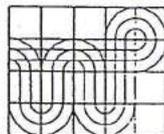




Stadt Leipzig

Bebauungsplan 81  
Alte Ortslage Paunsdorf

Begründung



Bearbeitung

Wick+Partner  
Stadtplaner SRL  
Architekten dwb

Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
Tel. 0711 / 2573081  
Fax. 0711 / 2578706



INHALT .....		SEITE
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Entwicklung aus dem FNP / Frühere Rechtszustände .....	3
1.2	Vorgeschaltete und parallel laufende Planungen .....	3
1.3	Plangebiet .....	3
1.3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3.2	Großräumige Einordnung, angrenzende Gebiete .....	4
1.4	Topographie .....	4
1.5	Historische Entwicklung .....	5
1.6	Derzeitige Nutzung .....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung, Entwicklung aus dem FNP .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Bestand .....	8
3.2	Verkehr .....	8
3.3	Freiflächenstruktur, grünordnerische Bestandssituation .....	9
3.4	Identifikationselemente .....	11
3.5	Denkmalschutz .....	11
3.6	Hydrogeologie .....	11
3.7	Abfall-, Altlasten-, Bodenschutz.....	12
<b>4.</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>13</b>
4.1	Räumliches Konzept .....	13
4.2	Nutzungskonzept .....	13
4.3	Erschließungskonzept .....	14
4.4	Freiraumkonzept .....	14
4.5	Infrastrukturelle Erschließung .....	26
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung Ausbau Theodor-Heuss-Straße.....	20
6.2	Grünordnung.....	23
6.3	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.....	24

---

6.4	Immissionsschutz .....	25
7.	Realisierung / Eigentumsverhältnisse .....	27
8.	<b>Auswertung der öffentlichen Auslegung, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung Stadtbezirksbeirat</b>	<b>28</b>
9.	Überschlägige Kostenermittlung.....	30
10.	Quellen .....	30

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Entwicklung aus dem FNP / Frühere Rechtszustände

Grundlage des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, genehmigt durch das Regierungspräsidium am 23.03.1995.

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 Teil 1 „Permoserstraße“ (siehe auch Punkt 1.3.1)

### 1.2 Vorgeschalte und parallel laufende Planungen

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch folgende Planungen vorbereitet:

- Bericht Verflechtungsbereich Paunsdorf, Rahmenkonzept Grüner Bogen, 01/1995
- Städtebaulicher Entwurf "Alte Ortslage Paunsdorf", 06/1995
- mehrere Vorplanungen zur Führung und zum Ausbaustandard der Theodor-Heuss-Straße sowie des Theodor-Heuss-Straße / Riesaer Straße 1996-1999
- Umweltverträglichkeitsstudie zum Straßenneubau Mittlerer Ring, GFL, Leipzig, 1994
- Historische Erkundung Alte Ortslage Paunsdorf, Buchholz und Partner, Leipzig, 1996 und Gefährdungsabschätzung Altlasten: Orientierende Erkundungen im B-Plan Alte Ortslage Paunsdorf, 07/1998

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden folgende Planungen aufgestellt:

- Grünordnungsplanung zum Nordabschnitt des Plangebiets (Nr. 81.1) durch das Landschaftsarchitekturbüro Böttcher, Grimma, 1997
- Grünordnungsplanung zum Bereich südlich der Theodor-Heuss-Straße (Nr. 81.2) durch das Landschaftsarchitekturbüro Jahn / Schlegel / Thomas, Filderstadt, 1996
- UVS zum Verkehrsvorhaben "Mittlerer Ring Ost" Schwedenstraße (Theodor-Heuss-Straße) / Knoten Riesaer Straße, Büro Adrian Landschaftsplanung, Leipzig, 04 / 1999; UVP von 12/99, Amt für Umweltschutz
- Verkehrslärmuntersuchung zum Verkehrsvorhaben Mittlerer Ring Ost / Schwedenstraße (Th.-Heuss-Str.) / Knoten Riesaer Str.; Amt für Verkehrsplanung, 15.04.1999
- Schallimmissionsberechnung für den B-Plan Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf", Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, SG Stadtökologie, 11/2000
- Ausbauplanungen zur Permoserstraße und dem Knoten Theodor-Heuss-Straße / Riesaer Straße, Tiefbauamt der Stadt Leipzig, Stand 2000
- Auslobung des städtebaulichen / landschaftsplanerischen Wettbewerbs "Grüner Bogen" im nördlich Anschluß an das Planungsgebiet, ab 09/99

### 1.3 Plangebiet

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 81, "Alte Ortslage Paunsdorf" liegt im Nordosten der Stadt Leipzig und besitzt eine Größe von 17,4 ha.

Es wird im Norden begrenzt durch die Permoserstraße, im Osten durch die Kleingartenanlage "Schule", von hier aus weiterführend über die Döllingstraße in westliche Richtung bildet die Straße "Am Bauernteich" die Abgrenzung nach Osten. Im weiteren Verlauf begrenzt die Riesaer Straße und die Kleingartenanlage "Rose" das Plangebiet östlich. Die Grenze im Süden bilden die Bahnanlagen südlich der Riesaer Straße.

Nach Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Lenzstraße mit Ausnahme einer Bauzeile östlich der Lenzstraße (Gemarkung Sellershausen-Stünz), durch die Grundstücke 142/2, 182/9006, 542 und 543 (alle Gemarkung Paunsdorf) sowie im weiteren Verlauf durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Weinbrennerstraße.

Das Plangebiet war zunächst in zwei Teilbereiche (81.1 und 81.2) aufgeteilt und wurde 1998 zusammengefaßt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 Teil 1 „Permoserstraße“ überplant (vgl. Abb 1).

#### Großräumige Einordnung, angrenzende Gebiete

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den alten Ortskern Paunsdorf, mit der Theodor-Heuss-Straße als innerörtliche Erschließungsachse. Angrenzende Gebiete sind die Gagfah-Siedlung im Westen, die Kleingartenanlagen "Schule" im Nordosten, die Bebauung an der Gutsparkstraße im Osten. Im Norden begrenzt die Permoserstraße das Plangebiet, im Nordwesten jenseits der Straße befindet sich das Gewerbegebiet westlich der Hochtichelnstraße, ehemals Arzneimittelwerk und Galvanotechnik.

### 1.4 Topographie

Von der großräumigen Einordnung her liegt das Plangebiet in den sächsischen Lößfeldern des Leipziger Landes in der Umgebung der Leipziger Tieflandbucht, in genauer Zuordnung zum Tauchaer Hügelland. Dieses weist insgesamt ein geringes Relief auf. Die alte Ortslage liegt auf einer leicht gewellten Ebene, deren höchster Punkt mit 128 m über NN im Bereich des ehemaligen Rittergutes liegt. Der tiefste Punkt befindet sich mit 127 m über NN im Bereich des Dorfgangers. Der Name "Paunsdorf" (wahrscheinlich von Bühne abgeleitet) weist seiner Bedeutung nach auf einen hochgelegenen Ort in feuchter Umgebung.

Diese ebene Fläche fällt nach Nordosten allmählich zur Parthe hin, nach Südwesten zur Östlichen Rietzschke ab. Dieser Charakter eines topographisch kaum markierten Wasserscheide spielte von alters her eine Rolle bei der allezeit notwendigen Entwässerung der Paunsdorfer Fluren durch Gräben

(Lösegraben zur Parthe, Ochsengraben - zugeschüttet - zur Rietzschke). Im südlichen Teilabschnitt liegt die Theodor-Heuss-Straße aufgrund der Unterquerung der Bahntrasse in einem Einschnitt von bis zu 4,00 m.

## 1.5 Historische Entwicklung

Die historische Grundstruktur des Ortes von 1550, einem Bauerndorf, ist heute noch ablesbar: die Dorfstraße, heute Theodor-Heuss-Straße, mit an der Westseite aufgereihten Gütern und an der Ostseite liegendem Rittergut, das ab dem 17. Jhd. teilweise von den Häuslern überbaut wurde, weiter dem Löschteich, dem heutigen Dorfanger, und dem Kirchengut. Die alte Ortslage zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus. Mit zunehmender Verstädterung wurde die Dorfstruktur verdichtet. Um die Jahrhundertwende entstand südöstlich der Ortslage eine Blockrandbebauung (Gebiet am Bauernteich). Im Ortszentrum selbst wurde westlich der Theodor-Heuss-Straße mit einer straßenbegleitenden Bebauung begonnen, diese wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Ursprünglich war Paunsdorf ein Gassendorf, charakteristisch dafür sind Gehöftzeilen mit einheitlicher Giebelstellung zur Dorfstraße, das im 13. Jhd. gegründet wurde. Das Rittergut entstand wenig später. Anfang des 18. Jhd. mußte das Dorf erweitert werden. Der Rittergutsbesitzer verpachtete Parzellen an seine Hausgenossen (Häusler). Die meisten von ihnen bauten ihre Häuser auf dem ehemaligen Rittergut um den Dorfteich herum. Der Dorfteich stand mit dem Entwässerungsnetz in Verbindung, die letzten Reste davon bildet heute der zugeschüttete Ochsengraben. Die Häusler entnahmen ihm Lehm zum Bauen und noch heute bestehen einige dieser zumeist eingeschossigen Gebäude aus Lehm. In der Völkerschlacht zu Leipzig, 1813 wurden die Paunsdorfer Gebäude fast völlig zerstört oder schwer beschädigt. Die heute vorhandene Bausubstanz stammt also hauptsächlich aus Zeiten nach diesem Ereignis.

Nach 1820 setzte eine rege Nebautätigkeit ein durch Zuwanderer, die die Nähe der Stadt suchten. In den Gründerzeitjahren entwickelt sich Paunsdorf zur Industriesiedlung. Es entstanden Industriebetriebe und neue Wohnsiedlungen. Diese entstanden außerhalb, um den alten Ortskern herum. Nach 1880 wurde im Osten die Arbeitersiedlung der Hasag-Neupaunsdorf errichtet.

1920 wurde Paunsdorf eingemeindet und war nunmehr Vorort der Stadt Leipzig. In der Folge setzte eine rege Bautätigkeit ein. Paunsdorf wurde als Wohnstandort für die Stadt interessant und erhielt eine Straßenbahnhaltestelle. Es entsteht die Siedlung hinter dem Straßenbahnhof, auch in Neupaunsdorf wurde weiter gebaut. Die Weltwirtschaftskrise bedeutet einen Einbruch in der Bautätigkeit. In den 30er Jahren entsteht dann die Gagfah-Siedlung im Westen.

Nach 1945 wurden Kriegsschäden beseitigt und Lücken geschlossen, es fand jedoch keine nennenswerte Bautätigkeit statt. Das Rittergutsland wurde durch die Bodenreform aufgeteilt und von Neubauern bewirtschaftet. Für diese wurden die damals üblichen Neubauernhäuser in der alten Ortslage gebaut. In Folge wurde Paunsdorf eher zum anonymen Vorort, der Zustand seiner Gebäude verschlechterte sich zusehends. So wurden 7 der Häuslergebäude auf der Südseite der Döllingstraße

in den 20er Jahren für Neubauten abgerissen, desweiteren nach 1955 auf der Nordseite einige weitere wegen Baufälligkeit. Als Ergebnis dieser Entwicklung sind in Alt-Paunsdorf wenig geschlossene Straßenzüge vorhanden.

## **1.6 Derzeitige Nutzung**

Die alten Gehöfte westlich der Theodor-Heuss-Straße sind fast alle noch bewohnt, Stallungen stehen leer oder werden zur Kleintierhaltung genutzt, die Stallungen des Rittergutes wurden zu Wohneinheiten umgebaut. Geschößwohnungsbauten stehen westlich der Theodor-Heuss-Straße und am Röschenhof. Entlang der Riesaer Straße und der Westseite der Theodor-Heuss-Straße befinden sich in den Geschößbauten aus der Gründerzeit neben der Wohnnutzung in den Obergeschossen meist erdgeschossig Handel und Dienstleistung. An der Döllingstraße liegen Kindergarten, Kinderhort und Schule. Im ehemaligen Rathaus am Röschenhof ist das Altenpflegeheim untergebracht. Kirche und Pfarrei liegen unmittelbar an der Kreuzung Riesaer-/ Theodor-Heuss-Straße, der Jugendclub im Kulturhaus "Walter Barth" im Gebäude Theodor-Heuss-Straße 30.

Südlich der Riesaer Straße existieren die Kleingartenanlage "Rose" sowie eine der Kirche gehörende Grünfläche (alter Friedhof), die direkt an die Bahntrasse angrenzen. Westlich der Schwedenstraße befindet sich am Südrand des Plangebiets ein Bahnhofsgebäude der Deutschen Bahn AG. Weiter nördlich zwischen Theodor-Heuss-Straße und Riesaer Straße bestehen neben einem Wohngebäude Flächen mit Brachland.

## **2. Anlass und Ziel der Planung, Entwicklung aus dem FNP**

Der Bebauungsplan orientiert sich in seinen Inhalten an dem vorausgegangenen städtebaulichen Entwurf vom Juni 1995 für die alte Ortslage Paunsdorf (siehe 4.1) und entwickelt diesen fort.

Durch den geplanten Ausbau des Mittleren Ringes wird das bis heute bereits gestörte städtebauliche Gefüge an der Theodor-Heuss-Straße weiter in Mitleidenschaft gezogen und somit eine Neuordnung des gesamten Bereiches der Alten Ortslage notwendig.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen städtebaulichen Mängel - brachliegende Grundstücke, fehlende Raumkanten, die schlechte Bausubstanz (seit 1945 fand kein nenneswerter Neubau statt) - müssen im Sinne des Erhalts und der Entwicklung des Gebietes beseitigt werden. Es muss aufbauend auf dem zu bewahrenden historischen Bestand für den gesamten alten Ortskern ein neues städtebauliches Geflecht entwickelt werden.

Hierbei stellen sich für das Plangebiet folgende übergeordneten Planungsanforderungen dar:

- die übergeordnete Entscheidung zur Führung des Mittleren Ringes in Teilabschnitten (verkehrspolitische Leitlinien der Stadt Leipzig)
- die Erneuerungsbedürftigkeit von Gebäudesubstanz und Raumstruktur

- die funktionale, strukturelle und freiraumbezogene Neubestimmung im Verflechtungs-  
bereich Paunsdorf.

Alternative Untersuchungen bezüglich des Mittleren Ringes wurden auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfes in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig angestellt. Die Variante des Teilausbaus Theodor-Heuss-Straße mit Ansatz "Neuer Rand Ost" wurde dem Bebauungsplanverfahren zugrundegelegt.

Aufbauend auf dieser grundsätzlichen Entscheidung werden unter Berücksichtigung der Substanzerneuerung und der strukturellen Neubestimmung im Verflechtungsraum die Grundlinien der städtebaulichen Neuordnung entwickelt.

Für den Verflechtungsraum Paunsdorf wurde ein städtebauliches Modell entwickelt, das zwei zentrale Bereiche mit unterschiedlicher Funktion vorsieht. Der Schwerpunkt von Versorgung und Dienstleistung liegt im Umfeld des jetzt schon bestehenden Einkaufszentrums Lehdenweg. Das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum soll langfristig in Zusammenhang mit der Alten Ortslage etabliert werden. Dies bietet sich hier besonders an, da bereits jetzt schon öffentliche Einrichtungen (wie etwa das Kulturhaus "Walter Barth") vorhanden sind. Das historische Umfeld und die vorhandenen Freiflächen "als markanteste" Identifikationsmerkmale Paunsdorfes, ermöglichen und begünstigen die Entwicklung Alt-Paunsdorfs als sozialen Mittelpunkt.

Der kulturelle Pol der alten Ortslage soll über das zu entwickelnde Freiraumelement des "Grünen Bogens" mit dem wirtschaftlich-dienstleistungsbezogenen Pol des Paunsdorf Centers verbunden werden. Der "Grüne Bogen" soll sich nördlich der Permoserstraße an das Plangebiet des Bebauungsplans anschließen und wird derzeit auf der Basis der Ergebnisse des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbes vorbereitet.

Auch die Sicherung und die Aufwertung des Wohnstandortes Alt-Paunsdorf ist Ziel der Planung, die den Rahmen für eine zukunftsorientierte Planung beschreibt. Die Sicherung und der langfristige Ausbau von kulturellen Einrichtungen kann als Initialzündung die weitere Entwicklung des Gebietes fördern und weitere Initiativen im privaten und wirtschaftlichen Bereich anstoßen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig aus dem Jahre 1995 wird die alte Ortslage Paunsdorf größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Ausnahme bildet der Bereich westlich der Theodor-Heuss-Straße, der als Mischbaufläche gewidmet ist. Ebenso ist südöstlich der Kreuzung Riesaer Straße / Theodor-Heuss-Straße ein Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. In die Bebauungsstruktur eingelagert sind im FNP die Grünflächen des Großen Gartens, des Dorfangers und der Kleingartenanlage "Rose".

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich in weitesten Teilen an den Aussagen des Flächennutzungsplans. Ausnahmen bilden hierbei lediglich die Festsetzungen von Mischbauflächen östlich entlang der Theodor-Heuss-Straße und südöstlich der Kreuzung Riesaer Straße / Theodor-Heuss-Straße. Hierbei wird als Planungsziel das gleichberechtigte Nebeneinander der Funktionen Wohnen und Arbeiten verfolgt.

Mit dem Bebauungsplan soll mit der FNP-Änderung Nr. 31 der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

### **3. Grundlagen**

#### **3.1 Bestand**

Das Ortsbild der alten Ortslage wird heute geprägt durch Gebäudestrukturen aus verschiedenen Epochen, der ursprünglich dörflichen, bestehend aus Gehöften des 16. Jhd. sowie einer kleinen Häuslersiedlung, und den städtischen Gründerzeitbauten an der westlichen Theodor-Heuss-Straße und dem südöstlichen Teil des Plangebietes. Heute kann man an der westlichen Theodor-Heuss-Straße eine Durchmischung von dörflichen und städtischen Gebäuden erkennen.

In der Parzellenstruktur spiegeln sich noch heute historische Stationen wieder. Westlich der Theodor-Heuss-Straße zeichnen sich große, tiefe Grundstücke ab, während sich - südlich der großflächigen ehem. Rittergutparzellen teilweise sehr kleine Grundstücke um den Dorfanger gruppieren.

Die Gebäude aus dem Zeitraum der Verstädterung und der Nachverdichtung, (Gründerzeit) sind meist drei- bis viergeschossig, während die Gebäude aus den Zeiträumen davor ein- bis zweigeschossig sind.

Die Gebäude befinden sich teilweise in schlechtem Bauzustand, die Freiflächen dazu machen einen vernachlässigten, verwilderten Eindruck. (Ausführliche Bestandsanalyse siehe Städtebaulicher Entwurf für die alte Ortslage Paunsdorf).

#### **3.2 Verkehr**

Das heutige Erschließungsnetz entspricht im wesentlichen der historischen Wegführung. Die Theodor-Heuss-Straße, Grundgerüst des alten Gassendorfes, ist heute die Haupteerschließungsstraße in Alt-Paunsdorf. Die wichtigen Wegebeziehungen in früherer Zeit liefen entlang des westlichen Ortsrandes oder mit Abstand am Rande der Gemarkungsgrenze. Dies sind heute die Hohentichelnstraße im Norden, die an die Torgauer Straße B 87, der einstigen Poststraße nach Eilenburg, anknüpft sowie die Pemoserstraße. Diese Straßen sind alle mit ca. 20.000 Kfz pro Tag belastet. Auch die Riesaer Straße B6 (ehem. Poststraße nach Wurzen) ist momentan durch den Nahbereichsverkehr stark belastet. Ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegnetz besteht jedoch nicht. Die Systemfunktionen der Straßen im Verflechtungsraum Paunsdorf werden sich wandeln.

Die Torgauer Straße ist bisher eine der Radialen des Ringsystems Leipzigs und soll laut FNP künftig einen 4-streifigen Ausbau erhalten, um die prognostizierten Verkehrsstärken aufnehmen zu können. Dieser Ausbau ist mittlerweile nahezu abgeschlossen. Die Pemoserstraße soll ebenfalls auf vier Spuren ausgebaut werden (zugrunde gelegte Ausbauplanung mit Stand 10.08.00) und mit der Führung der B 6 die Funktion der Wurzner Str. / Riesaer Straße übernehmen.

Die Hohentichelnstraße und die Theodor-Heuss-Strasse werden künftig im Zuge der Planungen des "Mittleren Ringes" ausgebaut. Dessen Bedeutung liegt hauptsächlich darin, den Straßenverkehr, der aus den äußeren Stadtteilen und Bundesstraßen einfließt, aufzunehmen und im Ringsystem zu verteilen, desweiteren in der Anbindung der bestehenden bzw. der am Stadtrand sich entwickelnden Gewerbegebiete. Entsprechende Planungen werden zur Zeit vorgenommen und bilden die Grundlage für die Ausbauerfordernis in der Theodor-Heuss-Straße (zugrunde gelegte Ausbauplanung Knotenpunkt Riesaer Straße / Theodor-Heuss-Straße, Stand 06/2000). Die Inanspruchnahme der Theodor-Heuss-Straße als Teilstück des Mittleren Ringes verändert die gesamte städtebauliche Situation für die alte Ortslage Paunsdorf, sie muß dem zu Folge neu definiert werden.

Im Hinblick auf die Trassen des ÖPNV übernimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion. Innerhalb des Gebietes verlaufen auf der Riesaer Straße Straßenbahnlinien (geplanter Ausbau dieser Stadtbahnlinie). Des weiteren verkehren mehrere Buslinien. Plangebiet ist damit hervorragend an das ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig angeschlossen.

### **3.3 Freiflächenstruktur, grünordnerische Bestandssituation**

Der Freiflächenanteil in Altpaunsdorf ist aufgrund der ausgedehnten zusammenhängenden Freiflächen hoch. Das liegt vor allem am "Großen Garten", der einen wertvollen Gehölzbestand aufweist und am Dorfanger. Es gibt Baulücken an den Straßenzügen, ungenutzte Grundstücke durch altersbedingten Abgang. Das Fehlen von Neubaumaßnahmen in den letzten Jahrzehnten macht sich bemerkbar. Die freien Flächen werden als Gärten genutzt oder sind wie im Bereich der Mehrfamilienhäuser teilweise vernachlässigt und verwildert. Hier sind im Laufe der Zeit viele Buschgruppen und Hecken herangewachsen. Auch südlich der Riesaer Straße ist durch die Kleingartenanlage "Rose" sowie den alten Friedhof eine große zusammenhängende Grünfläche vorhanden.

#### **Biotoptypen:**

Die Freiflächen / Biotoptypen lassen sich in den Teilbereichen wie folgt beschreiben:

Westlich der Theodor-Heuss-Straße:

- Südlicher Teilabschnitt verwilderte Gärten mit alten Obstgehölzbeständen, Gärten und Kleingärten mit mit Rasenflächen, Obst- und Ziergehölzen
- Nördlicher Teilabschnitt: Wohnhöfe, kleinteiligere Gärten und Grünflächen

Südlicher Teilbereich östlich der Theodor-Heuss-Straße:

- Block- und Zeilenbebauung mit Wohnhöfen und intensiv gepflegte Grünflächen, in Teilbereichen mit Mietergärten und Rasenflächen.
- Parkanlage um Dorfkirche mit wertvollen alten Gehölzen

Nördlicher Teilbereich östlich der Theodor-Heuss-Straße:

- Parkanlagen des Großen Gartens und des Dorfangers mit wertvollem alten Baumbestand und intensiver Nutzungsintensität

- Häuslergasse: Kleine Höfe und Gärten mit "Hausbäumen", Großsträuchern und Zierpflanzungen
- Baulücken am Rittergut und zwischen Großem Garten und Kleingartenanlage: Ruderalisierte Flächen, mehrjährige Bestände an Spontanvegetation, beginnende Verbuschung.

Teilbereich südlich der Riesaer Straße - Westabschnitt:

- Zeilenbebauung mit intensiv gepflegten Rasenflächen
- arten- und strukturreiche Gartenflächen
- brachliegende Wiesenflächen
- Böschungflächen entlang der Theodor-Heuss-Straße und im Bahnhofsbereich

Teilbereich südlich der Riesaer Straße - Ostabschnitt:

- Kleingartenflächen, intensiv gepflegt
- brachliegende Wiesenflächen
- Obstbaumwiese
- Böschungflächen entlang der Theodor-Heuss-Straße

Der Gehölzbestand im Planungsgebiet setzt sich vorwiegend aus heimischen Laubarten und eingebürgerten siedlungstypischen Arten mit einem geringen Bestand an Nadelgehölzen zusammen. Im Bereich des Großen Gartens finden sich auch seltenere Arten und Sorten von Laubgehölzen. Im Wildaufwuchs der Ruderalflächen sind Robinie und Birke dominant.

#### **Schutzobjekte nach SächsNatSchG:**

Als Naturdenkmal ist im südöstlichen Teil des Plangebiets eine Stieleiche auf dem Flurstück 104a als Naturdenkmal geschützt. Desweiteren existiert mit der Streuobstwiese im südöstlichen Teil des Plangebiets südlich der Kleingartenanlage "Rose" ein geschütztes Biotop nach §26 SächsNatSchG. Der Baumbestand über 10cm Stammdurchmesser und Großsträucher über 4m fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

#### **Klimatische Bestandssituation:**

Das Lokalklima ist durch Überwärmungseffekte (Versiegelungsgrad) und Schadstoffeinträge des Straßenverkehrs (insbesondere Theodor-Heuss-Strasse / Riesaer Straße / Permoserstraße) belastet. Der Bereich zwischen den Straßen Döllingstr., Am Bauernteich, Riesaer Straße und Kirchplatz ist nach den Ergebnissen der Stadtklimauntersuchung 1997 dem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich zuzuordnen.

Die großen Grünflächen des Großen Gartens, des Dorfangers, der Kleingartenanlagen, der Brachflächen sowie der Gärten westlich der Theodor-Heuss-Strasse wirken sich als Frischluftproduktions- und Kaltluftentstehungsgebiete positiv auf das Lokalklima aus, besitzen jedoch nur eine mittlere Ausgleichsfunktion.

In der Klimafunktionskarte der Stadt Leipzig ist der Bereich westlich der Theodor-Heuss-Straße als geringfügig überwärmter Peripheriebereich des städtischen Raums (Stadtrand- und Siedlungsklima), der östlich der Theodor-Heuss-Straße gelegene Bereich als gemäßigt städtischer Überwärmungsbereich (Stadtklima) ausgewiesen. Die Gleisanlagen am Südrand des Plangebiets sind in der Klimafunktionskarte als primäre Luftleitbahnen dargestellt.

In der detaillierteren Beschreibung der grünordnerischen und landschaftsökologischen Bestandssituation wird auf die Teilbereichsgrünordnungspläne verwiesen.

### 3.4 Identifikationselemente

Wie oben beschrieben, besitzt die alte Ortslage vielfältige, markante und historisch interessante Elemente, die den Ort prägen. Die bedeutendsten Identifikationselemente Paunsdorfs sind die Parkanlagen, der "Große Garten" am ehem. Rittergut, der Dorfanger und der Kirchplatz mit der Kirche. Die Bauten aus verschiedenen Zeitepochen, die alten Gutshöfe, die Häuslersiedlung und die Bauten aus der Gründerzeitära bilden ein trotz aller Mängel spannungsvolles Ortsbild.

### 3.5 Denkmalschutz

In die Denkmalliste der Stadt Leipzig sind für den Bereich Altpaunsdorf folgende Objekte ausgewiesen (Kulturdenkmale im Sinne §2 SächsDSchG), Stand Februar 1999:

Am Bauernteich: 8,14,15,17,19,

Am Röschenhof: 2/ 4/ 6, 8, 10, 12

Döllingstraße: 1, 3, 5, 25 (Schule)

Häuslergasse: 5, 6, 7, 8

Postreitergasse: 1, 2, 4

Riesaer Straße: 26, 27a, 31 (Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus), 37, 39

Theodor-Heuss-Straße: 12, 14/14a, 16, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 28, 30, 32, 36, 40, 43

Österreicherdenkmal, Bahnhof Paunsdorf und Eisenbahnbrücke über die Theodor-Heuss-Straße

Seegritzer Straße: 1, 3, 5, 7, 9, 13, 17

Der Bereich um die Kirche und die nördlich angrenzenden Flächen ist als Bodendenkmal ausgewiesen.

### 3.6 Hydrogeologie

Siehe Bericht "Historische Erkundung" L 95/160.87 vom 25.03.1996 von R. Buchholz + Partner, Pkt 2,3:

"Die Hydrogeologie wird entscheidend durch sogenannte Schmelzwassersande der beiden Saalevereisungen geprägt. Diese oberflächennahen bis anstehenden Sand- und Kieskörper bilden die Grundwasserleiter GWL 1.3 (bis Oberfläche) und GWL 1.4 mit starker, wenn auch vorrangig

niederschlagsabhängigen Wasserführung, die auf Grund der Einbettung dieser GWL in den weitgehend stauenden Geschiebemergelkomplex eine nur langsame natürliche Abführung dieses Schichtwassers aufweist. Im aufgefüllten Zustand kommt es daher im Raum Paunsdorf häufig zu oberflächennaher Vernässung, unterstützt durch die Stauwirkung des Geschiebelehms. Seit Beginn der Besiedelung hat man deshalb Entwässerungsmaßnahmen durch Anlegen von Gräben vorgenommen. Auf die Unterkellerung der Häuser im Dorf hat man auf Grund dieser Situation häufig verzichtet."

Die o.g. Muldeschotter (s. Gutachten) hingegen bilden den räumlich ausgedehnten GWL 1.5, der für Leipzig und sein östliches und nördliches Umland den für die Trinkwasserversorgung entscheidenden Hauptgrundwasserleiter darstellt und durch zahlreiche Wasserwerke genutzt wird. 1903 wurde für Paunsdorf ein Wasserwerk errichtet einschließlich Wasserturm zur Druckerhöhung, in neuester Zeit wurden diese jedoch stillgelegt.

Die Kontaminationsgefährdung der Grundwasserleiter GWL 1.4 und GWL1.5 ist in Anbetracht der mehr oder weniger großen Exponiertheit der GWL1.3 und 1.4 relativ hoch.

Insgesamt begünstigen die natürlichen Bedingungen partiell das Eindringen von Schadstoffen in wasserführende Schichten sowie deren Ausbreitung.

### **3.7 Abfall-, Altlasten-, Bodenschutz**

Im Altlastenkataster der Stadt Leipzig sind für den Einzugsbereich des Bebauungsplanes folgende Altlasten- und Altlastenverdachtsstandorte registriert:

- Riesaer Straße 36, ehemalige Tankstelle
- Flurstück 1b, Lehdenweg, ehemaliger Autohandel
- Lenzstraße, Trafostation

Die im Einzugsbereich des Altstandortes Riesaer Straße 36 ehemals vorhandenen Schadstoffbelastungen im Boden und im Grundwasser wurden saniert, so dass für die weitere gewerbliche Nutzung der Fläche keine nutzungsbezogenen Gefährdungen zu besorgen sind. Außerhalb der Fläche der ehemaligen Tankstelle ist Mischnutzung möglich.

Die bei den orientierenden Untersuchungen auf dem Flurstück 1b der Gemarkung Paunsdorf im Lehdenweg ermittelten Bodenbelastungen sind oberflächlich und besitzen lediglich eine geringe Umweltrelevanz. In Vorbereitung bzw. Durchführung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind die Bodenbelastungen - baubegleitend überwacht - zu beseitigen.

Im Bereich der Trafostation Lenzstraße sind keine akuten Gefahren zu besorgen. Indikative Altlastenuntersuchungen sind deshalb nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist eine baubegleitende Überwachung der Arbeiten durch einen Gutachter vorzusehen.

Aufgrund der Aussagen der Altlastenuntersuchungen, nach denen von den vorgefundenen Situationen keine nutzungsbezogenen Gefährdungen ausgehen, wurden die Standorte nicht in die Plandarstellung entsprechend Nr. 15.12 der Anlage zur PlanzV übernommen.

## **4. Konzeption**

### **4.1 Räumliches Konzept**

Sowohl durch den Ausbau des Mittleren Ringes, als auch durch die Integration in die Stadtteilentwicklung Leipzig Nord-Ost, muß eine neue innere Struktur gefunden werden. Wie bereits weiter oben angesprochen, wurde für den Verflechtungsbereich Paunsdorf ein städtebauliches Modell entwickelt, das zwei zentrale Bereiche mit unterschiedlichen Funktionen vorsieht (Punkt 2, Anlaß und Ziele der Planung sowie Städtebaulicher Entwurf Alte Ortslage Paunsdorf 6/95, Rahmenkonzept Paunsdorf). Das kulturelle und gesellschaftliche Zentrum soll in Zusammenhang mit der alten Ortslage Paunsdorf ausgebaut werden. Die beiden zentralen Bereiche werden durch einen Stadtpark in Form des "Grünen Bogen" verbunden. Dieser bildet einen städtebaulichen Bezug von Alt Paunsdorf bis zur Kiebitzmark.

So definiert sich der planerisch-gestalterische Ansatzpunkt für die Alte Ortslage Paunsdorf. Die übergreifende Freiraumentwicklung, der "Grüne Bogen", nimmt ihren Anfang am Großen Garten beim ehemaligen Rittergut und setzt sich dann nach Norden fort über die Pernoserstraße.

Nach Süden schließt sich mit Baumparterre und Anger die gebietsinterne Freiraumstruktur an. Die Freiräume um die Kirche und das Altenpflegeheim (ehem. Rathaus) binden etwas versetzt an diese Linie an. An dieser Nord-Süd-Linie organisiert sich nunmehr die städtebauliche Erneuerung der alten Ortslage.

Wichtig für die Ortsstruktur ist die Einordnung der ausgebauten Theodor-Heuss-Straße in einen, wie oben beschriebenen, erweiterten Stadtgrundiß, d.h. heißt die räumliche Wirkung der zum Mittleren Ring ausgebauten Theodor-Heuss-Straße muß gemildert werden. Eine rhythmisch gegliederte Raumfolge von Platz - Straße - Platz soll das Problem der Straßenschneise gestalterisch bewältigen helfen. Der Entwurf sieht vor, die räumliche Wirkung als Straßenraum mit beidseitiger Bebauung auf den Bereich des Häuslergebietes zu beschränken, nördlich und südlich führt die Straße durch aufgeweitete Platzräume. Im Norden wird der Raum durch die aufgewertete Situation ehem. Rittergut geprägt, im Süden durch das ehem. Rathaus am Röschenhof, das Denkmal und die Kirche. Der Standort Altpaunsdorf soll darüberhinaus durch Neubaumaßnahmen gesichert werden. Der Entwurf sieht dazu vor allem das Schließen von Raumkanten vor.

### **4.2 Nutzungskonzept**

Das ehemalige Rittergut im Norden der Entwicklungslinie findet dabei eine neue Ausformung auf dem alten Grundriß mit der Möglichkeit der Mischung von Dienstleistung, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Wohnen. Entlang der östlichen Seite der Theodor-Heuss-Straße müssen die alten Gebäude für den Ausbau der Straße weichen. Die erhaltenen Teile des Häuslergebietes werden zu einer neuen Einheit strukturell ergänzt. Hier entsteht eine neue geschlossene Gebäudezeile

(Schallschutzspange), die durch die Verkettung von Hauptgebäuden mit zweigeschossigen Zwischenbauten entsteht. In den übrigen Bereichen werden aufgebrochene Raumkanten ergänzt. Dies trifft insbesondere für den westlichen Teil der Theodor-Heuss-Straße zu.

#### **4.3 Erschließungskonzept**

Das Gebiet ist insgesamt gut an überörtliche Verkehrsverbindungen angeschlossen, Permoser-, Hohenticheln-, Torgauerstraße im Norden, Riesaer Straße im Süden. Die Theodor-Heuss-Straße, Haupteerschließungsstraße Alt-Paunsdorfs, bildet die Verbindung in Nord-Süd-Richtung (s.o.). Die interne Erschließung im Plangebiet östlich der Theodor-Heuss-Straße erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche und Anliegerstraßen. Die Fußgänger finden mit den verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerbereichen im Gebiet ein durchgehendes Wegenetz vor. Ihre Situation wird deutlich verbessert.

Das Plangebiet ist vom öffentlichen Nahverkehr durch Straßenbahn und Buslinien erschlossen, Haltestellen befinden sich im Bereich Theodor-Heuss-Straße und Riesaer Straße. Für den ruhenden Verkehr werden besondere Flächen ausgewiesen, im Bereich der Neubebauung Carports und Tiefgaragen, Ansonsten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der Querschnittsbreite der Theodor-Heuss-Straße wurde innerhalb der verkehrsplanerischen und städtebaulichen Konzeption eine Radwegführung über die inneren Erschließungsstraßen gegenüber einer Wegführung entlang der Theodor-Heuss-Straße vorgezogen. Aus diesem Grunde führen Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung im Südabschnitt zwischen Bahntrasse und Riesaer Straße zunächst entlang der Theodor-Heuss-Straße und dann nach Norden abseits der Hauptachse der Theodor-Heuss-Straße auf der Westseite über die Weinbrennerstraße und auf der Ostseite über die Döllingstraße in Richtung des ehemaligen Ritterguts. Auf Basis dieser Wegführung ist ein gefahrloses Befahren abseits der stark frequentierten Theodor-Heuss-Straße für Fahrradfahrer möglich.

In West-Ost-Richtung sind einerseits Fahrradstreifen entlang der Riesaer Straße vorgesehen und andererseits eine Durchquerung des Plangebiets von der Schmitzstraße aus über eine für den Fuß- und Radverkehr gewidmete Fläche, einen Überweg über die Theodor-Heuss-Straße und weiter über die Döllingstraße möglich. Insofern existiert auch in Ost-West-Richtung eine Alternative für eine Radwegebeziehung abseits der Hauptverkehrstrassen.

#### **4.4 Freiraumkonzept**

Auf die Einordnung in das Grundkonzept "Grüner Bogen" für den Verflechtungsbereich wurde bereits hingewiesen. Wichtigster Tatbestand für die Entwicklung eines gebietsbezogenen Freiraumkonzeptes ist die Verlagerung der Schwerpunktlinie von der Theodor-Heuss-Straße, die durch den Ausbau weitere Belastungen erfahren wird, nach Osten in die Alte Ortslage. Die Nord-Süd verlaufende Linie von geplanten und bereits bestehenden Freiräumen bilden hier die Grundlage für den künftigen

Gestaltungscharakter der alten Ortslage Paunsdorf mit der qualitätsvollen Abfolge von Freiräumen: Eine gefaßte räumliche Situation am Standort des ehem. Ritterguts stellt den Verknüpfungspunkt zu dem "Grünen Bogen", diesseits der Permoserstraße dar. Das neue Element des Baumparterres führt zwischen der arrondierten Häuslersiedlung und einer ergänzenden Randbebauung am "Großen Garten" zum bestehenden Dorfanger hinunter. Die Freiraumlinie verschwenkt im Bereich des Angers nach Westen und führt in das Umfeld des Altenpflegeheimes und der Kirche mit Anschluß an den Knotenpunkt Riesaer Straße / Theodor-Heuss-Straße. Durch diese neue städtebauliche Bezugslinie wird der Anger zum Dreh- und Angelpunkt aufgewertet und ist nicht wie bisher ein an die angelagerter Freiraum. So wird von diesem auch eine Freiraumverbindung in den Großen Garten angeboten.

Als Entwicklungsziele ist für die wichtigen Freiraumbereiche zu nennen:

#### **Großer Garten (Maßnahmen M3 und M4)**

Gegenwärtig ist der Park nicht öffentlich zugänglich, die Planung sieht jedoch eine Öffnung des Parks vor und schafft neue Zuwegungen von der Siedlungsstruktur der alten Ortslage aus. Gleichzeitig soll der Große Garten ein Baustein der Freiraumvernetzung zum nördlich angrenzenden Freiraumelement des "Grünen Bogens" darstellen.

Der nördliche Randbereich zur Permoserstraße soll durch Pflanzungen ergänzt werden und eine Abschottung zum Straßenraum bilden. Gleichzeitig soll der Park durch Einbeziehung der Grundstücke 1h, 1g, 51 sowie die derzeit zum Schulsport, als Schulgarten und für den Kindergarten genutzten Bereiche in seiner Fläche um rund 0,8 ha vergrößert werden. Maßnahmen im Großen Garten sind zudem der Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes sowie pflegende Eingriffe in Form einer Beseitigung von unerwünschtem Aufwuchs auf den Ruderalflächen.

#### **Dorfanger (Maßnahme M3)**

Der Dorfanger als ehemals verfüllter Dorfteich soll wie oben beschrieben in seiner Funktion als zentrale Freifläche der alten Ortslage gestärkt werden. Dies setzt in der Umsetzung im Objektbezug den Erhalt und die Ergänzung der Wegebeziehungen sowie eine Qualitätssteigerung der Aufenthalts- und Spielflächen, die Pflege und Akzentuierung des Gehölzbestandes sowie Maßnahmen zur Lärminderung gegenüber der Theodor-Heuss-Straße voraus.

#### **Entwicklungspflege Wiesenfläche (Maßnahme M 5)**

Die teilweise mit ruderalen Brennessel- oder Goldrutenbeständen bzw. mit Gehölzsämlingen und Sträuchern verbuschten privaten Wiesenflächen südlich und östlich des Kleingartenvereins "Rose" im Südostabschnitt des Bebauungsplangebietes bedürfen einer extensiven Entwicklungs- und Erhaltungspflege. Ziel ist es, die floristisch und faunistisch artenreichen Wiesenflächen zu erhalten und zu entwickeln. Die Entwicklungspflege setzt dabei eine ein- bis zweimalige Mahd / Jahr voraus und sollte sich nicht nur auf die nach §26 SächsNatSchG geschützte Streuobstwiese, sondern auf die angrenzenden Flächen beziehen.

### **Private Gartenbereiche westlich der Theodor-Heuss-Straße**

Entgegen dem ehemaligen städtebaulichen Konzept werden die großen privaten Freiräume westlich der straßenbegleitenden Bebauung der Theodor-Heuss-Straße nicht für eine Ergänzungsbebauung in zweiter Reihe vorgesehen, sondern im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist es, in diesem Bereich ökologisch stabile Grünflächen und den individuellen Charakter der Gartenländer hinter den Hofbereichen zu erhalten. Um eine Störung dieses Bereich durch den weiteren Ausbau mit Nebenanlagen zu vermeiden, wird der Bereich als private Grünfläche gewidmet.

### **4.5 Infrastrukturelle Erschließung**

Der Geltungsbereich ist derzeit elektrotechnisch erschlossen, zudem sind bereits Netzsanierungen im Zusammenhang mit dem Straßenumbau Theodor-Heuss-Straße / Permoserstraße für das Jahr 2001 vorgesehen. Eine Anpassung des Netzes entsprechend der städtebaulichen Neuordnungsbereiche wird erforderlich werden.

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ein Netzstrang von 10KV-Kabeln, welcher in die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen wurde.

Ein Großteil des Plangebiets wird durch Erdgas versorgt, nur ein kleiner Teil im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Döllingstraße wird über Fernwärme von Norden von der Permoserstraße aus versorgt. Die Trasse der Fernwärmeleitung ist in die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Wasser ist über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet in Richtung Westen über Haupttrassen in der Riesaer Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Döllingstraße.

Sowohl bei der Wasserversorgung als auch bei der Abwasserkanalisation werden Netzanpassungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Neuordnung notwendig.

Trotz des Vorhandenseins von Versorgungseinrichtungen innerhalb des öffentlichen Raumes werden diese nicht im Bebauungsplan dargestellt, da die Standorte über Konzessionsverträge gesichert sind.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Entlang der ausgebauten Theodor-Heuss-Strasse wird ein MI-Gebiet ausgewiesen, welches als Planungsziel ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Funktionen Wohnen und Arbeiten verfolgt. Hintergrund der Ausweisung ist der beabsichtigte Ausbau der Theodor-Heuss-Strasse, welcher veränderte städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenbedingungen mit sich bringt, auf die neben

einer städtebaulichen Neuordnung östlich der Theodor-Heuss-Strasse auch im Rahmen der langfristig anzustrebenden Gebietscharakteristik entlang der Theodor-Heuss-Strasse reagiert werden muss. In diesem Sinne ist damit zu rechnen, dass sich durch den Ausbau der Theodor-Heuss-Strasse die Voraussetzungen für ein weiterhin stark durch die Funktion Wohnen geprägte Gebietscharakteristik analog des heutigen Bestandes durch die Verkehrsbelastung verschlechtern werden und für eine funktionale Stabilisierung der Bereiche entlang der Theodor-Heuss-Strasse auch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung bestehen muss. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Situation des Wohnungsmarktes innerhalb der Stadt Leipzig zu sehen, bei welchem sich auch mittel- bis langfristig keine Veränderungen abzeichnen, welche eine Wohnfunktion entlang der Theodor-Heuss-Strasse bezogen auf eine Wohnungsmarktnachfrage auch an benachteiligten Standorten unterstützen könnten. Neben der am Bestand orientierten Mischgebietsfestsetzung westlich der Theodor-Heuss-Straße ist damit auf Basis der vorgenannten Gründe die Ausweisung eines MI-Gebietes auch östlich der Theodor-Heuss-Straße nicht als eine Fortführung der Bestandssituation entlang der Theodor-Heuss-Strasse anzusehen, sondern stellt ein Planungsziel dar, welches eine Funktionalität der Gebiete entlang der Theodor-Heuss-Strasse sicherstellen soll.

Um die im MI-Gebiet und innerhalb des östlich angrenzenden WB-Gebietes bestehende Wohnbebauung nicht zu belasten, werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht zugelassen.

Die weiteren, schon heute überwiegend bebauten Gebiete östlich der Theodor-Heuss-Straße und nördlich der Döllingstraße werden als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Diese Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, daß sie zwar überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sind, aber zugleich bestimmte, mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zulassen. Die Kommentare weisen darauf hin, daß es von den Aufgaben und dem Charakter des Gebiets her nicht angezeigt ist, sie zu einem WA-Gebiet zu entwickeln. In Paunsdorf soll das besondere dieser gemischten städtebaulichen Struktur, die dem eines innerstädtischen Wohnens entspricht, erhalten werden. Auf der Rechtsgrundlage des §4a (4 Nr.2) BauNVO müssen mindestens ein Drittel der Geschoßflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechend § 4a (3) Nr. 1-3 BauNVO sollen nicht zulässig sein.

Die übrigen Gebiete zwischen Röschenhof und Riesaer Straße werden mit Ausnahme der Bebauung am Kreuzungsbereich Riesaer Straße / Am Bauernteich als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da es sich hierbei hauptsächlich um Wohnstandorte handelt, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen. Die übrigen Flächen für die bauliche Nutzung werden als Gemeinbedarfsflächen entsprechend § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Diese beinhalten schulische Einrichtungen, Kindergärten, Alteneinrichtungen und sonstige soziale Zwecke.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen für jedes Baufeld orientieren sich sowohl am Bestand und an den im städtebaulichen Entwurf entwickelten ergänzenden Baumaßnahmen. Dadurch sind in einigen Baufeldern Überschreitungen des nach §17 BauNVO zulässigen Maßes der Grundflächenzahl gegeben. So werden in Teilbereichen im Allgemeinen bzw. Besonderen Wohngebiet (WAWB) die Grundflächenzahlen mit 0,85 / 0,5 überschritten. Die Überschreitung resultiert entsprechend dem § 17 (3) BauNVO aus der Orientierung an dem größtenteils denkmalgeschützten Bestand. Die neuen Gebäude zur Schließung der Raumkante werden gleich behandelt. Ebenso wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Besonderen Wohngebiet (WB) bzw. im Mischgebiet (MI) von 0,6 in Teilabschnitten mit Werten von 0,7 überschritten. Es handelt sich hier um Gebiete mit denkmalgeschützter Bausubstanz am Anger bzw. in der Häuslersiedlung, die so in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Der angrenzende Anger als große Freifläche und der Innenbereich mit Hausgärten in der Häuslersiedlung leisten hier einen Ausgleich zur dichten Bebauung. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind gesichert.

Da im Gebiet Alt-Paunsdorf ausreichend öffentliche und private Freiflächen vorhanden sind, die sich über die ganze Ortslage erstrecken, und die im Bebauungsplan durch ergänzende Maßnahmen weiterentwickelt werden, sind Überschreitungen der Grundflächenzahlen insgesamt städtebaulich gerechtfertigt.

### Bauweise

Entsprechend der Maßgabe des alten Stadtgrundrisses wird zum einen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die rein geschlossene Bauweise wird ergänzt und definiert durch die abweichende Bauweise 1-3 (Verkettung von Baukörpern, einseitige Grenzbauten oder geschlossen innerhalb des Baufensters).

Zum anderen werden im Plangebiet auch im Bereich von solitären Baukörpern im Bestand offene Bauweisen festgesetzt.

Aufgrund der Notwendigkeit eines Einfügens von Neubauten in die Bestandsbebauung nördlich der Seegritzer Straße mit überwiegend alten 2-geschossigen, denkmalgeschützten Gebäuden wird im Baufeld 25 mit der Bauweise a1( einseitige Grenzbauten) ein reduzierter Gebäudeabstand gestattet.

In den Baufeldern 23 und 24 wird über eine abweichende Bauweise sichergestellt, daß sich entlang der Schwedenstraße eine geschlossene Bauzeile in Form einer verketteten Bauweise mit zweigeschossigen Zwischenbauten als Schallschutzspange bildet, welchen den rückwärtig liegenden Bestand gegenüber den Lärmemissionen der Theodor-Heuss-Straße schützen soll.

### Stellplätze und Garagen

Um eine Versiegelung großer Flächen der privaten Freiflächen, Hausgärten und Vorgärten zu verhindern, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftstiefgarage für die im Baufeld 1 zulässigen Nutzungen. Die genaue Lage der Tiefgaragen-Zufahrt kann erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens festgelegt und gesichert werden.

### Verkehrsflächen

Ausbau und Trassenverlauf der Theodor-Heuss-Straße sowie des Knotens Theodor-Heuss-Straße/Riesaer Straße zusammen mit dem Ausbau der Straßenbahnlinie im Zuge der Riesaer Straße werden auf Grundlage der Planung des Tiefbauamtes der Stadt Leipzig (Stand Knotenpunkt 06/2000) übernommen. Die Erschließung der einzelnen Wohnquartiere über verkehrsberuhigte Bereiche soll Durchgangs- und Schleichverkehre aus den Wohnbereichen fernhalten und so zur Verkehrsberuhigung beitragen. Für Fußgänger und Radfahrer wird sich die Vernetzung und Durchwegung durch ausgewiesene Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer verbessern, zwischen Riesaer Straße und den nördlich angrenzenden Quartieren wird mittels eines Gehrrechts eine Querung des Blockinnenraumes ermöglicht.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ausschließlich zu Gunsten der Anlieger, soweit sie über keine anderweitige Erschließung verfügen, zur Sicherung der Erschließung der Bestandsnutzung im Norden des Plangebietes und des weiteren zur Gewährleistung der Zufahrt zur Kirche vorgesehen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, daß sich die Baumaßnahmen im Bestand in die vorhandene Umgebung einfügen und einem gemeinsamen Gestaltungsrahmen folgen. Bezüglich der neu zu bebauenden Gebiete sollen die im Städtebaulichen Entwurf gefundenen Gestaltungsvorstellungen umgesetzt werden und die Behandlung der unbebauten Flächen festgesetzt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich

- auf die Gestaltung der Dachform, wo innerhalb des Bestandes eine Angleichung an die vorhandenen Dachformen angestrebt wird,
- auf die Dachneigung, welche ebenfalls überwiegend auf die Bestandsituation ausgerichtet ist,
- auf die Begrünung von Flachdächern bei neuen Baufeldern,
- auf die Dacheindeckung zur Einbindung der Dacheindeckung neuer Gebäude in die Bestandssituation,
- auf die Regelung von Dacheinschnitten (Loggien) zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds vom öffentlichen Raum aus sowie auf die Regelung von Dachaufbauten,
- auf die Gestaltung der Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung,

- auf die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zur Sicherung einer gärtnerischen Anlage dieser Flächen im Hinblick auf die Eingriffsregelung und die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds,
- auf Einfriedigungen zur Sicherung einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung,
- sowie auf die Regelung zur Anbringung von Werbeanlagen zur Sicherung des Stadtbilds und zur Vermeidung von Werbeanlagen außerhalb der Stätte des Leistungsangebots.

### **Denkmalschutz**

Die im Punkt 3.5 aufgeführten Objekte sind im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung Ausbau Theodor-Heuss-Straße**

Im Bebauungsplan ist der Ausbau der Theodor-Heuss-Straße B6 zum Mittleren Ring vorgesehen. Beim Bau oder einer wesentlichen Änderung einer Bundesstraße ist nach Nr. 8 der Anlage zu 3 UVPG im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeit durchzuführen. Grundlage für die zusammenfassende Darstellung stellen in erster Linie die Umweltverträglichkeitsstudie (5/99) vom Büro Adrian Landschaftsplanung und die Grünordnungspläne (9/99) vom Büro Jahn und Böttger dar. Untersucht wurden die Durchführungsvariante (Theodor-Heuss-Straße mit Ausbau mit einer prognostizierten Verkehrsbelegung mit 27.600 DTV im Jahr 2010) und die Nullvariante (Theodor-Heuss-Straße ohne Ausbau und 27.6000 DTV im Jahr 2010).

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit gemäß § 12 UVPG erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise aus der Behördenbeteiligung und Äußerungen der Öffentlichkeit. Als Maßstab für die Bewertung sollen nach § 12 UVPG die einschlägigen Fachgesetze herangezogen werden, es können aber auch andere Regelwerke, die Vorsorgestandards beschreiben, herangezogen werden. Die Umweltqualitätsziele (UQZ) der Stadt Leipzig definieren solche Vorsorgestandards.

#### Schutzgut Mensch

Die alte Ortslage Paunsdorf stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der mit den Grünflächen Dorfanger und Gutspark und den zahlreichen Hausgärten ein relativ gut durchgrüntes Wohnumfeld besitzt. Allerdings besteht durch die vielbefahrene Theodor-Heuss-Straße und Riesaer Str. eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität in dem Bebauungsplangebiet besitzt in den reinen Wohngebieten eine hohe Bedeutung.

Für den Ausbau der Theodor-Heuss-Straße wurde ein Verkehrslärmgutachten (Amt für Verkehrsplanung vom 15.04.1999) erstellt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV liegen bei:

Schulen, Altenheim	57/47 dB(A)	Tag/Nacht
Allgemeines Wohngebiet	59/49 dB(A)	Tag/Nacht
Kleingartenanlage	64/55 dB(A)	Tag/Nacht (gemäß Hinweis STUFA v.25.07.01)
Mischgebiet	64/54 dB(A)	Tag/Nacht (gemäß Hinweis STUFA v.25.07.01)

Die UQZ sehen als Standard für den Bestand als Zielwert für Wohngebiete 59/49 dB(A) (Tag/Nacht) vor.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Wohnbebauung tags bei beiden Varianten um mindestens 6,7 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des Knoten Theodor-Heuss-Straße / Rieser Str. werden die Immissionsrichtwerte um bis zu 17,8 dB(A) überschritten.

Eine Einhaltung der Grenzwerte kann nur durch eine Reduzierung der Verkehrsbelastung zum einen sowie durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Lärmschutzfenster) erreicht werden. (Anm.: Verwiesen wird dazu auf den Abschnitt 6.4 der Begründung).

#### Schutzgut Stadtbild/Kultur-und Sachgüter

Das Stadtbild der Ortslage Paunsdorf wird besonders durch Gebäude aus drei verschiedenen Epochen geprägt:

1. Dorftypische Gebäude bis 1850
2. Wohn- und repräsentative Gebäude von 1850-1925
3. Siedlungsbau nach 1925

Mit einer hohen Empfindlichkeit wurde die Gagfah-Siedlung bewertet. Die alte Ortslage und die Lenzstraße ist mittel-hoch bewertet worden. Für den Ausbau der Theodor-Heuss-Straße ist der Abriss von fünf Häusern notwendig, die zum Ensemble der Häuslergasse gehören. Dorftypische Strukturen wie der Dorfanger oder das Rittergutensemble werden durch das erhöhte Verkehrsaufkommen nachhaltig beeinträchtigt.

#### Schutzgüter Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Gemäß § 1 SächsNatSchG sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu schützen und zu entwickeln.

Für Tiere und Pflanzen sind die Grünflächen Dorfanger und Gutspark sowie die relativ großen und zum Teil verwilderten Gärten mit Obstbäumen von Bedeutung. Als besonders geschützte Individuen sind Vögel und Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Die alten Bauerngüter kommen als potentielle Fledermausquartiere in Frage. Folgende Arten konnten nachgewiesen werden:

- Breitflügelfledermaus stark gefährdet gemäß der Roten Liste Sachsen
- Zwergfledermaus im Rückgang befindlich
- Rauhaufledermaus potentiell nach der Roten Liste Sachsen gefährdet

- Haubenlerche Schutzstatus 2 stark gefährdet
- Steinschmätzer Schutzstatus 2 stark gefährdet

Alle diese Arten gelten als besonders geschützt und sind durch die Bundesartenschutzverordnung besonders unter Schutz gestellt.

Durch die Verbreiterung der Theodor-Heuss-Straße an sich ist allerdings nicht von einer Gefährdung dieser geschützten Tierarten auszugehen, sondern durch den Abriss und die Sanierung der baufälligen Gebäude im Bebauungsplangebiet. Allerdings können sich die erhöhten Lärmbelastungen auch störend auf die Tiere auswirken. Die Zielsetzungen des § 1 SächsNatSchG hinsichtlich der Fauna können mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt werden. Bei Verwirklichung der in den Grünordnungsplänen genannten grünordnerischen Maßnahmen (Baum- und Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen u.a.) sind die Eingriffe ausgleichbar. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum liegen anthropogen beeinflusste Böden vor, die ökologischen Bodenfunktionen sind nur noch teilweise erhalten, bzw. eingeschränkt. Aus diesem Grund wurde dem Schutzgut Boden nur eine geringe Empfindlichkeit zugeordnet. Die Straßenbaumaßnahme wird zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, insbesondere die Beanspruchung bisher unversiegelter Bereiche und damit dem Totalverlust von Bodenökosystemen, Grundwasserneubildungsflächen und Lebensräumen auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> führen. Nach § 2 Nr. 4 BNatSchG ist der Boden zu erhalten. Gemäß § 7 I Sächs.EGAB ist der Boden außerdem als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch, Tiere und Pflanzen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Obwohl die Empfindlichkeit des Bodens gering bewertet wurde, so wird durch die Ausbauvariante auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung die Zielsetzung des § 7 EGAB nicht erfüllt.

#### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Untersuchungsgebiet ca. 10 m unter Flur. Die Bedeutung des Hauptgrundwasserleiters in Bezug auf die Grundwasserneubildung und –vorratshaltung ist als gering zu bewerten. Die Flächen des Untersuchungsgebietes wiesen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungsgefährdung auf. Oberflächengewässer liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die UQZ formulieren das Ziel, den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb der Schutzzonen zu vermeiden. Auf Grund des Abstandes zum Grundwasser ist nicht von einem erheblichen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auszugehen.

#### Schutzgüter Klima und Luft

Die unbebauten Flächen im Untersuchungsgebiet fungieren als Flächen mit lokaler Ausgleichfunktion mit einer mittleren Kaltluftproduktion. In ihrer Bedeutung werden sie mittel-hoch bewertet und weisen ein mittleres Konfliktpotenzial auf. Die weitere Versiegelung und der Verlust an Gehölzen wird sich negativ auf das Klima auswirken. Die lufthygienische Hintergrundbelastung (98% Werte,

Rastermessungen Messnetz Leipzig 1994/95 (Rasterquadrat G2 Langzeitbelastungsindex) kann wie folgt angegeben werden:

NO <sub>2</sub>	40	µg/m <sup>3</sup>
Benzol	2,5-3,2	µg/m <sup>3</sup>
Ruß	2,7-3,5	µg/m <sup>3</sup>

Bezüglich verkehrsinduzierter Luftbelastung gehören die Abschnitte Riesaer Straße und Theodor-Heuss-Straße zum Leipziger Hauptwegenetz mit einer hohen Luftschadstoffbelastung. Eine Luftschadstoffuntersuchung liegt für die prognostizierten DTV-Belastungen in der Theodor-Heuss-Straße nicht vor. Auf jeden Fall ist von einer Zunahme der Schadstoffkonzentration der Luft, besonders im Straßenraum, auszugehen. Das ökologische Risiko wird mit mittel beurteilt. Auf Grund fehlender Prognosen kann für das Schutzgut Luft eine rechtliche Bewertung nicht erfolgen. Nach § 2 I Nr. 8 BNatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden. Diese Zielsetzung ist auch gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB und Ziel 1.2 der UQZ bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird Ausgleich für den Verlust der Bäume geschaffen.

#### Variantenvergleich

Aus Sicht der Umweltvorsorge ist die Nullvariante der Durchführungsvariante vorzuziehen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung zeigt aber auch, dass bereits erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm- und Schadstoffemissionen besonders für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie Klima und Luft bestehen. Bei der Beurteilung der Durchführungsvariante und der Nullvariante ergeben sich keine besonders großen Unterschiede. Die durch das prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen verursachten Lärm- und Schadstoffbelastungen weichen bei beiden Varianten relativ wenig voneinander ab. Durch den Ausbau der Theodor-Heuss-Straße sind zwar weitere Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Stadtbild/Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Jedoch ist von wesentlichem Belang bei der Abwägung zu Gunsten der Ausbauvariante das maßgebliches Leitbild „Widmung der Theodor-Heuss-Straße als Teilstück des mittleren Ringes“ auf der Grundlage übergeordneter verkehrspolitischer Entscheidungen. Diesem Entwicklungsziel Rechnung tragend, sichert der Bebauungsplan und seine qualitativen Auswirkungen in der Ortslage Paunsdorf eine behutsame Stadtentwicklung, ein für Fußgänger und Radfahrer attraktives und sicheres Wegenetz und eine weitere Begrünung der Ortslage (siehe insbesondere auch Punkte 4 und 6.2 der Begründung).

## 6.2 Grünordnung

### Grünordnerische Festsetzungen, (§7 (2) SächsNatSchG)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den historisch gewachsenen über 500 Jahre alten Ortsbereich. Dieser lebt heute von seinen spannungsreichen Gegensätzen von alter und neuer Bausubstanz, von bebauten Ortsteilen und seinen seit der Ortsgründung bestehenden Freiräumen, dem Großen Garten und dem Anger. Die Struktur der bäuerlichen Güter und Anwesen mit Hof und Hausgarten ist heute, hauptsächlich im Westen des Gebiets noch vorzufinden. Dies führt zu einer in der Gesamtsicht geringen Bebauungsdichte. Viele der privaten Freiflächen wurden bislang jedoch als Garagen und Autoabstellplätze sowie Lagerplätze genutzt, sind teilweise ganz versiegelt, vielerorts vernachlässigt oder verwildert. Es ist im heutigen Zustand von einem Versiegelungsgrad von 31-40% westlich der Theodor-Heuss-Straße auszugehen, im Häuslergebiet und bei der Gründerzeitbebauung am Bauernteich / Riesaer Straße von einem Versiegelungsgrad von 50-80%.

Der Bebauungsplan sieht mit der Festsetzung als Parkanlage vor, die bestehenden öffentlichen Grünflächen, den Großen Garten und den Anger zu erhalten und mit ergänzenden Baumpflanzungen aufzuwerten. Innerhalb der Parkanlagen wird zudem eine freiraumplanerische Nutzung (Spielplatzflächen etc.) ermöglicht, welche jedoch erst im Rahmen der konkreten freiraumplanerischen Entwurfsplanung in Standort und Umfang festgelegt werden können.

Auch die ausgedehnten Frei- und Grünbereiche der Gemeinbedarfsflächen bleiben ebenso wie die großen privaten Grünfläche in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke westlich der Theodor-Heuss-Straße erhalten. Hierzu werden öffentliche und private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die wertvollen alten Baumbestände sollen im gesamten Plangebiet wo immer möglich erhalten werden. Der Schutz dieser Bestände erfolgt nicht über Pflanzbindungen im Bebauungsplan, sondern über die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

Weitere Maßnahmen der Grünordnung sind Festsetzungen zum Boden-, Wasser- und Artenschutz sowie die Maßgabe eines möglichst minimierten Grades der Versiegelung innerhalb der Blockbebauung.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des § 7(2) SächsNatSchG aus den beiden begleitenden Grünordnungsplänen in den Bebauungsplan integriert.

### 6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (§8 SächsNatSchG)

Der größte Eingriff im Plangebiet ist durch den Ausbau der Theodor-Heuss-Straße zu erwarten, welche in Richtung Osten und zum Kreuzungsbereich hin aufgeweitet wird. Der Eingriff durch den Straßenbau soll durch die Pflanzung von Straßenbäumen an der Ostseite und durch platzartig gestaltete Aufweitungen der straßenbegleitenden Grünflächen auf der Westseite gemindert werden. So werden

entlang der rund 60 neue Straßenbäume vorgesehen. Die Konkretisierung der Standorte hat im Rahmen der Entwurfsplanung der Straßenräume zu erfolgen.

Wie schon im Freiflächenkonzept beschrieben, wird im Plangebiet eine neue Grünverbindung zwischen den bestehenden großen Freibereichen geschaffen. Die Verbindung zwischen Großem Garten und dem Anger wird freiraumplanerisch aufgewertet, die innerem Erschließungsstraßen und -wege erhalten und werden durch Baumpflanzungen ebenfalls gestalterisch aufgewertet. Der Bebauungsplan sieht ferner für die Innenhöfe der einzelnen Quartiere eine Entsiegelung vor. Es sollen hier zusammenhängende Gärten und Grünflächen entstehen.

Insgesamt wird innerhalb des Plangebiets nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ein Versiegelungs- und Verdichtungsgrad erreicht werden, der einerseits die Dichte der besonderen Charakteristik des Ortskerns als Teilzentrum abbildet und andererseits aber auch durch die Quantität und die Qualität öffentlicher und privater Freiflächen einen Ausgleich zur bestehenden baulichen Dichte und den Verkehrsbelastungen der Verkehrsachsen geben kann.

In Bezug auf die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG/§ 8 SächsNatSchG wurde in beiden Teilbereichsgrünordnungsplänen neben der verbal-argumentativen Begründung der Eingriffs- und Ausgleichssituation auch eine quantifizierende Aufstellung der Eingriffs- und Kompensationswirkungen auf Grundlage der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) vom 30.03.1995 vollzogen.

Ergebnis war im Nordabschnitt des Plangebiets nach Zugrundelegung der beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen ein leichter quantitativer Überschuß von ca. 2.049 Punkten (ca. 5% des Ausgangswertes), während im Südabschnitt ein Defizit von 2.779 Punkten (ca. 22%) ermittelt wurde. In der Gesamtsicht des Plangebietes gleichen sich Überschuß und Defizit in der absoluten Punktezahl nahezu aus. Wenn auch die quantitative Bewertung keine qualitative Aussage treffen kann, so gibt sie dennoch die Tendenz wieder, daß durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Kompensation der Eingriffswirkungen erzielt werden kann. Dieses gilt umso mehr für die qualitative Betrachtung, innerhalb derer festgestellt werden kann, daß die Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes durch den Ausbau und die qualitative Verbesserung der Parkanlagen erheblich gestärkt werden kann. Auch im Hinblick auf den stadtoökologischen Aspekt erscheinen die in der Grünordnung dargestellten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Lage und Struktur des Plangebietes geeignet, die Eingriffswirkungen zumindest weitgehend zu kompensieren, den stadtoökologischen Status-Quo-Wert zu halten bzw. zu verbessern und hinzukommende Belastungen (z.B. Ausbau Theodor-Heuss-Straße) abzumildern.

#### **6.4 Immissionsschutz**

Der im Rahmen der Leipziger Verkehrskonzepts entwickelte Teilausbau der Theodor-Heuss-Straße und Verbreiterung der Permoserstraße wird aufgrund der zunehmenden Verkehrsdichte erhöhte Lärmemissionen zur Folge haben. Diese betreffen die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Plangebiets entlang der Theodor-Heuss-Straße, der Permoserstraße und am Knoten

Rieser Straße / Theodor-Heuss-Straße, jedoch auch in indirekter Weise auch die nicht unmittelbar an die auszubauenden Straßenzüge grenzenden Bauflächen.

Aufgrund der abzusehenden starken Belastungswirkungen wurde durch das Amt für Umweltschutz eine Schallimmissionsberechnung für das Plangebiet durchgeführt. Für die Berechnung der Emissionen wurde der KFZ-Verkehr auf der Permoserstraße und der Theodor-Heuss-Straße sowie der KFZ-Verkehr und der Straßenbahnverkehr auf der Rieser Straße zugrundegelegt. Die KFZ-Belegungszahlen bezogen sich auf eine Prognose des Amtes für Verkehrsplanung für das Jahr 2010.

Aufgrund der Tatsache, daß für die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzbebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße in der kurz- bis mittelfristigen Perspektive nicht mit einer Realisierung gerechnet werden kann, wurden verschiedene Berechnungsvarianten zugrunde gelegt, an denen sich die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 orientieren. So wurde für die Bebauung der Baufelder 25 bis 31 und 34 die Annahme getroffen, daß eine Lärmschutzbebauung entlang der Schwedenstraße nicht realisiert wird und somit die Bebauung in direkten Maße den Emissionen ausgehend von der Theodor-Heuss-Straße ausgesetzt sind.

Gleichermaßen wurde für die Fläche der Gemeinbedarfseinrichtungen an der Döllingstraße in der Berechnung vom heute bestehenden Bestand als Ausbreitungshindernisse ausgegangen. Die Berechnung bietet somit eine realistische Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird als Teil des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

Im Interesse eines größtmöglichen Schutzes der Bewohner vor Lärmemissionen wurde im Planverfahren die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als Grundlage für der Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte, welche noch unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BimSchG) liegen, als Grenzwerte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung zeigen, daß die Orientierungswerte nach DIN 18005 in großen Teilen des Plangebietes mit Ausnahme abgeschirmter, rückwärtiger Bereiche überschritten werden.

Ein zumindest für den Innenbereich ausreichender Schallschutz kann damit nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Zur Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die in der Prognose ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 den einzelnen Baufenstern zugeordnet. In die Plandarstellung des Bebauungsplans wurden diese als Vignette und Tabelle in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.5 aufgenommen und damit festgesetzt. Die Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes im Rahmen der Straßenplanung gemäß 16 BimSchV, mit welcher auch die Kostenübernahme durch den Verursacher geregelt wird.

Für die Freiflächen (z.B. Dorfanger, Freiflächen der an die Hauptverkehrsstrassen angrenzenden Bereiche des Plangebietes) können hingegen keine Schutzmaßnahmen getroffen werden. Zu

berücksichtigen ist hierbei jedoch, daß durch eine Realisierung der Lärmschutzbebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße im nordöstlichen Bereich (Baufenster Nr. 23, 24 und 32) mit einer deutlich günstigeren Schallschutzsituation auch für die Freiflächen zu rechnen wäre.

Auch der Ausbau der nördlich des Plangebiets liegenden Permoserstraße wird über ein sich steigerndes Verkehrsaufkommen negative Auswirkungen auf das Plangebiet mit sich bringen. Zum Schutz der sich im Nordwesten des Plangebiets befindenen Bebauung ist daher nördlich des Rittergutes - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - eine Lärmschutzwand H = 2,50m vorgesehen. An die Lärmschutzwand schließt sich in östlicher Richtung in Höhe des Großen Gartens ein Lärmschutzwall H=2,50m an. Die Lärmschutzmaßnahmen an der Permoserstraße sind in der Schallimmissions-berechnung des Amtes für Umweltschutz berücksichtigt.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Luftschadstoffkonzentrationen wurde im Rahmen der UVS zum Verkehrsvorhaben Mittlerer Ring Ost - Theodor-Heuss-Straße / Knoten Riesaer Straße durch das Büro SEIB - Ingenieur-Consult eine Untersuchung der zu erwartenden Veränderungen der Luftschadstoffkonzentrationen erstellt. Hierbei wurden die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen des Prognosejahres 2010 untersucht. "Für die ungünstigste Situation der geplanten Teilausbauvariante resultieren Schadstoffkonzentrationen von ca. 130 µg/m<sup>3</sup> für das NO<sub>2</sub> - 98 Perzentil, 6 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel für Benzol und 5 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel für Ruß. Bezüglich der gesetzlichen Immissions- und Prüfwerte der 22. und 23. BImSchV ist festzustellen, daß sie in den meisten Fällen sicher, in den übrigen Fällen zwar nicht sicher, jedoch "in der Tendenz wahrscheinlich" eingehalten werden können. Ausgesprochene Brennpunkte mit als kritisch zu bezeichnenden Schadstoffbelastungen konnten nicht festgestellt werden (SEIB, 1999)."

## **7. Realisierung / Eigentumsverhältnisse**

Für die Realisierung wird in Teilbereichen des Plangebiets eine umfassende Bodenordnung notwendig, welche sich aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse insbesondere auf den nördlichen Bereich des Plangebietes im Bereich Seegeritzer Straße / Häuslergasse sowie auf den Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße / Postreitergasse und Wernerstraße bezieht. Hier entsprechen Parzellierung und die privaten Eigentumsverhältnisse der Struktur der kleinstrukturierten, gewachsenen Alten Ortslage, welche in diesem Bereich durch den Ausbau der Theodor-Heuss-Straße und die Neuordnung der städtebaulichen Struktur überformt werden wird.

Im Bereich der Theodor-Heuss-Straße kann die Neuordnung der Parzellierung und der Eigentumsverhältnisse mit der erforderlichen Bodenordnung zum Teilausbau der Theodor-Heuss-Straße kombiniert werden. Auch im übrigen Plangebiet bedarf es aufgrund der Besitzverhältnisse und der kleinräumigen Strukturierung der Parzellen (großräumige Bereiche mit einheitlichen

Eigentumsverhältnisse fehlen innerhalb des Plangebietes) in Teilbereichen einer Bodenordnung zur Realisierung der vorgesehenen baulichen Ergänzungen.

In untergeordneten Teilen des Plangebiets sind bauliche Maßnahmen im Zuge von Baulückenschließungen und Ersatz abgängiger Bausubstanz auch ohne eine Bodenordnung möglich. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 19.11.98 auf Grundlage des § 46(1) BauGB die Anordnung der Umlegung für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschlossen. Mit dem Beschluss des Umlegungsausschusses vom 21.06.2001 und Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die Umlegung gemäß § 47 BauGB eingeleitet.

#### **8. Auswertung der öffentlichen Auslegung, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung Stadtbezirksbeirat**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Juli/August (bis zum 25.08.2000) statt. Es wurden 18 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen die Deutsche Post AG, das Landesamt für Denkmalpflege, die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH, der Ökolöwe und der Bürgerverein Paunsdorf e.V. keine Stellungnahme abgaben. Auch alle nach der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die weitere Bearbeitung einbezogen. Die Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und zum überwiegenden Teil berücksichtigt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden weitere Anregungen vorgebracht bzw. Zustimmung zum Bebauungsplan bekundet. Die Anregungen waren zum Teil bereits berücksichtigt oder waren nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Anregungen konnten durch entsprechende Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden konnte eine Anregung der evangelisch-lutherischen Genezareth-Gemeinde, die sich auf die Ausweisung einer Mischbaufläche im Bereich einer vorhandenen Grünfläche bezog. Die Ausweisung einer Mischbaufläche ist in diesem Bereich mit den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes haben 18 Bürger bzw. Dritte z.T. gemeinsame formulierte Anregungen vorgebracht. Die Anregungen bezogen sich, soweit sie Bebauungsplan-relevant waren, insbesondere auf den im Zusammenhang mit dem Ausbau der Theodor-Heuss-Straße erforderlichen Abbruch von Gebäudesubstanz, auf die Festsetzung von Mischgebiet im Bereich der Theodor-Heuss-Straße sowie auf die Verkehrslärmproblematik. Darüber hinaus wurden Anregungen zu den grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, zum Geh- und Radwegenetz und zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren) gegeben. Alle Anregungen wurden im Abwägungsprozess eingehend geprüft. Die Mehrzahl der Anregungen war bereits im Bebauungsplan berücksichtigt oder war nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nicht berücksichtigt werden konnte eine Anregung der ev.-luth. Genezareth-Gemeindegemeinde, die sich auf die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bereich einer vorhandenen Grünfläche bezog. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche ist in diesem Bereich mit den grünordnerischen Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Mehrere Anregungen, die sich insbesondere auf das Verkehrslärm- und Mischgebietsthema bezogen, wurden in den Begründungstext aufgenommen und dienen im Wesentlichen der Klarstellung. Nicht berücksichtigt werden konnten die Anregungen, die die Ablehnung des Ausbaus der Theodor-Heuss-Straße zum Inhalt hatten. Hierbei war zwischen den privaten und den gesamtstädtischen Interessen abzuwägen. Maßgeblich für die Entscheidung zum Ausbau der Theodor-Heuss-Straße war:

Der Ausbau der Theodor-Heuss-Straße basiert auf den verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig und ist Teil einer nicht nur das Plangebiet betreffenden Verkehrsplanung des Ausbaus des Mittleren Rings der Stadt Leipzig, welcher nicht lokal, sondern vorrangig gesamtstädtisch von zentraler Bedeutung für das zukünftige Verkehrsgefüge der Stadt Leipzig sein wird. Im Rahmen der Vorplanungen wurden verschiedene Varianten zum Ausbau dieses Teilstückes untersucht. Im Ergebnis wurde nicht der verkehrstechnisch optimalste Straßenquerschnitt gewählt, sondern eine reduzierter Querschnitt, welcher den geringstmöglichen Eingriff in die vorhandene Bebauung darstellt. Auf Grund der bereits geringen Abstände einiger Wohnhäuser zur vorhandenen Straße, ist ein Abbruch dieser unvermeidbar. Diese Einschätzung erfolgte auch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte. Dabei war entscheidend, dass die Alternative des Ausbaus der Straße - Verbreiterung in westlicher Richtung - einen erheblich größeren Eingriff in vorhandene Bausubstanz darstellen würde bzw. die Th.-Heuss-Straße bei Beibehaltung des vorhandenen Querschnittes das prognostizierte Verkehrsaufkommen nicht mehr aufnehmen könnte. Dies würde nicht nur zu zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen und einer weiteren Verschlechterung des Wohnwertes im Gebiet führen, sondern vor allem die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gefährden. Mit dem Ausbau der Theodor-Heuss-Straße bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit einer funktionalen, strukturellen und freiraumbezogenen Neuordnung der Ortslage Paunsdorf im Sinne der Ziele des von der Ratsversammlung beschlossenen „Rahmenkonzeptes für den Verflechtungsbereich Paunsdorf“ (siehe auch Punkt 2 der Begründung).

Der Stadtbezirksbeirat Ost wurde zum Bebauungsplan am 12.11.1998 und 20.07.2000 beteiligt. Die im Rahmen der Erörterung zum Vorentwurf gegebenen Anregungen bezogen sich darauf, auf eine zusätzliche Bebauung und Erschließung im Bereich zwischen der Siedlung an der Weinbrennerstraße und der vorhandenen Bebauung an der Theodor Heuss-Straße zu verzichten. Diese Anregungen konnten im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wurde in diesem Sinne überarbeitet.

## 9. Überschlägige Kostenermittlung

### Verkehrsflächen

- Ausbau Knotenpunkt Theodor-Heuss-Str./Riesaer Straße (einschl. Grunderwerb)	2 680 TEuro
- Verbreiterung Theodor-Heuss-Straße	486 TEuro
- Verkehrsberuhigter Bereich/Innere Erschließungsstraßen	970 TEuro
- Fußgängerwegeverbindungen	26 TEuro
- öffentliche Parkierungsflächen	19 TEuro
- Platzartig gestaltete Bereiche	301 TEuro
- Beleuchtung	140 TEuro

### Grünflächen

- öffentliche Grünflächen	83 TEuro
- straßenbegleitende Baumpflanzungen/Verkehrsgrün	214 TEuro

Gebäudeabbruch vorhandener Bausubstanz	166 TEuro
--	-----------

---

5 085 TEuro

## 10. Quellen

1. Beschreibung des Ortes Paunsdorf 1987 von Katrin Steckel, Volker Stein
2. Umweltverträglichkeitsstudie zum Straßenneubau Mittlerer Ring, Leipzig, Juli, 1994 erstellt von GFL, Gesellschaft für Freiraumplanung und Landschaftsökologie mbH, Umweltbüro Thüringen
3. Bericht Alte Ortslage Paunsdorf, Historische Erkundung, R. Buchholz und Partner, 03/1996, Leipzig; Gefährdungsabschätzung Altlasten: Orientierende Erkundung im B-Plan Nr. 81 Alte Ortslage Paunsdorf, 07/1998 Leipzig
4. Städtebaulicher Entwurf, Stadt Leipzig, Alte Ortslage Paunsdorf 06/1995, Wick+Partner, Stuttgart-Leipzig
5. Bericht Verflechtungsbereich Paunsdorf, Rahmenkonzept 01/1995, Wick+Partner, Stuttgart-Leipzig
6. UVS zum Verkehrsvorhaben "Mittlerer Ring Ost" Schwedenstraße / Knoten Riesaer Straße in Leipzig, Adrian Landschaftsplanung, 05/1999, als Vorabzug/Textausschnitt vorliegend und UVP von 12/99, Amt für Umweltschutz
7. Verkehrslärmuntersuchung zum Verkehrsvorhaben Mittlerer Ring Ost / Schwedenstraße (Th.-Heuss-Str.) / Knoten Riesaer Str.; Amt für Verkehrsplanung, 15.04.1999
8. Schallimmissionsberechnung für den Bebauungsplan Nr. 81 "Alte Ortslage Paunsdorf", Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, SG Stadtökologie, 11/2000
9. Grünordnungsplan "Alte Ortslage Paunsdorf" - Nordabschnitt -, Landschaftsarchitektur-büro Ellen Böttcher, Grimma, 1999
10. Grünordnungsplan 81.2, "Alte Ortslage Paunsdorf" Südabschnitt, Landschafts-architekturbüro Jahn, Taucha, 1999
11. Verkehrsvorhaben "Mittlerer Ring-Ost - Schwedenstraße / Knoten Riesaer Straße" - Untersuchung der Luftschadstoffe im Rahmen der UVS mit dem Screening-Modell STREET, SEIB Ingenieur-Consult GmbH, Würzburg, 1999

Leipzig, den 2002

Wölpert

stellvertretender Amtsleiter