Stadt Leipzig
Dezernat für Planung und Bau
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 32 "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau"

Satzungsbegründung (Stand: Satzungsbeschluß 13.09.2000)

0. **Übersicht zum Verfahren**
1. **Plangebiet**
1.1. Lage, Größe, Relief
1.2. Bebauung und Nutzung
1.3. Freiflächen- und Grünstruktur
1.4. Verkehrliche Anbindung
1.5. Altlasten, Altablagerungen

2. **Planerische Vorgaben und rechtliche Situation**
2.1. Landesentwicklungsplan und Regionalplan Westsachsen
2.2. Flächennutzungsplan
2.3. Landschaftsplan
2.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Förmlich festgelegter Entwicklungsbereich
2.5. Städtebaulicher Rahmenplan
2.6. Verkehrsplanung

3. **Erfordernis und Ziele der Planung**

4. **Darlegung der Ziele**
4.1. Kooperatives Gutachterverfahren
4.2. Städtebauliches Konzept

5. **Inhalt des Bebauungsplanes**
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1.1. Allgemeine Wohngebiete: WA 1.1 und 1.2, WA 2.1 und 2.2, WA 4.1 und 4.2, WA 5.1 bis 5.5, WA 6.1 bis 6.4, WA 7, WA 8.1 bis 8.2
5.1.2. Allgemeine Wohngebiete: WA 3.1 bis 3.4, WA 9
5.1.3. Mischgebiete MI 1.1 und 1.2, MI 2
5.1.4. Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und 2.2
5.1.5. Sonstiges Sondergebiet für "Sozial-kulturelle Nutzungen"
5.1.6. Flächen für Gemeinbedarf
5.2. Verkehrserschließung
5.3. Grünordnung, Eingriff in Natur und Landschaft und naturschutzrechtlicher Ausgleich
5.4. Umweltverträglichkeit
5.5. Immissionsschutz
5.6. Altlasten, Altablagerungen
5.7. Stadttechnische Erschließung
5.8. Bodenordnung
5.9. Kosten
5.10. Flächenbilanz
5.11. Anlagen

0. Übersicht zum Verfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig faßte am 18.09.1991 den Aufstellungsbeschluss des rund 67 ha umfassenden Bebauungsplanes Nr. 32 "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau", für die nördlich der Lützner Straße gelegenen vormaligen Militärflächen sowie daran angrenzender Areale im Bereich zwischen Lyoner Straße, verlängerter Kiewer Straße, Stadtgrenze zur Gemeinde Bienitz, Ortsteil Rückmarsdorf, und westlicher Grenze der an der Horburger Straße gelegenen Gärtnerei.

Zur zügigen Vorbereitung und Durchführung der komplexen Planung einer Um- und Neugestaltung der ehemaligen Kaserne im Rahmen einer Konversionsmaßnahme hat die Stadtverordnetenversammlung darüber hinaus am 15.06.1994 einen Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung einer ca. 54 ha großen Teilfläche des Bebauungsplangebietes als städtebaulichen Entwicklungsbereich gefaßt.

Bereits zum vorgenannten Zeitpunkt wurden in einem städtebaulichen Rahmenplan erste Ideen für eine mögliche Weiterentwicklung und Umnutzung des Areals dargestellt. Im Zuge einer anschließenden Überarbeitung dieses ersten Konzeptes fand im Frühjahr 1996 ein kooperatives Gutachterverfahren statt, in dessen Rahmen sechs Planungsbüros ergänzende und vertiefende Vorstellungen zur städtebaulichen Ordnung, Struktur und Gestaltung des Gebietes entwickelten. Im Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde die auf dem 1. Rang plazierte Planungsgruppe Prof. Laage (PPL), Hamburg/Leipzig, mit der weiteren Ausarbeitung ihres vorgelegten städtebaulichen Konzeptes als Vorentwurf zum Bebauungsplan beauftragt.

Dieser Vorentwurf, der für Teilflächen des Gebietes zunächst auch denkbare Nutzungs- und Erschließungsvarianten zur Diskussion stellte, wurde am 25.02.97 vom Fachausschuss Planung und Bau gebilligt und für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB freigegeben. Dem Stadtbezirksbeirat Leipzig-West wurde die Vorlage zur Freigabe des Vorentwurfs zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die vom 20.03. bis 08.04.1997 stattfand, und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (die Mitteilung zur schriftlichen Stellungnahme bis zum 27.04.1997 erfolgte mit Schreiben vom 14.03.1997) wurde der Planentwurf im Mai 1997 dem eigens für die Maßnahme eingesetzten Beirat Kaserne Schönau vorgestellt und anschließend auf Grundlage der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens aktualisiert und weiterentwickelt.

Infolgedessen und zur zeitnahen Ermöglichung der Erteilung von Baugenehmigungen an Bauträger während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 15.07.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Amtsblatt Nr. 16 vom 01.08.1998 wurde die Information zur Auslegung öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 11.08. bis 10.09.1998 im Neuen Rathaus vor dem Zimmer 477 statt.

Zwischenzeitlich wurde der Beirat Schönau durch den von der Stadt beauftragten treuhänderischen Entwicklungsträger KommunalKonzept GmbH und das Dezernat Planung und Bau in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der Planung und damit in Zusammenhang stehenden Themen informiert.

Nach sorgfältiger Prüfung der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat die Ratsversammlung am 14.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 32 "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau" als Satzung beschlossen.
Zeitgleich erfolgte der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung und -ergänzung Nr. 8, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde.

Im Oktober 1999 wurden die Anträge zur Genehmigung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium gestellt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde vom Regierungspräsidium die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) empfohlen, da diese erst im Verlauf der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) über diesen Verfahrensschritt informiert worden waren.
Wenngleich diese Vorgehensweise mit den Vorschriften des Baugesetzbuches in Einklang steht und verfahrensrechtlich einwandfrei ist, hat die Stadt zur Gewährleistung einer größtmöglichen Rechtssicherheit und im Interesse einer zeitnahen Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplans dieser Empfehlung Folge geleistet.

Mit Schreiben vom 10.01.2000 wurden den Trägern öffentlicher Belange die am 14.07.1999 gefassten Beschlüsse sowie Kopien der Pläne übersandt mit der Bitte, bis zum 15.02.2000 zu prüfen, ob über die bereits abgewogenen Belange hinaus weitere Sachverhalte aus ihrer jeweiligen Zuständigkeit heraus betrachtet werden müßten, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis und den Planinhalt haben könnten.

Nach Abschluss der Beteiligung der TöB ist festzustellen, dass in den eingegangenen Stellungnahmen keine Belange vorgetragen wurden, die nach erfolgter sorgfältiger Prüfung ein verändertes Abwägungsergebnis bzw. eine Änderung des Planinhalts zur Folge gehabt hätten. Mit der erneuten Beschlussfassung über die Satzung kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 32 "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau" nunmehr zu Ende geführt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt - 2. Halbjahr 2000 - sind die verkehrliche und technische Infrastruktur ebenso wie die das Plangebiet gliedernden Grünzüge weitgehend hergestellt.
Von rund 800 geplanten Wohnungen (WE) wurden bisher 217 WE in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungen realisiert. Für weitere 75 WE liegt die Baugenehmigung vor.

1. Plangebiet

1.1. Lage, Größe, Relief

Das Plangebiet liegt im Leipziger Stadtbezirk West, Ortsteil Schönau, und wird im Westen, Süden und Osten von der Plattenbaugroßsiedlung Grünau umgrenzt. Der Bebauungsplan umfaßt das Gelände der ehemaligen GUS-Kaserne Schönau mit den dazugehörigen nördlich angrenzenden und den in ca. 1 km Entfernung östlich an anderer Stelle zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Das frühere Kasernenareal stellt sich gleichzeitig als Schnittstelle zum weiträumigen Landschaftsraum "Schönauer Lachen" dar, der als Landschaftsschutzgebiet unmittelbar im Norden anschließt. Das Plangebiet selbst besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilen (Plangebietsteile I und II) und umfaßt in der Summe eine Fläche von ca. 60 ha.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzte Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 sind nicht im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich der Satzung zur gleichnamigen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau" enthalten. Dies ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) lassen die Zuordnung von Ausgleichsflächen auch außerhalb des satzungsgemäß festgelegten Gebietes der Entwicklungsmaßnahme (SEM-Gebiet) nach den §§ 9 Abs. 1 a, 147, 148 und 149 sowie 171 Abs. 2 BauGB zu.

- Die besonderen rechtlichen Möglichkeiten einer SEM, so z.B. die für die Durchführung der Maßnahme erforderlichen Grundstücke leichter in das Zwischeneigentum der Stadt Leipzig zu überführen, sind jedenfalls für die in Rede stehenden, außerhalb des SEM-Gebietes liegenden Flächen, nicht notwendig. Der Grund dafür liegt darin, daß diese Flächen bereits entweder im Eigentum der Stadt Leipzig stehen oder Ausgleichsmaßnahmen betreffen, die mit Durchführungsvertrag dem westlich gebietsangrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 147 "Einkaufszentrum allkauf" zugeordnet sind.

- Ein Wertausgleich für die seitens der Stadt als Ausgleichsflächen eingebrachten Grundstücke kann auch für außerhalb des Entwicklungsbereiches gelegene Flächen nach den §§ 147 Satz 2, 148, 149 und 171 Abs. 2 BauGB in die Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme eingestellt werden.

1.1.1. Plangebietsteil I, dargestellt auf 2 Blättern (Blatt 1 und 2)

Der Plangebietsteil I ist ca. 56 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 60, der anschließenden Nordgrenze des Flurstücks 61a (beide Gemarkung Schönau) und deren Verlängerung um ca. 30 m in nordöstlicher Richtung, dann im Abstand von ca. 15 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 61a (Gemarkung Schönau) bis zur Südgrenze des Flurstücks 56/7 (Gemarkung Schönau) und dann entlang dieser parallel zur Lyoner Straße bis zum Schnittpunkt der geradlinigen Verlängerung der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 54 a und b und 983 (Gemarkung Schönau) nach Norden

- im Osten von den oben beschriebenen verlängerten Flurstücksgrenzen und vom Schönauer Ring

- im Süden von der Lützner Straße

- im Westen durch die Kiewer Straße, die Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstückes Nr. 1621/Gemarkung Schönau und wieder die Kiewer Straße sowie in deren Fortsetzung die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 61 a und 60 / Gemarkung Schönau.

Im Bereich der Kiewer und Lützner Straße sowie des Schönauer Rings ist die Plangebietsgrenze identisch mit der jeweils inneren Straßenbegrenzungslinie des vorhandenen Straßenquerschnitts. Das Geländerelief des Plangebietes fällt von Norden nach Süden um ca. 4 m ab.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Bodenfunde, das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.)

sind unverzüglich dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden (§ 20 SächsDSchG). Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Vor Baubeginn (3 Wochen) ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend zu unterrichten.

1.1.2. Plangebietsteil II, dargestellt auf Blatt 3

Er umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und wird im Wesentlichen von einer Teilfläche des Flurstücks 84/1 der Gemarkung Schönau gebildet. Im südwestlichen Bereich werden geringe Teilflächen der Flurstücke 1 und 191 (Gemarkung Schönau) einbezogen. Der Plangebietsteil befindet sich ca. 1000 m in östlicher Richtung vom ehemaligen Kasernengelände (Plangebiet I). Die Fläche wird

- im Norden von einer gedachten, parallel und in einem Abstand von ca. 200 m zur Lützner Straße verlaufenden Linie,
- im Osten von einem von NO nach SW verlaufenden Geländesprung,
- im Süden von der Lützner Straße,
- im Westen vom Schönauer Park

begrenzt.

1.2. Bebauung und Nutzung

1.2.1. Plangebietsteil I

Der Plangebietsteil I besteht aus dem bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte im Oktober 1991 militärisch genutzten Areal und den nördlich der Lyoner Straße anschließenden, unbebauten zugeordneten Ausgleichsflächen.

Im südlichen Plangebietsteil, parallel zur Lützner Straße befindet sich der Kernbereich der ehemaligen, von 1934 bis 36 als Flak-Kaserne errichteten ehemaligen Militäranlage. Dieser gliedert sich im wesentlichen in zwei Bereiche, dem der Stabsgebäude mit den Gemeinschaftseinrichtungen (ehemaliges Lazarett, Speisesaal u.a.) und dem der zwischenzeitlich abgerissenen Mannschaftsgebäude. Die noch vorhandenen Gebäude wurden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Walmdächern errichtet.

An diese Strukturen schlossen sich in nördlicher und östlicher Richtung eine Vielzahl technischer Gebäude wie Werkstätten, Montagehallen, Garagen u.ä. sowie ausgedehnte versiegelte Freiflächen an. Dieser Bereich geht in Brachflächen über, die bis zur Lyoner Straße reichen und teilweise den GUS-Truppen als Übungsplatz dienten.

Der Abbruch der Mannschaftsgebäude und der technischen Gebäudesubstanz sowie die Entsiegelung der Freiflächen wurden zwischenzeitlich durchgeführt, so dass sich wesentliche Teile der ehemaligen Kasernenfläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbebaut darstellen.

Im Ostteil des Plangebietes wurden mit 80 Wohneinheiten entlang der Arnstädter Kehre bereits in den Jahren 1996/97 zweigeschossige Wohngebäude errichtet.

Nördlich der Lyoner Straße ist das Plangebiet unbebaut. Dort ist es Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schönauer Lachen".

1.2.2. Plangebietsteil II

Die in ca. 1 km Entfernung östlich des Kasernengeländes nahe des Leipziger Hafens nördlich an die Lützner Straße angrenzende Fläche ist unbebaut und Teil des Freiraumverbundes im LSG "Schönauer Lachen". Sie wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich zur Futtermittelgewinnung genutzt.

1.3. Freiflächen- und Grünstruktur

Im Bereich der Kasernengebäude befinden sich alte große Laubgehölze, die den Erschließungswegen einen alleeartigen Charakter geben, insbesondere der vom alten Haupteingang Lützner Straße auf ca. 170 m in nördlicher Richtung verlaufenden Wegachse. Die hofartigen Freiflächen zwischen der Kasernenbebauung werden ebenfalls durch eine dichte Begrünung mit Bäumen und Sträuchern geprägt.
Im Südwesten des Plangebietes, im Bereich der Kiewer und Lützner Straße, sind Baumgruppen unterschiedlicher Größe und Ausdehnung anzutreffen.
Der nach einer von der höheren Forstbehörde Chemnitz genehmigten Waldumwandlung zum Zweck der Bebauung noch erhaltene Teil einer jung aufgepflanzten Fläche von ca. 1 ha, das sogenannte "Wäldchen", befindet sich am nordöstlichen Rand des Areals zwischen Schönauer Ring und Lyoner Straße.

1.4. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden von den Hauptnetzstraßen Lützner, Kiewer und Lyoner Straße tangiert bzw. durchquert, welche eine leistungsfähige äußere Erschließung sicherstellen. Am östlichen Gebietsrand dient der Schönauer Ring insbesondere der Erschließung des Grünauer Wohnkomplexes 5.1 sowie des Plangebietes über die Weimarer und Jenaer Straße. Über letztere werden auch die bereits errichteten Wohnbauten an der Arnstädter Kehre erschlossen.

Die ehemaligen Kasernengebäude sind bis heute über die frühere Hauptzufahrt zum Gelände an die Lützner Straße angebunden.

Mit den südlich tangierenden Straßenbahnlinien 5 und 15 in der Lützner Straße sowie der Linie 13 bis zur östlich angrenzenden Endhaltestelle am Schönauer Ring ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung dem ÖPNV-Netz angeschlossen.

1.5. Altlasten, Altablagerungen

Nach dem Abzug der GUS-Truppen erfolgte die Erfassung und Untersuchung von Altlasten, die Anfang 1996 abgeschlossen wurde.
Die Sanierung der Altlasten ist im Frühjahr 1996 begonnen und zwischenzeitlich beendet worden.
Eine zeitlich vorgezogene Kampfmittelberäumung wurde im Februar 1996 beendet.

2. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan Westsachsen

Die Ziele des Bebauungsplanes "Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau" für die brachgefallene und ehemals militärisch genutzte Fläche stehen im Einklang mit den im Landesentwicklungsplan (LEP, verbindlich seit 8/1994) und im Regionalplan Westsachsen (festgestellt durch Satzungsbeschluß der Verbandsversammlung am 26.06.1998) formulierten Zielstellungen:

- Vorrang der Erneuerung, Abrundung und Erweiterung des Siedlungskörpers vor Neuausweisung größerer Baugebiete (LEP, Abs. 4.3.)

- schnellstmögliche Beplanung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen (LEP, Abs. 4.4.)

- Vorrang der Ansiedlung von Gewerbe auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig (Regionalplan Westsachsen, Z 5.2.3).

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

- Die Fläche der ehemaligen GUS-Kaserne Schönau ist von der Darstellung im FNP gem. § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB ausgenommen und gleichzeitig als Fläche mit ungeklärter Nutzung bezeichnet.
  In der Begründung zum FNP werden die zum damaligen Aufstellungszeitpunkt noch nicht erfolgten Altlastenuntersuchungen angeführt. Der FNP wird nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ergänzt.

- Die nördliche Fläche des Plangebietsteils I (nördlich der Lyoner Straße) sowie das Plangebiet II sind als "allgemeine Grünflächen", innerhalb eines Gebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und Teil des LSG "Schönauer Lachen".

2.3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) werden für das Plangebiet folgende Ziele dargestellt:

- Entwicklung einer "bedeutenden Allee" in Ost-West-Richtung
- Freihaltung von Ventilationsbahnen, insbesondere am Ostrand
- Erhalt von Flächen mit hoher lokalklimatischer Entlastungsfunktion im Norden und Osten
- Schaffung von Grünflächen mit Funktion "Parkanlage" im Norden und Osten.

2.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Förmlich festgelegter Entwicklungsbereich

Für das bebaute Gebiet der ehemaligen Kaserne nördlich der Lützner Straße einschließlich nördlich angrenzender Bereiche bis zur Lyoner Straße wurden auf Grundlage des Einleitungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31.3.1993 Voruntersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) durchgeführt.

In einer dazu vorgelegten städtebaulichen Studie wurde nachgewiesen, dass sich die angestrebte Konversion der brachliegenden Flächen in einem überschaubaren Zeitraum nur durch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erreichen läßt.
Am 15.6.94 wurde deshalb der Satzungsbeschluss über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 8.7.1995 die Genehmigung der Entwicklungssatzung öffentlich bekannt gemacht.

2.5. Städtebaulicher Rahmenplan

Zur Vorbereitung der Konversionsmaßnahme wurde 1994 ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Mülheimer Büro agiplan aufgestellt, der aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgeleitet war.
Eine Detaillierung und Präzisierung der Rahmenplanziele erfolgte 1996 im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens, an dem sich sechs Planungsbüros beteiligten (s. Punkt 4.1).

2.6. Verkehrsplanung

Verkehrsplanerische Vorgaben und Erfordernisse für einen qualifizierten Anschluss des Plangebietes an das äußere Erschließungsnetz sind:

- Ausbau der Kiewer Straße auf 4 Fahrstreifen zwischen der Zufahrt zum Einkaufszentrum allkauf und der Lützner Straße

- Ausbau der Kiewer Straße von der Zufahrt zum Einkaufszentrum in nördlicher Richtung bis zur Lyoner Straße

- Ausbau des Knotens Lützner Straße/Kiewer Straße

Im wirksamen FNP ist die Verlängerung der Kiewer Straße in nördlicher Richtung (Miltitzer Straße) als Bestandteil des geplanten Straßenhauptnetzes mit noch unbestimmter Trassenlage dargestellt.
Entgegen der Darstellung des FNP wird die vorhandene Straßenbahnlinie 13 auch weiterhin bis zur bestehenden Wendeschleife am Schönauer Ring geführt. Die noch dargestellte Verlängerung der Straßenbahntrasse von der Wendeschleife in den nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie der Straßenbahnhof sind als Planungsziel wegen fehlender Rentabilität entfallen. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3. Erfordernis und Ziele der Planung

Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte soll das ehemalige Kasernengelände mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer zivilen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Das ca. 54 ha große Areal ist stadträumlich von den Wohnkomplexen 5.1 und 7 des Wohnstadtteils Leipzig-Grünau umgeben und stellt damit ein funktional und quantitativ wertvolles Flächenerweiterungspotential für Grünau und darüber hinaus für ganz Leipzig dar.
Mit der beabsichtigten Flächenumnutzung und Weiterentwicklung besteht die Chance, vorhandene Defizite der Großsiedlung Grünau, die sich u.a. aus ihrer funktionellen Monostruktur herleiten, abzumildern oder sogar auszugleichen bzw. zu beheben.

Deshalb sollen im wesentlichen folgende Ziele realisiert werden:
- Schaffung von vielfältigen Alternativen zum Wohnen im mehrgeschossigen Plattenbau,
- Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen auch für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe und damit Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Schaffung von kulturellen und Freizeitangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Zur Durchsetzung dieser planerischen Konzeption der Stadt Leipzig ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich, da nur durch einen verbindlichen Bauleitplan die für das Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann.

4. Darlegung der Ziele

4.1. Kooperatives Gutachterverfahren

Die Stadt Leipzig hat Anfang 1996 in Fortentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans ein kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren ausgelobt mit dem Ziel, vielfältige Ideen für die städtebauliche und architektonische Struktur, Ordnung und Gestaltung des Gebietes der Kaserne Schönau zu gewinnen.
Als zentrale Zielsetzung wurde das folgende Leitbild formuliert:

Aufwertung des Wohnstandortes Grünau für die heutigen und zukünftigen Bewohner sowie für die Gesamtstadt durch Bebauung und Gestaltung des Areals mit unterschiedlichen Nutzungen.

Parallel dazu sollten die bisherigen Planungsansätze des Rahmenplanentwurfes im Hinblick auf ihre Realisierungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen (u.a. Einwohnerrückgang, bisherige Entwicklung in Grünau, knappe kommunale Haushaltsmittel) sowie des Stellenwertes der bislang favorisierten Schaffung einer "Urbanen Mitte" mit Angeboten sozialer Infrastruktur überprüft, vertieft und fortgeschrieben werden.

In Ergänzung des städtebaulichen Konzeptes wurde zur Umsetzung des Bebauungsplanes ein beispielgebender Gestaltrahmen entwickelt, der wesentliche Grundprinzipien der angestrebten architektonisch-gestalterischen Ausformung für Architekten, Investoren und Bauherren anschaulich darstellt. Der Gestaltrahmen, der empfehlenden Charakter besitzt, ist dieser Bebauungsplan-Begründung als Anlage beigefügt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches ein kompaktes Wohnquartier für ca. 1000 Wohneinheiten mit ergänzender wohnverträglicher gewerblicher und Dienstleistungsnutzung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorsieht, soll der überwiegende Teil des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Zur Ermöglichung der Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Strukturkonzeptes bzw. der u.a. über Investorenauswahlverfahren ermittelten (Teil-) Bebauungskonzepte können in den allgemeinen Wohngebieten geringfügige Überschreitungen der festgesetz-

ten höchstzulässigen Grundflächenzahlen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Höchstwerte im Einzelfall unverhältnismäßig wäre und zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde. Die für die einzelnen Baufelder festgesetzten Geschossflächenzahlen liegen zwischen 0,8 und 1,0 und damit unterhalb der in § 17 Abs. 1 der BauNVO festgelegten Obergrenzen.

Die differenzierte Festsetzung der Geschosszahlen auf den einzelnen Wohnbauflächen läßt darüber hinaus in Verbindung mit den weiteren Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Vielfalt von Wohn- und Gebäudeformen zu, die in den umgebenden Wohnquartieren Grünaus nicht anzutreffen sind.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten kann, sofern die Realisierung einzelner (Teil-) Bebauungskonzepte eine Unterschreitung der in § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) festgelegten Abstandflächen erfordert, von diesen auf Grundlage des § 6 Abs. 15 SächsBO abgewichen werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung durch die Projekt- bzw. Bauvorlagen im Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachgewiesen wird.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde bei den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des insbesondere für die mögliche Realisierung von Geschosswohnungsbau geeigneten Bereiches der Karreebebauung des "Stadtgärtchens" verzichtet, um im Sinne des v.g. Gestaltrahmens z.B. über Investorenauswahlverfahren, Interpretationsspielräume und die Vielfalt unterschiedlicher Varianten an Bauformen und Baukörpern ermitteln und bei Realisierung umsetzen zu können.

Die Verpflichtung der Gemeinde zur zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in einem absehbaren Zeitraum (§ 165 Abs. 3, Satz 4 BauGB) führte verbunden mit einer zur Zeit kaum vorhandenen Nachfrage auf dem Markt nach Geschosswohnungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu einer Änderung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit WA 4.1 und 4.2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten.

An der zwingenden Festsetzung von III Vollgeschossen wurde im Bereich der quadratischen Baustruktur (Karree) festgehalten, weil die öffentliche Grünanlage mit dem gestalterisch integrierten Teich in zentraler Lage eine Umrahmung von einigem Gewicht (geschlossene Bauweise und Höhenentwicklung) erhalten muß. Damit ist nicht automatisch verbunden, dass in diesem sogenannten "Stadtgärtchen" nur Geschosswohnungen möglich sind. Auch die Errichtung von Reihenhäusern, deren zweites Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, läßt der Bebauungsplan zu.

Ebenso verhält es sich bei der Leitbebauung entlang der Jenaer, der Suhler und der Weimarer Straße, wo III Vollgeschosse zwar nicht zwingend festgesetzt, aber im Gestaltrahmen (Anlage 2) den Bauherren anempfohlen werden, damit der Bebauung auf dem ehemaligen Kasernenareal die beabsichtigte stadtgestalterische Grundstruktur erhalten werden kann.

Die differenzierte Ausweisung der Geschosszahlen auf den Wohnbauflächen läßt in Verbindung mit den auch im übrigen großzügig gewählten Bebauungsplanfestsetzungen eine Vielfalt von Wohnformen zu, die in den umgebenden Wohnquartieren nicht anzutreffen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ergänzend im Interesse der angestrebten baustrukturellen Vielfalt und auch um auf dieser Teilfläche das Gestaltrahmenprinzip der Primär- oder Leitbebauung sowie der Sekundärbebauung zu ermöglichen, weiter gefaßt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog dem für die generell im Bereich der Sekundärbebauung zulässigen Bebauung festgesetzt (siehe Punkt 5.1.1).
Diese Änderungen, die insgesamt keine höhere bauliche Ausnutzung der Flächen zulassen, fügen sich in das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ein, welches überwiegend durch eine Reihen- und Doppelhausbebauung geprägt wird.
Die dargestellten Änderungen sind von Art und Umfang geringfügig, so dass die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass hierdurch in irgendeiner Weise Bürger betroffen oder Träger öffentlicher Belange berührt werden.

Im einzelnen stellt sich die nutzungsspezifische Aufteilung der Baufelder im Plangebiet wie folgt dar.

5.1.1. Allgemeine Wohngebiete: WA 1.1 und 1.2, WA 2.1 und 2.2, WA 4.1 und 4.2, WA 5.1 bis 5.5, WA 6.1 bis 6.4, WA 7, WA 8.1 bis 8.3

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit WA 1.1 und 1.2, WA 2.1 und 2.2, WA 4.1 und 4.2, WA 5.1 bis 5.5, WA 6.1 bis 6.4, WA 7, WA 8.1 bis 8.2 bezeichneten Gebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Begründet ist dies mit dem Ziel, die o.g. allgemeinen Wohngebiete weitgehend von Besucherverkehr freizuhalten und nur die den Bewohnern unmittelbar zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Nutzungen wie Läden und Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen.

Aus diesem Grund werden auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO in den vorstehend einzeln mit WA bezeichneten Gebieten ausgeschlossen.
Davon ausgenommen sollen in den mit WA 6.1 und 6.3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten auf Grund des angestrebten funktional vielfältigeren Gebietscharakters der Jenaer Straße sowie der Nachbarschaft zu den ehemaligen Kasernengebäuden im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung in verschiedenste Wohn- und Arbeitsformen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein.

- Maß der baulichen Nutzung

In den mit WA 1.1 und 1.2 sowie 2.1 und 2.2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zur Realisierung vorgesehenen Wohnhausformen, nämlich Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser bestimmt.

Parallel nördlich zur Weimarer Straße sollen im Sinne des Gestaltrahmens als Primärbebauung Reihenhäuser entstehen. Festgesetzt sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß, mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Im dahinterliegenden Bereich der Sekundärbebauung (WA 1.2 und 2.2) sollen insbesondere Reihen- und Doppelhäuser errichtet werden mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Sinne eines breiten Angebots und um der Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, die nicht bauträgergebunden errichtet werden, gerecht werden zu können, wurde das Wohngebiet WA 2.2 nach der öffentlichen Auslegung räumlich gegliedert.
Am nördlichen und östlichen Rand, parallel zum Lärmschutzwall und an der Grenze zum "Wäldchen" ist ein durchschnittlich 28 m tiefes Baufeld für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Es wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet und der Bezeichnung WA 2.2.1 mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zur Sicherung der gestalterisch-architektonischen Qualität und damit des Einfügens in die durch den Gestaltrahmen geprägte Umgebung der von Bauträgern zu bebauenden Flächen wird ergänzend ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften auf Grundlage des § 83 der Sächsischen Bauordnung festgesetzt. Auch hier werden die Grundzüge der Planung analog der bereits unter Punkt 5.1 für die WA 4.1 und 4.2 dargestellten Gründe nicht berührt.

In den mit WA 5.1, 5.3 und 5.5 sowie 6.1 und 6.3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten werden als Primärbebauung parallel südlich zur Suhler Straße bzw. nördlich zur Jenaer Straße zwingend drei Geschosse mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 festgesetzt.

Zur Unterstützung des Zieles einer städtebaulichen Vielfalt und eines breiten Angebotes von unterschiedlichen Wohnhaustypen kann in Anlehnung an den Gestaltrahmen in den mit WA 1.2 und WA 2.2 sowie WA 5.2 und 5.4 bezeichneten Gebieten die Zahl der Vollgeschosse hausgruppenweise einheitlich ausnahmsweise um ein weiteres überschritten werden, wenn es als Dachgeschoss ausgebildet wird.

Für die an die straßenseitige Primärbebauung der Suhler bzw. Jenaer Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA 5.2 und 5.4 sowie 6.2 und 6.4, die jeweils bis an den öffentlichen Grünzug "Schönauer Welle" heranreichen, wird eine Bebauung mit zwei Geschossen als Höchstmaß mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.
Das vorgenannte Maß der baulichen Nutzung wird auch für die mit WA 4.1 und 4.2 sowie WA 7 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Aus den v.g. städtebaulichen Gründen zur Ermöglichung einer breiten Angebotspalette an Wohnhaustypen kann in den mit WA 6.1 bis 6.4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten die zulässige Zahl der Vollgeschosse hausgruppenweise einheitlich ausnahmsweise um ein weiteres überschritten werden, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird.

In den mit WA 8.1 bis 8.3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Arnstädter Kehre eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

5.1.2. Allgemeine Wohngebiete: WA 3.1 bis 3.4, WA 9

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss dieser Anlagen soll der mit derartigen Nutzungen verbundene gebietsfremde Besucher- und Publikumsverkehr verhindert werden.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese die gewünschte geschlossene städtebauliche Struktur und Ordnung der einheitlich geplanten allgemeinen Wohngebiete stark beeinträchtigen und damit wesentliche Planungsziele konterkarieren würden.

- Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der zentralen Lage im Plangebiet und der städtebaulichen Betonung des mit WA 3.1 bis 3.4 bezeichneten allgemeinen Wohngebietes als quadratische Baustruktur um eine öffentliche Grünfläche mit gestalterisch integrierter Teichanlage wird für diesen Bereich des "Stadtgärtchens" eine zwingend dreigeschossige, geschlossene Bauweise mit GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0 festgesetzt. Hiermit soll der urbane Charakter, der für das Karree durch geschlossene Bebauung und dominante Höhenentwicklung zusammen mit der öffentlichen Grünfläche und dem gestalterisch integrierten Teich in zentraler Lage des Plangebietes vorgesehen ist, betont werden. Damit ist jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass in dieser Bebauungsstruktur nur Geschosswohnungen möglich sind. Auch die Errichtung von Reihenhaustypen, deren zweites Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, ist mit der Festsetzung denkbar.

Aus den bereits dargestellten städtebaulichen Gründen kann auch hier hausgruppenweise einheitlich in den mit WA 3.1 bis 3.4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein weiteres überschritten werden, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Der zunächst angestrebte Erhalt und Umbau der ehemaligen Mannschaftsgebäude in dem mit WA 9 bezeichneten Gebiet zu Wohngebäuden mit einer vielfältigen Wohnnutzung erwies sich insbesondere aus wirtschaftlichen und bausubstanzbedingten Gründen als nicht realisierbar, so dass ein Abriss nicht verhindert werden konnte.
Zur Sicherung des städtebaulichen Ordnungsprinzips der Kasernencluster mit ihren Freiräumen, die das Grundraster für die städtebauliche Struktur des Plangebietes bilden, werden im Hinblick auf Neubauten deshalb deren Grundriss mit Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse (zweigeschossig für die ehemaligen Mannschaftsgebäude, eingeschossig für die sogenannten "Pavillons") sowie die im Bestand ermittelte Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Weiterhin wird zur Wahrung des ursprünglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

5.1.3. Mischgebiete: MI 1.1 und 1.2, MI 2

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen.
Dies ist mit dem städtebaulichen Ziel der Planung begründet, dem Kreuzungsbereich Kiewer/Lützner Straße eine raumbildende hochbauliche Fassung zu geben sowie eine straßenbegleitende Bebauung parallel zur Lützner Straße zu erreichen. Damit soll einerseits eine gestalterische Aufwertung und funktionale Belebung des weiten Straßenraumes und andererseits eine Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen gewährleistet werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund ihrer baulich-funktionalen Spezifik zur Realisierung dieser Ziele ungeeignet und werden deshalb ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenso wie die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Dies begründet sich mit dem Ziel der Schaffung möglichst vieler gewerblicher und büro- bzw. dienstleistungsorientierter Arbeitsplätze im Plangebiet an diesem auch innerhalb des Stadtteils Grünau städtebaulich exponierten und verkehrsmäßig günstigen Standort. Vergnügungsstätten sind auf Grund ihrer im wesentlichen auf Freizeitkonsum orientierten spezifischen kommerziellen Ausrichtung nicht geeignet, diese Ziele zu befördern und werden deshalb ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung

In den mit MI 1.1 und MI 2 bezeichneten Mischgebieten parallel zur Kiewer und Lützner Straße wird eine zwingend dreigeschossige abweichende Bauweise mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Dabei kann die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein weiteres überschritten werden, wenn es als Staffelgeschoß ausgebildet wird und den städtebaulichen Gestaltungsabsichten nicht entgegensteht. Der hier vorgenommenen Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung von Abständen von 5 m zu den Nachbargrenzen zuläßt, liegt das planerische Ziel einer weitgehend einheitlichen hochbaulichen Gestaltung und Fassung des Südwestbereiches des Planungsgebietes entlang der dem Straßenhauptnetz dienenden Lützner Straße (B 87) zugrunde.
Im südwestlichen Eckbereich, dem mit MI 1.2 bezeichneten Teil des Plangebietes, ist eine rückwärtige eingeschossige Erweiterung der dreigeschossig festgesetzten Straßenrandbebauung zum Zwecke einer wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksausnutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 0,5 zulässig.

5.1.4. Gewerbegebiete: GE 1, GE 2.1 und 2.2

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Aus Gründen des Immissionsschutzes, die sich aus der räumlichen Nähe der festgesetzten Gewerbegebiete zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2, WA 4.1 und WA 4.2, WA 5.1 und 5.2 sowie WA 6.1 und 6.2 ergeben, sind in den oben bezeichneten Gewerbegebieten nur solche Nutzungs- und Anlagenarten zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auch im Mischgebiet genehmigungsfähig sind.

Darüber hinaus werden von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen.

Wesentlicher Grund ist der beschränkte Umfang der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Mittels der Gewerbebauten soll im übrigen eine Abschirmung der östlich dahinter liegenden Wohnbauten vor Lärmimmissionen der Kiewer Straße erreicht werden. Tankstellen sind dazu auf Grund ihrer heterogenen Gebäude- und Betriebsflächenstruktur nicht geeignet.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten i.V.m. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Wie schon unter Pkt. 5.1.3 zu den festgesetzten Mischgebieten dargestellt, sollen die flächenmäßig begrenzten Gewerbestandorte auf Grund des großen Defizits an lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Stadtteil Grünau eben solchen zur Ansiedlung vorbehalten bleiben.

- Maß der baulichen Nutzung

In dem mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet wird eine GRZ 0,8 und eine GFZ 2,4 bei einer Bauweise von zwei Geschossen als Mindest- bzw. drei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt.

In dem mit GE 2.1 bezeichneten Gewerbegebiet sind im Bereich der Kiewer Straße die GRZ 0,8 und GFZ 2,4 sowie zwei Geschosse als Mindest- bzw. drei Geschosse als Höchstmaß zulässig, um eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen. Diese soll dazu beitragen, die mit WA 6.1 und 6.2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete vor Lärmimmissionen zu schützen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen kann in den mit GE 1 und GE 2.1 bezeichneten Gewerbegebieten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein weiteres überschritten werden, wenn es als Staffelgeschoß ausgebildet wird. Im straßenabgewandten Bereich sind zur Abstaffelung des möglichen Bauvolumens als GRZ 0,8 und als GFZ 1,2 festgesetzt.

5.1.5. Sondergebiet

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für sozial-kulturelle Nutzungen"

  Zulässig sind dort insbesondere:
- besondere Wohnformen jeder Art sowie
- Freizeit-, Kultur- und Beschäftigungseinrichtungen, deren Hauptzweck nicht auf gewerbsmäßig-kommerzielle Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den vorhandenen Grundriß der Kasernenbauten und die Festsetzung der vorhandenen Grund- und Geschoßfläche.

5.1.6. Flächen für Gemeinbedarf

Im Südosten des Plangebietes sind östlich und westlich an den Alleenweg angrenzend zwei Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die östliche Fläche wird durch Schönauer Ring, Lützner Straße, Alleenweg und Jenaer Straße begrenzt. Sie ist für die Entwicklung von Kultur-, Sport-, Freizeit- und komplementären Einrichtungen vorgesehen.
Auf Grund der zentralen Lage der Fläche inmitten Grünaus, des südlich der Lützner Straße angrenzenden Stadtteilzentrums sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist diese Teilfläche des Plangebietes prädestiniert für derartige Nutzungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Baugrenze bewußt für das ganze Grundstück festgesetzt, da konkrete Nutzungen sowie die räumliche Einordnung und Größe möglicher Baukörper zur Zeit noch nicht feststehen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Zusammenhang mit dieser Bebauung mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche grünplanerisch anzulegen und zu gestalten ist. Als räumliche und funktionelle Ergänzung zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche würde sich die Schaffung einer stadtteilbezogenen Erholungsgrünfläche anbieten.
Westlich des Alleenweges ist für den östlichen Teil der Fläche zwischen Jenaer Straße, Alleenweg und Meininger Ring eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Nutzung für soziale Zwecke festgesetzt.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird als Umnutzung für die noch vorhandenen Stabsgebäude u.a. ein Gründerinnenzentrum und eine Betreuungseinrichtung für behinderte Kinder angestrebt. Gleichwohl sind auf der festgesetzten Fläche auch weitere oder ergänzende gemeinbedarfsspezifische Nutzungen möglich.
Die Grenze zwischen dem festgesetzten Sondergebiet und der Fläche für Gemeinbedarf verläuft in einer Entfernung von ca. 70 m parallel zum östlichen Meininger Ring.

5.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird begrenzt von den Hauptnetzstraßen Lützner, Kiewer und Lyoner Straße und ist über diese an die Schönauer Straße, die Teil des als innerstädtische Entlastungsstraße geplanten "Mittleren Ringes" ist, angebunden.
Davon haben die Kiewer, Lyoner und Schönauer Straße eine überregionale Verbindungsfunktion, während die Lützner Straße die einer Ortsverbindungsstraße hat.
An dieses übergeordnete Netz gesamtstädtischer Straßen ist das innere Erschließungsnetz des Plangebietes angebunden.
Der innere Erschließungsverkehr erfolgt über die Weimarer Straße und den gebietsangrenzenden Schönauer Ring, die als Nebennetzstraßen die Funktion von Sammelstraßen haben.
Diese Sammelstraßen sind ihrerseits an die Straßen des Hauptnetzes, die Schönauer Straße und die Kiewer Straße angeschlossen. Weitere Nebennetzstraßen mit der Funktion von Anliegerstraßen sind die Jenaer Straße, Suhler Straße, der Sonneberger und Nordhäuser Weg sowie der Meininger Ring.

Die Suhler Straße ist an die Kiewer Straße angeschlossen und über die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen Sonneberger und Nordhäuser Weg mit der Weimarer Straße verbunden.
Die bereits als Bestand vorhandene Arnstädter Kehre ist als Mischverkehrsfläche realisiert worden.
Die über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hinausgehende innere Erschließung der Baufelder soll im Hinblick auf eine funktionsgerechte Anordnung dieser Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der konkret zur Realisierung geplanten (Teil-) Bebauungskonzepte für die einzelnen Wohngebiete erfolgen.

Alle Plangebietsstraßen werden beidseitig mit einem 2,20 m breiten Geh- und Radweg ausgebaut.
In den das Plangebiet gliedernden Grünzügen, dem Alleenweg und der "Schönauer Welle", sind Geh- und Radwege integriert und über diese an die dreiseitig umgrenzenden Wohnkomplexe bzw. den Landschaftsraum "Schönauer Lachen" im Norden angebunden.
Der ruhende Verkehr ist hauptsächlich ebenerdig im Bereich der Wohnquartiere angeordnet. Die privaten Stellplätze können den Gebäuden direkt auf den Grundstücken zugeordnet oder auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen werden.
Dem erforderlichen Stellplatznachweis liegt folgender Berechnungsschlüssel zugrunde:

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschoßwohnungsbau im "Stadtgärtchen" und Bereich der ehem. Kasernengebäude)	0,8 STP/WE + 0,2 STP/WE für Besucher
Einfamilienhäuser (RH, DH, EH)	1,5 STP/WE + 0,2 STP/WE für Besucher

Zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken möglichen Stellplätzen sind private Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen festgesetzt, die den nicht auf den Baugrundstücken erbrachten Nachweis sicherstellen sollen. Sie sind den einzelnen Baufeldern durch entsprechende Numerierung zugeordnet.

Gegenüber der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung wurden im Bereich des Meininger Ringes (westlicher Teil) und der Jenaer Straße die Zuordnung eines Teils der privaten Stellplätze zu den einzelnen Wohngebieten geändert.
Im Fall des Meininger Ringes ist dies begründet mit dem Erhalt des Großgrüns im Bereich der abgerissenen Mannschaftsgebäude, welcher eine weitere Einordnung von Stellplätzen nicht zuläßt.
Die Zuordnung von 18 Stellplätzen auf der Südseite der Jenaer Straße dem WA 6.4 ist begründet mit einem wesentlichen Ziel des städtebaulichen Konzeptes für dieses Cluster, nämlich die Sekundärbebauung zum Vorteil der Wohnqualität weitgehend vom Anlieger - und insbesondere dem Besucherverkehr freizuhalten.

Im Rahmen der mit der öffentlichen Auslegung verstärkt begonnenen Vermarktungs-Akquisition einzelner Bauträger hat sich der ausgeprägte Wunsch einer Vielzahl kaufinteressierter Bürger nach einem abgeschlossenen Stellplatz als eines der entscheidenden Kriterien für oder gegen den Erwerb von Wohneigentum herauskristallisiert.
Dieser Wunsch wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 9 mit dem Erfordernis der Schaffung zusätzlicher Stellplätze zur Erfüllung des Stellplatznachweises gemäß Sächsischer Bauordnung überlagert, welches über das Angebot an zugeordneten privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum hinausgeht.
Auf Grund der Vermarktungssituation und den v.g. Gründen wurden zur zügigen Planrealisierung im Bebauungsplan deshalb Festsetzungen getroffen, die den Bau von Tiefgaragen zulassen.

Örtlich festgesetzt werden eine Tiefgarage im WA 9 mit oberirdischer Carportanlage sowie eine Tiefgaragenanlage im MI 2.
Darüber hinaus können Tiefgaragen in den mit

WA 3.1 bis 3.4
WA 4.1 und 4.2
WA 5.1 und 5.2
WA 6.1 und 6.2

bezeichneten Wohngebieten sowie in den mit MI 1.1 und 1.2 bezeichneten Mischgebieten, dem Sondergebiet für sozial-kulturelle Einrichtungen und in den Flächen für Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise errichtet werden. Voraussetzung ist, dass es über die Nutzung der den Baugebieten im öffentlichen Straßenraum zugeordneten Stellplätze hinaus zur Erfüllung des Stellplatznachweises bauordnungsrechtlich erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Aus den vorgenannten Gründen sind auch an der Jenaer Straße dem WA 7 Gemeinschaftsstellplätze als Nebenanlage zugeordnet.

In den Gewerbegebieten sind die privaten Stellplätze ebenerdig als offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Grundstücken festgesetzt.
Im Nordosten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für ein oberirdisches Parkbauwerk mit zwei Geschossen und Dachparkplätzen als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Für die bestehende, auf öffentlichem Grundstück befindliche, privat genutzte Stellplatzanlage und den privaten Garagenhof auf der Ostseite des Plangebietes, die vorrangig von den Bewohnern des östlich angrenzenden Wohnkomplexes 5.1 genutzt werden, besteht für Bebauung und Nutzung Bestandsschutz. Eine nutzungsspezifische Festsetzung erfolgt nicht, da langfristig die Möglichkeit der bereits im Rahmenplan von 1994 vorgeschlagenen Schaffung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges offengehalten werden soll.
Auf der Westseite des Schönauer Ringes und im östlichen Teil der Weimarer Straße sind ca. 100 Parkplätze festgesetzt, die einen ggf. planungsvollzugsbedingten Wegfall vorhandener Stell- und Parkplätze kompensieren sollen.

Zur Sicherung der öffentlichen Zuwegung und Anbindung des "Stadtgärtchens" sowie der westlich an das Plangebiet angrenzenden gestalteten öffentlichen Grünfläche des Einkaufszentrums "allkauf" an die nächstgelegenen Straßen sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Vom Sonneberger und Nordhäuser Weg zum "Stadtgärtchen" und vom Sonneberger Weg in westlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Stadtreinigung sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle in der Lützner Straße (Linien 8 und 15) ist in Verlängerung des östlichen Meininger Ringes in dem mit MI 2 bezeichneten Mischgebiet ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.
Zur Fortführung des Geh- und Radweges auf der Nordseite der Lützner Straße, dessen endgültige Führung erst mit der Realisierung konkreter Bauvorhaben im MI 2 und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes bestimmt werden kann, ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5.3. Grünordnung, Eingriff in Natur und Landschaft und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bereits durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sind wesentliche Voraussetzungen für eine Minimierung der mit der Planrealisierung verbundenen Eingriffsfolgen geschaffen. Die Baustruktur und das Erschließungssystem sind so entwickelt, daß der größte Teil der vorhandenen erhaltenswerten Gehölze erhalten bleiben kann, insbesondere der umfangreiche Bestand an Kastanien und Säulenpappeln. Ungefähr die Hälfte und zugleich der dichtbebauteste Teil der Neubebauung erstreckt sich auf solche Flächen, die bereits vor Beginn der mit der städtebaulichen Entwicklung verbundenen Ordnungs- und Abbruchmaßnahmen versiegelt waren, so daß darüber hinausgehende Neuversiegelungen nur in maß- und sinnvollem Umfang notwendig sind.

Die auf mehreren Flächen von zusammen insgesamt ca. 10 ha Umfang sowohl räumlich unmittelbar angrenzend als auch an anderer entfernterer Stelle im Plangebietsteil II getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern zusammen mit weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet einen Ausgleich der Eingriffe, die infolge der Realisierung des Bebauungsplanes verursacht werden. Mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen wird eine Kompensation der Eingriffe sichergestellt.

Die Festsetzungen der mit SPE 1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des parallel der Lyoner Straße festgesetzten Lärmschutzwalles stellen zukünftig mittels einer angedachten niveaufreien Querungsmöglichkeit - z.B. als Brücke - für Fußgänger und Radfahrer eine harmonische Einbindung

der geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächen in den angrenzenden freien Landschaftsraum sicher. Die nördlich angrenzend getroffenen Festsetzungen für die mit SPE 2 bezeichnete Fläche gewährleisten, daß Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Grünbereiches mit besonderer Biotopausstattung in die Siedlungsrandsituation eingepaßt werden und den Nordrand der Plangebietsbebauung mit der freien Landschaft räumlich verzahnen. Die Festsetzung für die in ca. 1 km Entfernung östlich vom Eingriffsgebiet, nördlich der Lützner Straße, im Bereich der "Schönauer Lachen" mit SPE 3 bezeichneten Fläche sichert den Erhalt und die Fortentwicklung des dort vorhandenen Sukzessionsgrüns.

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in dazu geeigneten Bereichen innerhalb der Erschließungsflächen dient dazu, möglichst viel Niederschlagswasser direkt zu versickern.

Die zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind prägend für Siedlungsbild und Gebietscharakter und sichern im Plangebiet vielfältige ökologische Funktionen wie z.B. Beschattung sowie Staubbindung und -filterung.
Die getroffenen Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern stellen sicher, daß die zu erhaltende Teilfläche des "Wäldchens" im nordöstlichen Plangebietsteil sich in ihrer Gestaltstruktur und bisher erreichtem Altersaufbau dauerhaft weiterentwickeln kann.
Für einen ca. 4.400 m² großen Teil des Wäldchens, der im Interesse einer wirtschaftlichen Bebauung und Erschließung der Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.2.1 umgewandelt werden muß, ist östlich und südlich an die verbleibende Waldfläche angrenzend eine Ersatzpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen vorgesehen. Der Eingriff in das Wäldchen sowie der vorgesehene Ausgleich sind Bestandteil der ökologischen Bilanz, die im Rahmen des grünplanerischen Fachbeitrages erarbeitet wurde. Auf Antrag der Stadt Leipzig wurden von der zuständigen Forstdirektion Chemnitz am 4. August 1998 eine Waldumwandlungserklärung abgegeben und die Genehmigung zur Umwandlung von 4377 m² Waldfläche zugesagt.
Der durch die beabsichtigte Ersatzpflanzung in Anspruch zu nehmende provisorisch angelegte Sperrmüllsammelplatz wird im Gewerbegebiet GE 1 einen neuen Standort finden, der mit Präzisierung der noch offenen inneren Erschließung räumlich bestimmt werden wird.

Die Festsetzung für die von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im südwestlichen Teil des Plangebietes am westlichen Meininger Ring gewährleistet, dass der in den zukünftigen Mischgebieten MI 1.1 und 1.2 vorhandene wertvolle Gehölzbestand von jedweder beeinträchtigenden Bebauung freigehalten wird.

Die getroffenen Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben im wesentlichen die Funktion einer geschlossenen Sichtschutzbepflanzung zwischen den zukünftigen Wohnbereichen und anderen geplanten oder bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, wie z.B. der Straßenbahnwendeschleife oder des privaten Garagenhofes im Osten des Gebietes. Darüber hinaus schaffen sie die Möglichkeit zur Entwicklung von vielfältigen Kleinlebensräumen.

Die festgesetzten Laubbäume auf den Stellplatz- und Parkplatzflächen sind ein wesentliches Element zur Verbesserung des Kleinklimas im Straßenraum z.B. durch Beschattung und Staubfilterung.
Zum Ausgleich der mit dem Bau der öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Beeinträchtigungen durch Versiegelung und die Beseitigung von Bäumen sind Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der Erschließungsanlagen vorgesehen.

In beiden vorgenannten Fällen werden die konkreten Einzelbaumstandorte mit der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen festgelegt.

Die mit der Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe und Beeinträchtigungen sowie die im einzelnen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des vom Büro acerplan, Halle, erarbeiteten grünplanerischen Fachbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, bilanziert.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich stellt dar, daß die nach geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die getroffenen Festsetzungen im Eingriffsbereich und seinem unmittelbaren räumlichen Umfeld (Plangebietsteil I) sowie an anderer Stelle des Plangebietes (Plangebietsteil II) nachgewiesen werden können. Damit ist gewährleistet, daß der Eingriff, der durch den Bebauungsplan verursacht wird, voll kompensiert werden kann.

Den auf den Baugebietsflächen hauptsächlich durch Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen werden sowohl Pflanzungen von Stellplatzbäumen, als auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen SPE 1 bis SPE 3 und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sollte in der der Fertigstellung der Bauvorhaben nachfolgenden Vegetationsruhe begonnen werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietsteils I (SPE 2-Fläche) ist Bestandteil des nördlich der Lyoner Straße beginnenden offenen Landschaftsraumes. Die Straße bildet hier eine nachhaltig negativ wirkende Verkehrsschneise zwischen Stadt und Freiraum. Zur Abschirmung des durch die hohe Kfz-Frequentierung bedingten Verkehrslärms für die zukünftige Bebauung wird parallel zu ihr ein im Mittel 20 m breiter Grüngürtel mit integriertem, 4,50 m hohen Lärmschutzwall angeordnet (SPE 1-Fläche).

Bei der Realisierung der festgesetzten SPE-Maßnahmen findet die im wirksamen FNP dargestellte mögliche Verlängerung der Kiewer Straße in nördlicher Richtung zur Miltitzer Straße insofern Berücksichtigung, als daß bei der Gestaltung des Landschaftsraumes die ungefähre Trassenlage von Großgrün freigehalten wird. Für den Fall, daß sich die Verlängerung der Kiewer Straße als Straßenbaumaßnahme konkret abzeichnet, kann im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens die Trasse als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der Freiraum hat für das Plangebiet eine übergeordnete Gliederungsfunktion. Die "Schönauer Welle" und der "Alleenweg" bilden zusammen ein "grünes Kreuz". Über dieses Grundgerüst definieren sich die einzelnen Quartiere. Darüber hinaus wird über diese Grünverbindungen die Verknüpfung des Geh- und Radwegenetzes mit den im Gebiet geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen zur offenen Landschaft im Norden und den benachbarten Wohnkomplexen hergestellt. Der "Alleenweg" durchzieht das Gebiet in Nord-Süd-Richtung und quert in seinem Verlauf auch das mit WA 3.1 bis 3.4 bezeichnete allgemeine Wohngebiet, dessen quadratischer Blockinnenraum als "Stadtgärtchen" neben privaten Gärten eine urbane öffentliche Grünanlage mit gestalterisch-funktional integriertem Teich, der auch als Löschwasserspeicher genutzt werden kann, aufnimmt.
Die "Schönauer Welle" durchzieht als geschwungener Grünzug das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Langfristig ermöglicht die Festsetzung von privaten Grünflächen am Ostrand des

Gebietes parallel zum Schönauer Ring die im Rahmenplan von 1994 und im Landschaftsplanentwurf dargestellte Ventilationsbahn. Zur Zeit werden diese Flächen als privater Garagenhof bzw. private Stellplätze, letztere auf einem öffentlichen Grundstück, genutzt.

Für die mit "SPE zum V+E-Plan Nr. 147" bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 61 a/Gemarkung Schönau werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich dabei um die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrserschließung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Firma "allkauf", welcher auf der planungsrechtlichen Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 147 am westlichen Plangebietsrand an der Kiewer Straße errichtet wurde.

5.4 Umweltverträglichkeit

5.4.1 Auszug aus der kommunalen Umweltverträglichkeitsstudie (kUVS)

Eine Karte mit Einteilung des Gebietes in sogenannte Plangebietsabschnitte und eine tabellarische Zusammenfassung der ökologischen Risikoeinschätzung befindet sich in der Anlage zur Begründung. Es wurden dort nur Auswirkungen aufgenommen, die ein ökologisches Risiko von gering bis mittel oder höher aufweisen.

Unter dem Punkt 8 der kUVP erfolgt die Ermittlung und Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt:

- Boden
WA 1, 2, 3, 4, 5.5: Auf eine Minimierung der Versiegelung kann u.a. hingewirkt werden, wenn Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden (lt. GOP Festsetzung vorgeschlagen). Der Flächenverlust des vorgeschlagenen Bodenschutzgebietes ist langfristig nicht kompensierbar.

- Grundwasser
WA 1, 2, 3, 4, 5.5: Durch Minimierung der Versiegelung (s. Boden) und soweit möglich Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt werden.

- Klima/Luft
WA 1, 2, 3, 4, 5.5: Folgende Maßnahmen bewirken eine Verringerung der negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die klimatisch-lufthygienische Funktion: Minimierung der Versiegelung, gute Durchgrünung, Fassadenbegrünung, Verwendung natürlicher Baustoffe. Die insbesondere für südlich angrenzende Siedlungsgebiete wichtige thermisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion kann dadurch nicht erhalten bleiben. Langfristig ist hier ein teilweiser Ausgleich über den östlichen Randstreifen des Gebietes möglich, denn im B-Plan wird bezüglich des bestehenden Garagenhofes und des privat genutzten Parkplatzes keine nutzungsspezifische Festsetzung getroffen. Auf die Realisierung dieses in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges sollte hingewirkt werden.

- Flora und Fauna
WA 9 (SO 12): Potentiellen Schäden des sehr wertvollen alten Baumbestandes durch eine intensive Neubautätigkeit inklusive der notwendigen Tiefbauarbeiten kann durch vorbeugende Maßnahmen wie z.B. dem Einhalten ausreichender Abstände zum Wurzelbereich bei Tiefbauarbeiten oder Anbringen eines Schutzes gegen mechanische Schädigung im Stammbereich entgegengewirkt werden.

JW: Die Beeinträchtigung des Jungwaldes durch Fällen einiger Bäume am westlichen Rand (Bebauung WA 2) kann durch das Anpflanzen neuer Bäume im entsprechenden Umfang am östlichen Rand ausgeglichen werden. Die aufgrund höherer Frequentierung des Wäldchens auftretenden Belastungen sollten nicht zu einer Zugangsbeschränkung führen, da das Gebiet für die wohnungsnahe Erholung und das Naturerlebnis wichtig sind, eher sollte z.B. durch Aufstellen eines Müllbehälters der Vermüllung entgegengewirkt werden.

- Landschaftsbild
GE 1, WA 1, 2, 3, 4, 5.5: Die durch den Verlust an Naturnähe verursachten Beeinträchtigungen können durch Minimierung der Versiegelung, natürliche Baustoffe, gute Durchgrünung mit einheimischen Arten, naturnahe Gestaltung etc. verringert werden.

- Mensch
WA 9, SO 12: Sollte die lt. Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Fläche MI 2 entlang der Lützner Straße nicht realisiert werden, steht eine hohe Lärmbelastung im Bereich der nördlich anschließenden Wohnbebauung zu befürchten. Eine mögliche Überschreitung von Grenzwerten müßte daraufhin überprüft werden.

- Kompensationsflächen/verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen
Trotz der o.g. möglichen Maßnahmen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bestehen. Aus diesem Grund wird mit dem Grünordnungsplan eine abschließende ökologische Bilanzierung als "Kontrollrechnung" gemäß der Naturschutz-Ausgleichsverordnung des Freistaates Sachsen (NatSchAVO) vorgelegt. Daraus ergibt sich als Forderung die Festlegung der insgesamt etwa 10 ha großen Kompensationsflächen anschließend an bzw. außerhalb des eigentlichen Plan- gebietes. Diese als SPE II und SPE III (Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft) bezeichneten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 32 enthalten; ebenso SPE I, welches innerhalb des Plangebietes die Fläche des Lärmschutzwalles entlang der Lyoner Straße betrifft. Während die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche SPE II als Teil des Landschaftsschutzgebietes Schönauer Lachen eine Aufwertung durch grünordnerische Gestaltung erfahren soll, wird auf der östlich des Plangebietes, an die Lützner Straße nördlich angrenzende Fläche SPE III eine ökologische Aufwertung durch natürliche Sukzession angestrebt.

Nach Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahme bleibt folgende erhebliche Beeinträchtigung bestehen:

Eine mittelfristige Kompensierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima erfolgt nicht, lediglich langfristig ist ein Ausgleich nur bei Umwandlung der Garagen- und Parkflächen (mit Bestandsschutz) in Grünflächen im östlichen Randbereich des Gebietes möglich.

Der durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen WA 1 und GE 1 hervorgerufene Flächenverlust des im Stadtgebiet seltenen naturnahen Bodens (als Bodenschutzgebiet vorgeschlagenes Trockengebiet mit Vernässung) kann nicht kompensiert werden.

5.4.2 Auswirkungen der Ergebnisse der kUVP auf die Planung

Wie bereits vorne begründet, soll mit der Überplanung der ehemaligen militärisch genutzten und den mit diesen in engem räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen eine nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen Infrastruktur innerhalb der Großsiedlung Grünau erzielt werden. Dem Bebauungsplan liegt zudem das städtebaulich-räumliche Konzept der im städtebaulichen Gutachterverfahren von 1996 auf Rang I plazierten und zur Realisierung empfohlenen Arbeit zugrunde.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der Flächen für Gewerbe, Gemeinbedarf und insbesondere für Wohnen, erfolgte auf Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB bereits nach diesem Konzept. Das bedeutet, daß auch die nach der kUVP nicht kompensierbaren Flächen WA 1 und GE 1 im Nordwesten bereits erschlossen und zur Bebauung vorgesehen sind. Eine Nichteinbeziehung dieser Flächen in das Bauland hätte nicht nur eine spürbare Verringerung potentieller Gewerbe- und Wohnbauflächen bedeutet, sondern auch zu einer unwirtschaftlichen Erschließung der anderen Baufelder geführt. Damit wäre eine wichtige Prämisse der Bauleitplanung, nämlich kosten- und flächensparendes Bauen durch Senkung der Erschließungskosten zu fördern, konterkariert worden. Darüber hinaus ist die Einbeziehung der in Rede stehenden Bereiche in die Vermarktung wesentlicher Bestandteil der Finanzierung der Gesamtmaßnahme durch den treuhänderischen Entwicklungsträger KommunalKonzept GmbH.
Insofern haben die Ergebnisse der kUVP im Bebauungsplan nur teilweise Berücksichtigung finden können.

5.5 Immissionsschutz

Die von den im Bebauungsplangebiet geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute dort vorhandene Nutzungen aus.
Zur Feststellung der Auswirkungen des Verkehrslärms von Lyoner, Kiewer und Lützner Straße auf die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wurde eine Lärmschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg, im Dezember 1997 und ergänzend im Februar 1998 (Untersuchungsberichte Nr. A 3041 und A 3077) durchgeführt. Auf die geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach der dieser Begründung als Anlage beigefügten lärmtechnischen Untersuchung Lärmimmissionen ein, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in weiten Bereichen überschreiten.
Diese Orientierungswerte sind allerdings keine verbindlichen Richtwerte. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sind in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Im Ergebnis der Lärmschutzuntersuchung wird gutachterlich vorgeschlagen, für die festgesetzten Wohngebiete entlang der Lyoner Straße wegen ihrer geringen Entfernung zum Emissionsort als aktive Lärmschutzmaßnahme die Verlängerung des bereits vorhandenen 4 m hohen Walls um 80 m nach Osten sowie eine Erhöhung um 0,5 m über die Gesamtlänge vorzusehen. Damit ergibt sich eine zukünftige Gesamthöhe des Walls von 4,50 m über der Gradiente Lyoner Straße.
Die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes.

Trotz der damit erzielten deutlichen Verbesserung der Lärmsituation sind weitere ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen an der Lyoner Straße sowie für weitere Bebauungsplangebietsteile erforderlich.

Auf Grund der im Plangebiet herrschenden örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen - z.B. keine vermeidbaren Ortsbildbeeinträchtigungen durch Lärmschutzwälle oder -wände - sollen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche in sonstigen Gebietsteilen ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden durchgeführt werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt; auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Deshalb sollte durch die einzelnen Baukonzepte - soweit möglich - sinnvollerweise angestrebt werden, daß die ebenfalls zum Wohnen gehörenden Gartenflächen auf der straßenabgewandten Seite der Häuser angeordnet werden. Hier ist wegen der Abschirmung durch die Wohngebäude selbst und wegen der größeren Entfernung zu den Straßen mit niedrigeren Pegeln zu rechnen.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann demnach sowohl in Wohn- als auch in Schlafräumen ggf. schon durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden.

Für den Planbereich kann dem Erfordernis nach ausreichendem Schallschutz Genüge getan werden, wenn durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die zukünftige Bebauung mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen ist, die die Einhaltung eines Innenraumpegels am Tag von 40 dB (A) und von 30 dB (A) in der Nacht gewährleisten. Dies kann z.B. durch den Einbau von Außenbauteilen wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht werden. Der Nachweis über die konkret erforderliche Schallschutzmaßnahme ist - auf das einzelne Bauvorhaben bezogen - im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren als Bestandteil der Bauvorlagen zu erbringen. Zur Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes wird in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Im Bebauungsplangebiet sind in den mit dem Planzeichen ▸xxx◂ gekennzeichneten Bereichen entlang der Baugrenzen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmbelastungen durch Lyoner, Kiewer und Lützner Straße sowie den Schönauer Ring bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB (A) nachts in den Schlafräumen und 40 dB (A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.
Sofern diese Pegel nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrißgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Wände und Dachflächen zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation für Büro- und Gewerbeimmobilien wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der geplanten und hierfür geeigneten straßenbegleitenden Bebauung mit festgesetzter Mischgebietsnutzung (MI 1.1 und 1.2 sowie MI 2) an der Lützner- und Kiewer Straße, die neben funktional-gestalterischer Bedeutung für den Straßenraum auch die der Abschirmung von Lärmimmissionen für die rückwärtig liegende Wohnbebauung hat, zeitnah nicht erfolgen wird.
Es sind deshalb auch in den mit WA 9, WA 6.1 und 6.2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sowie dem Sondergebiet für sozial-kulturelle Nutzungen und den Flächen für Gemeinbedarf bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in den mit dem Planzeichen ▸xxx◂ gekennzeichneten Bereichen die dargestellten Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (STUFA) eine erneute Stellungnahme zum Immissionsschutz abgegeben.
Darin wird auf den Schutzanspruch der allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 gegenüber dem Gewerbegebiet GE 1 und dem angrenzenden, aber sich außerhalb des Plangebietes befindlichen Einkaufszentrums "allkauf" hingewiesen.
Das StUFA stellt bestätigend fest, daß mit der vorgesehenen Festsetzung einer eingeschränkten Nutzung in dem mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet (zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den in Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten entsprechen) der Schutzanspruch der Wohnbebauung im WA 4.1 und WA 4.2 im Rahmen der Bauleitplanung gesichert wird.

Die Prüfung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des vom Einkaufszentrums "allkauf" ausgehenden Gewerbelärms durch Kühl- und Lüftungsanlagen sowie möglicher Anlieferungsverkehre im Nachtzeitraum erfolgte im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner, Fuchshain (Gutachten-Nr. 5030199) vom Januar 1999 zu den Untersuchungen Teil I und II des Büros Bender + Stahl.
Im Ergebnis wird festgestellt, daß die berechneten Beurteilungspegel der technischen Gebäudeausrüstungen des Einkaufszentrums "allkauf" den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum nicht überschreiten.
Der nächtliche Betrieb der Kühlanlagen führt in der überwiegenden Zeit zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes in den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2.
Unter maximalen Betriebsbedingungen sind jedoch Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu 6 dB (A) zu erwarten.
Diese mögliche kurzzeitige Überschreitung, z.B. bei extrem hohen Außentemperaturen, ist durch die heranrückende Wohnbebauung des Plangebietes jedoch hinzunehmen, da für das Einkaufszentrum im Rahmen eines bestimmungsgemäßen Betriebes seiner gebäudetechnischen Anlagen Bestandsschutz besteht. Gleichwohl ist eine Verringerung der Werte bei Maximalbetrieb im Rahmen der betriebsbedingten Erneuerung der Anlagen auf den jeweiligen Stand der Technik anzustreben.

Weiterhin wurde vom StUFA eine Prüfung der Verkehrsbelegung (DTV KFZ/24 h) des Schönauer Rings, der in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Bender + Stahl, Teil II vom Februar 1998, als Wohngebietsstraße charakterisiert und demzufolge nicht als Lärmquelle berücksichtigt wurde, gefordert. Das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Kiebs + Partner vom Januar 1999 weist hierzu nach, daß unter Zugrundelegung der aktuellen Verkehrsbelastung (Angaben des Amtes für Verkehrsplanung) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts durch die anteiligen Beurteilungspegel, ausgehend vom Kraftfahrzeugverkehr auf dem Schönauer Ring (30 km/h-Zone), an den nächstgelegenen Immissionsorten in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 eingehalten werden.
Damit werden die Aussagen der Gutachten des Büros Bender + Stahl im Hinblick auf die bisher getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Gebiete WA 2.1 und 2.2 bestätigt.

5.6 Altlasten, Altablagerungen

Sämtliche im Zuge der Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erkannten und erfaßten Altlasten und Altablagerungen wurden zwischenzeitlich im Auftrag des Entwicklungsträgers saniert bzw. beseitigt. Insofern wird eingeschätzt, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

5.7 Stadttechnische Erschließung

- Wasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Das ehemalige Kasernenareal ist von mehreren Wasserhauptleitungen umgeben, wodurch man das gesamte Areal mit einem, für alle Gebäudehöhen ausreichenden Wasserdruck versorgen kann.

Folgende Anbindepunkte am äußeren Netz sind geplant:

- Weimarer Straße, an neuer Leitung DN 600
- Schönauer Ring, auf Höhe "Am Schwalbennest", an vorhandene Leitung AZ DN 300 und an St DN 200
- Kiewer Str., auf Höhe "Titaniaweg", an vorhandene Leitung AZ DN 400
- Kiewer Str., auf Höhe "Uranusstr.", an vorhandene Leitung AZ DN 400

Im Nord-Osten des Kasernenareals quert eine Trinkwasserleitung DN 600 das Plangebiet. Diese Leitung wird entlang des geplanten Gehweges an der Weimarer Straße, dann im Alleenweg in Richtung Norden und weiter im Gehweg entlang der Lyoner Straße in Richtung Westen neu verlegt. Die alte Leitung wird stillgelegt und im Bereich der Bebauung aufgenommen und entsorgt.

- Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem in Richtung Schönauer Ring, auf Höhe "Am Schwalbennest" entwässert, wo die Kanäle an das bestehende Sammlernetz angeschlossen werden.
Erstmalig in Leipzig kommt dabei in Teilbereichen des Gebietes ein neues, "modifiziertes Trennsystem" mit "Multroschacht" zur Anwendung, durch welches kostensparend die Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen versetzt übereinander verlegt werden. Die zur Verlegung der Medien erforderlichen Kanalbreiten und die Anzahl der Schächte werden damit deutlich reduziert.

Die Hausanschlüsse werden auf Kontrollschächte angebunden, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind.

Alle Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauebene (Straßenoberfläche) angeordnet werden, sind mit einem Rückstauverschluß zu sichern.

Im nordöstlichen Erschließungsgebiet können infolge der ungünstigen Topographie ggf. Probleme bei der Freispiegelentwässerung auftreten. In diesem Fall ist die Hausabwasserentsorgung durch geeignete technische Verfahren sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.8 Bodenordnung

Im Rahmen der Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Stadt nach § 166 BauGB verpflichtet, die Grundstücke im Entwicklungsbereich zwischenzuerwerben.
Auf diesem Weg wurden durch den von der Stadt zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme beauftragten treuhänderischen Entwicklungsträger KommunalKonzept GmbH bis heute ca. 86 % der Flächen erworben. Es wird angestrebt, bis zum Satzungsbeschluß alle Grundstücke freihändig zu erwerben, um sie - mit Ausnahme der öffentlichen Flächen - zur bebauungsplangemäßen Nutzung weiterveräußern zu können.

Sollte ein freihändiger Erwerb der restlichen Flächen nicht gelingen bzw. die Eigentümer ihre Grundstücke nicht selbst nach den Zielen der Entwicklungsmaßnahme bebauen wollen, besteht die Möglichkeit, diese zur neuordnungsgemäßen Durchführung erforderlichen Flächen über den Weg der Enteignung nach den §§ 85 ff BauGB in den Zwischenerwerb der Stadt zu bringen.

5.9. Kosten

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll sich gem. §§ 165 ff BauGB finanziell selbst tragen und wird haushaltsrechtlich über ein Treuhandkonto des Entwicklungsträgers abgewickelt.

Bei Inanspruchnahme von Städtebau-Fördermitteln hat die Stadt ein Drittel der Kosten zu tragen.

5.10 Flächenbilanz

Flächenberechnung	Gesamtfläche (m²)	%-Anteil
Bruttobauland . öffentliche Verkehrsflächen . öffentliche Grünflächen . SPE*) Flächen (Summe)	622 140 - 72 105 - 91 521 - 131 033	100,00 11,59 14,71 21,06
Nettobauland davon: . private Bauflächen, Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche . Freiflächen- und Erschließungsanteil	327 481 276 044 51 437	52,54 bezogen auf 44,28 Brutto- 8,26 bauland

*) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
SPE 1: 13 048 m²
SPE 2: 76 685 m² (incl. der dem V + E-Plan 147 / EKZ "allkauf" zugeordneten Flächen von 15 180 m²)
SPE 3: 41 300 m²

Baugebiet	Nettobauland (m²)	nach GRZ/GR maximal überbaubare Grundstücksfläche (m²)	nach GFZ/GF mögliche Bruttogeschoßfläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet:	182 438	65 051	153 353
Gewerbegebiet:	26 740	21 392	63 174
Mischgebiet:	15 893	9 536	17 839
Sondergebiet: (Bestand westliches Kasernengebäude)	11 927	2 430	4 870
Gemeinbedarfs flächen: - Westseite Alleenweg (Bestand östliches Kasernengebäude) - Ostseite Alleenweg Summe:	17 730 21 316 39 046	3 840 21 316 25 156	9 410 Zur Offenhaltung für unterschiedliche Nutzungen nicht festgesetzt.

5.11. Anlagen

1. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
2. Gestaltrahmen
3. Auszug aus dem grünplanerischen Fachbeitrag, Bewertung des Eingriffs (Bilanzierung)
4. Auszug aus dem zweiteiligen Lärmschutzgutachten, Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse (Bender + Stahl)
5. Auszug aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Dr. Kiebs + Partner GmbH)
6. Karte der Plangebietsabschnitte und tabellarische Zusammenfassung der ökologischen Risikoeinschätzung aus der kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung (kUVP)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Leipzig-W[illegible], Kaserne Schönau

Stand: 15.April 2000

Rahmenbedingungen:

1. Planung --> Gutachterverfahren, Flächenbilanz KMB (Juni 1999)
2. Kosten --> erteilte Aufträge, Kostenschätzungen/ Erfahrungssätze, IST-Zahlen
3. Einnahmen --> Schätzungen, Kaufvertragsabschlüsse, IST-Zahlen

Erläuterungen:		
	VF -	Vorfinanzierung
	NF -	nicht förderfähig
	K -	KONVER-Förderg.

		Fläche in qm	Prozent
Gesamtfläche B-Plan 32		622.140	
zzgl. Fläche aus V+E-Plan 147		43.511	
abzgl. SPE-Flächen gem. B-Plan 32 außerhalb Entwicklungsgebiet		117.985	
Gesamtfläche Entwicklungsgebiet		547.666	100
abzüglich			
öffentliche Verkehrsflächen	(72.105)		13,17
öffentliche Grünflächen	(91.521)		16,71
SPE-Fläche (innerhalb Entw.gebiet)	(13.048)		2,38
Flächenabzug gesamt		(176.674)	32,26
bebaubare Fläche - Bezugsgröße		370.992	
Freiflächen und Erschließungsanteil		44.519	
vermarktbare Fläche (netto) - Bezugsgröße		370.992	67,74
davon bereits bebaut (Bestand)		29.657	5,42
neu bebaut V+E-Plan Nr. 147 (allkauf)		43.511	7,94
neu bebaut (Jaudes) WA 8		10.830	1,98
noch verfügbare Baufläche (netto)		286.994	52,40

Baufelder:	WA		verkaufbare Nettofläche	Verhandlungsstand
NN	1.1-1.2	21.486	19.337	
NN	2.1	5.200	5.200	
Bouwfonds	2.2	22.542	17.894	Kaufvertrag
NN	3.1-3.4	25.121	25.121	
GVA	4.1-2	12.184	10.500	Verhandlung
NN	5.1-5.2	12.423	11.181	
UGK	5.3-5.4	9.005	9.005	Kaufvertr. f. 5.5
UGK	5.5	5.536	4.637	Option
EIWOBAU	6.1-6.2	14.428	12.985	
Bavaria	6.3-6.4	11.472	9.707	Kaufvertrag
WingBau	7	4.246	4.243	Verhandlung
Stadthaus Bauträger GmbH & Co. KG (Flst. 46/1)	9	33.112	33.112	Kaufvertrag
	GE			
NN	1	19.980	17.982	
AMZ	2	7.030	7.030	Kaufvertrag
Reifenlorenz	MI1.1	5.312	4.781	Verhandlung
NN	MI1.2	7.968	6.374	
NN	Mi2	12.022	9.618	
Flächen f. Gemeinbedarf		45.000	36.000	
		274.067	244.707	
Restflächen (nicht verwertbar)			12.927	

1. Kosten	Förd.		Kosten / qm bebaub. Fl.	1995 u. früher durch Stadt Leipzig	1995-1999	2000 (IST)	noch 2000	2001	2002	2003	2004 und später
I. Vorbereitung (vorbereitende Planungen/Untersuchungen)		1.106	2,98	945	161	-	-	-	-	-	0
davon											
agiplan (Städtebaul. Rahmenplan) und sonst. Planungen		608	1,64	608	-	-	-	-	-		0
Abbruchkonzept/Altlastenerkundung/Kampfmitteluntersuchung		498	1,34	336	161	-	-	-	-		0
II. Weitere Vorbereitung		2.078	5,60	0	1.388	8	342	180	90	58	12
davon											
Gutachterverfahren		498	1,34		498	-	-	-	-		0
B-Plan		232	0,62		220	0					12
Grünordnungsplanung		98	0,26		98	-	-	-	-		0
Städtebauliche Oberleitung		85	0,23		85	-	-	-	-		0
Öffentlichkeitsarbeit/ Messen/ Bauschilder usw.		800	2,16		352	8	242	80	60	58	(0)
sonstige Maßnahmen (Gutachten usw.)		365	0,98		135	0	100	100	30		0
III. Grunderwerb		25.483	68,69	20.623	788	31	1.644	2.229	100	66	2
davon											
vom Freistaat 397.287 qm		19.538	52,66	19.538	-	-	-	-	-		
Grunderwerbssteuer, Makler, Notar		1.085	2,92	1.085	-	-	-	-	-		
von weiteren Eigentümern teilweise noch zu erwerben		150	0,40		71	0	50	29			(0)
- Flst. 57 u. 61a lt. Gutachterausschuß (61.750 qm)		3.600	9,70				1.500	2.100	-		0
Grundst.zuteilung im Zuge Bodensond.		210	0,57		208	0	-	-	-		2
Grunderwerbsteuer/Grundsteuer/Grundbuch u.a.		900	2,43		509	31	94	100	100	66	0
IV. Bauvorbereitung/Ordnungsmaßnahmen		47.100	126,96	165	30.315	963	5.795	4.534	2.641	1.569	1.118
davon											
Bewachung		300	0,81	165	135	-	-	-	-		0
Kampfmittel	VF	1.155	3,11		1.084	0	35	35	-		0
Altlasten	VF	2.600	7,01		2.185	4	96	150	90	55	20
Sicherungsmaßnahmen		350	0,94		275	33	42		-		0
Abbruch/ LV/ Baubegleitung(auch Mannschaftsgebäude)		750	2,02		691	7	30	30	3		(11)
Abbruch BfB		5.820	15,69		5.798	0	8	7	5	2	(0)
Abbruch Mannschaftsgebäude u. Stabsgeb.		1.700	4,58		1.174	58	162	220	86		(0)
Bodenstabisisierungsmaßnahmen		1.000	2,70			116					
Vermessung (Kataster)		800	2,16		75	18	282	250	100	73	2

	Förd.		ı / qm ub. Fl.	durch Stadt Leipzig	1995-1998	1999 (IST)	2000	2001	2002	2003	2004 und später
Erschließungsmaßnahmen (insgesamt)		*32.625*			*18.899*	*727*	*5.140*	*3.842*	*2.357*	*1.439*	*222*
- Gas (inkl. Planung)		645	1,74		342	14	86	100	93	10	(0)
davon nicht förderfähig	NF	365	0,98		62	14	86	100	93	10	0
- Strom (inkl. Planung)		1.000	2,70		802	7	63	70	50	8	(0)
davon nicht förderfähig	NF	550	1,48		354	15	55	70	50	6	0
- Straßenbeleuchtung		500	1,35		302	0	60	60	40	38	(0)
- Gesamtgebiet (Planung)		535	1,44		535	-	-	-	-		0
- Baugebiete (innere Erschließung):											
- WA 1.1/1.2		1.727	4,65		0	0		900	500	327	(0)
davon nicht förderfähig	NF	1.000	2,70		0	0		400	300	300	0
- WA 2.2 Bauwfonds (Planung u. Erschließung)		2.157	5,82		766	37	663	300	200	189	2
davon nicht förderfähig	NF	1.300	3,50		491	(30)	400	200	120	89	30
-WA 3.1-3.4 Stadtgärtchen		1.000	2,70		-	-	500	200	200	100	0
davon nicht förderfähig	NF	500	1,35			-	250	100	100	50	0
-WA 4 GVA		740	1,99		5	0	350	20	300	64	0
davon nicht förderfähig	NF	400	1,08		4	0	200	10	150	36	(0)
-WA 5.1/5.2		909	2,45		0	0	460	449			0
davon nicht förderfähig	NF	500	1,35		0	0	250	250			0
-WA 5.3/5.4 UGKrebs (Option)		1.091	2,94		0	0	500	300	200	91	0
davon nicht förderfähig	NF	600	1,62		0	0		300	280	20	0
-WA 5 UGKrebs (Planung u. Erschließung)		433	1,17		175	100	130	27			0
davon nicht förderfähig	NF	250	0,67		67	78	92	13			(0)
-WA 6.1/6.2 EIWOBAU (Planung u. Erschließung)		1.137	3,06		0	19	481	500	137		(0)
davon nicht förderfähig	NF	600	1,62		0	18	243	260	80		0
-WA 6.3/6.4 Bavaria (Planung u. Erschließung)		909	2,45		362	19	381	136	11		0
davon nicht förderfähig	NF	600	1,62		222	7	243	120	8		0
-WA 9 Stadthäuser		136	0,37		0	17	119				0
davon nicht förderfähig	NF	20	0,05		0	0	20				0
-ReifenLorenz		100	0,27		0	30	70				0
davon nicht förderfähig	NF	50	0,13		0	30	20				0
-AMZ Opel		100	0,27		0	17	83				0
davon nicht förderfähig	NF	25	0,07		0	0	25				0
											0
											0

	Förd.		Kosten / qm bebaub. Fl.	durch Stadt Leipzig	1995-1999	2000 (IST)	noch 2000	2001	2002	2003	2004 und später
- Hauptbauabschnitte (Kanal, Wasser, Straße):											
1. BA (inkl. Planung)		2.331	6,28		2.331	-	-	-	-		0
2. BA (inkl. Planung)		4.177	11,26		4.177	-	-	-	-		0
3. BA		4.500	12,13		3.401	156	444	150	100	250	(1)
davon nicht förderfähig ca.	NF	1.300	3,50		864	(3)	200	120	100	19	(0)
- Ausbau Kiewer Straße (inkl. Planung)		2.300	6,20		2.066	(1)	50	-			184
- Gehweg Lützner Straße		250	0,67		228	0	-	-	-		22
- Kanalauswechslung Schönauer Ring	NF	99	0,27		99	0	-	-	-		(0)
- Parkpl. am Schönauer Ring (99 Stck.) u. Gehweg Meininger R.		350	0,94		327	0	23	-	-		0
davon nicht förderfähig	NF	251	0,68		228	0	23				0
- Entree´ - Gestaltung		200	0,54			0	200				0
davon nicht förderfähig	NF		0,00								0
- Lieferung Sickerpflaster		650	1,75		210	36	108	150	80	66	(0)
- Lieferung Schächte		1.000	2,70		476	0	150	150	120	104	(0)
davon nicht förderfähig	NF	550	1,48		149	10	103	113	101	75	(0)
Grüngestaltung											
- Schönauer Welle	K	1.300	3,50		1.239	53	(23)	15	16		0
- Grünzug Ost		350	0,94		311	6	8	15	10		(0)
- sonstiges (Ausgleichsfl., Lärmschutzwall usw.)		1.000	2,70		557	132	18	100	100	78	15
Sonstige Maßnahmen (Erschließung, Teich)		1.000	2,70		186	87	213	200	200	114	(0)

	Förd.	n / qm ub. Fl.	durch Stadt Leipzig	1995-1999	2000 (IST)	noch 20	2001	2002	2003	2004 und später
V. Baumaßnahmen	6.270	16,90	0	254	0	2.010	2.006	1.000	0	1.000
davon										
Umbau Haus 60 I.und II. Abschnitt	270	0,73		254	0	10	6			0
Gemeinbedarfseinrichtungen	6.000	16,17				2.000	2.000	1.000		1.000
VI. Sonstige Maßnahmen	20.000	53,91		0	0	0	0	15.000	5.000	0
Förderung sozialer u. kultureller Zwecke	20.000	53,91				-	-	15.000	5.000	0
VII. Vergütungen	5.500	14,83	0	2.533	148	479	628	628	628	456
davon										
Entwicklungsträger (ab 1998 incl. Städtebauliche Oberleitung)	5.500	14,83		2.533	148	479	628	628	628	456
VIII. Bewirtschaftungskosten	260	0,70	0	119	10	16	26	29	33	27
davon										
Wasser-/Abwassergebühren/Bewirtschaftung (Haus 60)	150	0,40		83	1	9	10	10	10	27
Finanzierungskosten Kontokorrentkredit	100	0,27		30	8	7	15	18	22	(0)
Verwaltungskosten/Kontoführung etc.	10	0,03		6	0,171	0,8	1,0	1,0	1,0	0
IX. Erstattungen an Dritte	5.000	13,48	0	0	3.186	1.000	0	0	0	814
davon										
allkauf - Erschließung/ Altlasten	5.000	13,48			3.186	1.000				814
Zwischensumme Ausgaben (Preiskalkulation)	112.796	304,04	21.732	35.559	4.345	11.287	9.603	19.488	7.354	3.428

	Förd.		nn. / qm bebaub. Fl.	durch Stadt Leipzig	1995-1999	2000 (IST)	noch 20	2001	2002	2003	2004 und später
2. Einnahmen aus Grundstückserlösen u. sonst. Einnahmen											
	Fläche										
bereits abgeschlossene Verkäufe		18.011									
davon											
Verkauf an Famos (allkauf)		7.849			7.849	0					0
Verkauf an Jaudes OHG		3.201			3.201	0					0
Ausgleichsbetrag ("allkauf", pauschaliert)	43.511	6.962						6.962			(0)
			Preis / m2								
	WA										
NN	1.1-1.2	3.867	200,00 DM					2.000	1.000	867	0
NN	2.1	1.170	225,00 DM				270	360	360	180	0
Bouwfonds	2.2	3.489	195,00 DM		0	0	1.745	1.745			(0)
NN	3.1-3.4	5.024	200,00 DM					2.000	1.500	1.524	0
GVA	4.1-2	2.310	220,00 DM		0	0	500	500	500	500	310
NN	5.1-5.2	2.236	200,00 DM					1.000	1.236		0
UGK	5.3-5.4	1.801	200,00 DM					1.000	801		0
UGK	5.5	927	200,00 DM		627	0	0	300			0
EIWOBAU	6.1-6.2	2.467	190,00 DM				500	1.000	967		0
Bavaria	6.3-6.4	2.184	225,00 DM		500	1.684					0
NN (ehemals BuZ)	7	849	200,00 DM		0	0	0	600	249		(0)
Stadthaus Bauträger GmbH & Co. KG (Flst. 46/1)	9	6.457	195,00 DM		1.706	0	1.750	1.500	1.500		0
	GE										
NN	1	2.787	155,00 DM					1.500	1.287		0
AMZ	2	1.090	155,00 DM		200	0	890				(0)
Reifenlorenz	MI1.1	813	170,00 DM		0	500	313				(0)
NN	MI1.2	1.084	170,00 DM						500	200	384
NN	MI2	1.635	170,00 DM						1.000	400	235
Rückersatz Hausanschlußschächte		160			0	0	60	50	50		0
Werkverträge	NF	9.788	50,00 DM		1.335	240	1.000	2.500	3.500	1.000	1.213
Vermietung und Verpachtung		130	0,35		100	8	11	11	1		(1)
Bewirtschaftung/ Verkauf		150	0,40		91	0	15	15	15	14	(0)
Zinseinnahmen		70	0,19		52	1	2	2	2	2	10
Erschließungsverträge (SWL)		275	0,74		148	0	35	35	32		25
sonstige Einahmen (Kostenersatz Medienträger)		500	1,35		145	336	20				(1)
Vorlagen Stadt		161			161						
Summe Einnahmen		69.275	186,73	0	16.116	2.768	7.111	23.080	14.500	4.687	1.013

3. Fördermittel		m. / qm haub. Fl.	durch Stadt Leipzig			noch 20	2001	2002	2003	2004 und später
Förderung des Landes (nur Bundes- und Landesanteil)	23.000	62,00								
Aufstockung Förderung (nur Bundes- und Landesanteil)	2.770	7,47								
Aufstockung f. 2000	1.060	2,86								
insgesamt (Förderung Bund und Land)	26.830	72,32	13.583	12.187	0	1.060				(0)
Eigenanteil Stadt zu SEPEnt (1/3)	13.415	36,16	6.791	6.093	0	530				0
KONVER	600	1,62		410	0	190				0
Eigenanteil Stadt zu KONVER (50%)	600	1,62		410	0	190				0
Zwischensumme Förderung	41.445	111,71	20.374	19.100	0	1.970	0	0	0	0

Anlage 2

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

GESTALTERISCHER
VORENTWURF
ZUM B-PLAN NR. 32

STAND JULI 1997

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

AUFTRAGGEBER

KOMMUNAL KONZEPT GMBH

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSAUFGABEN ALS TREUHÄNDERISCHER ENTWICKLUNGS-TRÄGER DER STADT LEIPZIG FÜR DEN FÖRMLICH FESTGELEGTEN ENTWICKLUNGSBEREICH LEIPZIG-WEST, KASERNE SCHÖNAU

LÜTZNER STRASSE 450
04205 LEIPZIG

VERFASSER

PPL

PLANUNGSGRUPPE PROF. LAAGE
GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU,
STÄDTEBAU UND FORSCHUNG MBH

INDUSTRIESTRASSE 85 - 95
04229 LEIPZIG

BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. L. SIEBERTZ
DIPL.-ING. K. WEBER
DIPL.-ING. H. KUHLWEIN

LEIPZIG, JULI 1997

INHALT

1. EINLEITUNG

2. ALLGEMEINER TEIL

- VORENTWURF B-PLAN
  GEBÄUDESTRUKTUR
  STADTRÄUMLICHE GLIEDERUNG
- GRUNDPRINZIPIEN STÄDTEBAU
  GRUNDPRINZIPIEN GEBÄUDE
  GRUNDPRINZIPIEN HAUSTYPEN
- HAUPTBAUKÖRPER
  NEBENBAUKÖRPER
  FREIFLÄCHEN

3. BEISPIELE

- TEILBEREICH 1,
  WOHNEN SCHÖNAUER WELLE, VARIANTE A
  MEHRFAMILIENHAUS 1
  REIHENHAUS 1
- TEILBEREICH 2,
  WOHNEN SCHÖNAUER WELLE, VARIANTE B
  STADTHAUS 1
  REIHENHAUS 2
- TEILBEREICH 3,
  WOHNEN STADTGARTEN
  MEHRFAMILIENHAUS 2
- TEILBEREICH 4,
  WOHNEN STADTRAND
  STADTHAUS 2
  DOPPELHAUS
- TEILBEREICH 5, MISCHNUTZUNG

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

ANLASS UND ZWECK DES GESTALTRAHMENS

Im Februar 1996 wurde auf Veranlassung der Stadt Leipzig ein kooperatives Gutachterverfahren für die Entwicklungsmaßnahme „Leipzig-West, Kaserne Schönau" ausgeschrieben. Mit diesem Verfahren sollten Ideen für die städtebauliche und architektonische Struktur, Ordnung und Gestaltung des Gebietes gewonnen werden.

Auf der Grundlage des mit dem 1. Rang ausgezeichneten Entwurfs wurde ein städtebauliches Konzept als Vorentwurf für den B-Plan 32 erarbeitet.

Die Stadt Leipzig beabsichtigt, im weiteren Verfahren die rechtsverbindlichen Festsetzungen auf das nach BauGB zulässige Minimum zu reduzieren (Bebauungsplan § 30 BauGB). Der Bebauungsplan wird ergänzt durch die informellen Aussagen des Gestaltrahmens. Damit sollen den Architekten und Investoren bei der Entwicklung der unterschiedlichen Baugebiete weitgehende Möglichkeiten eingeräumt werden, diese zu optimieren.

Der Gestaltrahmen definiert und ergänzt dabei die städtebaulichen und architektonischen Leitvorstellungen, die im Rahmen der jeweiligen Bauaufgabe interpretiert werden können.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Gliederung des städtebaulichen Grundsystems erfolgt durch zwei sich kreuzende Grünzüge mit jeweils unterschiedlichem Charakter:

- Der Nord-Süd-Grünzug orientiert sich an alten Parzellengrenzen. Streng gegliederte Baumreihen unterstützen die direkte Verbindung von der Lützner Straße zu dem nördlich der Lyoner Straße gelegenen Erholungsgebiet.
- Der geschwungene ost-west-verlaufende Grünzug, der den WK 5.1 mit dem WK 4 verbindet, wird parkartig landschaftlich gestaltet.
  Die „Schönauer Welle" ist Teil einer übergeordneten Wegeverbindung für den Stadtteil Grünau.

Die vier Teilgebiete werden durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraßen A, B und C erschlossen. Ausgangsbasis der Konzeption sind die Kasernengebäude und ihre Freiraumstruktur. Das Ordnungsprinzip der Kasernencluster dient auch als Grundraster für die Nutzungsfelder. Die Nutzungsfelder inkl. Feinerschließung (ca. 95/95 m) sind Dispositionsraum für unterschiedliche Typologien niedriggeschossiger (gartenbezogener) Mietwohnungen, verdichteter Eigenheime und gewerblicher Nutzungen. Sie lassen als städtebauliches Grundsystem Entwicklungsraum für einen zukünftigen Wandel der Nutzungen zu.

Städtebaulich fixiert sind dagegen das Karree am „Stadtgarten", die Kasernengebäude, die erhalten werden sollen, und die Fläche für eine multifunktionale Halle im Südosten des Geländes.

INHALTE DES GESTALTRAHMENS

Der Gestaltrahmen umfaßt zwei Teilbereiche.

Im allgemeinen Teil werden die stadtgestalterischen Grundstrukturen und Leitvorstellungen dargestellt. Sie beziehen sich auf Art und Maß der Gebäude, Ihre Ausrichtung sowie die Definition von Merkzeichen und wichtigen Sichtbeziehungen.
Grundprinzipien der Höhenentwicklung und Zuordnung der Gebäude sowie Freiflächen setzen den Rahmen für die städtebauliche Interpretation der jeweiligen Entwurfsverfasser.
Darüber hinaus enthält dieser Teil Aussagen zur horizontalen und vertikalen Gliederung der Haupt- und Nebengebäude, der Dachformen sowie Grundsätze zur Materialwahl und Freiflächengestaltung.

Im 2. Teil werden diese Grundprinzipien an Hand von Beispielen erläutert, die ein typisches Teilgebiet des B-Plans betreffen. Gestaltungsbeispiele realisierter Objekte und Freianlagen sollen die Gestaltungsmöglichkeiten verdeutlichen.

Diese Angaben sind nicht als Vorschriften zu verstehen, sondern als Anregung für die Entwurfsverfasser, unterschiedliche Konzeptionen in einen städtebaulichem Kontext einzubinden.

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

1. EINLEITUNG

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

GESTALTRAHMEN

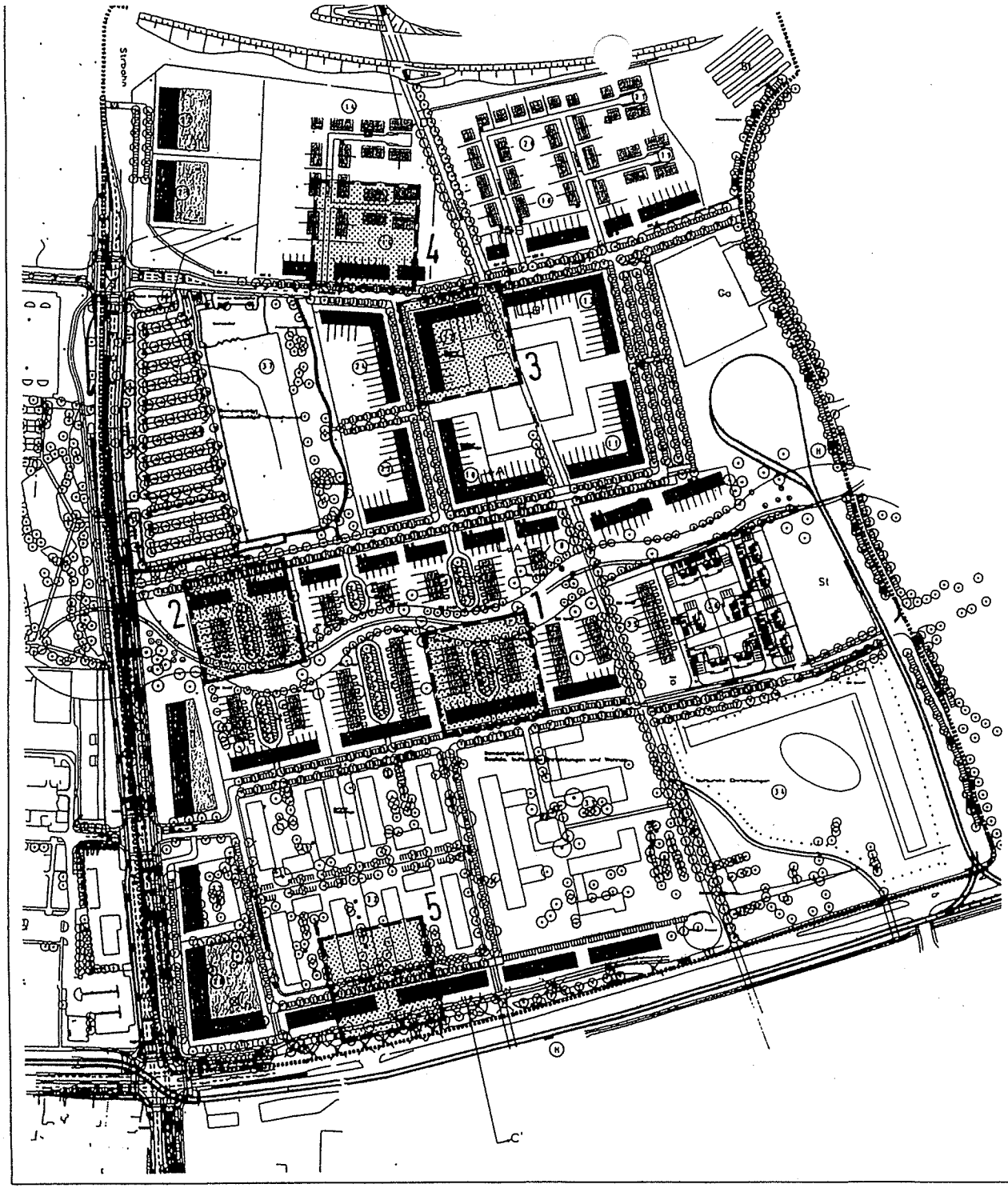
LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

2. ALLGEMEINER TEIL

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



WOHNEN:
MEHRFAMILIENHAUS III+ST

WOHNEN:
STADTHAUS III

WOHNEN:
REIHENHAUS II+ST / II+D

WOHNEN:
DOPPELHAUS II+ D
EINZELHAUS I + D

GEWERBE / MISCHNUTZUNG:
BÜROGEBÄUDE /
MISCHGEBÄUDE III + ST
WERKGEBÄUDE I

LEITBEBAUUNG

SEKUNDÄRBEBAUUNG

MERKZEICHEN

TEILBEREICH

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

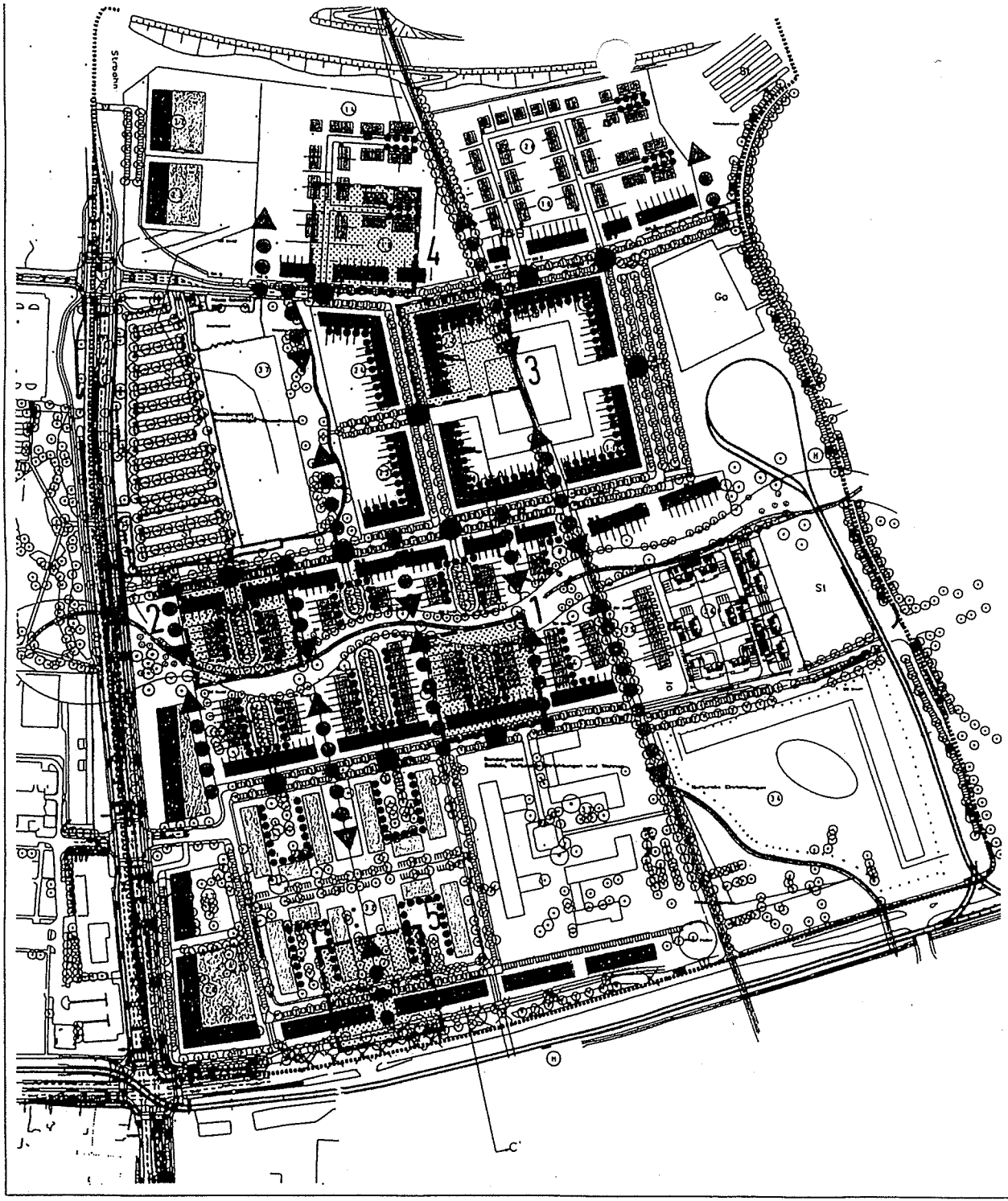
STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

GEBÄUDESTRUKTUR

FUNKTIONSPLAN

STAND JULI 1997

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



KANTENBILDUNG
ZUM STRASSENRAUM
ABSTAFFELUNG
ZUM GRÜNRAUM

CLUSTER- bzw. HOFBILDUNG

TORSITUATION

GRÜNGERÜST

BLICKBEZIEHUNG
ZUM GRÜNRAUM

TEILBEREICH

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

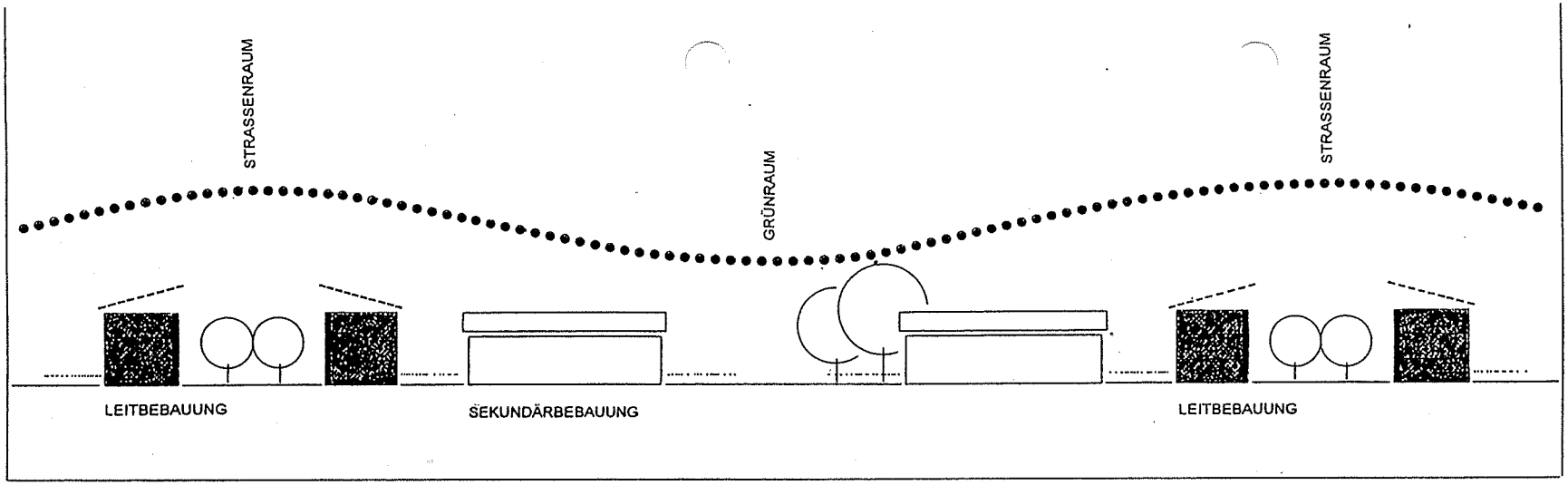
STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

STADTRÄUMLICHE
GLIEDERUNG

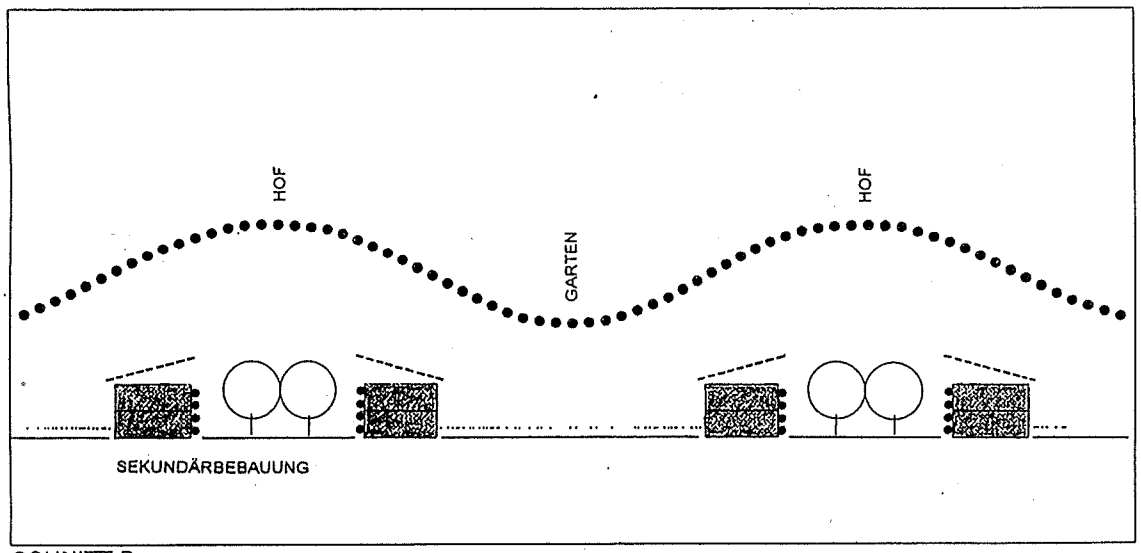
FUNKTIONSPLAN

STAND JULI 1997

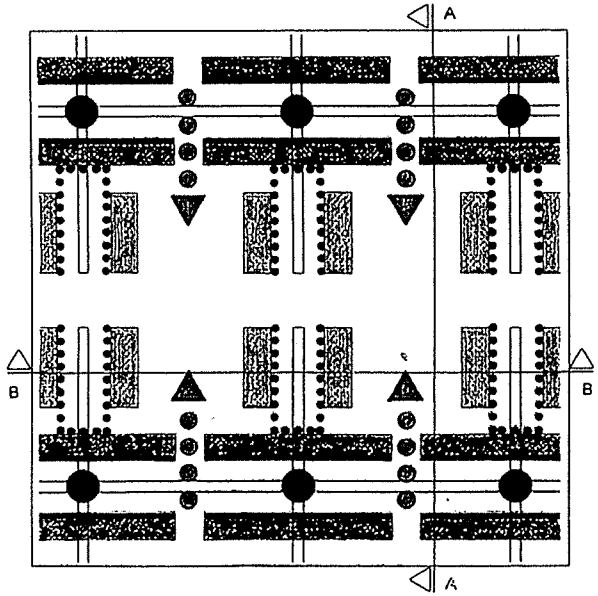
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



SCHNITT A



SCHNITT B



GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

GRUNDPRINZIPIEN
STÄDTEBAU

KONZEPT

STADTRÄUMLICHE GLIEDERUNG

- LEITBEBAUUNG UND SEKUNDÄRBEBAUUNG
- KANTENBILDUNG ZUM STRASSENRAUM/HOF
  ABSTAFFELUNG ZUM GRÜNRAUM/GARTEN
- STRASSENRAUM - ENGE
  GARTENRAUM - WEITE
- CLUSTER/HOFBILDUNG
- TORSITUATION
- BLICKBEZIEHUNGEN ZUM GRÜNRAUM/
  GARTEN

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

GESTALTRAHMEN

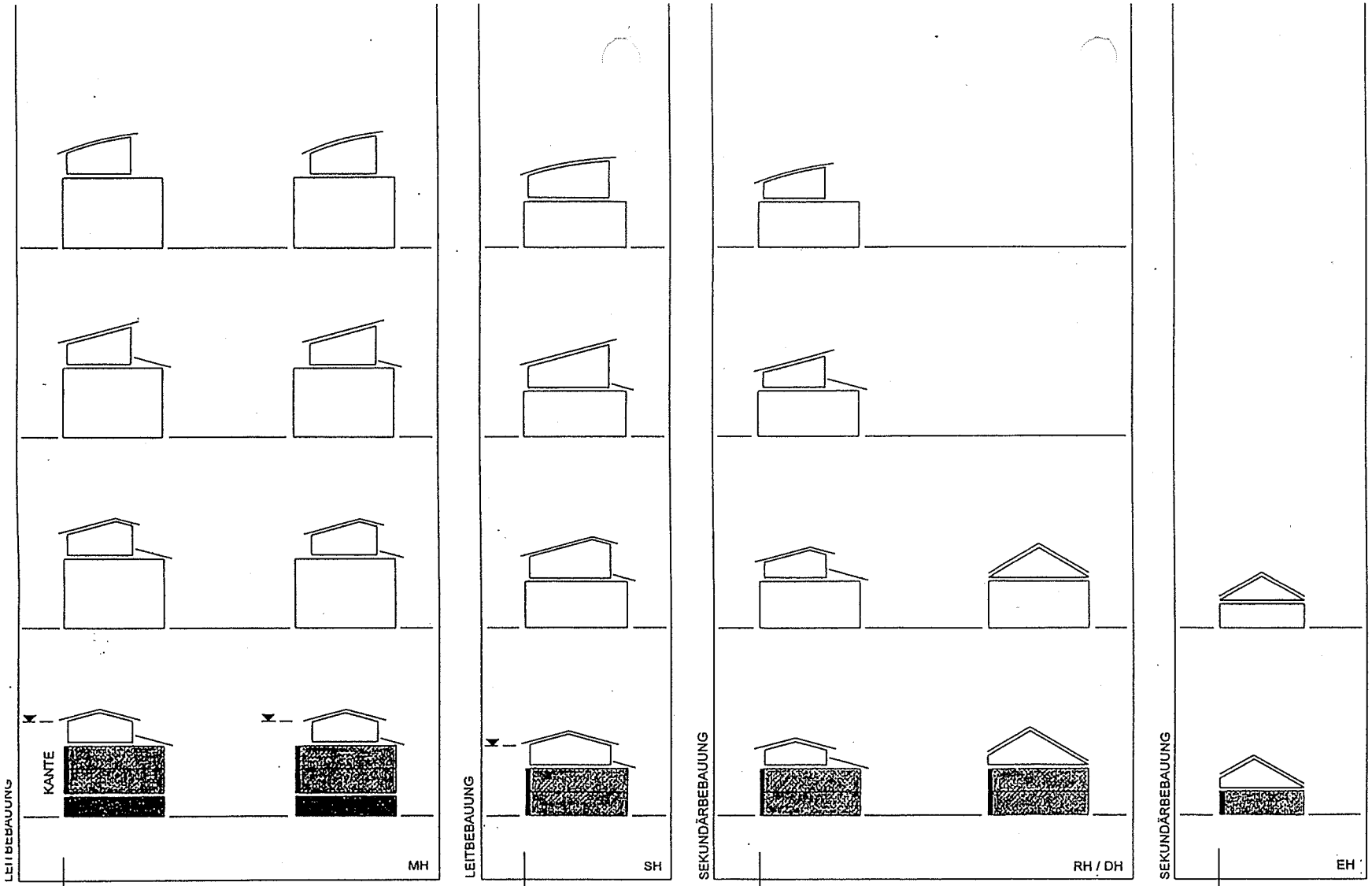
LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

GRUNDPRINZIPIEN
HAUSTYPEN
DACHFORMEN

KONZEPT



MEHRFAMILIENHAUS III + ST
GEWERBE / MISCHNUTZUNG

- SOCKELZONE, MITTELZONE, DACHZONE
- FLACHGENEIGTES DACH 10° - 15° (ASYMMETRISCH UND SYMMETRISCH)
- DACHÜBERSTAND 40 - 60 CM AN TRAUFE UND ORTGANG
- REGELTRAUFHÖHE MEHRFAMILIENHAUS KANTE + 11,45 M OKT
- REGELTRAUFHÖHE GEWERBE/MISCH-NUTZUNG KANTE + 12,45 M OKT

STADTHAUS III

- MITTELZONE, DACHZONE
- FLACHGENEIGTES DACH 10° - 15° (ASYMMETRISCH)
- DACHÜBERSTAND 40 - 60 CM AN TRAUFE UND ORTGANG
- REGELTRAUFHÖHE KANTE + 8,70 M OKT

REIHENHAUS II + ST / + D
DOPPELHAUS II + D

- MITTELZONE, DACHZONE
- FLACHGENEIGTES DACH 10° - 15° (ASYMMETRISCH) ODER STEILGENEIGTES DACH 30° - 35°(DH 30°-40°) (ASYMMETRISCH UND SYMMETRISCH)
- DACHÜBERSTAND 40 - 60 CM AN TRAUFE UND ORTGANG (FLACHGENEIGT), KEIN DACHÜBERSTAND (STEILGENEIGT)

EINZELHAUS I + D

- MITTELZONE, DACHZONE
- STEILGENEIGTES DACH 30° - 40° (ASYMMETRISCH UND SYMMETRISCH)
- KEIN DACHÜBERSTAND

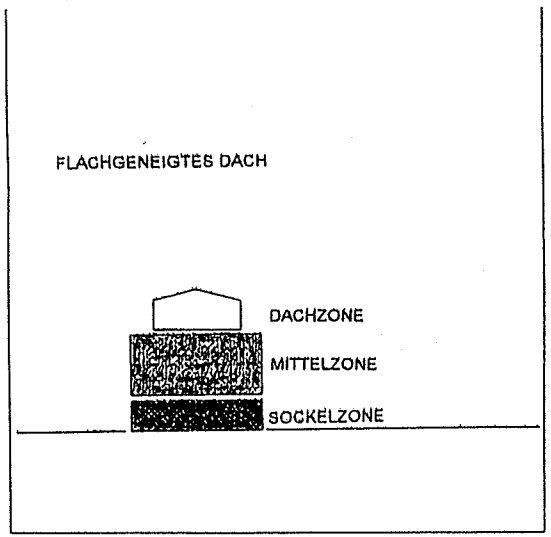
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

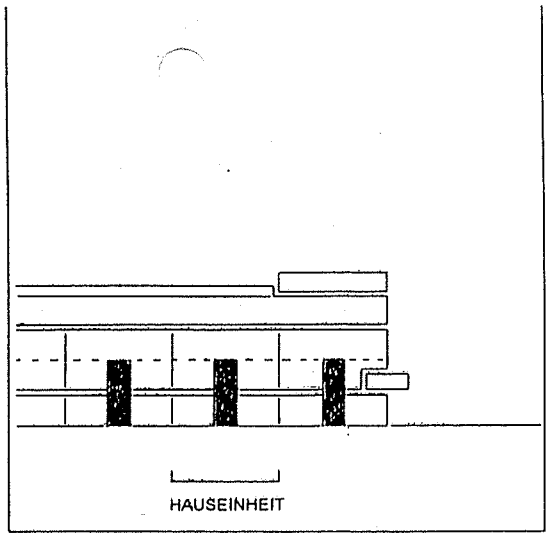
GESTALTRAHMEN

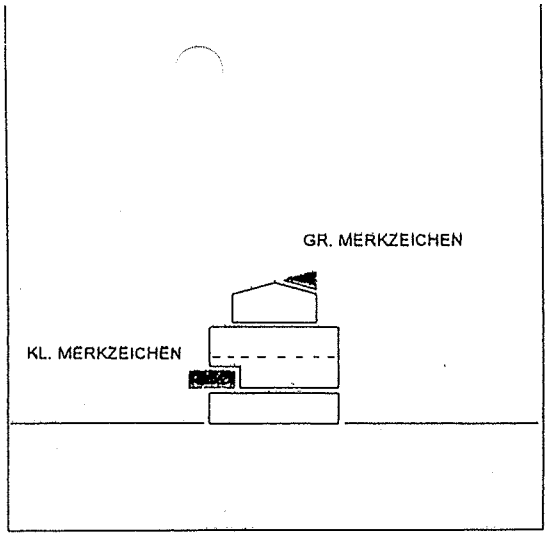
LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

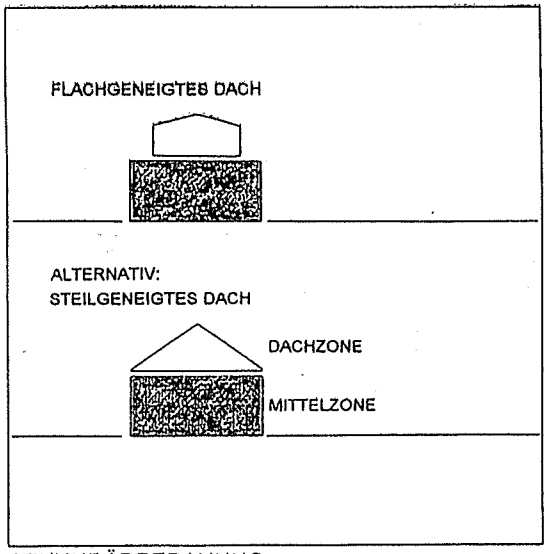
STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

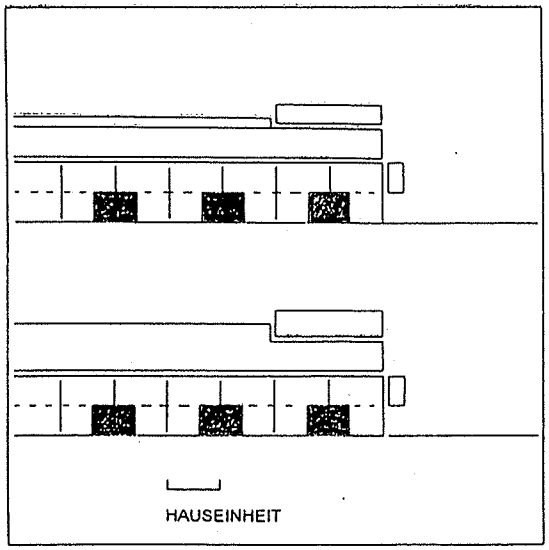


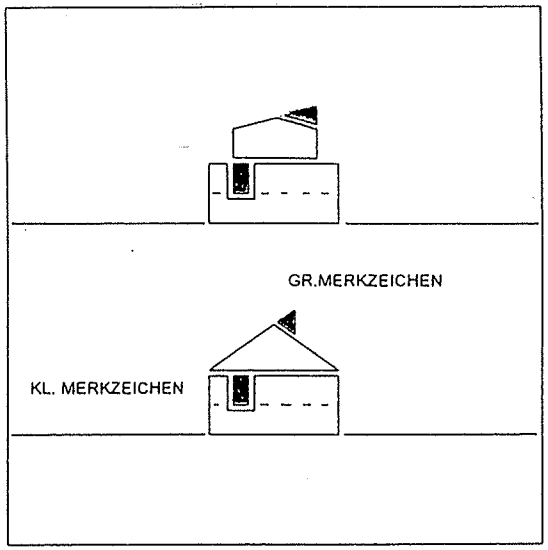




LEITBEBAUUNG







SEKUNDÄRBEBAUUNG

GRUNDPRINZIPIEN
GEBÄUDE

KONZEPT

HORIZONTALGLIEDERUNG

- ZONIERUNG DER GESCHOSSE
- ABSTAFFELUNG
- FARB- UND MATERIALDIFFERENZIERUNG

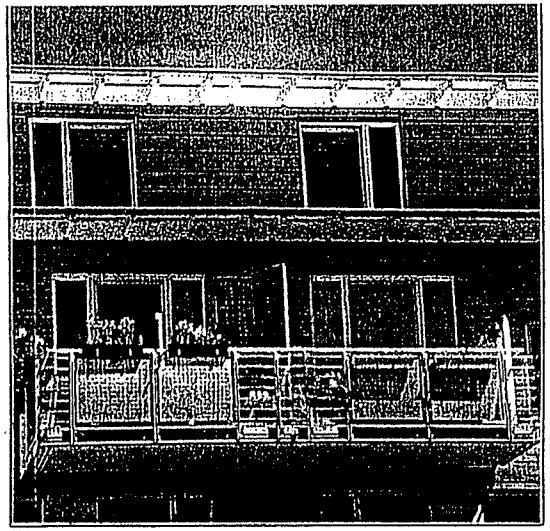
VERTIKALGLIEDERUNG

- VERTIKALE ELEMENTE
- ABLESBARKEIT DER HAUSEINHEITEN
- FARB- UND MATERIALDIFFERENZIERUNG

MERKZEICHEN

- BETONUNG DER GEBÄUDEENDEN
- GROSSE MERKZEICHEN IN DER DACHZONE
- KLEINE MERKZEICHEN IN DER SOCKEL- BZW. MITTELZONE
- FARB- UND MATERIALAKZENTE

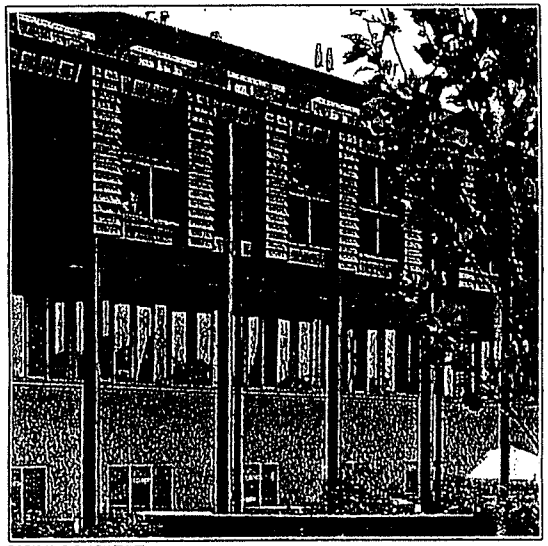
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



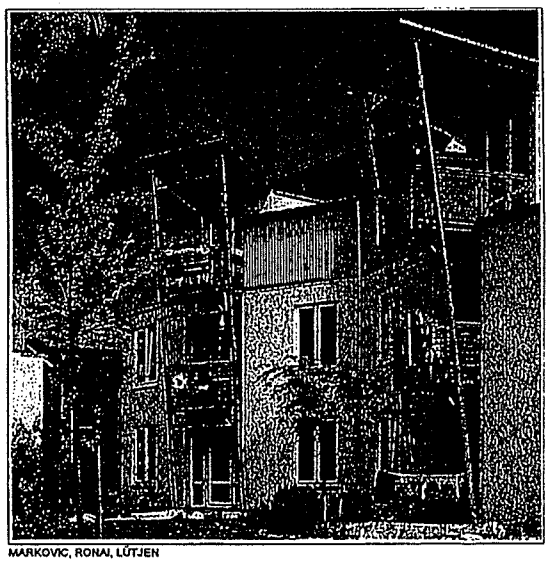
PPL

PPL

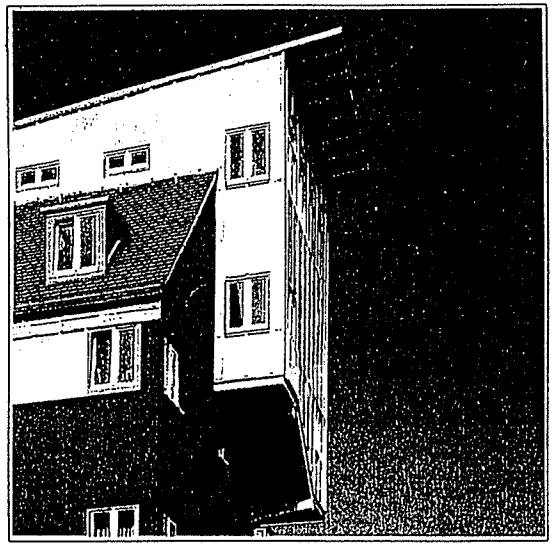
PPL



DORIS UND RALPH THUT



MARKOVIC, RONAI, LÜTJEN



STEIDLE + PARTNER

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

HAUPTBAUKÖRPER

ELEMENTE,
MATERIALIEN
UND FARBE

HORIZONTALZONIERUNG / MATERIALIEN

- **SOCKELZONE:** ZIEGEL ODER PUTZ MIT ZIEGELSTREIFEN, ROT, HOLZSPALIERE O.Ä.
- **MITTELZONE:** PUTZ, HELL
- **DACHZONE :**
  PUTZ, FARBIG GEGLIEDERT,
  FASERZEMENT/HOLZ, FARBIG GEGL. O.Ä.
  BLECH, GRAU
- **DACH:**
  10°-15°: BLECH, GRAU
  FLACHDACHPFANNE, ROT
  30°-40°: PFANNE, ROT

VERTIKALE ELEMENTE / MATERIALIEN

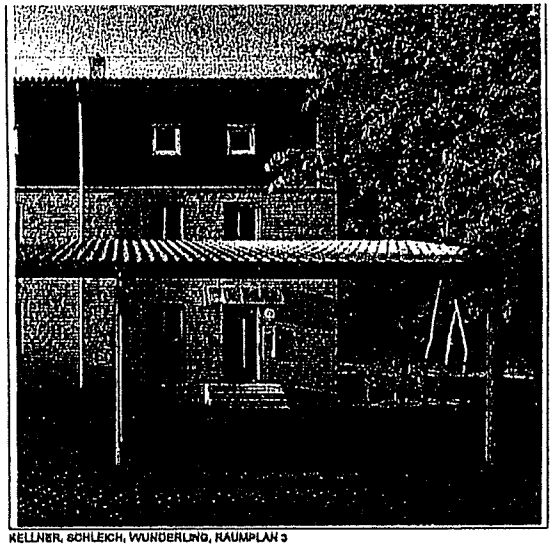
- TREPPENHÄUSER, WINTERGÄRTEN, ERKER:
  GLAS/STAHL, GRAU/BLAU
- BALKONE, AUSSENTREPPEN:
  STAHL, GRAU/BLAU
- VORBAUTEN:
  PUTZ, FARBIG GEGLIEDERT
  FASERZEMENT/HOLZ, FARBIG GEGLIEDERT
- DACHAUFBAUTEN, GAUBEN: BLECH, GRAU
  FASERZEMENT/HOLZ, FARBIG GEGLIEDERT
- FENSTER: HOLZ, WEISS/GRAU
- EINGANGSTÜREN: FARBIG

MERKZEICHEN / MATERIALIEN

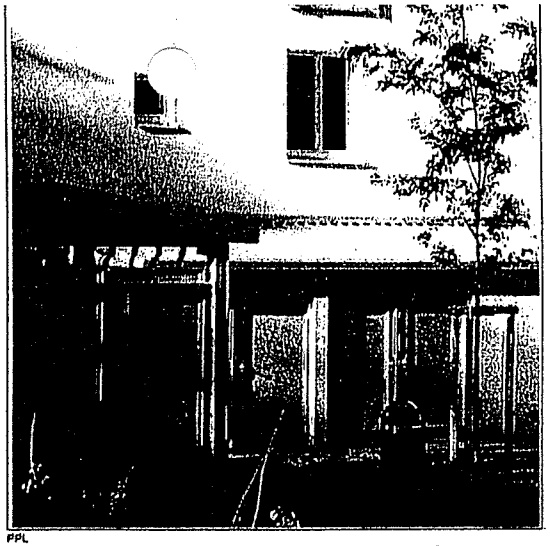
- DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, VORBAUTEN, ERKER:
  FASERZEMENT/HOLZ, BESONDERS FARBIG GEGLIEDERT
- BALKONE: STAHL, FARBIG

SÄMTLICHE MATERIALVORGABEN SIND
INTERPRETATIONSFÄHIGE BEISPIELE

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



KELLNER, SCHLEICH, WUNDERLING, RAUMPLAN 3



PPL

PPL

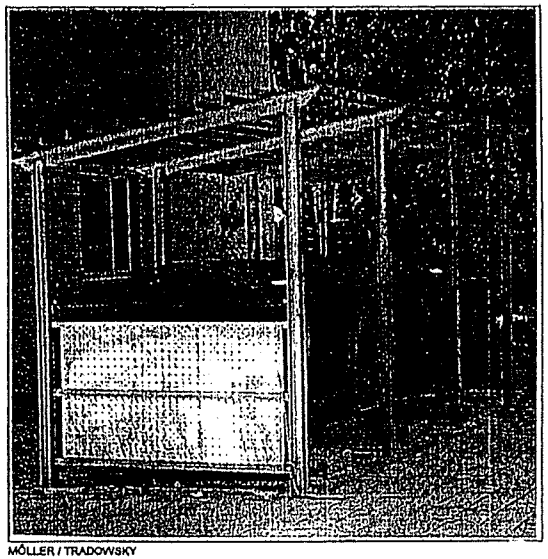
GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

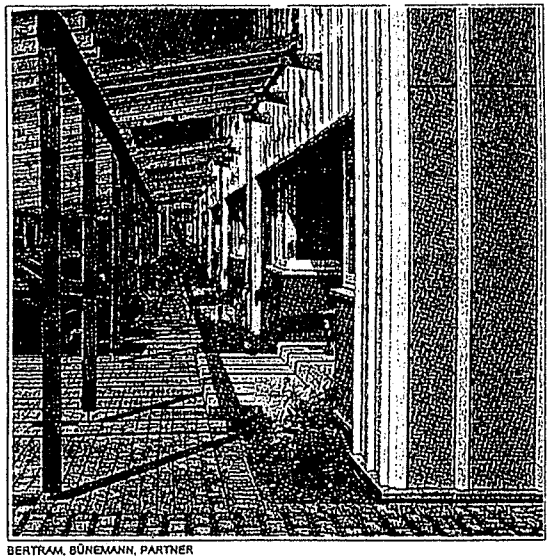
EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

DORIS UND RALPH THUT



MÖLLER / TRADOWSKY



BERTRAM, BÜNEMANN, PARTNER

NEBENBAUKÖRPER

ELEMENTE,
MATERIALIEN
UND FARBE

MATERIALIEN

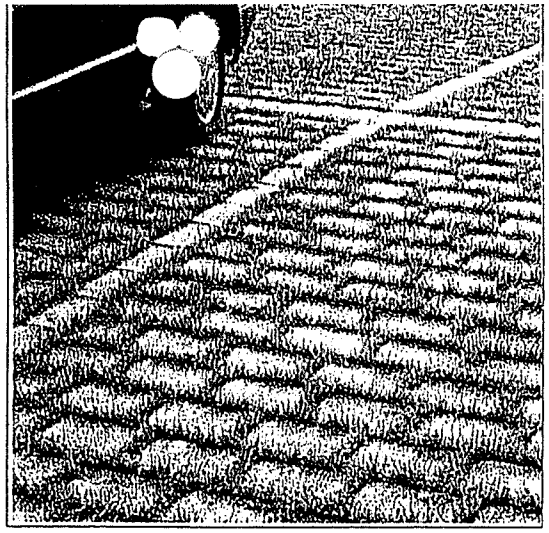
- CARPORTS: STAHL, GRAU/BLAU
  HOLZ, FARBIG
  DACH WIE HAUPTBAUKÖRPER ODER
  GRÜNDACH

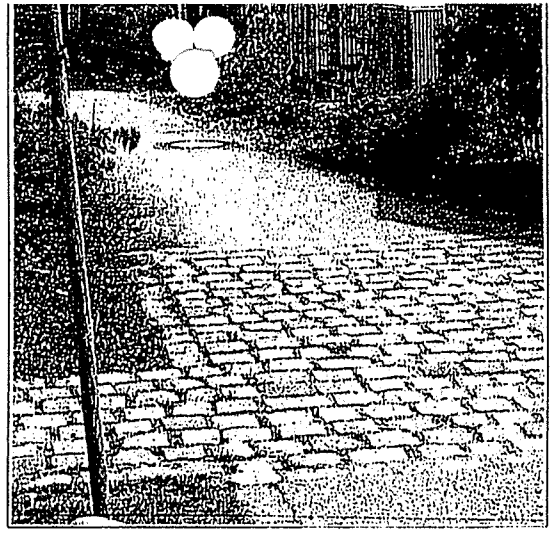
- FAHRRAD (F)- UND MÜLLHÄUSER (M):
  STAHL, GRAU/BLAU
  HOLZ, FARBIG

- GERÄTESCHUPPEN (G), PERGOLA,
  TERRASSENWÄNDE, SPALIERE: HOLZ, FARBIG

SÄMTLICHE MATERIALVORGABEN SIND
INTERPRETATIONSFÄHIGE BEISPIELE

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81



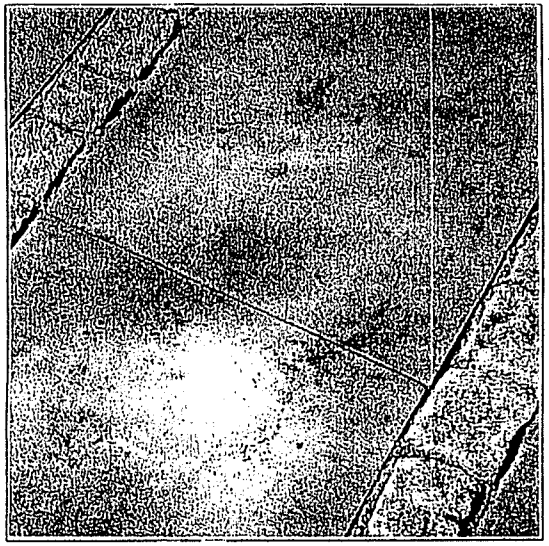


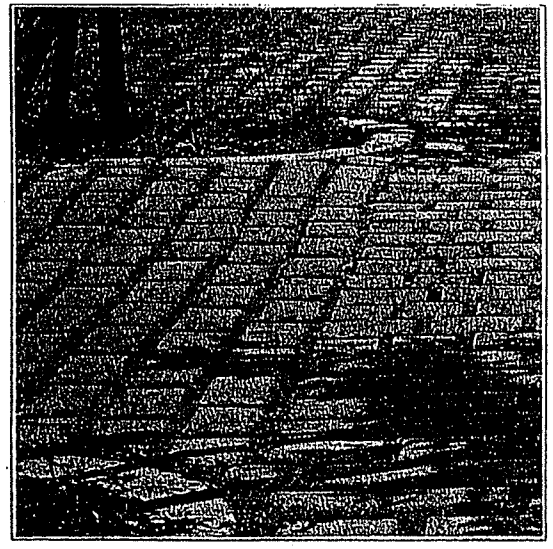
GESTALTRAHMEN

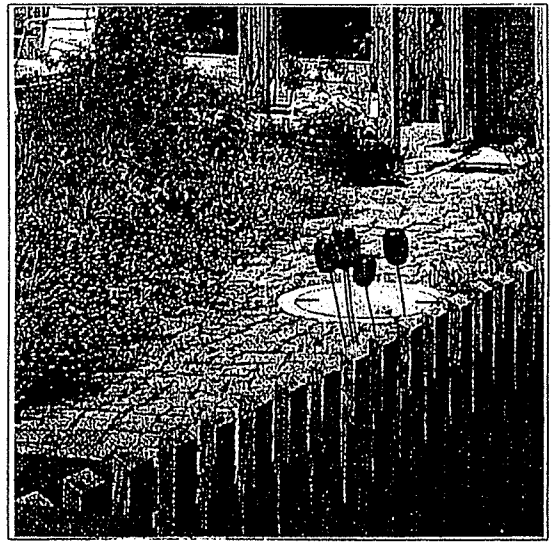
LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME







FREIFLÄCHEN

ELEMENTE,
MATERIALIEN
UND FARBE

MATERIALIEN

FLÄCHEN MIT HOHEM VERSIEGLUNGSGRAD
- MISCHFLÄCHEN: BETONSTEIN
- GEHWEGE, ZUWEGUNGEN, TERRASSEN: BETONSTEIN, GRAU ODER ROT

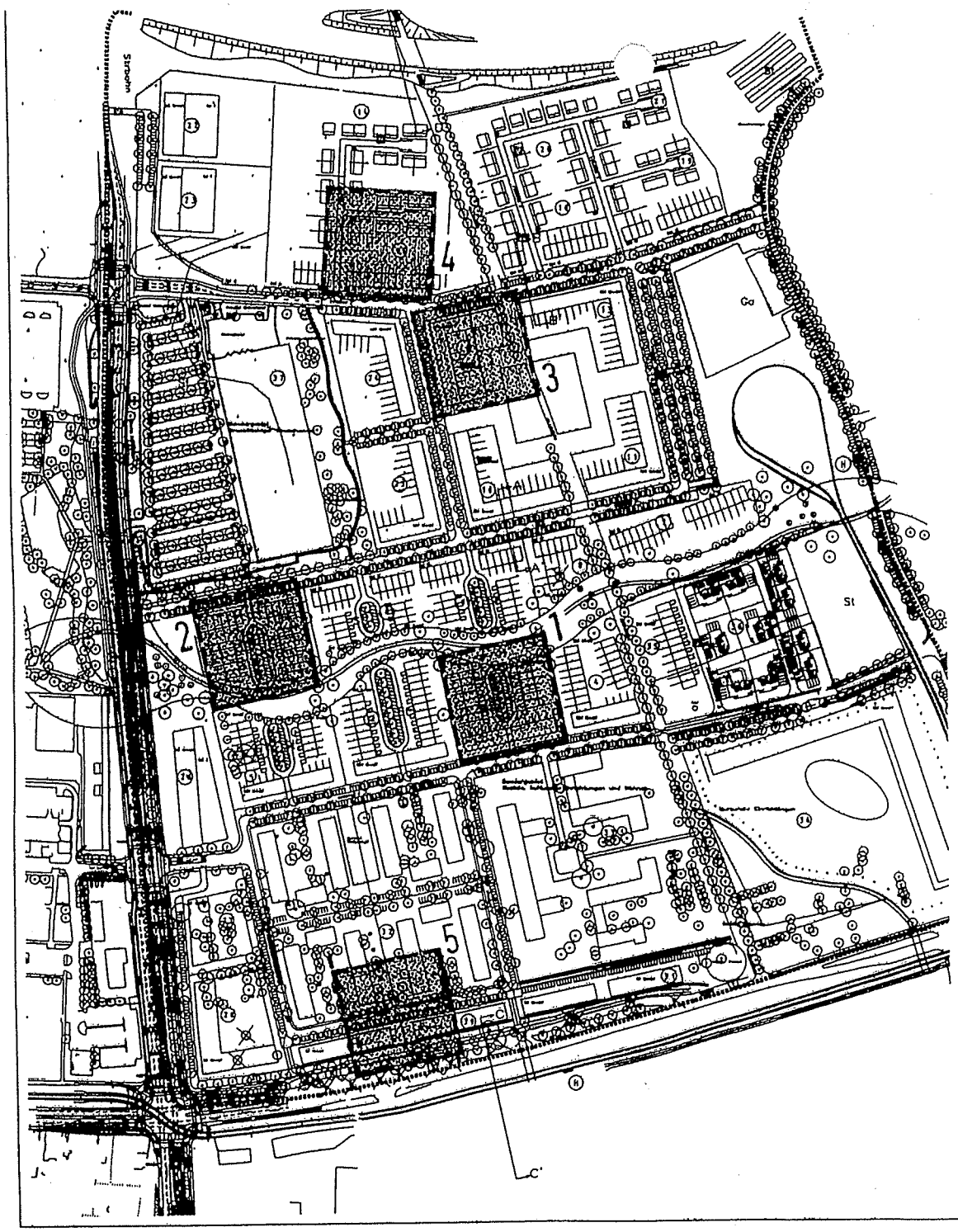
GRUNDSÄTZLICH PFLASTERSTREIFEN ALS EINFASSUNG ODER GLIEDERUNG

FLÄCHEN MIT GERINGER VERSIEGELUNG
- CARPORTFLÄCHEN, OFFENE STELLPLÄTZE; MÜLLSAMMELPLÄTZE: BETONSTEIN ODER PFLASTER AUF FUGE, GRAU

GLIEDERUNG BEFESTIGTER WEGE
- BETONSTEINE ODER ASPHALT; GEGLIEDERT DURCH PFLASTER AUF FUGE; GRAU

SÄMTLICHE MATERIALVORGABEN SIND INTERPRETATIONSFÄHIGE BEISPIELE

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80.80 FAX 0341/480 80 81



GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

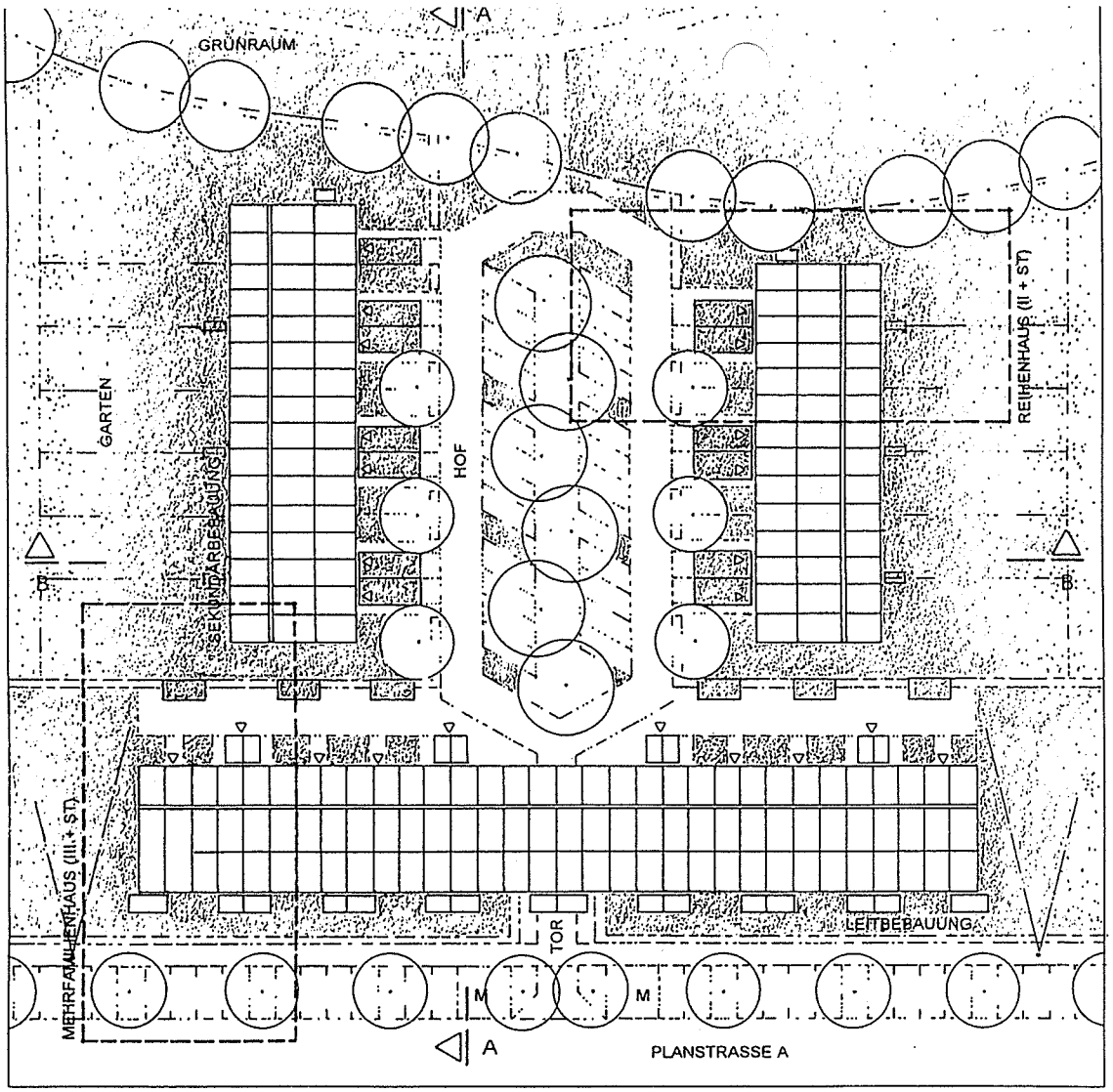
EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

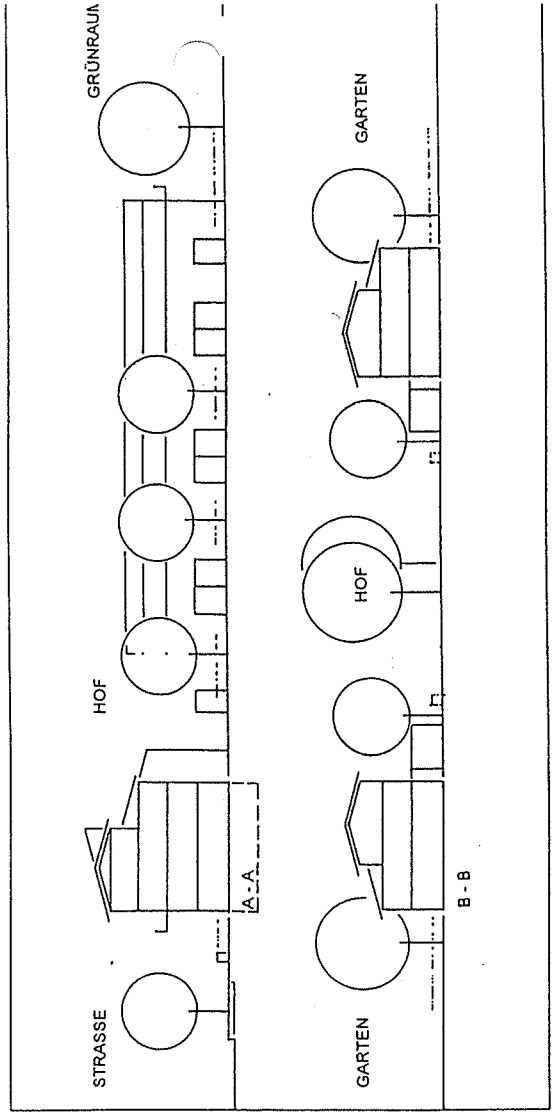
STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

3. BEISPIELE

STAND JULI 1997

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85–95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

TEILBEREICH 1
WOHNEN
SCHÖNAUER WELLE
VARIANTE A

LAGEPLAN
M 1:500

STÄDTEBAULICHE SITUATION

- HOFBILDUNG DURCH LEITBEBAUUNG UND SEKUNDÄRBEBAUUNG
- LEITBEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE, SEKUNDÄRBEBAUUNG AM HOF
- ZUFAHRT ZUM HOF ÜBER DEN TORWEG, MISCHFLÄCHE ALS UMFAHRT MIT STELLPLATZANLAGE UNTER BÄUMEN

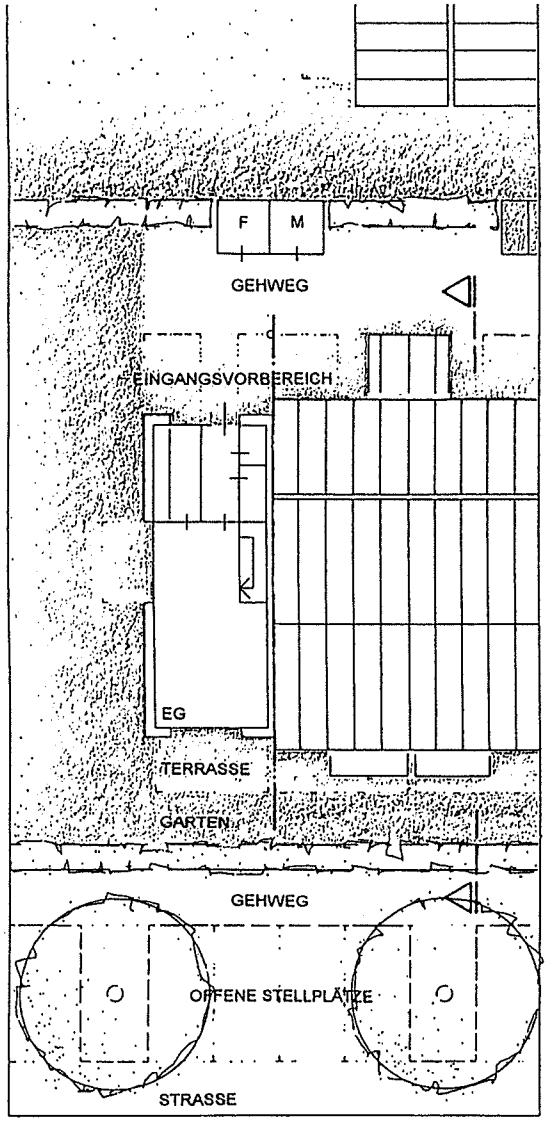
LEITBEBAUUNG

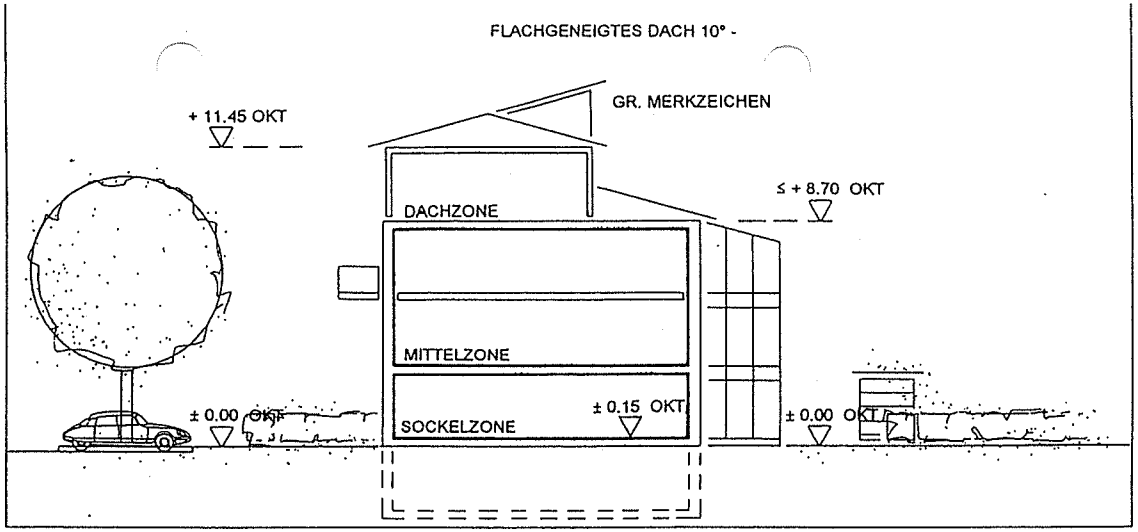
- MEHRFAMILIENHAUS, III + ST
- KANTENBILDUNG ZUR STRASSE ABSTAFFELUNG ZUM HOF
- EINGÄNGE ZUM HOF ORIENTIERT
- OFFENE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM INTEGRIERT, IM HOF ALS SAMMELANLAGE UNTER BÄUMEN

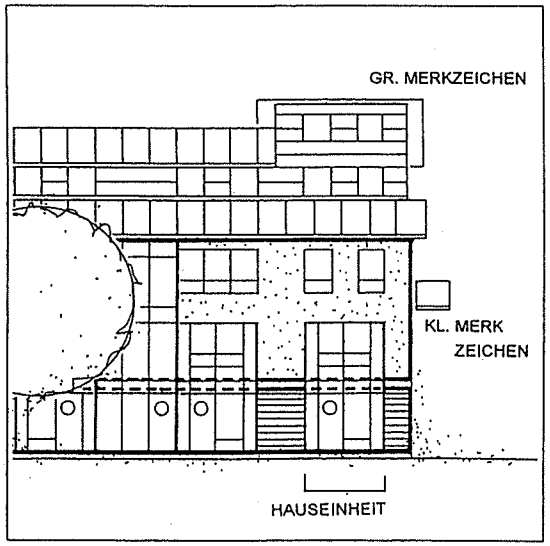
SEKUNDÄRBEBAUUNG

- REIHENHAUS, II + ST
- KANTENBILDUNG ZUM HOF ABSTAFFELUNG ZUM GARTEN
- EINGÄNGE ZUM HOF ORIENTIERT
- STELLPLÄTZE ALS VORGESTELLTE CARPORTS DIREKT ZUGEORDNET

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81







EINGANGSSEITE

PPL

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

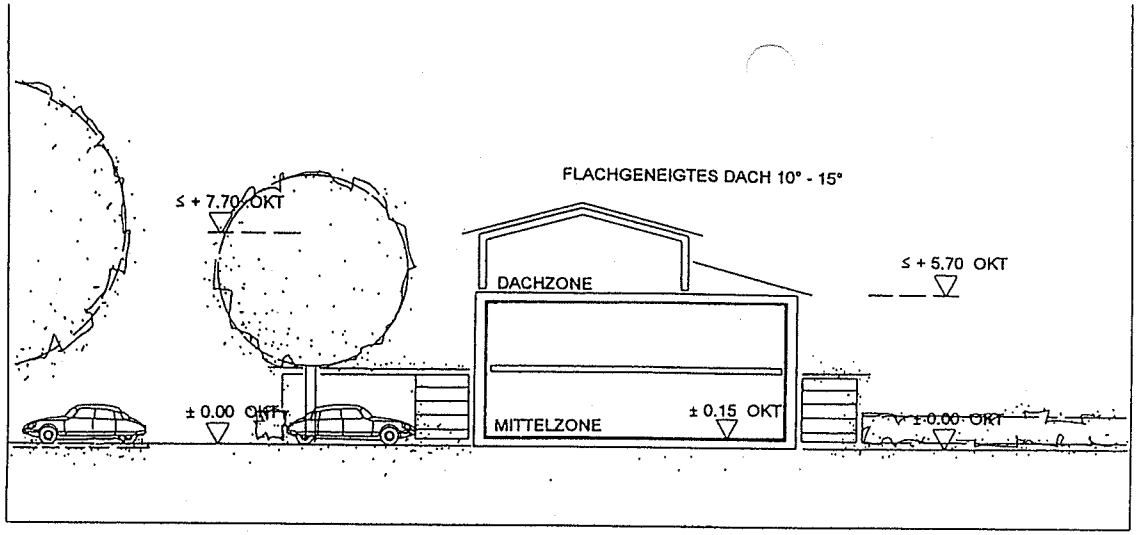
BEISPIEL
MEHRFAMILIENHAUS 1

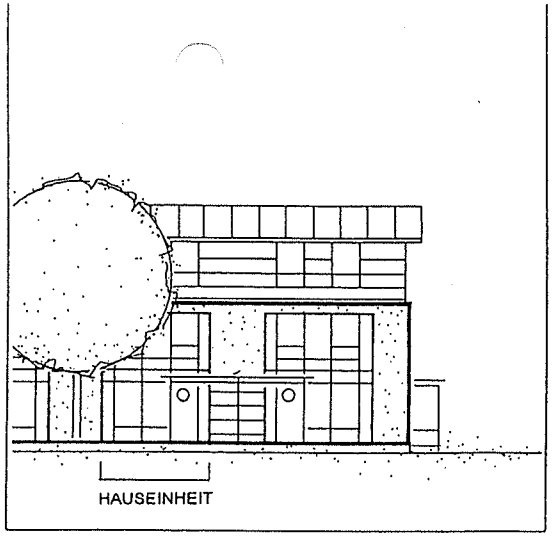
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

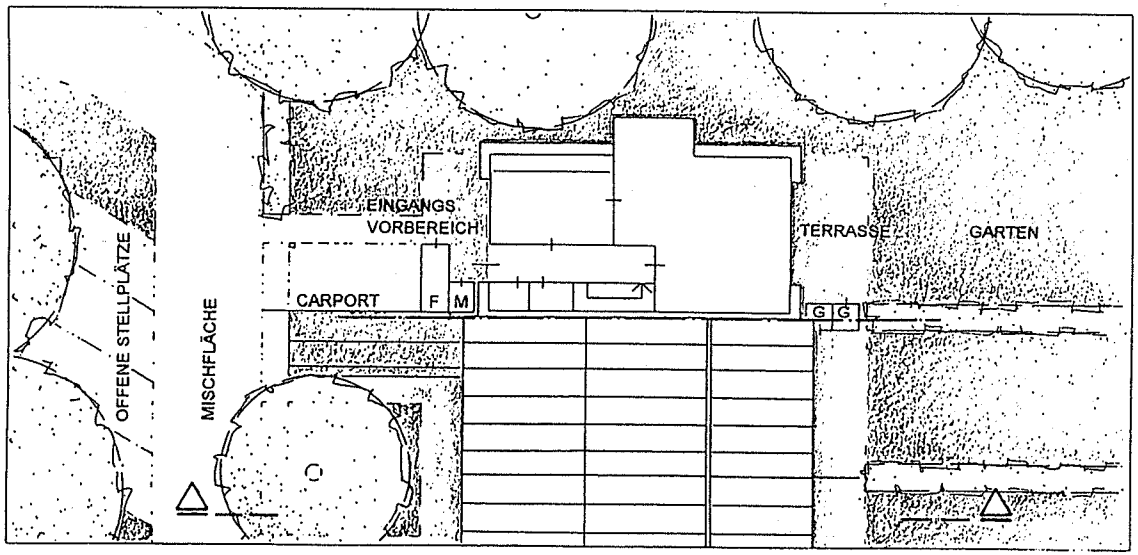
- MEHRFAMILIENHAUS, III + ST
- 2 MAISONETTEN ÜBEREINANDER
- UNTERE MAISONETTEN MIT EIGENER HAUSTÜR UND DIREKTEM GARTENBEZUG
- OBERE MAISONETTEN MIT LAUBENGANG UND BALKON
- GLASTREPPENHÄUSER
- FAHRRAD- UND MÜLLHÄUSER ALS EIGENSTÄNDIGE BAUKÖRPER

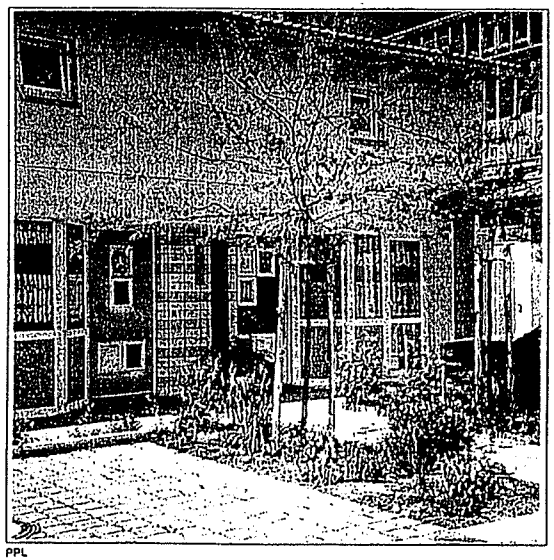
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85–95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





EINGANGSSEITE





PPL

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

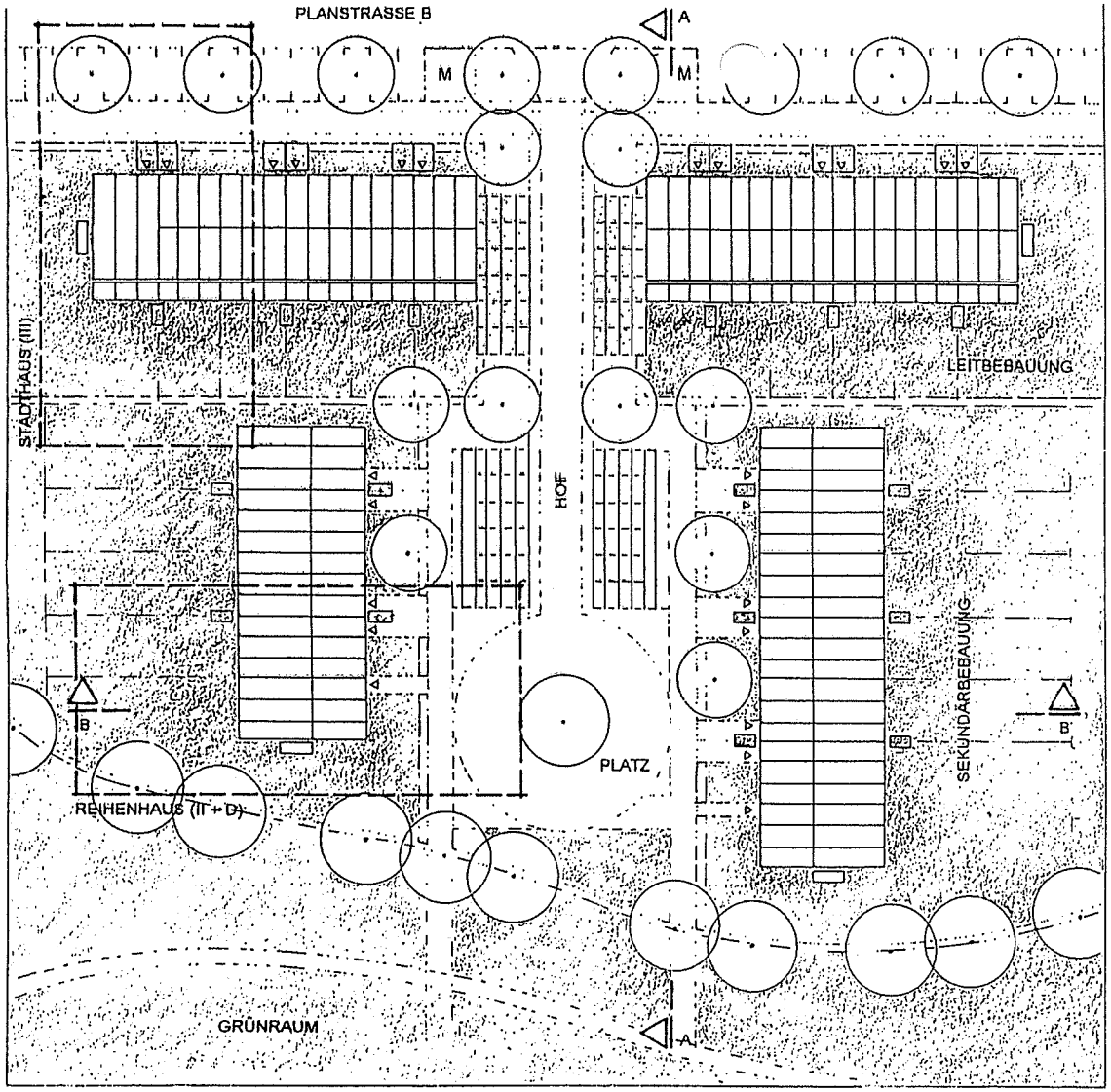
BEISPIEL
REIHENHAUS 1

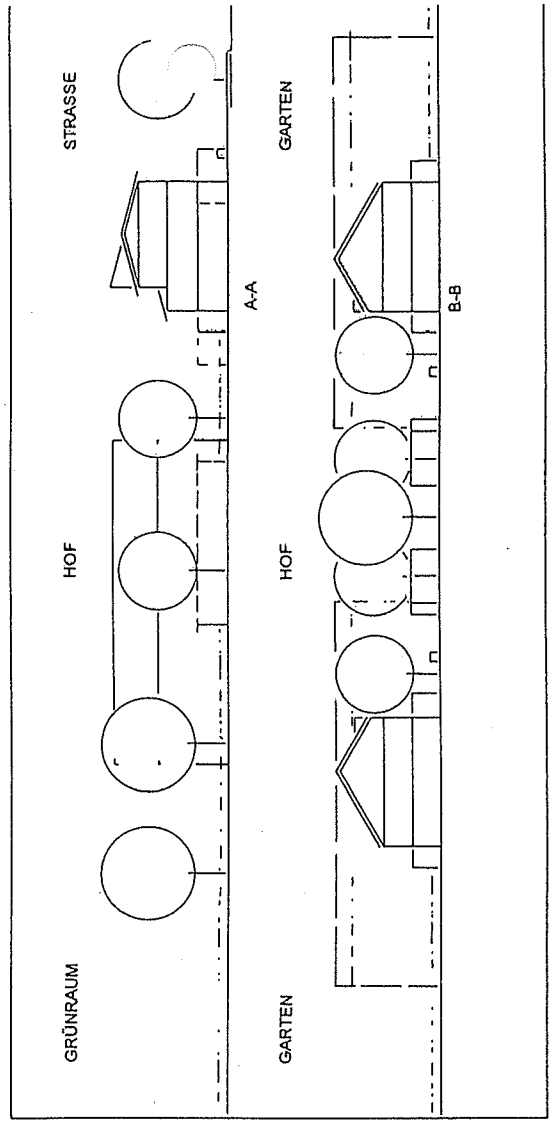
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

- REIHENHAUS, II + ST
- AUSBAUBARES DACH
- CARPORT, MÜLL UND FAHRRÄDER DIREKT ZUGEORDNET
- GERÄTESCHUPPEN ALS TRENNUNG DER TERRASSEN

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

TEILBEREICH 2
WOHNEN
SCHÖNAUER WELLE
VARIANTE B

LAGEPLAN
M 1:500

STÄDTEBAULICHE SITUATION

- HOFBILDUNG DURCH LEITBEBAUUNG UND SEKUNDÄRBEBAUUNG
- LEITBEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE, SEKUNDÄRBEBAUUNG AM HOF
- ZUFAHRT ZUM HOF ALS TORSITUATION, MISCHFLÄCHE MIT WENDEKREIS (21 M) ALS PLATZSITUATION

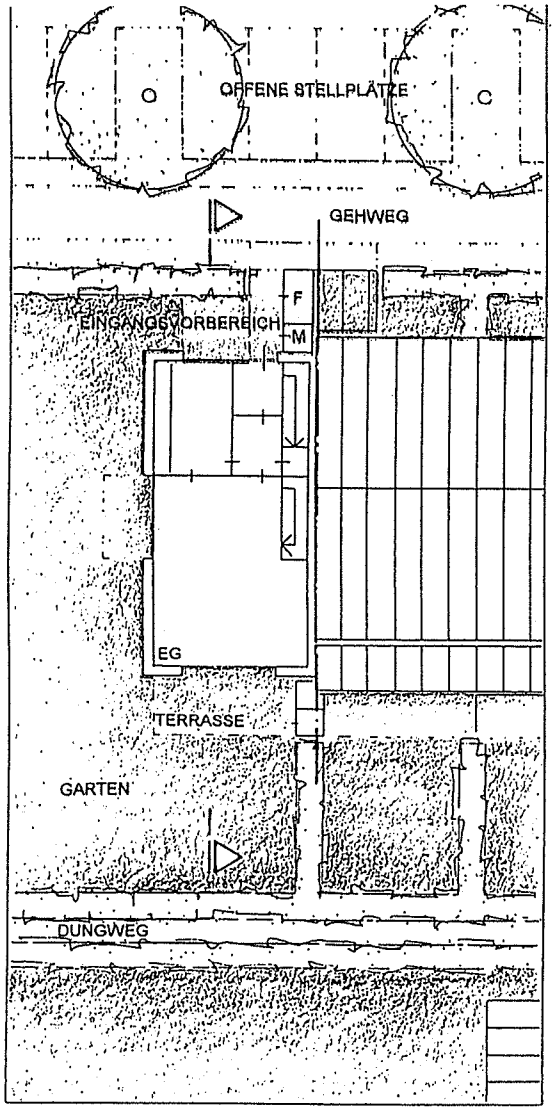
LEITBEBAUUNG

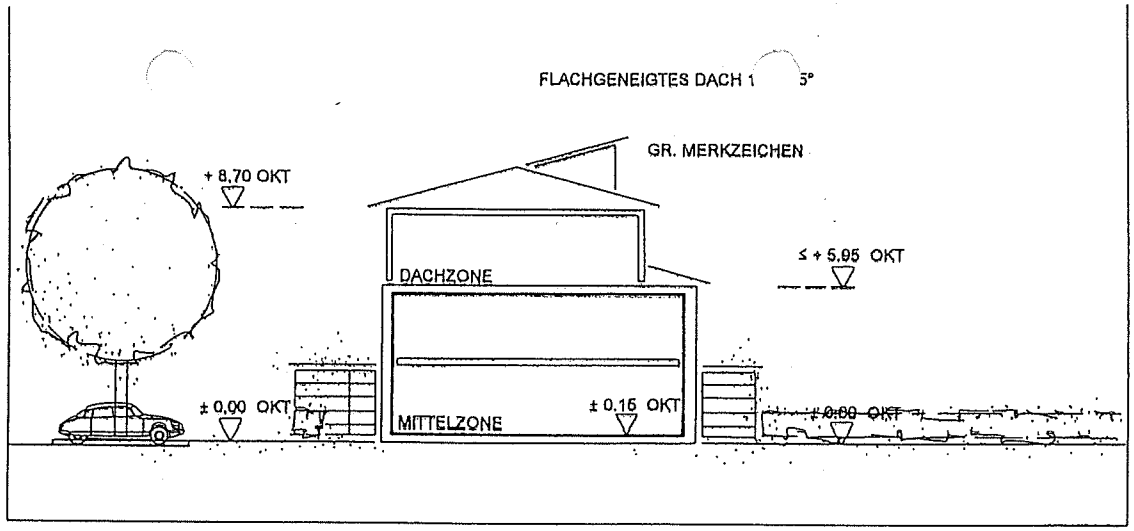
- STADTHAUS, III
- KANTENBILDUNG ZUR STRASSE ABSTAFFELUNG ZUM HOF
- EINGÄNGE ZUR STRASSE ORIENTIERT
- OFFENE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM INTEGRIERT, IN DER HOFZUFAHRT MIT PERGOLA

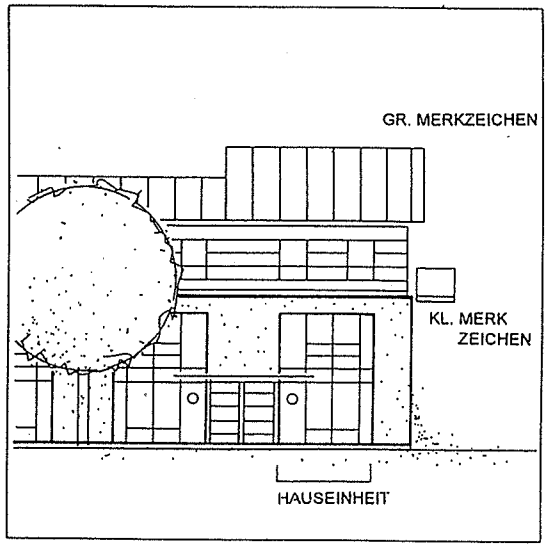
SEKUNDÄRBEBAUUNG

- REIHENHAUS, II + D
- KANTENBILDUNG ZUM HOF ABSTAFFELUNG ZUM GARTEN
- EINGÄNGE ZUM HOF ORIENTIERT
- STELLPLÄTZE ALS SAMMELANLAGE MIT PERGOLA

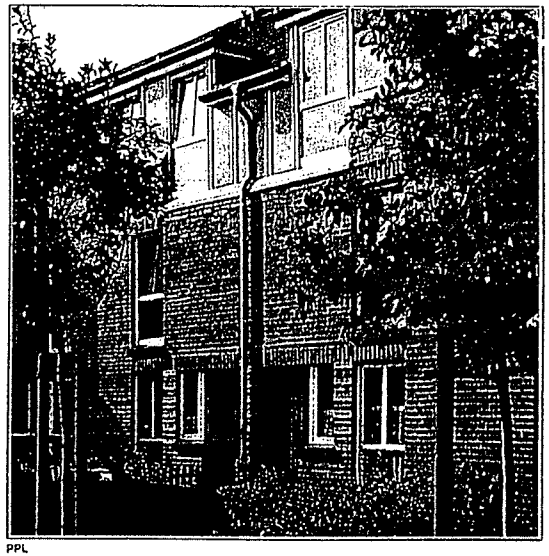
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81







EINGANGSSEITE



PPL

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

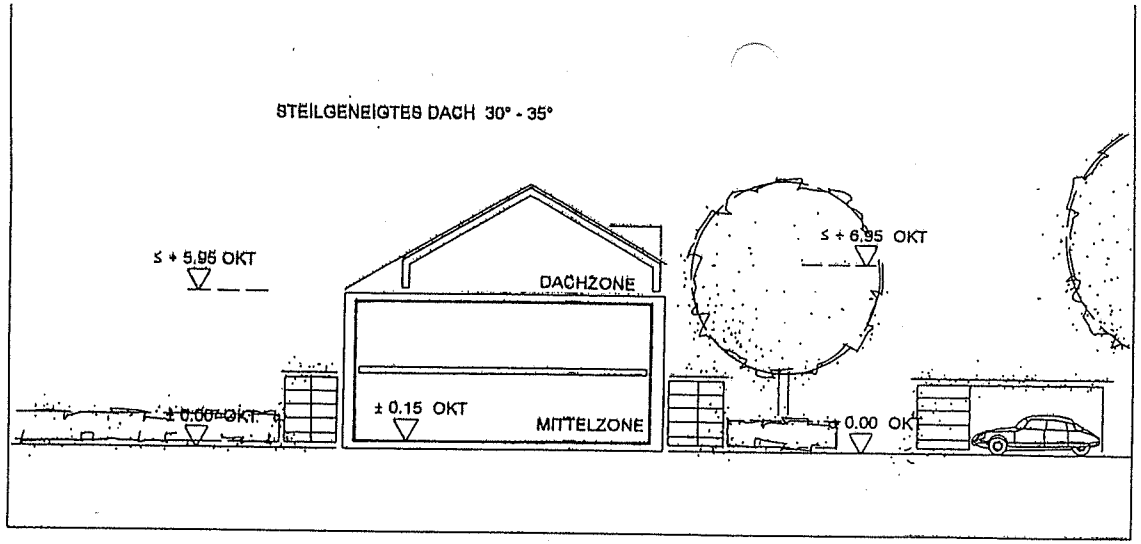
BEISPIEL
STADTHAUS 1

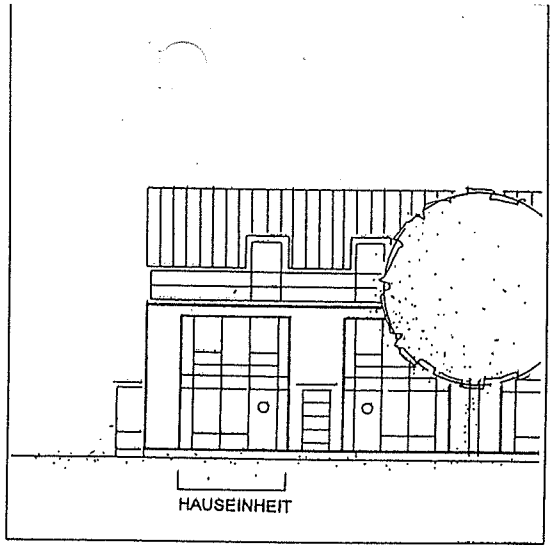
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

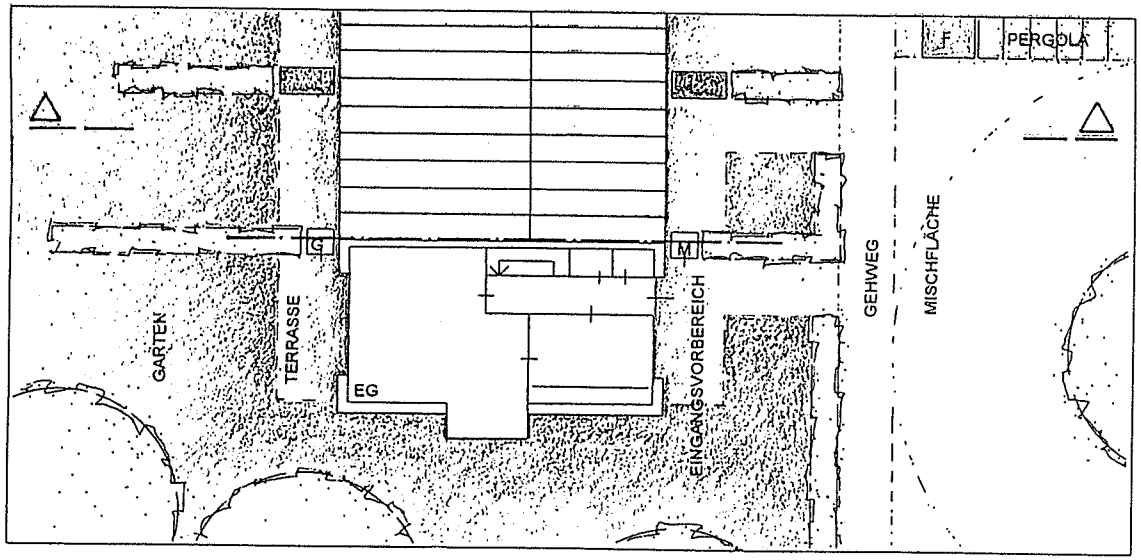
- STADTHAUS, III
- EINLIEGERWOHNUNG IM DG MIT EIGENEM ZUGANG MÖGLICH
- FAHRRÄDER UND MÜLL DIREKT ZUGEORDNET

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85–95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





EINGANGSSEITE



PPL

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

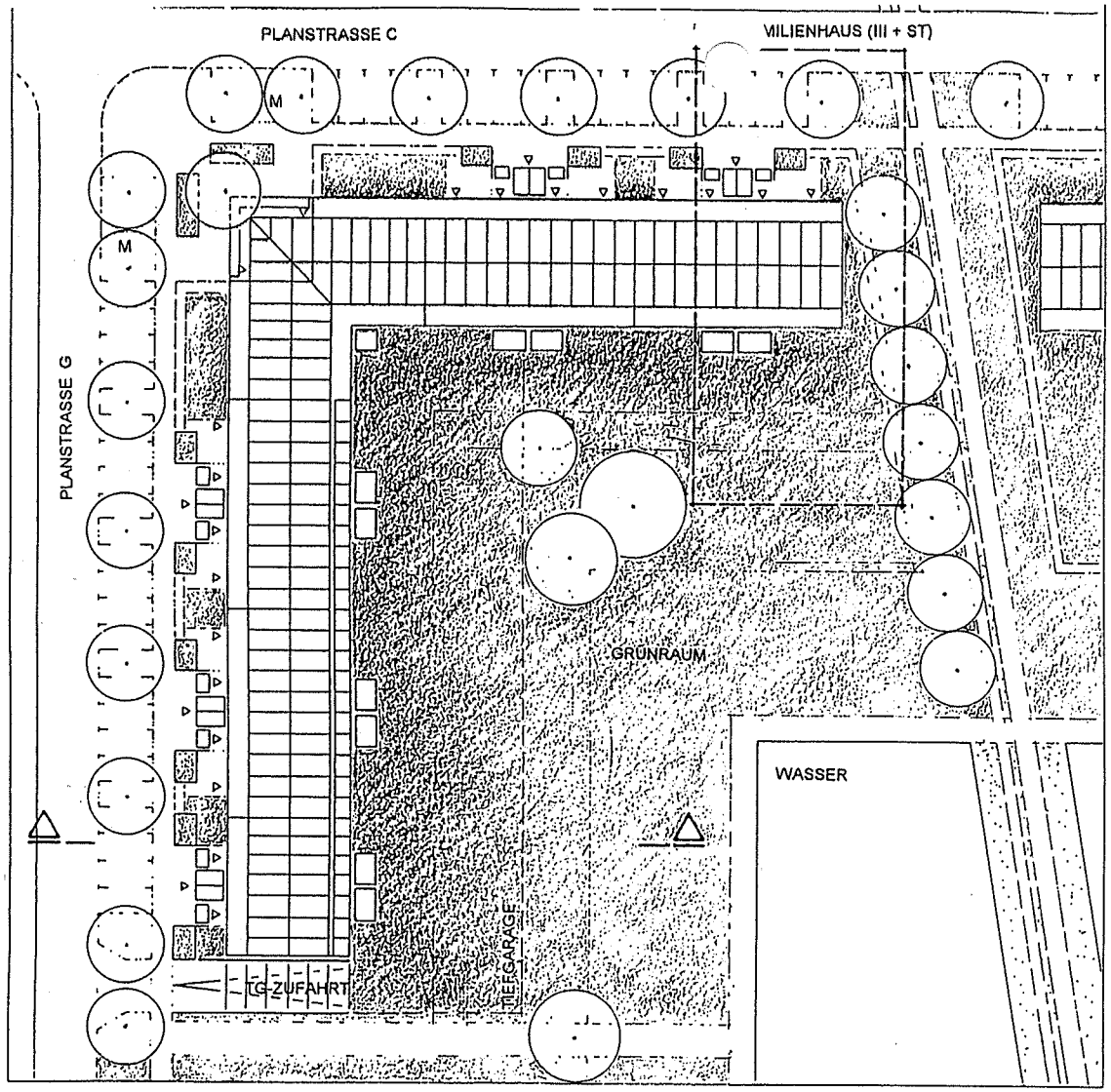
BEISPIEL
REIHENHAUS 2

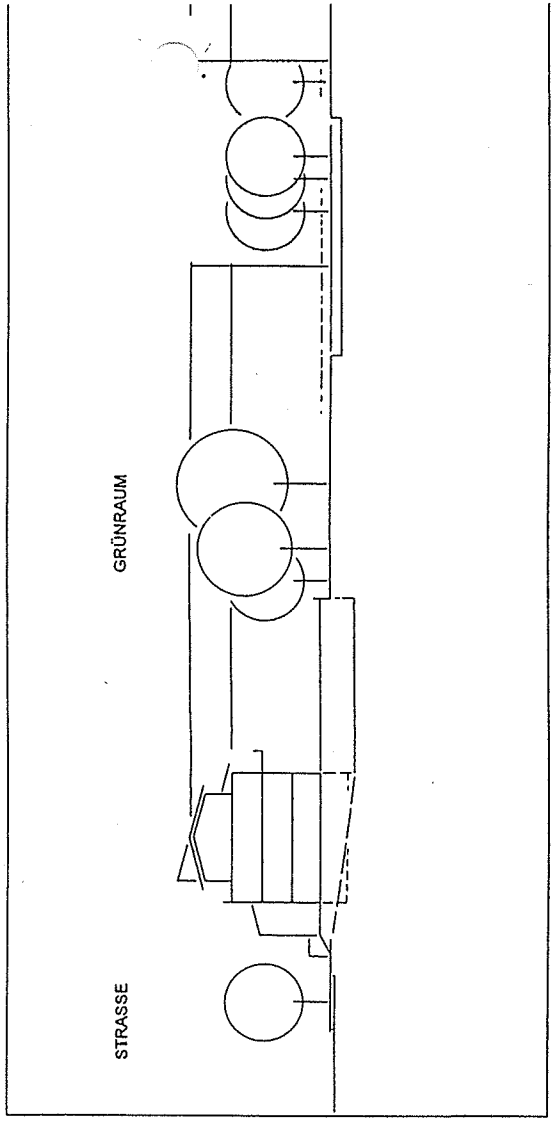
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

- REIHENHAUS, II + D
- AUSBAUBARES DACH
- MÜLL DIREKT ZUGEORDNET
- FAHRRADHÄUSER DER SAMMELANLAGE ZUGEORDNET
- GERÄTESCHUPPEN ALS TRENNUNG DER TERRASSEN

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

TEILBEREICH 3
WOHNEN
AM STADTGARTEN

LAGEPLAN
M 1:500

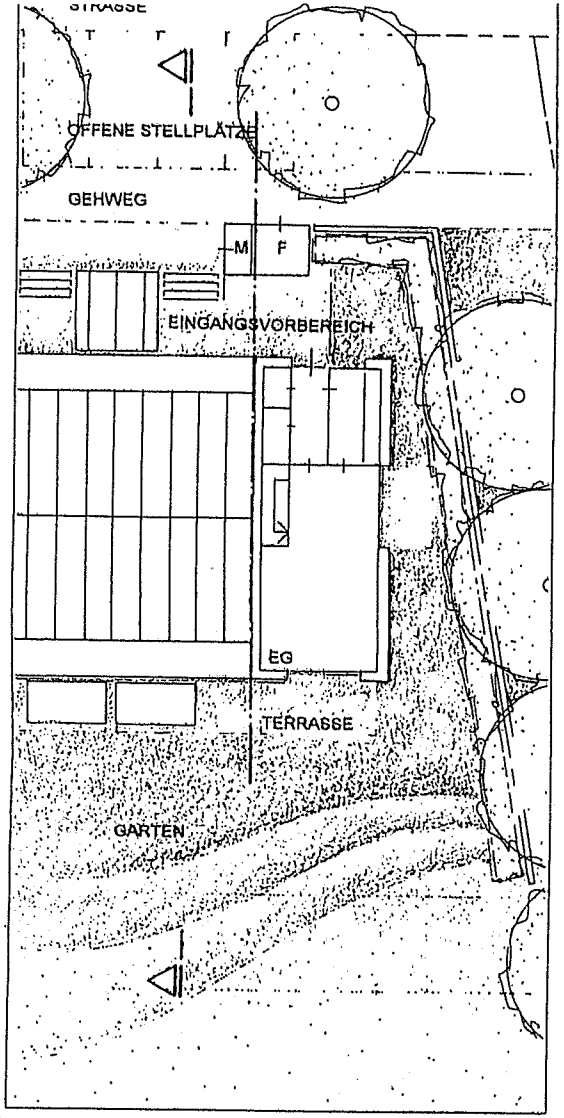
STÄDTEBAULICHE SITUATION

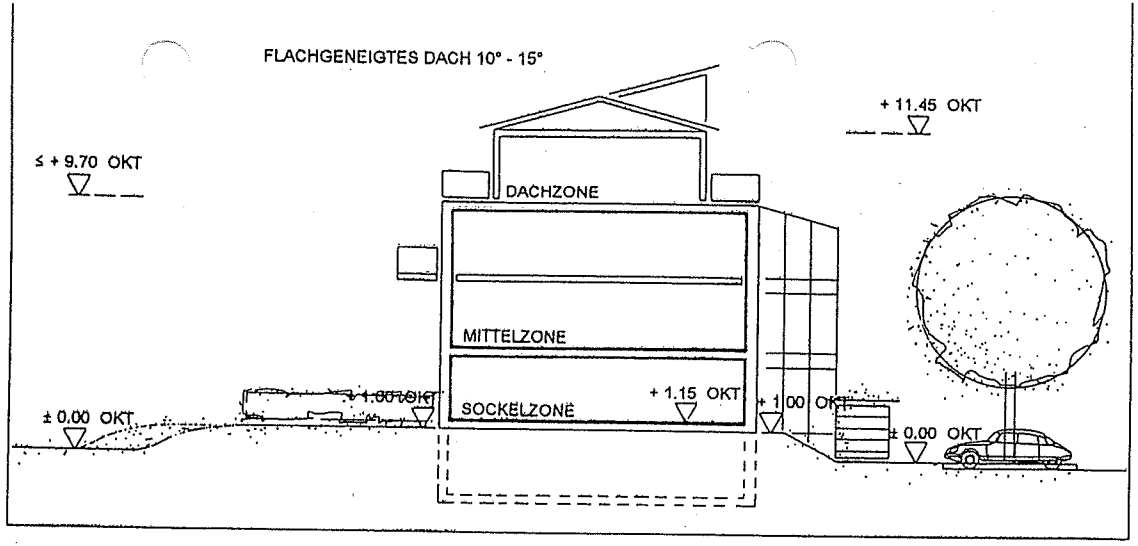
- ECKAUSBILDUNG DER LEITBEBAUUNG
  ENTLANG DER STRASSE

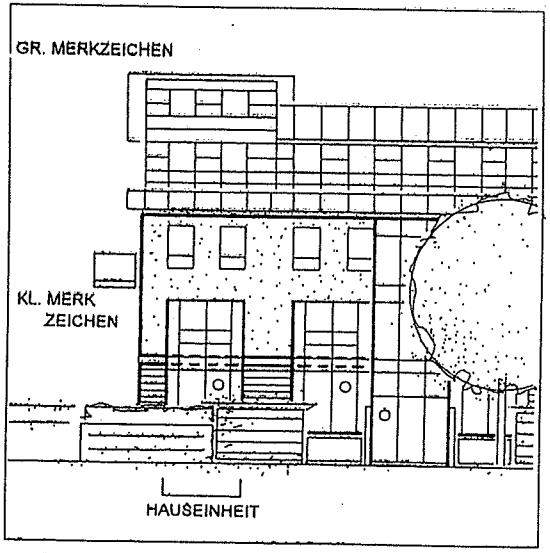
LEITBEBAUUNG

- MEHRFAMILIENHAUS, III + ST
- KANTENBILDUNG ZUR STRASSE
  ABSTAFFELUNG ZUM GRÜNRAUM
- EINGÄNGE ZUR STRASSE ORIENTIERT
- OFFENE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM
  INTEGRIERT
- TIEFGARAGE IM GRÜNRAUM

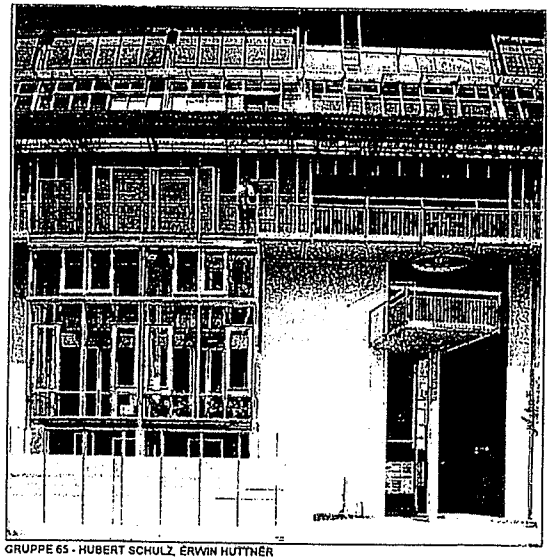
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81







EINGANGSSEITE



GRUPPE 65 - HUBERT SCHULZ, ERWIN HUTTNER

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

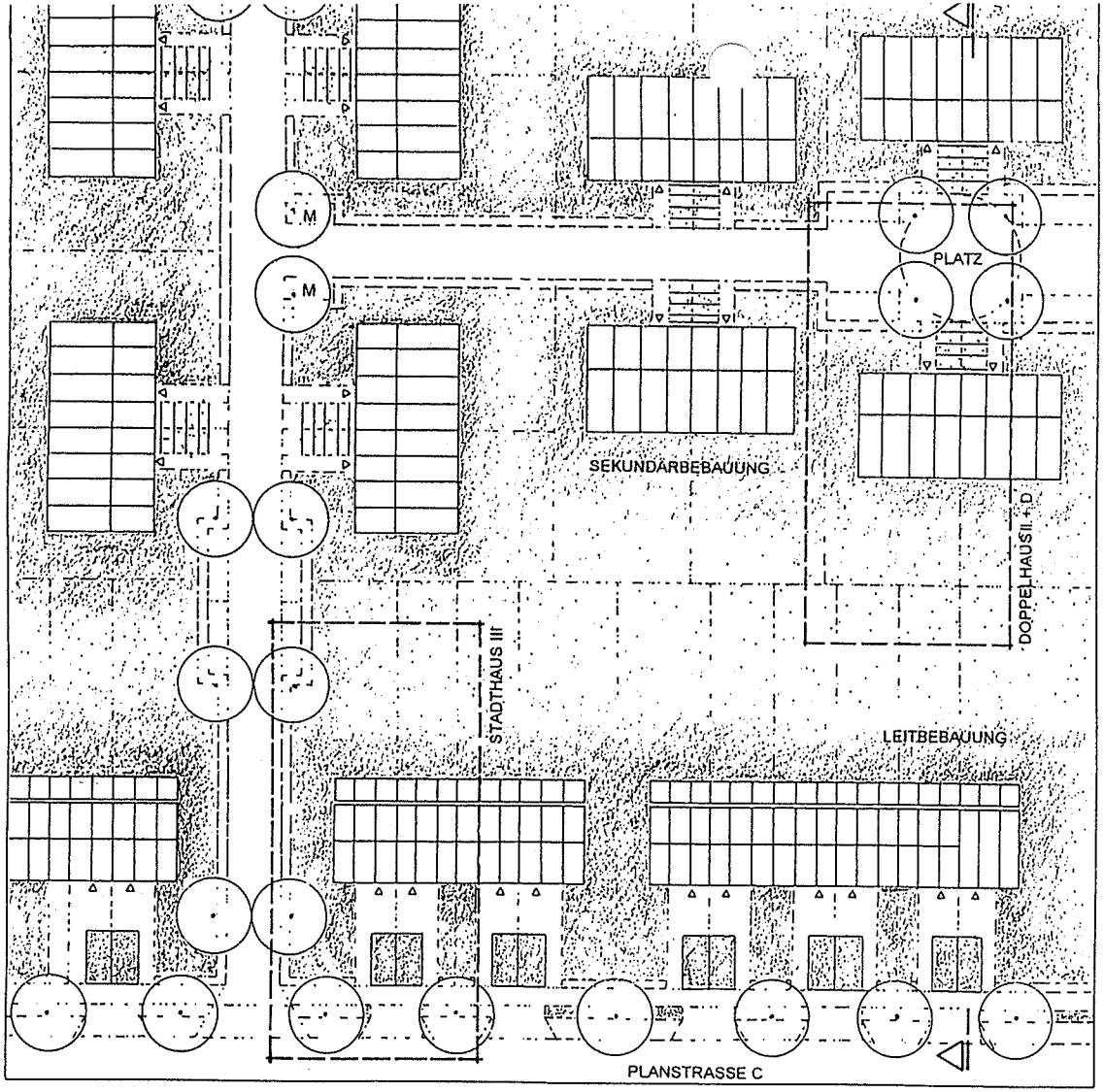
BEISPIEL
MEHRFAMILIENHAUS 2

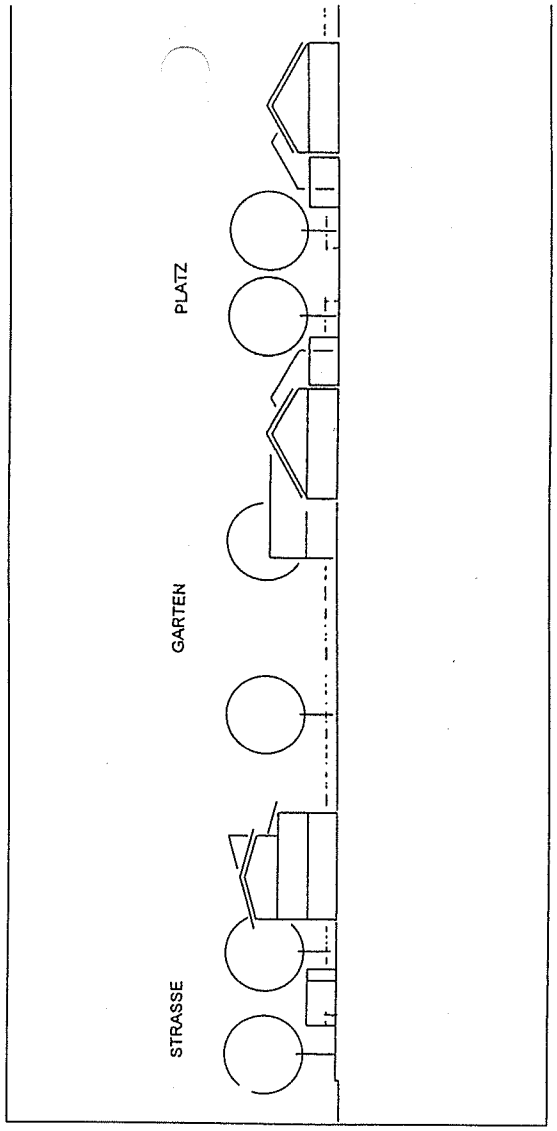
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

- MEHRFAMILIENHAUS, III + ST
- ERHÖHTE ERDGESCHOSSEBENE (+ 1,0 M)
- MAISONETTEN IM EG/1. OG MIT EIGENER HAUSTÜR UND DIREKTEM GARTENBEZUG
- KLEINWOHNUNGEN IM 2. OG MIT LAUBENGANG UND BALKON
- GALERIEWOHNUNGEN IM DG MIT DACHTERRASSE
- FAHRRAD- UND MÜLLHÄUSER IM HÖHENVERSPRUNG INTEGRIERT

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/460 80 60 FAX 0341/460 80 81





GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

TEILBEREICH 4
WOHNEN
AM STADTRAND

LAGEPLAN
M 1:500

STÄDTEBAULICHE SITUATION

- LEITBEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE, SEKUNDÄRBEBAUUNG IN CLUSTERN ANGEORDNET
- ZUFAHRT ZU DEN CLUSTERN ALS TORSITUATION
  MISCHFLÄCHE MIT WENDEKREISEN ALS PLATZSITUATION

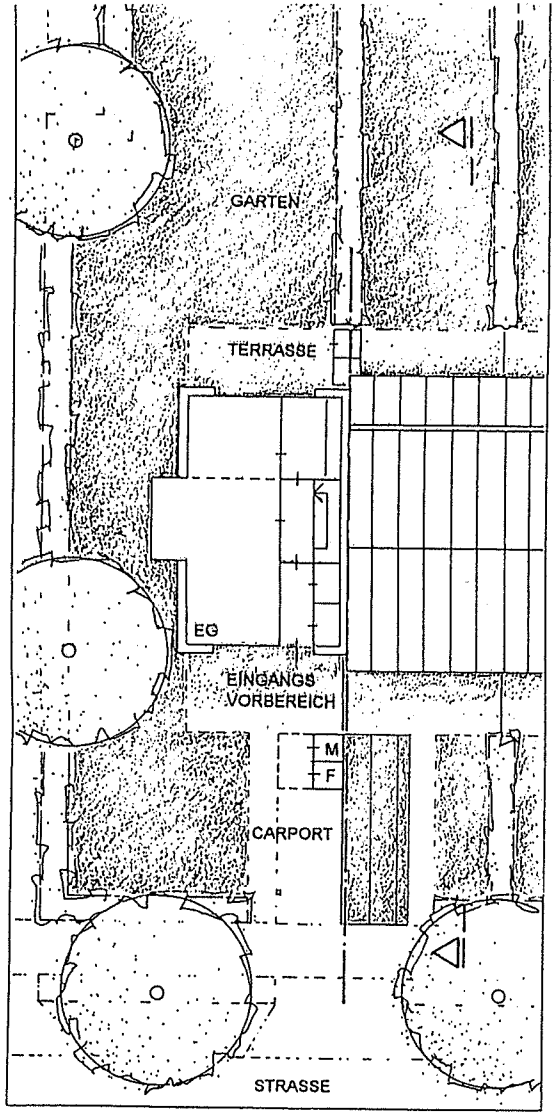
LEITBEBAUUNG

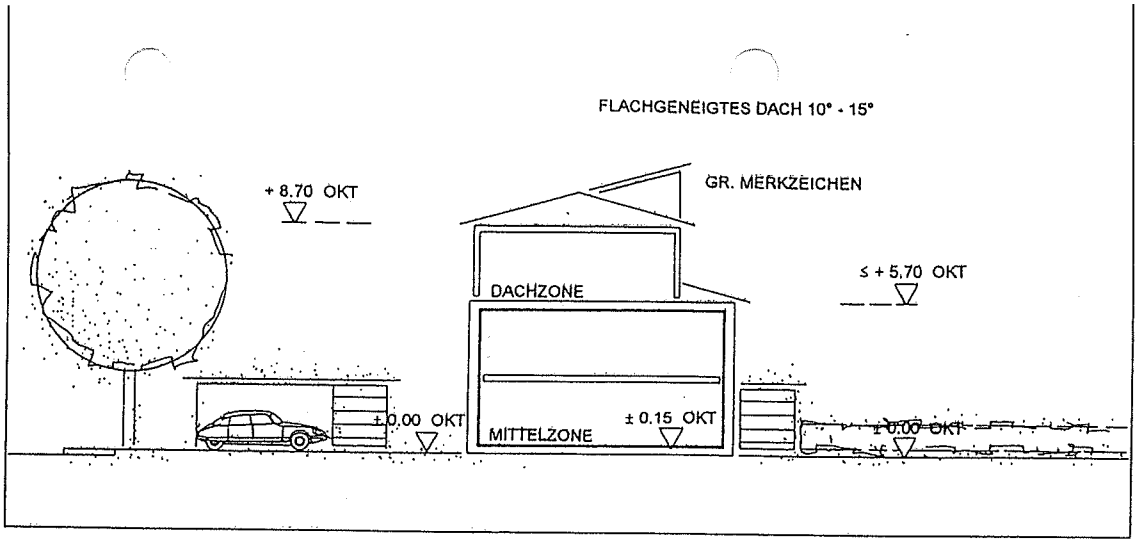
- STADTHAUS, III
- KANTENBILDUNG ZUR STRASSE
  ABSTAFFELUNG ZU DEN CLUSTERN
- EINGÄNGE ZUR STRASSE ORIENTIERT, SÜDERSCHLIESSUNG
- STELLPLÄTZE ALS CARPORTS MIT HOFBILDUNG AUF DER SÜDSEITE
- OFFENE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM INTEGRIERT

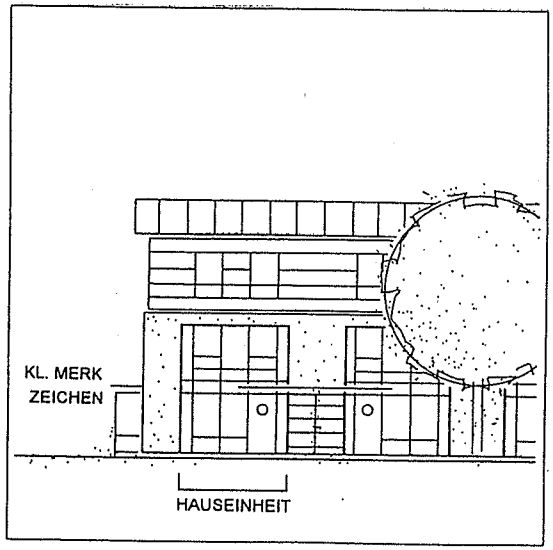
SEKUNDÄRBEBAUUNG

- DOPPELHAUS, II + D / EINZELHAUS, I + D
- KANTENBILDUNG ZUR STRASSE
  ABSTAFFELUNG ZUM GARTEN
- EINGÄNGE ZUR STRASSE ORIENTIERT, TEILWEISE SÜDERSCHLIESSUNG
- GARAGEN,
  OFFENE STELLPLÄTZE VOR DEN HÄUSERN (PERGOLA) UND IM STRASSENRAUM INTEGRIERT

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81







EINGANGSSEITE

KELLNER, SCHLEICH, WUNDERLING, RAUMPLAN 3

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

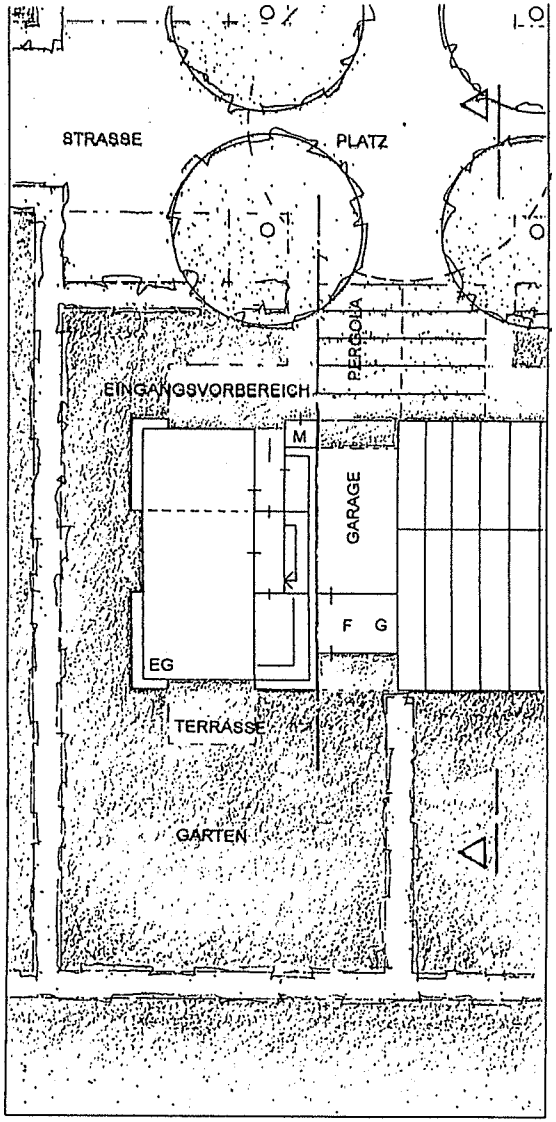
BEISPIEL
STADTHAUS 2

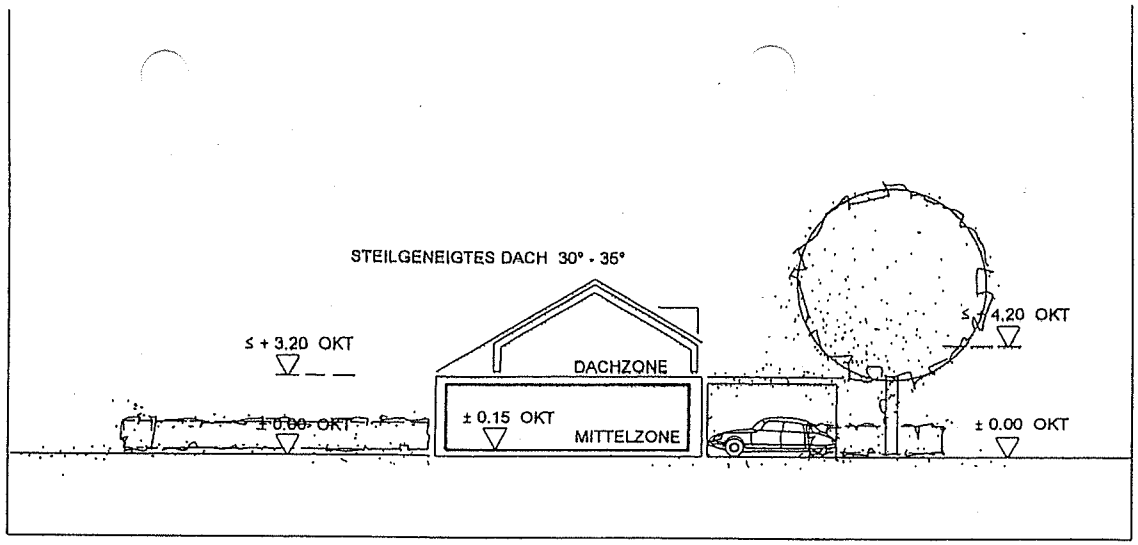
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

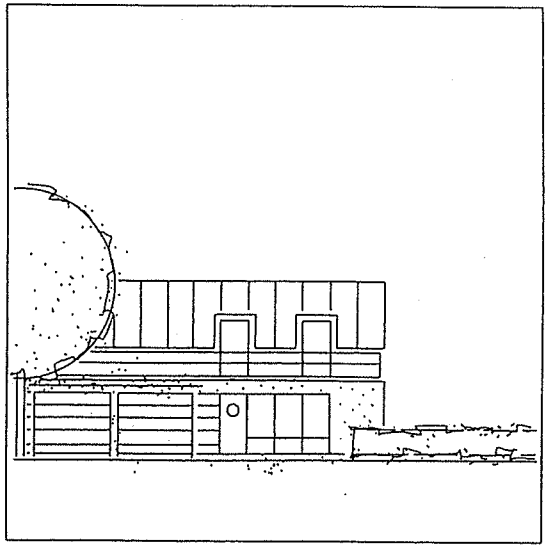
ZUM BEISPIEL

- STADTHAUS, III
- SÜDERSCHLOSSENER, BREITER HAUSTYP MIT DURCHWOHNPRINZIP
- TERRASSE AUF DER SÜDSEITE ZWISCHEN HAUS UND CARPORT
- FAHRRÄDER UND MÜLL DEM CARPORT ZUGEORDNET

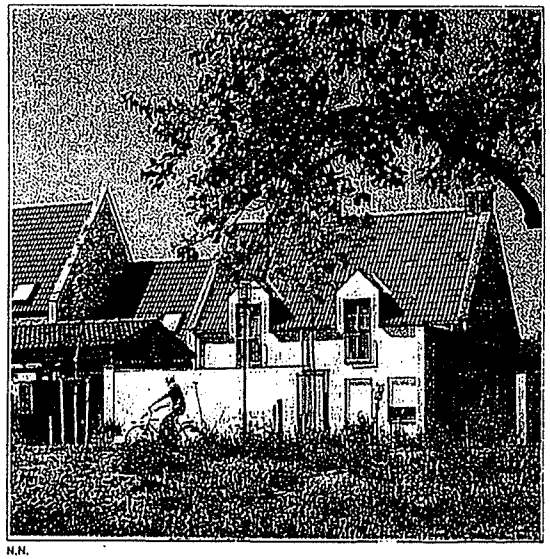
PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81







EINGANGSSEITE



N.N.

GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

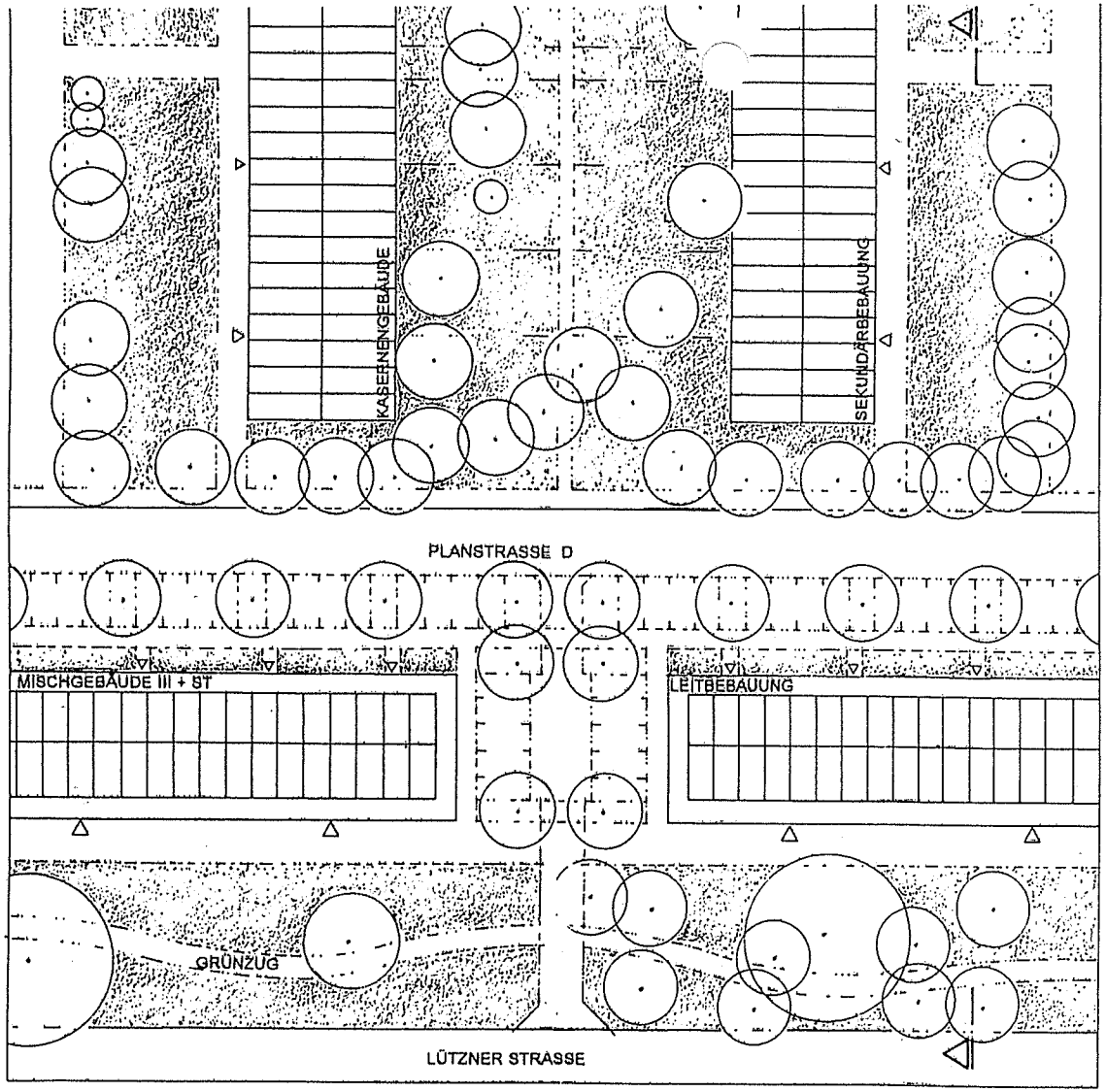
BEISPIEL
DOPPELHAUS
EINZELHAUS

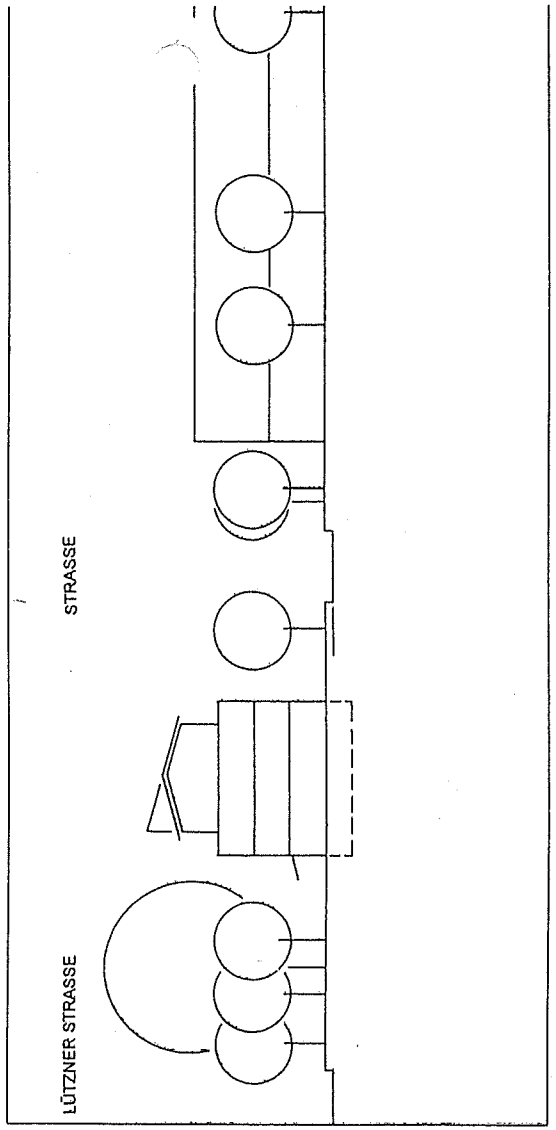
GRUNDRISS / ANSICHT /
SCHNITT
M 1:200

ZUM BEISPIEL

- DOPPELHAUS, II + D / EINZELHAUS, I + D
- HAUSTYP MIT DURCHWOHNPRINZIP, ANWENDBAR FÜR ALLE STÄDTEBAULICHEN SITUATIONEN
- GARAGE, FAHRRÄDER UND MÜLL IM HAUS INTEGRIERT

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81





GESTALTRAHMEN

LEIPZIG - WEST

EHEMALIGE
KASERNE SCHÖNAU

STÄDTEBAULICHE
ENTWICKLUNGS-
MASSNAHME

TEILBEREICH 5
MISCHNUTZUNG

LAGEPLAN
M 1:500

STÄDTEBAULICHE SITUATION

- LEITBEBAUUNG ENTLANG DER LÜTZNER STRASSE

LEITBEBAUUNG

- MISCHNUTZUNG, III + ST
  EG: LÄDEN, OG: BÜROS, DG: WOHNEN
- KANTENBILDUNG ZUR LÜTZNER STRASSE
  ABSTAFFELUNG ZU DEN KASERNENHÖFEN
- EINGÄNGE UND SCHAUFENSTER DER LÄDEN
  ZUR LÜTZNER STRASSE ORIENTIERT
- EINGÄNGE DER BÜROS UND WOHNUNGEN
  VON DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- OFFENE STELLPLÄTZE IM STRASSENRAUM
  INTEGRIERT, STELLPLATZANLAGE ZWISCHEN
  DEN GEBÄUDEN
- TIEFGARAGE MÖGLICH

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
INDUSTRIESTR. 85-95 04229 LEIPZIG
TEL 0341/480 80 80 FAX 0341/480 80 81

Lage in den Teilgebieten bzw. auf den Grünflächen in Abstimmung mit der neuen Nutzung / Funktion anzuordnen.

Große, öffnungslose Fassadenflächen ab 30 m2 Größe werden durch die festgesetzten Fassadenbegrünungen optisch besser in die Umgebung eingebunden. Dies schafft zudem Lebensräume für Kleinstlebewesen und verbessert die mikroklimatischen Bedingungen im Bereich der Baukörper.

Die vorgesehenen Gehölzanpflanzungen und Bereiche mit freier Vegetationsentwicklung auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhöhen die Struktur- und Lebensraumvielfalt. Sie bilden einen harmonischen Übergang vom Siedlungsrand zur freien Landschaft und sind Bestandteil des lokalen Biotopverbundsystems, das die verinselt liegende Gehölzbestände miteinander vernetzt.

6.3 Ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Punkt 6.2 beschriebenen Maßnahmen werden durch weitergehende Forderungen im Hinblick auf die Art der Pflege aufgewertet.

Die extensive Pflege der naturnahen öffentlichen Bereiche zielt darauf, daß sich ohne Düngung ein standortgerechtes Artengefüge einstellt. Auf den Landschaftsrasen- und Ruderalflächen sollen sommerblühende Kräuter durch einen ersten Mahdtermin ab Ende Juli noch zur Blüte gelangen, damit z.T. noch zum Fruchtansatz, was ihre Wertigkeit als Nahrungsquelle für Insekten und Kleinsäuger erhöht. Die Abfuhr des Mähgutes führt zu einer Aushagerung der Flächen und damit zur Förderung von Arten der nährstoffarmen Standorte.

7 Bewertung des Eingriffs unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bilanz)

Die Realisierung des beschriebenen Planungsvorhabens bewirkt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die unter Punkt 5.1 und 5.2 ausführlich beschrieben wurden.

In den Punkten 6.1 und 6.2 werden die grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt, die eine Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen erwirken und zur Realisierung der grünplanerischen Zielkonzeption beitragen sollen.

Um die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der Ausgleichsregelung nach § 9 SächsNatSchG bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfaßt und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen vorhandene wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert läßt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Grünordnungsplans möglich ist.

Ergänzend zu den vorstehenden verbal-argumentativen Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung" gemäß der Naturschutz-Ausgleichsverordnung des Freistaates Sachsen (NatSchAVO) ein rechnerisches Ergebnis.

Als Ergebnis der Betrachtungen kann festgehalten werden, daß die dargestellten Maßnahmen nicht ausreichen, um den mit der Planrealisierung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets in vollem Umfang zu kompensieren.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des engeren Plangebiets. Als geeigneter Standort für diese Kompensationsmaßnahmen bieten sich Flächen nördlich der Lyoner Straße an, die in enger räumlicher Beziehung zum Eingriffsort stehen und an den Bereich „Schönauer Lachen" als wertvollen Landschaftsraum angrenzen.

Das Flurstück 60 der Gemarkung Leipzig-Schönau ist für eine Nutzung als Ausgleichsfläche vorgesehen (Flächengröße: ca. 6 ha).

Die auf dem Flurstück vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können ökologisch aufgewertet werden, wobei sich als Einzelmaßnahmen

- die Umwandlung von Acker- in Ruderalflächen mit Baum- und Strauchgruppen und
- die Entwicklung von Streuobstbeständen durch Anpflanzung von Obstbäumen auf anzulegenden Grünlandflächen

anbieten.

Für den Bereich der „Schönauer Lachen" liegt ein vorläufiger Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) aus dem Jahr 1997 vor, der eine Bestandsaufnahme enthält und Entwicklungsziele definiert.

Die mögliche Ausgleichsfläche liegt im Teilraum „Acker und Ackerbrache". Als Biotoptypen wurden junge Brachflächen (Bj) und kleinflächig ältere Brachflächen mittlerer Standorte (Ba) aufgenommen. Als Vegetation wurden großflächig Quecken-Pionierrasen (Agropyretum repentis / BAr) und im südlichen Teil Möhren-Bitterkraut-Gesellschaften (Dauco-Picridetum / BDp) festgestellt. Als Nutzungstyp wurde Ackernutzung mit Brache (Lb) kartiert.

Die NatSchAVO sieht eine Bewertung nach Flächennutzungstyp und -funktion vor. Nachfolgend werden der Bestands- und der Neuwert der potentiellen Ausgleichsfläche beschrieben und die Aufwertungspunktzahl ermittelt.

Flächennutzungstyp (A) / Flächenfunktion (B)	**Wertzahl**	**Flächen-größe (m2)**	**Flächen-wert (Punkte)**
Bestand: **Vorhandene Ackerfläche**			
Acker A3+B1	0,3+0,2	60.000	30.000
Summe Bestandswert:			**30.000**

Flächennutzungstyp (A) / Flächenfunktion (B)	Wertzahl	Flächen-größe (m2)	Flächen-wert (Punkte)
Planung: Offene Flächen mit reich strukturierten Gehölzelementen			
Grünland-, Sukzessions- und Gehölzflächen (A7+A8)/2+B1+B2+B3	(0,7+0,8)/2+0,2+0,2+0,2	60.000	81.000
Summe Neuwert:			81.000

Summe Neuwert:	81.000
./. Summe Bestandswert:	30.000
Aufwertung:	**51.000**

Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 60 würde das Kompensationsdefizit um ca. 51.000 Wertpunkte reduziert werden können. Damit verbliebe ein noch auszugleichender Betrag von rund 13.000 Wertpunkten.

Aus dem oben ermittelten Aufwertungsfaktor von ca. 0,85 Wertpunkten pro m² läßt sich bei Durchführung gleichgearteter landschaftspflegerischer Maßnahmen ein weiterer Flächenbedarf in Höhe von rund 15.000 m² ableiten. Insgesamt würde der Flächenbedarf dann ca. 7,5 ha umfassen.

Sollte noch die Möglichkeit bestehen, weitere Flächen in der vorgenannten Größenordnung ökologisch aufwerten zu können, geht der Bearbeiter des Fachbeitrages davon aus, daß die aus dem Eingriff in Natur und Landschaft resultierenden Beeinträchtigungen mit vertretbarem Umfang weitgehend kompensiert werden können.

Auszug aus dem Lärmschutzgutachten in 2 Teilen : Punkt 6, Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

6. ZUSAMMENFASSUNG UND INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal der ehemaligen Kaserne Schönau in Leipzig-West sieht im nördlichen Bereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs der Lyoner Straße und der Kiewer Straße sind an der projektierten Bebauung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Verbesserung der Lärmsituation erfolgte die Dimensionierung zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Lärmschutzwall entlang der Lyoner Straße um 80 m nach Osten zu verlängern und in der gesamten Länge um 0,50 m auf eine Gesamthöhe von H = 4,50 m zu erhöhen. Mit diesen zusätzlichen Maßnahmen sind in den Erdgeschossen Pegelminderungen von bis zu 6 dB(A) und in den Obergeschossen von bis zu ca. 4 dB(A) zu erwarten. Trotz der deutlichen Verbesserung der Lärmsituation werden ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen in den oberen Geschossen erforderlich. An den zur Lyoner Straße orientierten Gebäudefassaden sind Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV, bzw. an den Seitenfronten Maßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III bei der angestrebten Wohnnutzung vorzusehen und nachzuweisen.

Aufgestellt: Ludwigsburg, Dezember 1997

INGENIEURBÜRO DR. BENDER + STAHL

(Dipl.-Ing. (FH) Ch. Hettig)

(Dipl.-rer.pol. H. Baumann)

6. ZUSAMMENFASSUNG UND INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal der ehemaligen Kaserne Schönau in Leipzig-West sieht die Errichtung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Gebäuden, die einer Mischnutzung zugeführt werden sollen, und gewerblich genutzten Gebäuden vor.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des **Kfz-Verkehrs** und des **Schienenverkehrs** sind an der projektierten Bebauung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Kiewer und der Lützener Straße scheiden aus baulichen und städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Im Bereich der Wendeschleife der Straßenbahnlinie 13 ist die Errichtung eines 3 m hohen Walls auf der Böschungskante vorgesehen.

An Gebäuden, an denen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen vorliegen sind gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm notwendig.

Im Plan 3077-04 sind die Lärmpegelbereiche an den betreffenden Gebäudefassaden farbig dargestellt. Die Einhaltung des Schallschutzes gegen Außenlärm ist an diesen Gebäuden für schutzbedürftige Räume abhängig vom Schutzanspruch (Wohnnutzung, Büronutzung) nachweispflichtig. Zur Kostenminimierung wird empfohlen schutzbedürftige Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

Die Lärmeinwirkungen durch den Betrieb des Parkplatzes und des Betriebshofes des bestehenden Einkaufscenters der **Firma allkauf** führen an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der VDI 2058 [2].

Aufgestellt: Ludwigsburg, Februar 1998

INGENIEURBÜRO DR. BENDER + STAHL

(Dipl.-Ing. (FH) Ch. Hettig)

(Dipl.-Ing. (FH) J. Czogalla)

6. Zusammenfassung

Für ein Gebiet der Stadt Leipzig wurde der Bebauungsplan Nr. 32 "Leipzig-West, ehem. Kaserne Schönau" aufgestellt. Im Rahmen der Untersuchungen zum Schallschutz im Städtebau wurden von dem Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse als Gutachten A 3041 und A 3077 und als schalltechnische Stellungnahme vom 28.08.1998 vorliegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde seitens des Staatlichen Umweltfachamtes (StUFA) Leipzig eine Stellungnahme abgegeben. Danach wurden für die Teilflächen WA 4.1 und WA 4.2 hinsichtlich des Gewerbelärms des Einkaufszentrums "allkauf" zusätzliche schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Dabei waren insbesondere die Kühl- und Lüftungsanlagen und die Frage der nächtlichen Anlieferung zu betrachten.

Ergänzend sollte eine Aussage zum Verkehrslärm ausgehend vom Schönauer Ring getroffen werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation sind die gültigen Rechtsvorschriften, hier insbesondere die *DIN 18005 Teil 1* -Schallschutz im Städtebau- in Verbindung mit der TA Lärm und den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -*RLS-90*-, Ausgabe 1990, von Bedeutung.

Zusammenfassend sind folgende Feststellungen zu treffen:

1. **Ausgehend von den im Gutachten angeführten Betriebsbedingungen des Einkaufszentrums "allkauf" kann festgestellt werden, daß die berechneten Beurteilungspegel der technischen Gebäudeausrüstungen den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum nicht überschreiten.**

2. **Der nächtliche Betrieb der Kühlanlagen führt in der überwiegenden Zeit zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes in den Gebieten WA 4.1 und WA 4.2. Unter maximalen Betriebsbedingungen sind jedoch Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu 6 dB(A) zu erwarten.**

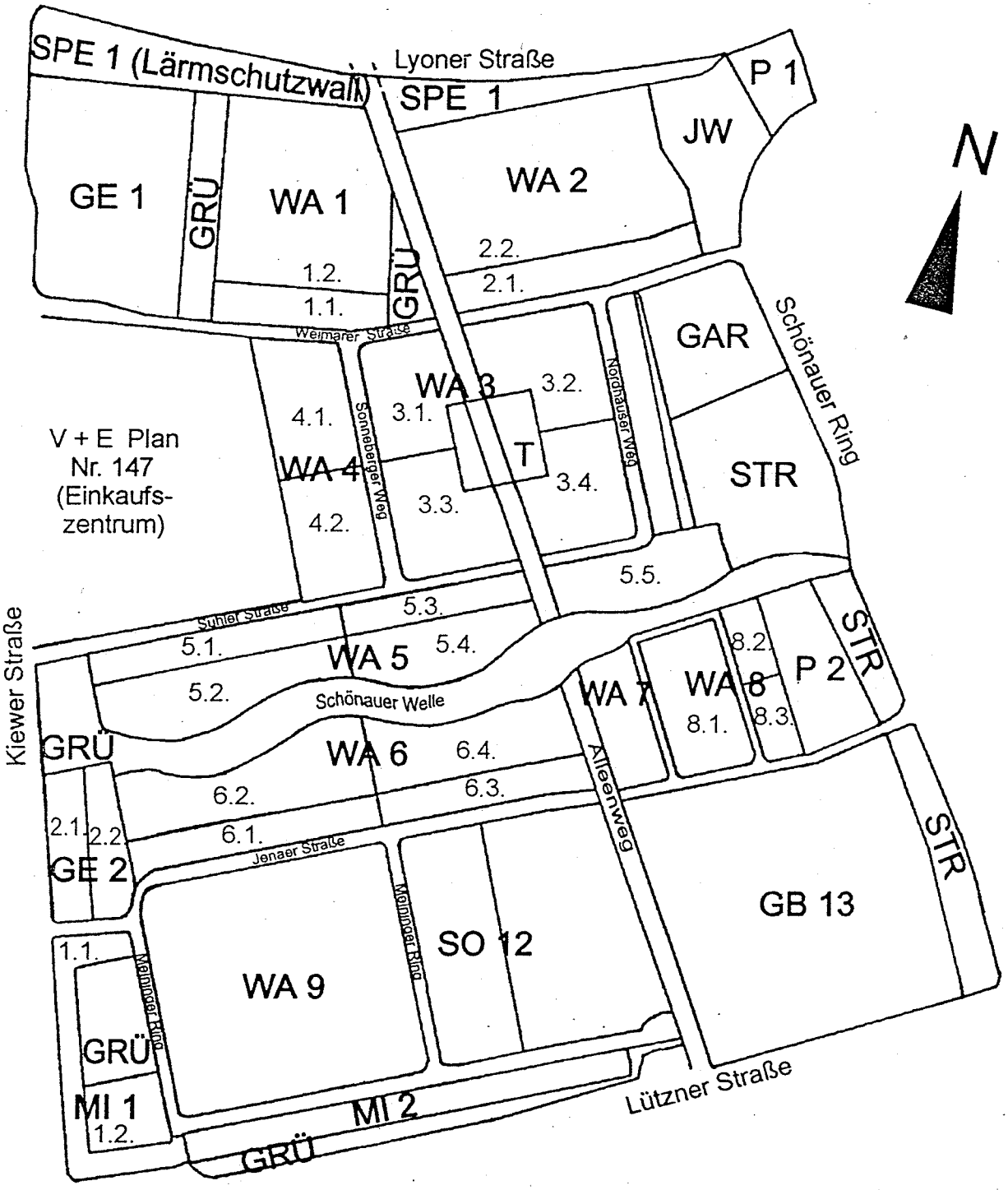
3. **Die nächtliche Anlieferung am Einkaufszentrum "allkauf" läßt unter derzeitigen Betriebsbedingungen Beurteilungspegel in der Größe des Orientierungswertes an den geplanten Baugrenzen in den Gebieten WA 4.1 und WA 1.1 erwarten. Ein Konfliktpotential wird jedoch durch die mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes in den benannten Gebieten durch einzelne kurzzeitige Pegelspitzen gesehen.**

   Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes sind bei 3geschossiger Bebauung nur im Bereich des Einkaufszentrums denkbar. Für das Einkaufszentrum besteht im Rahmen des bestimmungsgemäßen Betriebes seiner Anlagen Bestandsschutz. Eine Prüfung des aus schalltechnischer Sicht bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlagen des Einkaufszentrums war nicht Gegenstand der Untersuchungsaufgabe. Sie wäre evtl. im Rahmen der Abwägung von behördlicher Seite zu veranlassen.

4. **Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tagsüber und in der Nacht durch die anteilgen Beurteilungspegel ausgehend vom Kraftfahrzeugverkehr auf dem Schönauer Ring (30 km/h-Zone) an den nächstgelegenen Immissionsorten in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 eingehalten. An den nächstgelegenen Immissionsorten in den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist vom Lärmpegelbereich II auszugehen.**
   Die energetische Addition zu den Immissionen der bisher untersuchten Verkehrswege führt zu keinen nennenswerten Veränderungen. Die Grundaussagen der Gutachten des Büros Bender + Stahl werden nicht berührt.

kUVS "Ehemalige Kaserne Schönau" Maßstab 1 : 5000

Plangebietsabschnitte gemäß B-Plan Nr. 32



Erläuterung der Abkürzungen:

		WA	allgemeines Wohngebiet
STR	Straßenbahnanlagen	GE	Gewerbegebiet
P	Parkplatz, Parkdeck	MI	Mischgebiet
GAR	Garagenhof	SO	Sondergebiet
GRÜ	Grünfläche	GB	Fläche für Gemeinbedarf
T	Teich	JW	Jungwald

Tabellarische Zusammenfassung der ökologischen Risikoeinschätzung

Negative Auswirkungen, Beeinträchtigungen eines Schutzgutes	Ökologisches Risiko
1. Boden	
1.1 WA 1 und GE 1 - großflächiger Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen eines im Stadtgebiet seltenen naturnahen Bodens durch großflächige Versiegelung - Flächenverlust für vorgeschlagenes BSG "Schönauer Endmoränenzug"	hoch bis sehr hoch
1.2 WA 2, 3, 4, 5.5 - großflächiger Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel bis hoch
2. Grundwasser	
2.1 WA 1 und GE 1 - gut durchlässige Deckschichten bei z. T. hoch anstehendem Grundwasserleiter, Grundwasserneubildungsrate durch hohen Versiegelungsgrad stark beeinträchtigt, potentielle Schadstoffeinträge (?) 2.2 WA 2, 3, 4, 5.5 - Beeinträchtigung der GW-Neubildungsrate durch Versiegelung 2.3 WA 5, 6 (ausgenommen 5.5)	hoch
3. Klima/Luft	
3.1 WA 1, 2, 3, 4, 5.5, GE 1 - Verlust schwach kaltluftproduzierender Flächen mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion - geringfügige zusätzliche Luftschadstoffbelastung bei mittlerer Vorbelastung	Klima: hoch Luft: mittel
3.2 WA 5, 6 (ausgenommen 5.5) - mäßige Nutzungsintensivierung überwärmter Gebiete (Durchgrünung positiv)	gering bis mittel

4. Flora und Fauna	
4.1 NW-Abschnitt WA 1, GE 1 - Verlust eines wertvollen Biotopes, Verlust des Lebensraumes stark gefährdeter Arten	hoch
4.2 SW-Abschnitt WA 1, GE 1, WA 2, 3, 4, 5.5 - Lebensraumverlust, betrifft Vögel (Brutvögel), Heuschrecken, Schmetterlinge	mittel bis hoch
4.3 JW - Fällen einiger Bäume am westlichen Rand - erhöhte Verlärmung, Trittbelastung, Vermüllung	mittel
4.4 ES 9, SO 12 - potentielle Schäden am wertvollen alten Baumbestand durch intensice (Neu-)Bautätigkeit	gering bis mittel
5. Landschaftsbild	
(5.1 GE 1) - "technische Überformung der Landschaft", Verlust der Naturnähe, wenig Strukturierung)	(mittel)
5.2 WA 1, 2, 3, 4, 5.5 - Verlust an Naturnähe, Einschränkung der Sicht durch 4,5 m hohen Lärmschutzwall	gering bis mittel
5.3 WA 9 (SO 12) - leicht veränderte Neugestaltung bewirkt Verlust an ortsbildprägender gewachsener Struktur, pot. Beeinträchtigung des wertvollen Baumbestandes	gering bis mittel
6. Mensch	
6.1 westliche Randbereiche WA 5 - Lärmbelastung von der Kiewer Straße überschreitet Orientierungswerte nach DIN 18005	mittel
6.2 *im Falle, daß lärmmindernder Gebäuderiegel des MI 2 entlang der Lützner Str. nicht realisiert wird:* südlicher Bereich WA 9, SO 12 - starke Beeinträchtigung der Wohnfunktion, des Wohnumfeldes durch Lärmimmission	hoch (?)