächen mit Bedeutung für die Staubbindung u. a.).

Auf den nicht bebaubaren Restflächen der privaten Grundstücke entstehen z. T. intensiv genutzte Gartenanlagen (Terrassen, Vorgärten etc.), so dass auch hier der derzeitige Charakter der Äcker und Brachflächen vollständig verändert wird.

Von dem geplanten Eingriff sind überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen und Sukzessionsflächen betroffen. Mit der Umgestaltung dieser Flächen geht eine Umwandlung der Biotoptypen einher. Versiegelte Flächen gehen unwiederbringlich für Flora und Fauna verloren. Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen können diesen Eingriff nur mildern. Ackerbauflächen werden mit ökologisch aktiven Strukturen angereichert. Die Sukzessionsflächen in der Tierzuchtanlage gehen für ruderaltypische Spezialisten der Tier- und Pflanzenwelt verloren.

Der Verlust von Gehölzen beschränkt sich auf Einzelbäume. Die besonders wertvollen Heckenstrukturen bleiben vollkommen unangetastet und können in die Gestaltung des Gebietes integriert werden.

Das Gebiet wird im Bereich der Tierzuchtanlage durch den Bestand an Gehölzen und den Unteren Gewändegraben sowie durch private Gärten der vorhandenen Siedlung aufgewertet. Das gem. § 26 SächsNatSchG geschützte Biotop „Feuchtgebiet Paunsdorfer Allee“ wird ebenfalls nicht berührt und erhält eine große Abstandsfläche.

Das Landschaftsbild wird bereits beeinträchtigt durch den Verlust landschaftsräumlicher Weite infolge vorhandener übergeordneter Straßen in den Randbereichen (Autobahn A 14, B 6 und Herzberger Straße mit dem dominanten Brückenbauwerk). Damit bestehen bereits jetzt erhebliche Zerschneidungseffekte.

Die vorhandene Lärmvorbelastung des Gebietes durch die angrenzenden Verkehrswege ist so hoch, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aus den integrierten Maßnahmen des Grünordnungsplanes resultieren Entwicklungs- und Schutzziele, deren Umsetzung dazu dienen soll, die Eingriffe zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auszugleichen.

12.4 Grünordnerische Schutz- und Entwicklungsziele

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft insgesamt so gering wie möglich zu halten, wurden für das Vorhaben folgende grünordnerische Planungsgrundsätze formuliert:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des Feuchtbiotops.
- Zur Vermeidung und Minimierung des Verlustes an belebtem Oberboden hat der Schutz des Oberbodens vor Verschmutzung, Verdichtung oder Erosion und bei Baumaßnahmen der Abtrag für die Wiederverwertung zu erfolgen.
- Zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen hat die Reduzierung der versiegelten Flächen auf funktional unbedingt notwendige Flächen und die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und anderer weniger intensiv genutzter Freiflächen weitgehend mit wasser-durchlässigen Belägen zu erfolgen.
- Maßnahmen zur Minimierung der Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Rückhaltung, Verdunstung oder Verwertung.
- Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.
- Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölz- und Baumstrukturen und Integration dieser in die städtebauliche bzw. grünordnerische Struktur.
- Schaffung raumgliedernder Freiräume durch Anlegen von Grünzonen
- Anlegen von Hauptorientierungslinien, die bewusst durch grünordnerische Maßnahmen städtebaulich hervorgehoben werden.
- Zur Integration in das Landschaftsbild und zur ökologischen Aufwertung im Plangebiet Gliederung der baulichen Nutzungsbereiche und Straßenräume durch attraktive Grün-gestaltung. Begrünung der Freiflächen der Grundstücke und Eingrünung der Nebenanla-gen und Stellplatzbereiche.
- Zulassen von Spontanvegetation durch strukturreiche Freiflächengestaltung zur Erhö-hung der Arten- und Biotopvielfalt.
- Für den baulichen Eingriff in den Naturhaushalt sind ökologisch vergleichbare Aus-gleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet zu erbringen.

- Intensive Begrünung der Abstandsflächen zwischen den nördlich bzw. westlich liegenden Verkehrstrassen und der Wohnnutzung und sukzessive Entwicklung dieser Flächen als „Grüngürtel“. Ziel ist neben der städtebaulichen auch die grünordnerische Abrundung der baulichen Entwicklung zu einem attraktiven Ortsrand. Diese Flächen sind so anzulegen, dass sie neben der Erhaltung und Erhöhung des Biotoppotenzials auch eine Aufwertung für die landschaftsbezogene Naherholung darstellen.

12.5 Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerische Struktur des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen geprägt durch Erhalt und Wiederholung der linearen Grünachsen (Gehölzstrukturen aus Landschaftshecken und Baumreihen). Diese vernetzen sich mit den anzulegenden Gehölzflächen im Norden (naturschutzrechtlicher Ausgleich), der sich wiederum fingerartig in die Wohnquartiere (Baufelder) verzweigt.

Durch innere Fuß-/Radwege wird eine Verknüpfung zwischen privaten Gemeinschaftsanlagen in den Baugebieten und der Gehölzfläche hergestellt.

Für die zukünftige Bepflanzung des Geltungsbereiches gilt eine differenzierte Konzeption. Vorrangig sind die vorhandenen standortgerechten Gehölzbestände zu erhalten.

Durch die ca. 50 - 70 m breite Gehölzfläche (inkl. Bepflanzung entlang der B 6) und Durchgrünung der Wohnquartiere soll ein Ausgleich der nachteiligen Veränderung der Luftqualität (schadstoffbindende Wirkung), des Klimas (thermischer Ausgleich) und der Wohnqualität erzielt werden.

Grünordnerisch werden die Erschließungsstraßen durch die Ausbildung von Alleen aufgewertet: die „innere“ Haupterschließungsstraße (Planstraße „Am Sommerfeld“) durch großkronige Bäume, die Sammelstraßen („Ringe“) durch quartiersbezogene kleinkronige Bäume.

Die Einbindung in die umgebende Landschaft erfolgt hier vor allem über den Verbund des Unteren Gewändegrabens mit dem Grabensystem Paunsdorf/Heiterblick (Lösegrabensystem).

Als untergeordnete wasserwirtschaftliche Funktion ist in diesem Bereich der Erhalt und die Sicherung des Feuchtbiotops durch Vernässung in Verbindung mit der oberflächlichen Regenwasserabführung angrenzender Bebauung über Rasenmulden vorgesehen. Flora und Fauna erhalten dadurch eine Bereicherung und der Erholungswert wird gesteigert.

Aufforstungsbereich und oberflächliche Regenwasserabführung tragen letztlich durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit auch zu einem Ausgleich der durch die Bebauung bedingten kleinklimatischen Beeinträchtigung bei.

13. Grünordnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

- Bezeichnung der Maßnahme: GOP 'Am Sommerfeld'
 - Gesamtbilanz für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 169.1 und B-Plan Nr. 169.2
- Flächenbilanz nach dem modifizierten hessischen Eingriffsmodell

Biotop Typ-Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	baum- über- stan- dene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nut- zungs-/Biotoptyp vor der Maß- nahme	baum- über- stan- dene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nutzungs-/ Biotoptyp nach der Maßnahme	Biotopwert	Biotopwert
Spalte 0	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
	Übertrag		vorher	vorher	nachher	nachher	vorher	nachher
	Bestand - Flächen			qm		qm		
2.500	Hecken mit überwiegend fremdländi- schen Gehölzen / Ziergehölzen; Schnitthecken monostrukturiert	23		1.500		1.390	34.490	31.970
5.241	Entwässerungsgraben (zumindest an der Böschung verkrautet)	36		1.794		7.825	64.584	281.700
5.430	Röhrichte (Rohrkolben und Rohr- glanzgras) (neu)	53		1.388		1.388	73.564	73.564
9.11x	landwirtschaftliche Ackerbrache	21		11.650		0	244.650	0
9.160	Straßenränder mit Entwässerungs- mulde, Mittelstreifen	13		199		0	2.585	0
9.280	Sukzession (Ruderalflä- chen/Hochstaudenflur); Verbu- schungsbereiche	25		35.625		0	891.138	0
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flä- che	3		10.040		19.978	30.120	59.934
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, - wege, -plätze	6		6.475		954	38.850	5.724
10.710	Dachflächen; nicht begrünt	3		5.871		33.445	17.614	100.335

Biotop Typ-Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	baum- über- stan- dene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nut- zungs-/Biotoptyp vor der Maß- nahme	baum- über- stan- dene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nutzungs-/ Biotoptyp nach der Maßnahme	Biotopwert	
							Spalte 7	Spalte 8
Spalte 0	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6		
	Übertrag		vorher	vorher	nachher	nachher	vorher	nachher
11.191	sonstige Ackerflächen, intensiv genutzt	13		71.482		7.412	929.266	96.356
11.212	Garten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	19		3.283		0	62.382	0
11.221	arten- und strukturarmer Hausgärten, innerstädt. Straßenbegleitgrün, struk- turarme Grünanlagen,	14		2.650		0	37.100	0
11.223	struktureiche Hausgärten (neu)	20		27.707		60.377	554.138	1.207.540
	Planung/Ausgleich - Flächen							
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung - hei- misch; standortgerecht (neu)	27		0		30.174	0	814.698
6.120	Nährstoffreiche Feuchtwiese durch Vernässung (neu)	47		0		5.020	0	235.940
10.540	befestigte und begrünte Flächen, Ra- senpflaster, Rasengitterstein o. ä. (neu)	7		0		4.676	0	32.732
10.730	Dachflächen intensiv begrünt	13		0		4.416	0	57.408
11.221	Straßenbegleitgrün	14		0		2.608	0	36.512
	Zwischensumme - Flächen			179.663		179.663		
10.743	Fassadenbegrünung in geschlossener Ortslage oder nicht oder nur gering einsehbar (neu)	13		0			0	0

Biotoptyp-Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	baumüberstandene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nutzungs-/Biotoptyp, vor der Maßnahme	baumüberstandene Fläche	Flächenanteil (qm) je Nutzungs-/Biotoptyp, nachher	Flächenanteil (qm) je Nutzungs-/Biotoptyp, nachher	Biotopwert	Biotopwert
Spalte 0	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	
	Übertrag		vorher	vorher	nachher	nachher	vorher	nachher	
	Bestand - Objekte								
4.110	Einzelbaum; einheimisch, standortgerecht	31	710	71	220	22	22010	6820	
	Planung/Ausgleich - Objekte								
4.110	Einzelbaum; einheimisch, standortgerecht (neu) (je ein Großgehölz pro 200 m²)	31	0	0	3200	320	0	99200	
4.310	Allee, einheimisch, standortgerecht (neu)	31		0	1510	151	0	46810	
	Zwischensumme - Objekte (Bäume)			71		493			
Summe / Übertrag							3002492	3187243	
Gesamtfläche der Maßnahme:					179.663 qm				
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen:					DM				
					Biotopwertdifferenz:				
					Überschuss				
					184751				

Hinweis:

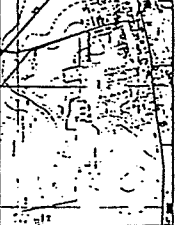
In der Ausgleichsbilanzierung wurde der Eingriff in Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. 169.2 ermittelt und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Summe gegen übergestellt. Die Zuordnung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ist nach-Bau-feldern möglich.

Anlage

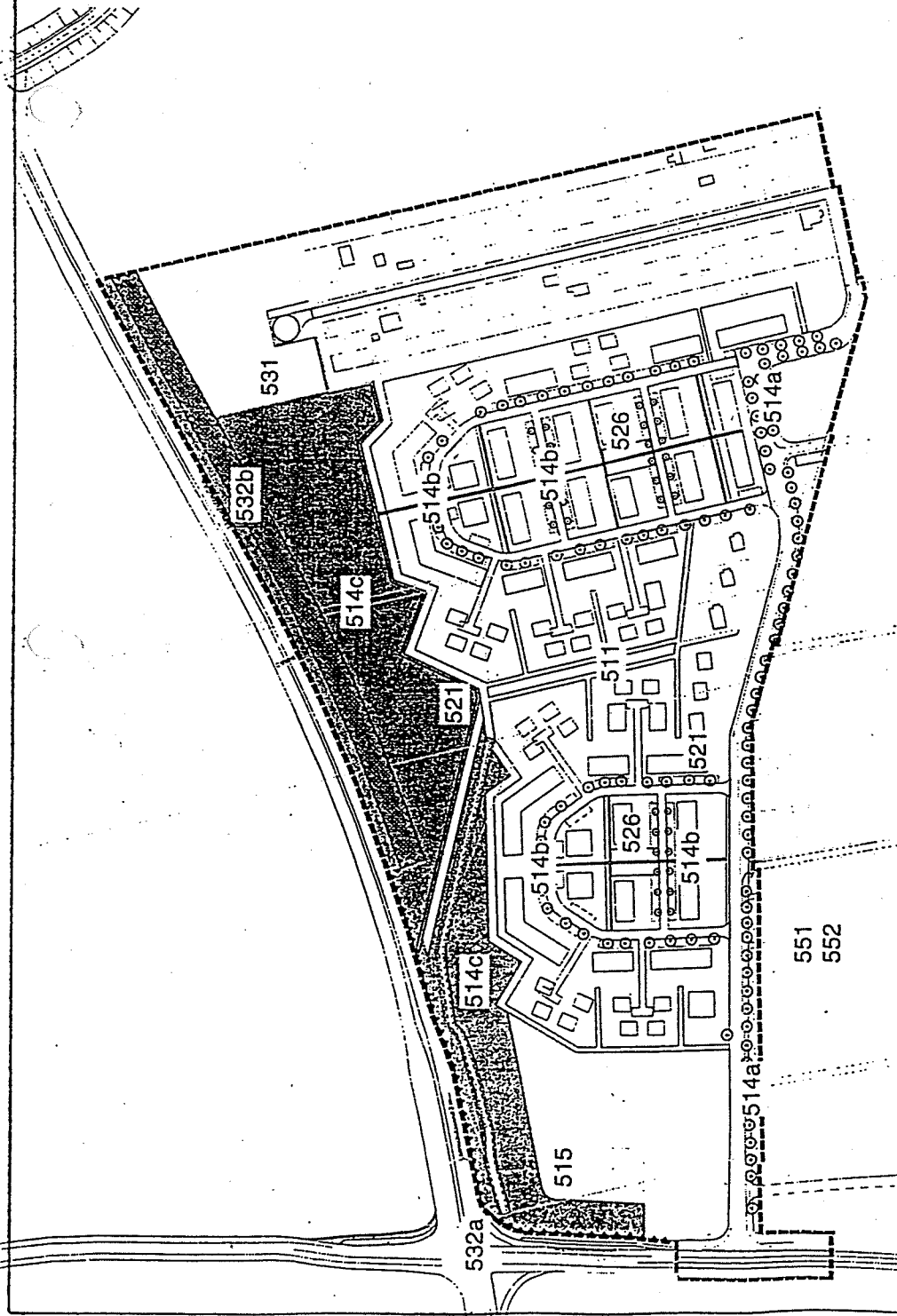


STADT LEIPZIG
DER GEBÜRGERMEISTER
Herrn Dr. h. c. h. C. Dr. h. c. h. C.
Herrn Dr. h. c. h. C. Dr. h. c. h. C.
Herrn Dr. h. c. h. C. Dr. h. c. h. C.
Herrn Dr. h. c. h. C. Dr. h. c. h. C.

Stadt Leipzig
Postfach 10 15 50
04109 Leipzig
Telefon (0341) 236-1
Telefax (0341) 236-236



INGENIEUR CONSULT LEIPZIG
Karl-Heinz Schmidt, Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec.
Karl-Heinz Schmidt, Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec.
Karl-Heinz Schmidt, Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec. / Dr. rer. oec.



511	Geländebearbeitung
514a	Straßenbäume 20/25
514b	Straßenbäume 16/18
514c	Bäume (Grüngürtel)
515	Wiesen
521	teilversiegelte Flächen
526	Spielplatzflächen
531	Einfriedungen (Anpflanzung)
532 a	Schutzkonstruktionen (Lärmschutzwand 2 m)
532 b	Schutzkonstruktionen (Lärmschutzwall 4 m)
551	Allgemeine Einbauten
552	Besondere Einbauten

14. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

- F1 Dachbegrünung:

Es wird eine extensive Form der Dachbegrünung festgesetzt, um einerseits die positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt zu gewährleisten und andererseits eine kostengünstige Variante zu wählen, die zu keinen ungewollten Härten führt.

Die positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt bestehen vorrangig in der Speicherkapazität von Regenwasser. Dabei werden die extremen Abflussbeiwerte unbegrünter großer Dachflächen reduziert und damit die Abflusssituation des Oberflächenwassers im Gebiet verbessert. Weiterhin verbessern sich raumklimatische Verhältnisse der unter begrünten Dächern liegenden Räume (Reduzierung der sommerlichen Aufheizung und winterlichen Abkühlung bei leichten Dachkonstruktionen). Grüne Dächer wirken als Staubsenke und können bei entsprechender Entwicklung Rückzugsräume für Tiere sein.

- F2 Begrenzung der Bodenversiegelung und -verdichtung:

Die Regelung des Abflussbeiwertes und der Größe der versiegelten Flächen dient im Sinne des sparsamen Umgangs mit den Naturressourcen der Verminderung des sofort abfließenden Regenwassers und damit der Hochwassergefahr, der Erhöhung der Bodenfeuchtigkeit und dem damit für Pflanzen zur Verfügung stehenden Wasser.

- F3 Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses/Mulden-system:

Die Anlage eines Mulden-Entwässerungssystems schafft eine natürliche Vorflut mit reduzierter Abflussgeschwindigkeit für das Regenwasser. Im Gegensatz zum Rohrleitungssystem werden Investitionskosten gespart. Es muss in der technischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden, dass andere Wässer rückwärts in dieses System eindringen. Die dauerhafte Pflege ist notwendig, um das System in Betrieb zu halten. Die Anreicherung an Verdunstungsflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des neuen Siedlungsgebiets aus. Wohn- und Lebensqualität werden damit wesentlich erhöht.

Aus ökologischen Gesichtspunkten gesehen entsteht durch die Entwässerungsanlage ein geschlossenes System, welches Wanderbewegungen tierischer und pflanzlicher Organismen fördert. Die Mulden schließen unmittelbar an den „Unteren Gewändegraben“ an und bilden dadurch eine wesentliche Anreicherung im rudimentären Lösgrabensystem. Ein wesentliches Ziel aus dem „Pflege- und Entwicklungskonzept Paunsdorfer Wäldchen und Heiterblick“ kann hierdurch unterstützt werden.

- **F4 Entwicklungsfläche für den Naturschutz:**

Diese Fläche wird ihrem Potenzial entsprechend und als Umgebungsschutz zu einem nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes geschützten Biotop entwickelt. Der Begriff „Feuchthfläche“ stellt dabei das Ziel der Entwicklung dar, die in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig abgestimmt werden

- **F5 Grüngürtel:**

Die Bepflanzung geschieht nach gestalterischen Prinzipien in der Art von Hecken und Gebüsch, so dass die Pflege minimal gehalten werden kann. Der Weg ist für die Pflege und Naherholung notwendig.

- **F6 Querung Gewändegraben:**

Die Überbrückung ist im Zusammenhang mit dem möglichen Wegebau nach F5 notwendig, um eine Erreichbarkeit und Pflege der Flächen zu sichern.

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

- **F7 Baumreihe:**

Die Baumreihe wird zeichnerisch nicht festgesetzt, da der Ausführungsplanung nicht vorgegriffen werden kann. Eine Festsetzung zur Ausführungsqualität kann nicht getroffen werden, da der Sinn von Festsetzungen die städtebaulich-räumliche Qualität ist. Ob ein Baum größer oder kleiner gepflanzt wird, ist im Ergebnis gleich. Eine Regelung der Pflanzqualitäten kann in einem Erschließungsvertrag erfolgen.

- F8 Verkehrsberuhigende Maßnahmen:

Die festgesetzten Bäume markieren städtebaulich bedeutsame Tor- und Eingangssituationen. Eine Verengung der Fahrbahn durch die notwendig werdende Baumscheibe wirkt zusätzlich verkehrsberuhigend.

- F9 Straßenbegleitende Baumpflanzungen „Ring West“ und „Ring Ost“:

Die festgesetzten Bäume dienen der räumlichen Fassung dieser Straßen. Der Abstand ist bis zu einem gewissen Punkt flexibel, um nachfolgenden Planungen genügend Spielraum zu geben. Die Festsetzung exakter Arten wird aus Gründen der sozialen Identifikation als unbedingt vorausgesetzt. Die beiden Siedlungsringe werden jeweils durch eine für sie typische Baumart und Baumform charakterisiert. Die Bäume könnten auch als Namensgeber für die Straßen herangezogen werden und zusätzlich zum örtlichen Zugehörigkeitsgefühl beitragen. Die Durchführung der Pflanzungen kann im Erschließungsvertrag geregelt werden, um ein einheitliches Bild zu erreichen.

- F10 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze

Das Verhältnis Parkplatz zu Baum und Baumart regelt das Beschattungsverhältnis der Flächen und vermindert eine kleinklimatische Aufheizung der Flächen. Die Größe der Baumscheibe garantiert einen Mindeststandard zu sicheren Entwicklung der Bäume.

- F11 Vorgärten:

Die Nutzung der Vorgärten soll im Sinne einer Hausvorfläche der Erschließung dienen und muss in entsprechenden Fällen das Abstellen von Fahrzeugen (PKW) ermöglichen. Ebenso müssen Abfallbehälter unkompliziert bewirtschaftet werden können. Eine gewerbliche Nutzung wird, insbesondere im Hinblick auf Kleinstbetriebe und Handel usw., ausgeschlossen

- F12 Eingrünung Versorgungsanlagen:

Diese Baukörper erfüllen technische Standards und haben dementsprechende Maße und Kubaturen. Um deren Bedeutung im öffentlichen Raum optisch zurückzunehmen, sind sie zu umpflanzen.

- F13 Fassadenbegrünung:

Große Außenwandflächen reflektieren viel Licht und können blenden. Die vorgesehenen Pflanzenarten mindern die Reflexion, tragen zum Wärmeschutz und zur Minderung des Eingriffes der Bebauung durch große vegetativ überdeckte Flächen bei.

- F14 Lärmschutzwand:

Technische Bauwerke wie Lärmschutzwände sollen gleichzeitig der Minderung des Eingriffes dienen, wenn sie dazu geeignet sind, tragendes Element auf engstem Raum für einen hohen Anteil von Vegetation zu sein.

- F15 Lärmschutzwall:

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles dient dem Erhalt des Erdbaukörpers durch Beschattung, Feuchthaltung und Wurzelwachstum im Sinne der Erosionsverhinderung.

- F16 Gärten:

In Gärten sollen zur räumlichen Gliederung Bäume stehen. Die Auswahllisten ermöglichen eine sehr große Vielfalt an Arten und Sorten. Im Bereich D sind aufgrund der geringen Erdschichten keine Baumpflanzungen möglich. Bewusst wird das Sächsische Nachbarrechtsgesetz abgeändert, um Pflanzungen näher an den Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

- F17 Straßenbegleitende Rasenflächen:

Hier soll die städtebauliche Neuordnung einer Neuordnung der Grundstücke nicht vorgreifen und Entwicklungen ermöglichen.

- F18 Private Grünfläche (Spielplatz):

Die Spielplätze sind entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig auszugestalten. Die Baumanzahl sichert dabei die notwendige Beschattung und die Erkennbarkeit der Flächen als „Grüne Mitte“.

Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25 b BauGB]

- **F19 Gehölzstreifen:**

Die Hecke stellt ein räumlich und ökologisches Potenzial für die Entwicklung der Flächen dar und ist deshalb zu erhalten. Einheimische Gehölze sind notwendig, um einheimischen Insekten und Tieren Lebensraum zu bieten.

15 Kinderfreundlichkeit

Die Planung ist aufgrund der Nutzungsfestsetzung als Wohngebiet und im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung des Entwurfs in Bezug auf Kinderfreundlichkeit zu überprüfen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in vielfältiger Weise die Interessen und Bedürfnisse von Kindern. Neben der Anlage eines großen, zusammenhängenden Grünbereichs mit integriertem Gewässerbereich im Norden des Plangebietes sind innerhalb der Baufelder 2 und 3 zusätzlich Grünflächen (von jeweils ca. 400 m²) mit Spielbereichen festgesetzt. Diese öffentlich zugänglichen Freiflächen sind direkt aus den Wohngebieten und ohne Querung größerer Straßen erreichbar und stellen auch für die Anwohner der Siedlung Sommerfeld eine Ergänzung des Naherholungsangebotes dar. Weiterhin sind die Anliegerstraße „Ring Ost“ und „Ring West“ als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, so dass aufgrund der reduzierten Verkehrsgeschwindigkeit das mögliche Gefahrenpotential für Kinder weitgehend minimiert wird und attraktive Straßenräume entstehen können. Ferner besteht in der näheren Umgebung ein umfangreiches Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten, das bei Bedarf im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ergänzt werden kann. Schließlich ist erneut auf die gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV hinzuweisen.

Mit u. a. diesen Planungsaspekten wurde in der Planung den Belangen der Kinderfreundlichkeit umfassend Rechnung getragen.

Anlage 4: Pflanzenauswahllisten

Bepflanzung (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25; Pflanzgebot nach § 178 BauGB)

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Gehölzlisten richten sich i. d. R. nach der heutigen potenziell natürlichen Vegetation HPNV und dem vorhandenen Gehölzbestand. Zum anderen werden an Extremstandorten auch entsprechende nichtheimische Spezialisten genannt, die den heimischen Pflanzen wesentlich überlegen sind (Straßenbereich, Dachbegrünungen).

Bei der Pflanzung sind Nachbarrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Hinweis auf das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 11.11.1997,

Liste I: Anliegerstraßen Baufeld 2, 3

(schmalkronige Sorten)

Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'	Eberesche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugel-Akazie
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Eberesche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Birne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenförmige Hainbuche
Crataegus 'Carrierei'	Weißdorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer';	Chinesische Wildbirne
Acer platanoides 'Olmstedt'	Berg-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Berg-Ahorn
Acer rubrum 'Scanlon'	Rot-Ahorn

Liste II: Straßenbäume Planstraße 'Am Sommerfeld'

Ginkgo biloba	Ginkgo
Tilia cordata	'Greenspire'; Winter-Linde
Fraxinus excelsior	'Westhofs Glorie'

Liste III: Bäume im Wohngebiet

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinos	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Malus spec.	Apfelbaum
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide

Liste IV: kleinkronige und Obstbäume als Hochstamm

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium i.S.	Vogel-Kirsche
Pyrus spec. i.S.	Birne
Malus spec. i.S.	Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus domestica i.S.	Hauspflaume

regionaltypische Sorten nordsächsisches Flachland; als Hochstamm

<u>Apfelsorte</u>	<u>Birnensorten</u>	<u>Quitten</u>
Weißer Klarapfel	Bunte Julibirne	große ungarische Birnquitte
Apfel aus Croncels	Solaner	Champion
Jacob Lebel	Petersbirne	Portugiesische Birnquitte
Geflammtter Kardinal	Frühe von Trevoux	
Gelber Edelapfel	Clapps Liebling	<u>Süßkirschen</u>
Goldparamäne	Williams Christbirne	Frühe französische
Goldrenette von Blenheim	Gute Luise von Avranches	Kassins Frühe
Haberts Renette	Herzogin Elsa	Kunzes Kirsche
Schöner von Boskop	Boscs Flaschenbirne	Weißer Spanische
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne	Büttners Späte
Baummanns Renette	Köstliche von Charneu	Schneiders Späte
Ontario	Madame Berté	
Rheinischer Bohnapfel	Präsident Drouard	<u>Sauerkirschen</u>
	Alexander Lucas	Diemitzer Amarelle
	Pastorenbirne	Ostheimer Weichsel
<u>Pflaumen</u>	<u>Pfirsiche</u>	Große lange Lotkirsche
Althanns Reineclaude	Amsden	
Oullins Reineclaude	Frühe Beatrix	<u>Aprikosen</u>
Deutsche Hauspflaume	Königin der Obstgärten	Frühe Moorpark
Zimmers Frühzwetschge	Magdalene rote / weiße	Von Breda
Mirabelle von Rancx	Rivers Frühpfirsich	Von Rancx
Große grüne Reineclaude	Präsident Griepenkerl	
Kirkes Pflaume	Triumph	<u>Schalenobst</u>
Königin Viktoria	Proskauer	Hallesche Riesen-Zellernuss
Wangenheims Frühzwetschge		Weißer Lambertsnuß
Ontariopflaume		

Liste V: Strauchschicht HPNV

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste VI: Sträucher für freiwachsende Hecken

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Wald-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Liste VII: Feuchtflächen - Unterer Gewändegraben

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix spec.	Weiden in Arten
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rosa canina	Hecken-Rose

Liste VIII: LärmschutzwallLeitarten der HPNV

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
<u>durch historische Nutzungsformen begründet</u>	
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa spec.	Heckenrosen in Arten
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Liste IX: Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba.
Clematis spec. i.S.
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum aubertii
Aristolochia durior
Actinidia chinensis
Lonicera caprifolia
Lonicera periclymenum
* heimische Arten

Waldrebe*
Waldrebe
Efeu*
Kletterhortensie
Wilder Wein
Wilder Wein
Schlingknöterich
Pfeifenwinde
Kiwi
Waldgeißblatt*
Jelängerjelierer*

Liste X: Negativliste - Giftgehölze an Kinderspielplätzen

Aconitum-Arten
Cholchicum-Arten
Daphne-Arten
Digitalis-Arten
Euonymus-Arten
Heleborus-Arten
Ilex-Arten
Laburnum-Arten
Taxus-Arten
Thuja-Arten

Eisenhut
Herbstzeitlose
Seidelbast
Fingerhut
Pfaffenhütchen
Christrose
Stechpalme
Goldregen
Eibe
Lebensbaum

Vorläufige Kostenschätzung der Erschließung**Bebauungsplan Leipzig-Paunsdorf "Am Sommerfeld"**

18.06.99

Allgemeiner Hinweis:

Der Umfang des B-Plan Gebietes beträgt ca. 13,9 ha. Die von den Baufeldern 1,2 und 3 umgrenzte Fläche für Wohngebiete beträgt ca. 8,4 ha, von denen ca. 90 % als Fläche für Grundstücke zur Verfügung steht. Die Nettobaulandfläche beträgt demnach ca. 7,6 ha.

Grundannahme für alle Grundstücke: Rückhaltung Regenwasser-im Grundstück.

Die Kostenschätzung stellt eine Abschätzung der Erschließungsbedingungen dar und basiert auf vorläufigen Annahmen vorbehaltlich der endgültigen Stellungnahme der TÖB.

	Bemerkung	Einheitspreis	Menge	Kosten
1. Baufeldfreimachung / Bauvorbereitung				
Vorbereiten des Baufeld - Niveaus , Erdmassenausgleich	Baufelder 1-3	vorläufig		200.000 DM
Summe			200.000 DM	
2. Abwasserentsorgung				
2.1. Regenwasserentsorgung				
RW-Hauptsammler DN 400 bis DN 600, Verlegetiefe 2 bis 4 m	Planstr. A	750 DM/m	650 m	487.500 DM
RW-Sammler DN 300	Baufeld 2	500 DM/m	260 m	130.000 DM
RW-Sammler DN 300	Baufeld 3	500 DM/m	420 m	210.000 DM
RW-Gräben, Rinnen oder -Mulden	für Baufeld 2+3	250 DM/m	1.000 m	250.000 DM
Neue Dükerung des RW- Abfluß Permoser Str. - Lösegraben i.A- AfU		psch		90.000 DM
In Privatstr. RW-Erschließung	für Baufeld 2+3	350 DM/m	1.050 m	367.500 DM
Anschluß an vorh. Kanal Paunsdorfer Alle - Umbau aus Platzgründen		psch		100.000 DM
Summe			1.635.000 DM	
2.2. Schmutzwasserentsorgung				
SW-Kanal DN 250,	Planstr. A	700 DM/m	650 m	455.000 DM
SW-Kanal DN 250,	Baufeld 2	500 DM/m	250 m	125.000 DM
SW-Kanal DN 250,	Baufeld 3	500 DM/m	400 m	200.000 DM
Hausanschlußleitungen	BF 1+2+3	3.000 DM/Stck	100 Stck	300.000 DM
In Privatstr. SW- Erschließung	für Baufeld 2+3	400 DM/m	1.000 m	400.000 DM
Anschluß an vorh. Kanal Paunsdorfer Alle - Umbau aus Platzgründen		psch		100.000 DM
Summe			1.580.000 DM	
3. Trinkwasserversorgung				
TW-Leitung DN 100 - 150 (GGG)	Planstr. A	250 DM/m	650 m	162.500 DM
TW-Leitung DN 100 (PE-HD 50 x 4,6)	Baufeld 2	200 DM/m	250 m	50.000 DM
TW-Leitung DN 100 (PE-HD 50 x 4,6)	Baufeld 3	200 DM/m	400 m	80.000 DM
Hydranten	BF 2+3	4.000 DM/Stck	8 Stck	32.000 DM
Hausanschlußleitungen	BF 1+2+3	1.500 DM/Stck	100 Stck	150.000 DM
In Privatstr. TW- Versorgung	für Baufeld 2+3	150 DM/m	1000 m	150.000 DM
Schutzmaßnahmen an der DN 800		psch		50.000 DM
Summe			674.500 DM	
4. Gasversorgung				
Summe				
reduziert auf 70 % Baukostenzuschuß				
Gas-Leitungstrassen	BF 1+2+3	180 DM/m	1900 m	239.400 DM
Gasreglerstation		psch		100.000 DM
Summe			339.400 DM	

5. Energieversorgung

Summe Eit-Versorgungsnetz

reduziert auf 70 % Baukostenzuschuß

Energiekabelverlegung

Trafostation

BF 1+2+3

120 DM/m

1900 m

psch

159.600 DM

70.000 DM

Summe

229.600 DM

6. Telekom

keine Kosten (Regelung über Gebühren)

vorläufig

psch

0 DM

7. Straßen- und Verkehrsanlagen mit Beleuchtung

Planstraße A, B= 5,50 m

Länge ca.650 m

1.138.200 DM

Anpassung zu bestehenden Kreuzungen

psch

100.000 DM

Optional Lichtsignalanlage

(250.000 DM)

Hauptstraße Baufeld 2, B=5,50 m

263.000 DM

Hauptstraße Baufeld 3, B=5,50 m

439.000 DM

private Stichstraßen, b = 4,0 m, mit
Wendehammer

Baufeld 2 +3

580.000 DM

Summe

2.520.200 DM

8. Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsbegleitgrün

psch

130.000 DM

Summe

130.000 DM

9. Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwand und Lärmschutzwand

550.000 DM

Summe

550.000 DM

10. Ausgleichsmaßnahmen

Grünmaßnahmen Ausgleichsflächen

700.000 DM

Summe

700.000 DM

Zwischensumme

Pkt. 1-11

8.558.700 DM

11. Baunebenkosten

Planung, Bauleitung

7,00%

Gesamtbetrag

600.000 DM

Vermessung Topographie

psch

20.000 DM

Baugrunduntersuchung

psch

15.000 DM

Gesamtsumme Erschließung netto Pkt. 1-11**9.193.700 DM****16 % Mehrwertsteuer****1.470.992 DM****Gesamtsumme brutto****10.664.692 DM****Kostenbilanz**

Fläche

Kosten (ohne MWst)

Kosten (mit MWst)

Erschließungskosten

9.193.700 DM

10.664.692 DM

Nettobauland

7,60 ha

121 DM/m²

140 DM/m²

Durch die Änderung des Umgriffs gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung haben sich die Erschließungskosten von netto 115 DM/m² auf netto 121 DM/m² erhöht, da sich bei gleichbleibender äußerer Erschließung des Plangebiets das zu erschließende Nettobauland reduziert.