

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 8.1

**"Kiebitzmark I" (Kiebitzmark I / Ost + Goldene Hufe)
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung zum Bebauungsplan

Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister

Leipzig,

Erarbeitung: POET Ingenieurgesellschaft für
Projektsteuerung
Ökologische Entwicklungsplanung
und Technologietransfer mbH
Rosenstr 6, 73466 Lauchheim
Tel.: 07363/9669-0, Fax: 07363/9669-39

Leipzig, 13.05.1997

INHALT

1.	ALLGEMEINES	
1.1	Planungsanlaß und Historie des Planungsgebietes	4
1.2	Lage/Geltungsbereich	5
1.3	Bodenordnung	5
1.4	Derzeitige Nutzung	6
1.5	Topografie	6
1.6	Einfügung in die Gesamtplanung	7
1.7	Grünordnungsplan	8
1.8	Schalltechnisches Gutachten	9
2.	PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE	
2.1	Gründe für Aufstellung	10
2.2	Planungsziele	10
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	13
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise	15
4.4	Verkehrsflächen	15
4.5	Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung	16
4.6	Ausschluß der Verwendung fossiler Brennstoffe	17
4.7	Sammlung von Niederschlagswasser	17
4.8	Grünflächen	18
4.9	Flächen für Wald	20
4.10	Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft	20
4.11	Entwicklung von Natur und Landschaft	22
4.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
4.13	Lärmschutz	25
5.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
5.1	Verkehrerschließung	28
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	28
5.3	Ver- und Entsorgung	28
6.	ALTLAST	30
7.	ERD- UND BAUSCHUTTDEPONIE PAUNSDORF	32
8.	FLÄCHENBILANZ	33
9.	KOSTENERMITTLUNG	34
10.	VERFASSER	35

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 01 Übersichtslageplan M 1:25.000
- Anlage 02 Plan aktualisierte Flurstücksangaben
- Anlage 03 Übersicht Biotop- und Nutzungstypen / Stand Sept.94
 (03.1-03.4)

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlaß und Historie des Planungsgebietes

Bereits in den siebziger Jahren begannen die Planungen für das Neubaugebiet Paunsdorf. Auf der Grundlage einer Leitplanung für das Gesamtvorhaben und spezieller Bebauungskonzeptionen, wurde 1986 mit der Realisierung des Teilgebietes "Heiterblick" und 1988/89 des Teilgebietes "Kiebitzmark I" (westlicher Teil) begonnen. Auf dem östlichen Teil wurden im gleichen Zeitraum erste Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Da die Stadt Leipzig Verfügungsberechtigte über den überwiegenden Teil der Grundstücke ist, wurde am 15.9.1993 beschlossen, die Bauleitplanung für Kiebitzmark I wieder aufzunehmen mit dem Ziel, für die Leipziger Bevölkerung preiswerte Wohnungen zu errichten bzw. erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen und somit der zunehmenden Abwanderung in das Umland entgegenzuwirken (Aufstellungsbeschuß vom 15.9.1993).

Die Stadt Leipzig beauftragte das Planungsbüro POET GmbH mit der Projektsteuerung für das Vorhaben Kiebitzmark I.

Von der Stadt wurden am 8.6.1993 beim Regierungspräsidium Leipzig Fördermittel beantragt (Bund-Länder-Programm für die Erschließung von Wohngebieten) und mit Bescheid vom 29.9.1993 und Ergänzungsbescheid vom 30.5.1994 bewilligt. Ein Teil dieser Fördermittel wurde bereits für die Vorbereitung und Planung der Erschließung als Vorfinanzierung in Anspruch genommen. Die Rückzahlung dieser Fördermittel wird in den Grundstückskaufverträgen geregelt.

Da bei Planungsbeginn im Herbst 1994 die Rechtslage zu der Erdstoff- und Bauschuttdeponie Paunsdorf und der dort vorgefundenen Altlast (siehe auch Kap. 6) nicht absehbar war, wurde zunächst eine Aufteilung in die beiden Teilbebauungspläne Kiebitzmark I / Ost und Kiebitzmark I / Goldene Hufe vorgenommen.

Teilbebauungsplan Kiebitzmark I / Ost

Für diesen Bereich wurde bereits ein B-Plan-Entwurf (Stand: Jan. 1995) erstellt, für den sowohl die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben Stadtplanungsamt vom 20.1.1995 mit der Aufforderung zur schriftlichen Stellungnahme bis zum 28.2.1995) und die öffentliche Auslegung (zwischen 11.4.1995 bis einschl. 9.5.1995) stattfand.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden verwaltungsintern abgewogen. Da nach Abwägung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, stellte die Stadt Leipzig mit Schreiben vom 1.8.1995 beim Regierungspräsidium Leipzig den Antrag auf Zustimmung zur Errichtung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für den Teil-B-Plan Kiebitzmark I/Ost.

Das RP Leipzig erteilte mit Schreiben vom 2.11.1995 die Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Gebiet "Bebauungsplan Nr. 8.1 Kiebitzmark I / Ost" gem. § 125 (2) BauGB.

Am 5. Dezember 1996 wurde mit den Erschließungsarbeiten für Kiebitzmark (Grundsteinlegung) begonnen.

Teilbebauungsplan Kiebitzmark I / Goldene Hufe

Für diesen Teil-B-Plan wurde ebenfalls ein Entwurf (Stand: 30.8.1995) erstellt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Schreiben der Stadt Leipzig vom 1.12.1995 mit der Aufforderung zur schriftlichen Stellungnahme bis zum 12.1.1996). Zugleich wurden auch die verschiedenen Ämter der Stadt Leipzig beteiligt.

Nach inzwischen geklärter Rechtslage zur Erdstoff- und Bauschuttdeponie und umfangreichen Untersuchungen zur Altlastthematik wurden beide Teilbebauungspläne wieder zusammengefaßt.

Der B-Planentwurf für das Gesamtgebiet wurde mit Stand vom 07.05.1996 den TÖB zur Stellungnahme übergeben (Schreiben Stadtplanungsamt vom 18.07.1996) und in der Zeit vom 16.07.1996 - 15.08.1996 öffentlich ausgelegt.

Die nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden abgewogen und in den Bebauungsplan (Stand 07.05.96 / ergänzt 23.04.97) eingearbeitet.

1.2 Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Leipzig auf der Gemarkung Heiterblick zwischen der Bundesautobahn A14 und der Paunsdorfer Allee.

Im Nordwesten grenzt das Gewerbegebiet Torgauer Straße und im Südwesten das vorhandene Wohngebiet Heiterblick an den Geltungsbereich des Plan Kiebitzmark I. In dem Übersichtslageplan M 1:25.000 (siehe Anlage 01) ist dies dargestellt.

1.3 Bodenordnung

Die von den städtischen Dienststellen vorgebrachten Hinweise bzgl. der Flurstücksaufteilungen und -bezeichnungen (050 Referat Kommunalisierung vom 07.08.96 ; 052 Referat für besondere Investitionen vom 31.07.96) wurden verwaltungsintern abgestimmt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Kiebitzmark I umfaßt eine Fläche von 52,84 ha. Folgende Flurstücke bzw. Teilflächen dieser Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Dabei beziehen sich die Flurstücksangaben auf den Stand 2/96. Inzwischen gibt es aufgrund von erfolgten Flurstücksteilungen, Restitutionsentscheidungen und Zuordnungsverfahren z.T. neue Flurstücksangaben (siehe auch Anlage 02), die jedoch auf den Inhalt des Bebauungsplanes keinen Einfluß haben.

Gemarkung	Flurstücks Nummer	Eigentümer	Vermögensansprüche
Heiterblick	53	wird z.Zt. geklärt	ja*
"	54	Stadt Leipzig	ja
Paunsdorf	301 o	Stadt Leipzig	nein
"	301/18	Stadt Leipzig	ja
"	301/38	Stadt Leipzig	ja
"	833/3, 4+5	Stadt Leipzig	ja
"	836/1	Stadt Leipzig	ja
"	837	Stadt Leipzig	nein
"	838	Stadt Leipzig	nein
"	845	Stadt Leipzig	nein
"	850	BVS	nein
"	851	privat	nein
"	892	privat	nein
"	903/3	Stadt Leipzig	ja
"	948/4 -8	Stadt Leipzig	ja

*) Für das Flurstück 53 in der Gemarkung Heiterblick wurde durch das Referat Kommunalisierung mit Antrag Nr. R-O-67-02053 am 15.4.1993 bei der Treuhandanstalt - jetzt Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BVS) Berlin - die Zuordnung als Restitution für die Stadt Leipzig beantragt und am 11.07.1996 abschlägig beschieden. Stand 23.04.1997

1.4 Derzeitige Nutzung

Im Grünordnungsplan (GOP) vom 5.1.1995 (POET GmbH) wurde bei der Erfassung der Planungsgrundlagen und der Bestandsaufnahme mit der Bestandsbewertung der gesamte Geltungsbereich erfaßt.

In dem Bestandsplan zum GOP ist die Nutzung des Geländes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vom September 1994 (Biototypen- und Nutzungstypenkartierung) im Maßstab 1:2000 dargestellt.

Die erfaßten Biotop- bzw. Nutzungstypen werden in Anlage 03 kurz aufgeführt.

1.5 Topografie

Bis auf die Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf, die nach Neuvermessung vom April 1995 mit dem Hochpunkt von 154 m über NN ca. 24 m hoch aufgeschüttet ist, sind die restlichen Bereiche mit Höhen von 126 m beim Emilienhölzchen, 125 m beim Lösegraben an der Autobahn und Geländehöhen am Deponiefuß von 125 m über NN bis 130 bzw. 128 m über NN nahezu ebenflächig.

Unter Einbeziehung der vorhandenen Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf wird für das Wohngebiet Kiebitzmark I ein Lärmschutzwall errichtet werden, der landschaftsgerecht zu modellieren ist und für extensive Erholungszwecke genutzt werden soll. Hierzu wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die einzuhaltenden Höhen sind als Höhenfixpunkte im B-Plan festgesetzt (vgl. auch Kap. 4).

1.6 Einfügung in die Gesamtplanung

Der B-Plan Kiebitzmark I ist integrierter Bestandteil des sog. „Rahmenkonzeptes für den Veflechtungsbereich Paunsdorf“, welches im Januar 1997 von der Ratsversammlung als verbindliche Arbeitsgrundlage für alle weiterführenden Planungen gebilligt wurde.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig vom 15.6.1994 sind innerhalb des Geltungsbereichs von Kiebitzmark I folgende Darstellungen enthalten:

- Das Emilienhölzchen ist vom Lösegraben an bis zur Heiterblickallee als Waldfläche dargestellt.
- Das vorhandene Regenrückhaltebecken der KWWL ist als Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen mit überwiegendem Grünanteil dargestellt.
- Der Bereich entlang der Autobahn ist dargestellt als allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung, Parkanlage, begrünter Stadtplatz, öffentliche Grünfläche (zum Großteil bestehende Erd- und Bauschuttdeponie bzw. geplanter Lärmschutzwall).
- Zusätzlich ist ein Teilbereich der Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf als Fläche mit Verdacht auf Belastung durch Altlasten dargestellt.
- Der Bereich entlang der Paunsdorfer Allee ist als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich zwischen Heiterblickallee bis über den Lösegraben hinaus, ist als geplantes Landschaftsschutzgebiet im FNP dargestellt.
- Weiterhin ist eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Heiterblickallee bis über den Lösegraben hinaus (Geltungsbereich B-Plan Gewerbegebiet Torgauer Straße) im FNP enthalten. Hiervon ausgeklammert ist jedoch das vorhandene Regenrückhaltebecken der KWWL mit der angrenzenden Aufschüttung und das Emilienhölzchen mit den angrenzenden Aufforstungsflächen bzw. Sukzessionsflächen.

Durch den vorliegenden B-Plan für Kiebitzmark I werden die im FNP getroffenen Vorgaben und Aussagen konkretisiert und soweit möglich verbindlich festgesetzt.
Im einzelnen:

- Es wurden weitergehende Untersuchungen zu der Altlasten-Verdachtsfläche und ein Dekontaminationstest durchgeführt. Diese Untersuchungen sind mit dem Amt für Umweltschutz, SG Abfall/Altlasten der Stadt Leipzig und mit dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig abgestimmt.

- Nördlich der geplanten Wohnbebauung Kiebitzmark I ist auf dem zu errichtenden Lärmschutzwall unter Einbeziehung der vorhandenen Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf eine Parkanlage für extensive Erholungszwecke zu schaffen und
- im Bereich zwischen Lösegraben und Heiterblickallee wird eine weitergehende Konkretisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Renaturierung des Lösegrabens, wechselfeuchtes Grünland, Aufforstung Wald, Sukzessionsfläche, Aufbau eines Waldmantels um das Emilienhölzchen, Sicherung der vorhandenen Hecke am RRB und der Waldflächen des Emilienhölzchens).
- Zusätzlich werden Renaturierungsmaßnahmen für den Gewändegraben festgelegt.

Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der TÖB-Beteiligung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der unterschiedlichen Ausdehnung der Wohnbauflächen im FNP und im B-Plan wird wie folgt abgewogen:

Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche ist im Ausmaß geringer als im B-Plan festgesetzt, d.h., die Bauflächen rücken näher an die Autobahn heran.

Die Abweichung vom FNP wird seitens der Stadt deshalb vorgesehen, weil der B-Plan eine im FNP nicht dargestellte sehr starke Durchgrünung festsetzt. Insofern ist von einem Flächenaustausch auszugehen.

Gemäß § 1 (2) BauGBMaßnahmenG wird der FNP im Wege der Berichtigung angepaßt.

1.7 Grünordnungsplan

Gemäß § 7 Sächsisches Naturschutzgesetz vom 16.12.1992 stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf. Der Grünordnungsplan enthält eine Bewertung des Zustandes für Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Soweit geeignet, ist der Grünordnungsplan als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In dem GOP zu Kiebitzmark I / Ost vom 5.1.1995 wurde bereits für das gesamte Gebiet (Teil-B-Pläne Ost und Goldene Hufe) der Zustand von Natur und Landschaft erfaßt und bewertet (vgl. auch Kap. 1.4).

Die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sind für das Wohngebiet in dem o.g. GOP detailliert aufgeführt und sind - soweit nach Baurecht möglich - in den hier vorliegenden B-Plan integriert:

- Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen innerhalb der "Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft";
- Konkretisierung der Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen;

- Konkretisierung der Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Parkanlagen, Kinderspielplätze;
- Festsetzungen für den privaten Grünbereich / nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Für den Bereich von "Goldene Hufe" sind die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Teil-B-Plan vom 30.8.1995 bereits festgelegt und sind in den hier vorliegenden B-Plan für das gesamte Gebiet mit aufgenommen.

1.8 Schalltechnisches Gutachten

Auf der Grundlage des B-Planentwurfs vom 23.1.1995 und dem ersten Konzept zur Erweiterung der Deponie Paunsdorf als Lärmschutzwall (Stand: 16.2.1995) wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Berlin 5.4.1995).

Im Zuge der Überarbeitung des B-Planentwurfs vom Jan. 1995 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung und Besprechungen mit dem Investor, der Planungskonkretisierung für den Lärmschutzwall und der Berücksichtigung von neuen Verkehrswerten für die Paunsdorfer Allee wurde das schalltechnische Gutachten aktualisiert.

Die Ergebnisse dieses aktualisierten Gutachtens vom 1.2.1996 sind in diesem vorliegenden B-Plan enthalten (vgl. Kap. 4.13).

2. PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

2.1 Gründe für die Aufstellung

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig am 15.9.1993 (Beschluß Nr. 884/93) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kiebitzmark beschlossen.

Um die in letzter Zeit stetig zunehmende Abwanderung von bauwilligen Leipziger Bürgern in die Umlandgemeinden zu verringern, soll über das geplante Wohngebiet Kiebitzmark I diesem wachsenden Siedlungsdruck Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet Kiebitzmark I wird von der Paunsdorfer Allee aus über die Haupterschließungsstraßen erschlossen. Die innerhalb des Wohngebiets vorgesehenen 10 m, 20 m bzw. 30 m breiten Grünzüge untergliedern die einzelnen Wohnquartiere. Der B-Plan sieht eine von Südwest nach Nordost gestaffelte Bebauung vor:

- angrenzend an den Lärmschutzwall, sowie in den Randbereichen zum Oberen Gewändegraben und zum Lösegraben - Einzel- und Reihenhausbau (max. 2-geschossig)
- im zentralen Teil - Stadtwohnungen und -villen mit 3 bis 4 Geschossen
- entlang der Paunsdorfer Allee - Geschoßwohnungsbau (Obergrenze 5-gesch., punktuell max. 6-gesch.).

Insgesamt werden ca. 1100 bis 1300 Wohneinheiten geschaffen.

Für die Realisierung des Wohngebietes (ursprünglich Teil-B-Plan Kiebitzmark I / Ost) ist die Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs des Teil-B-Planes "Goldene Hufe" getroffenen Festsetzungen unabdingbar erforderlich (Lärmschutzwall, Klärung der Altlastensituation, Rückhaltung des getrennt erfassten Oberflächenwassers vor Einleitung in den Vorfluter Lösegraben etc.).

Aufgrunddessen wurden in dem hier vorliegenden B-Plan Kiebitzmark I diese beiden Teil-B-Pläne zusammengefaßt, um somit die Rechtssicherheit zu gewährleisten.

2.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dafür Sorge tragen, daß eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Nutzung des Bodens und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet wird. Er soll ebenso dazu beitragen, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Hiermit und durch die Schaffung umfangreicher Grün- und Erholungsbereiche sollen ökologische Ziele gefördert werden.

Es ist ein großer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, so daß dort auch der Nachfrage nach verschiedenen Anforderungen nachgekommen werden kann. D.h.; daß sowohl Einzel-, Reihen- und gruppierte Gebäude durch Bauträger angeboten werden. Es soll aber auch innerhalb der Baufelder die Möglichkeit bestehen, einzelne Grundstücke für den Bau individueller Häuser zur Verfügung zu stellen. Ein bestimmter Bereich soll für die Errichtung von *Siedlungshäusern* in Selbsthilfe vorgesehen werden.

Bei der Aufstellung des B-Planes für Kiebitzmark I wurden gemäß § 1 (5) BauGB insbesondere nachfolgende Punkte berücksichtigt:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Schaffung von ausgedehnten Grünzügen bereits innerhalb der Wohnbauflächen für wohnungsnaher Erholung und Bereitstellung und Sicherung von weiteren Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld.
2. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen durch die Festsetzung von Geschosswohnungsbau sowie Reihenhaus- und Einzelhausbebauung.
3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere Familien, junge und alte Menschen, Behinderte, Belange des Bildungswesen und von Sport, Freizeit- und Erholung werden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes ist bereits eine gut ausgestattete Infrastruktur einschließlich Straßenbahn vorhanden (Kiebitzmark I, westl. Teil mit Schulen und Kindereinrichtungen; Gebiet Lehdenweg mit Paunsdorf Center, Sportkomplex, Freizeitbad).
Ein zusätzlicher Bedarf an Schulen und Kindereinrichtungen besteht nicht.
4. Bezüglich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind die vorhandene Bebauung und die umgebende Landschaft bei den Planungen berücksichtigt worden.
5. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, werden aufgrund der Lage in einem archäologischen Relevanzbereich - sofern sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben würden - berücksichtigt.
6. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima, sind in den beiden Teil-B-Plänen durch sachgerechte Abwägung dieser einzelnen Belange untereinander berücksichtigt durch:
 - Die Schaffung der breiten Grünzüge bereits innerhalb der Wohnbauflächen trägt zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen bei und stellt Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

- Die getrennte Fassung des Oberflächenwassers im gesamten Wohngebiet und die Ableitung über offene Gräben erhöht die Verdunstungsrate, verbessert das Klima und schützt die Ressource Wasser.
- Im Rahmen der Abwägung (006 KWWL, 12.03.1997) wurde auf eine Ableitung des getrennt erfaßten Oberflächenwassers über offene Gräben verzichtet. Das Regenwasser aller Flächen ist über die vorhandene Leitung an der Paunsdorfer Allee zum RRB II und über eine biologische Reinigungsstufe (Pflanzenkläranlage) dem Vorfluter Lösegraben zuzuleiten.
- Die Untersuchung und Sanierung der vorgefundenen Altlast (siehe auch Kap. 6) stellt die konstruktive Lösung dieser zuvor bestehenden Umweltbelastung dar.
- Die landschaftsgerechte Gestaltung des Lärmschutzwalles und die vorgesehene Aufforstung mit Laubbäumen sowie die sonstigen Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen tragen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei, verbessern die klimatischen Bedingungen und schaffen unterschiedliche Lebensräume für Pflanzen und Tierarten. Teilweise tragen diese Flächen des Lärmschutzwalles auch dazu bei, daß eine extensive Erholungsnutzung (Radfahren, Spazieren gehen etc.) im wohnungsnahen Umfeld stattfinden kann.
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Vorrang Naturschutz) werden durch die Festsetzungen zur Renaturierung des Lösegrabens und des Oberen Gewändegrabens des wechselfeuchten Grünlands, der Sukzessionsflächen, der Pflanzbindungen zur Sicherung und zum Erhalt des Emilienhölzchens, der Aufforstung sowie der Pflanzgebote für den Aufbau eines artenreichen Waldmantels durch den B-Plan rechtsverbindlich.
- Die Vorgaben zur naturnahen Gestaltung des neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens mit dauerhaftem Wassereinstau für das getrennt erfasste Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet trägt ebenfalls dazu bei, daß wertvolle naturnahe Bereiche mit einer hohen Qualität und kleinräumigen Differenziertheit für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

7. Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, des Verkehrs und weiterer Versorgungseinrichtungen sind in dem B-Plan ebenfalls enthalten.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB (§ 1. Abs. 6) wurde bei der Aufstellung der Bauleitpläne diese vorab genannten Zielsetzungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sach- und fachgerecht abgewogen.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Wohnbebauung von Kiebitzmark I sind nachfolgende wesentliche Auswirkungen zu erwarten:

- Errichtung eines Wohngebietes mit einem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen/Steigerung der Wohnqualität.
- Schaffung und Bereitstellung von neuem Wohnraum, insbesondere auch im Bereich des Eigenheimbaus zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.
- Schaffung von Spiel- und Freizeit-Sportflächen in den Grünzügen innerhalb des Wohngebietes und auch im unmittelbar angrenzenden Umfeld durch Gestaltung des Lärmschutzwalles als Parkanlage mit Spazierwegen und Freizeitsportflächen als Bolzplatz, Volleyballfeld etc.
- Landschafts- und Bodenverbrauch von bislang unbebauten Flächen, Zunahme der versiegelten Fläche, Erhöhung des Wasserabflusses mit Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Minimierung dieser Umweltbeeinträchtigungen durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit möglich, und Erfassung des Oberflächenwassers aus den Wohngebieten und Rückführung in den Wasserkreislauf durch Zuleitung in den Lösegraben.

Im Rahmen der Abwägung wurde auf eine Ableitung des getrennt erfaßten Oberflächenwassers über offene Gräben verzichtet. Das Regenwasser aller Flächen ist über die vorhandene Leitung an der Paunsdorfer Allee zum RRB II abzuleiten. (006 KWWL, 12.03.1997)

- Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände (Emilienhölzchen und Hecke am Regenrückhaltebecken) durch Pflanzbindungen sowie Aufwertung durch Pflanzgebote (Entwicklung eines artenreichen Waldmantels).
- Aufwertung der ökologischen Bedeutung der vorhandenen Gräben (Löse- und Oberer Gewändegraben) durch Festsetzung von Renaturierungsmaßnahmen (mäandrierender Verlauf, Initialpflanzung, Uferbegleitgehölze, wechsel-feuchtes Grünland, Sukzessionsflächen etc.).

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den städtebaulichen Zielen der Stadt Leipzig Rechnung zu tragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von der Paunsdorfer Allee ist eine abgestufte Bebauung von maximal 6- bis 1-geschossig vorgesehen.

Zur städtebaulichen Anbindung an die vorhandene Bebauung Heiterblick wird an der Paunsdorfer Allee die Zahl der Vollgeschosse auf 5 und 6 Geschosse als Obergrenze festgesetzt. Im Anschluß daran ist beidseitig der ersten Querstraße eine 4-geschossige Bebauung und beidseitig der zweiten Querstraße eine 3-geschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig.

Ab der Hauptgrünachse sind 2-geschossige Gebäude für die Einzel- bzw. Reihenhausbauung vorgesehen; lediglich an den Straßenabzweigungen ist zur städtebaulichen Akzentuierung eine 3-geschossige Bebauung zulässig. Durch diese 2-geschossige Bebauung in den Randbereichen des Planungsgebietes wird ein verträglicher Übergang zu der umgebenden, unbebauten Landschaft geschaffen.

Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Im Bereich der 2- und 3-geschossigen Bebauung wird die Geschoßflächenzahl mit dem Wert 0,8 unterhalb der zulässigen Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, um in Verbindung mit der an der Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 einen möglichst hohen Anteil unbebauter Grundstücksflächen zu erreichen und somit den gestiegenen Anforderungen bezüglich des Freiraum- und Umweltschutzes gerecht zu werden.

Im Bereich der 4-geschossigen Bebauung werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 an der zulässigen Höchstgrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen bei dieser Bauweise sicherzustellen.

Entlang der Paunsdorfer Allee mit der 5- und 6-geschossigen Bebauung wird die GRZ mit 0,4 ebenfalls an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die GFZ ist jedoch auf 2,0 für 5 Geschosse bzw. 2,4 bei 6 Geschossen festgelegt, da aus den besonderen städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. 2 BauNVO) in diesem Bereich die bestehende Bebauung an der Paunsdorfer Allee zu beachten ist.

Gebäudehöhen / Dachneigung

Im Geschoßwohnungsbau sind Dachneigungen von 0° bis 54° zulässig. Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird verzichtet.

Im Bereich der Einzel- und Reihenhausbauung (2-geschossig) wird die Traufhöhe mit 6,0 m als Höchstmaß über Geländeoberkante profiliertes Gelände (§ 16 Abs. 2, Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO) festgelegt, um in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und einer zulässigen Dachneigung von 23° bis 45° einen Vollausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen und eine maximale Ausnutzung des Bauvolumens zu erreichen.

Ausnahmen bei der Dachneigung im Bereich der Einzel- und Reihenhausbauung sind für Niedrigenergiehäuser, Solarhäuser und begrünte Dächer zulässig, da diese biologischen Hausvarianten teilweise nur bei steileren Dachneigungen bzw. flacheren Dachneigungen überhaupt realisierbar sind.

4.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der Nachfrage nach Wohnungseigentum entspricht.

4.4 Verkehrsflächen

Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise (035 Stadtreinigungsamt vom 30.07.96; 046 Tiefbauamt vom 11.09.96) wurden, soweit B-Plan relevant, eingearbeitet (Abgrenzungen der Straßenflächen und Wohnbauflächen im Bereich der Wendeanlagen an Straße C2, C4, D8, und D3).

Straßenverkehrsfläche / Haupteerschließungsstraßen

Von dem Haupteerschließungsring aus zweigen die verkehrsberuhigten Zonen in die einzelnen Wohnquartiere ab.

Die gesamte Breite der Straßenverkehrsfläche der Haupteerschließung beträgt 15 m, innerhalb derer die Fahrbahn, das Verkehrsgrün und die Gehwege zu errichten sind. Lediglich in dem Bereich zwischen Paunsdorfer Allee und der ersten Querstraße wird die gesamte Straßenverkehrsfläche auf 16 m erweitert, da in diesem Einmündungsbereich zur Paunsdorfer Allee Abbiegespuren bzw. Aufweitungen der Fahrbahnbreiten erforderlich sind.

Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sind die Gehwege jeweils mit 2,25 m, die Verkehrsgrünflächen bzw. Parkbuchten mit einer Breite von je 2,50 m und die Fahrbahnen mit 5,50 m zu errichten. Die Detaillierung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung Straßenbau.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau wurde festgelegt, daß die öffentlichen Parkflächen (Stellplätze) zu pflastern sind; Rasengittersteine, Schotter-Rasen oder Rasenfugen werden nicht angelegt.

Verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße

Innerhalb der einzelnen Wohnquartiere werden die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt, innerhalb derer der Fußgänger- und der Kraftfahrzeugverkehr gleichrangig ist, um den Wohncharakter dieser einzelnen Quartiere zu betonen. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche wird mit 6,00 m festgesetzt.

Die Detailplanung (Baumstandorte mit Baumscheibengrößen von mindestens 6 m², Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Straße etc.) wird im Rahmen der Ausführungsplanung Straßenbau mit den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig festgelegt.

Gehweg / Radweg

Die Breite der Gehwege, die von den Wohnquartieren in die Grünzonen führen, wird mit 2,50 m festgelegt, die Breite des Radweges entlang der Paunsdorfer Allee mit einer Breite von 3,00 m.

Im Rahmen der Abwägung wird festgelegt, daß die Mitbenutzung der Gehwege durch die Radfahrer nicht offiziell gestattet wird, da die Breite von 2,50m hierfür nicht ausreichend ist (011 Polizeidirektion Leipzig vom 15.08.96; 031 Straßenverkehrsbehörde vom 06.08.96).

Um für Fußgänger und Radfahrer erhöhte Verkehrssicherheiten zu erreichen, wird festgesetzt, daß im Bereich der Querungen von Geh- und Radwegen mit der Fahrbahn Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion des Kraftfahrzeugverkehrs, wie z.B. Aufpflasterung, Begrünung, Straßenmöblierung o.ä. durchzuführen sind.

4.5 Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen

Die im B-Plan festgesetzten Standorte für die Transformatorenstationen wurden bereits im Dezember 94 vorab mit den Stadtwerken Leipzig abgestimmt und an den überarbeiteten B-Plan angepaßt. Die ausgewiesene Fläche beträgt 4 x 36 m².

Im Zuge der Erschließungsplanung und der Leitungscoordination ergab sich das Erfordernis, daß die beiden Trafo-Stationen im südlichen Teil der Grünzüge Ost und West an die Straße A zu verlegen sind; die beiden Trafostationen im nördlichen Teil der Grünzüge bleiben bestehen.

Zusätzlich ergab sich im Rahmen der Erschließungsplanung das Erfordernis der Festsetzung einer Fläche für die Fernwärme-Umformerstation innerhalb des Grünzugs-Mitte.

Diese geringfügigen Änderungen sind in den B-Plan eingearbeitet.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Lage der im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wurde nachrichtlich von dem Versorgungsträger (KWWL) übernommen.

Der Trassenverlauf der planfestgestellten Abwasserdruckleitung DN800 entlang der Heiterblickallee (Nordostspange) wird, wie im Plan dargestellt, nach Rücksprache mit der KWWL im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles in Richtung Lösegraben verlegt, da bei Beibehaltung der festgestellten Trasse die erforderliche Höhe für den Lärmschutzwall nicht erreicht werden könnte.

Wertstoffcontainer Sammelplatz

Entsprechend der Stellungnahme des Stadtreinigungsamtes Leipzig vom 04.01.96 zum Teil-B-Plan Goldene Hufe sind pro 500 Einwohner ein Glassammelplatz (Braun-, Grün-, Weißglas) mit mindestens 6,0 m x 3,3 m vorzusehen. Um zum einen weitere Aufstellungsmöglichkeiten von Wertstoffcontainern und auch eine entsprechende Begrünung zu ermöglichen, wurden im B-Plan sechs Standorte mit jeweils 36 m² festgesetzt.

Die Containerstanorte an der Straße E2 und Straße B werden in die Grünzüge Ost und West, südlicher Teil, verlegt (ehemals Trafo-Station). Die Flächengröße von je 36m² für die Containerstandorte (analog Flächenbedarf für die Trafostationen) wird beibehalten.

4.6 Einsatz von luftverunreinigenden Stoffen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden (030 Referat Energie vom 15.08.96; 042 Vermessungsamt vom 20.09.96).

4.7 Sammlung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Abwägung (006 KWWL, 12.03.1997) wurde auf eine Ableitung des getrennt erfaßten Oberflächenwassers über offene Gräben verzichtet. Das Regenwasser aller Flächen ist zunächst über die vorhandene Leitung an der Paunsdorfer Allee zum RRB II und über eine biologische Reinigungsstufe (Pflanzenkläranlage) abzuleiten.

In Abhängigkeit von den geologischen Verhältnissen, die laut Baugrundgutachten kleinräumig sehr differenziert vorliegen, ist vor Ort, soweit möglich, eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen, um somit zur Grundwasseranreicherung beizutragen.

Das Niederschlagswassers von den Dachflächen der Einfamilien- und Reihenhäusern ist in Zisternen zu sammeln. Da auf die Errichtung von offenen Gräben verzichtet wird, sind die Überläufe der Zisternen an die entsprechenden Leitungssysteme anzuschließen.

4.8 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen stellen den Beitrag der Bauleitplanung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dar und tragen dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die planungsbeachtlichen Belange i.S. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Weiterhin tragen die öffentlichen Grünflächen zu einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Kiebitzmark I sind die öffentlichen Grünflächen folgenden Zweckbestimmungen zugeteilt:

Parkanlage

Die Parkanlage umfaßt die Grünzone innerhalb der Wohnbebauung und den nach Südwesten exponierten Bereich des zu errichtenden Lärmschutzwalles unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Erdstoff- und Bauschuttdeponie Paunsdorf.

Für die im Rahmen der Freiflächenplanung zu konkretisierende Detailplanung wird festgesetzt, daß mindestens 25 % der Gesamtfläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen (ohne Strauchunterpflanzung) oder dichten Gebüsch und Gehölzgruppen zu bepflanzen sind.

Analog zu der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 wird der mit Gehölzen zu bepflanzende Flächenanteil auf mindestens 30 % festgelegt (031 Vermessungsamt vom 06.08.96).

Weiterhin wird festgelegt, daß bei der Artenauswahl der Gehölzpflanzungen die Empfehlungen des Merkblattes zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen des Staatl. Umweltfachamtes Leipzig zu beachten sind.

Auch für die Ansaatflächen werden Festsetzungen getroffen, daß unterschiedliche Gräsermischungen mit Kräuteranteilen je nach den einzelnen Standortvoraussetzungen zu verwenden sind. Für die zu errichtenden Geh- und Radwege wird eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt.

Durch diese bei den weiteren Planungen verbindlich zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen wird erreicht, daß der angestrebte Zustand einer für extensive Erholungszwecke vorgesehene Nutzung im Zuge der Freiflächenplanung auch erreicht wird.

Innerhalb der Grünzonen im Wohngebiet sind auch die offenen Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Hofflächen zu errichten, die naturnah auszubilden sind und für den Wasserhalt einen wichtigen ökologischen Beitrag leisten.

Kinderspielplatz

In den Grünzonen innerhalb der Wohnbebauung sind an den vier festgesetzten Stellen öffentliche Kinderspielplätze zu errichten, um für die unterschiedlichen Altersgruppen im unmittelbaren Wohnumfeld ein vielfältiges Spielangebot anzubieten.

Spielplatz / Bolzplatz / Ballspiele

Um auch Flächen für Freizeitaktivitäten für Jugendliche und Erwachsene bereitzustellen, sind im öffentlichen Grünbereich am Fuße des geplanten Lärmschutzwalles Spiel- und Freizeitsportflächen, wie z.B. Bolzplatz, Volleyballfeld, Basketballfeld oder sonstige Kleinspielfelder anzulegen, um auch für diese Altersgruppen des Wohngebietes ein vielfältiges Freizeitangebot im unmittelbaren Wohnumfeld anzubieten.

Vorbehaltsfläche / Pflegestützpunkt / Grünflächenamt

Innerhalb dieser als privates Grün ausgewiesenen Fläche kann der Pflegestützpunkt für das Grünflächenamt errichtet werden, sofern im Bereich Heiterblick bzw. Paunsdorf kein weiterer geeigneter Standort verfügbar ist.

Die Fläche liegt innerhalb der neu aufgeforsteten Fläche (Alter ca. 2 bis 5 Jahre) beim Emilienhölzchen und liegt innerhalb des Grünzuges entlang des Lösegrabens, der eigentlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte.

Im Zuge der fortschreitenden Bebauung im Nordosten von Leipzig ist für die Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen die Errichtung eines Pflegestützpunktes des Grünflächenamtes mit Garagen- bzw. Hallenkomplex für die Pflegefahrzeuge, einem Unterkunftsgebäude und einem Kompostplatz zwingend erforderlich. Es wird eingeschätzt, daß bereits mit der Fertigstellung der Wohnbebauung Kiebitzmark der Pflegestützpunkt benötigt wird, um die Pflege der öffentlichen Grünflächen dort auch effektiv vornehmen zu können.

Der als Vorbehaltsfläche ausgewiesene Standort soll zunächst die Flächenverfügbarkeit grundsätzlich sichern, wobei aufgrund der ungünstigen Lage innerhalb des Grünzuges entlang des Lösegrabens weitere Standortvarianten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes zu untersuchen sind.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen)

Die Festsetzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- Pflanzgebote Einzelbäume mit Angabe der zulässigen Arten
- wasserdurchlässige Bauweise für Zufahrten und Fußwege
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung für Flachdächer und Tiefgaragen
- Einfriedungen an den öffentlichen Grünflächen nur als Hecke mit Zaun (keine Mauern)
- Errichtung von Kinderspielplätzen und Fahrradstellplätzen gemäß Sächsischer Bauordnung

werden aus gestalterischen, landschaftspflegerischen und ökologischen Gründen getroffen und tragen zu einer Steigerung der Wohnqualität bei.

Um die Umsetzung dieser Vorgaben für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch sicherzustellen wird festgesetzt, daß dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist.

4.9 Flächen für Wald

Insbesondere der Bereich des Lärmschutzwalles, der der Autobahn zugewandt ist (Nord-Ost exponiert), ist mit Laubbäumen aufzuforsten. Die getroffenen Festsetzungen zur Artenzusammensetzung, zur Pflanzqualität und zum Pflanzverband sind in Abstimmung mit dem städtischen Forstamt Leipzig festgelegt worden.

Durch die Festsetzung von neu zu schaffenden Waldflächen wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Lärmschutzwalles sichergestellt und mögliche Erosionsschäden vermieden.

Weiterhin tragen die Waldflächen zur Verbesserung der klimatischen Situation bei und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Dies wird durch die Festsetzung von standortgerechten Laubbaumarten in den entsprechenden Mischungsverhältnissen auch unterstützt.

4.10 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Auftrag des Amtes für Umweltschutz wurde eine Machbarkeitsstudie Lösegraben erarbeitet, bei der untersucht wurde, welche Gräben im Einzugsbereich des Lösegrabens wieder geöffnet bzw. renaturiert werden könnten. Dies hat Auswirkungen auf die gesamte Abflusssituation und die Einleitmengen in den Lösegraben.

Im Ergebnis dieser Studie wurde festgestellt, daß eine Verbindung vom Gewändegraben zum südlich gelegenen Paunsdorfer Wäldchen geschaffen werden kann. Somit kann ein Teil des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet über den Oberen Gewändegraben und über das Paunsdorfer Wäldchen zum Lösegraben geleitet werden.

Für die Konkretisierung der Renaturierungsmaßnahmen entlang des Lösegrabens sind die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie Grundvoraussetzung und wichtige Planungsgrundlage.

Vorbehaltsfläche zur Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb dieses Bereiches ist unter Miteinbeziehung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens der KWWL ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken mit dauerhaftem Wassereinstau, Flachwasserzonen und zeitweise überfluteten Flächen für das Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet Kiebitzmark I anzulegen. Weiterhin sind innerhalb dieses 1,78 ha großen Bereiches 30 % der Fläche naturnah zu bepflanzen. Die Detailplanung für dieses zu errichtende Regenrückhaltebecken wird im Zuge eines Wasserrechtsgesuchs festgelegt.

Nach Abschluß der Studie zur "Regenwasserentwässerung im Raum Leipzig Nordost unter Nutzung vorhandener Grabensysteme (Paunsdorf, Kiebitzmark und Umgebung)" (IIT GmbH; 14. Mai 1996) und Abstimmung der Niederschlagsentwässerung für das Wohngebiet Kiebitzmark I zwischen Investor und KWWL wurde festgelegt, daß das Regenwasser aus dem Erschließungsgebiet unter Einbeziehung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Paunsdorf II vor Einleitung in den Lösegraben (Vorfluter) über eine biologische Regenwasserbehandlungsanlage vorzuzulassen ist.

Die Einzelheiten werden in dem Erschließungsvertrag zwischen Investor und KWWL geregelt und sind nicht Gegenstand des B-Plan Verfahrens.

Renaturierung Lösegraben

Wie vor beschrieben, ist derzeit eine Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen für die Renaturierung entlang des Lösegrabens nicht möglich. In dem vorliegenden B-Plan werden deshalb 20 m entlang des östlichen Ufers des Lösegrabens für einen naturnahen Rückbau festgesetzt. Bei der Ausführungsplanung sind dann auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Lösegraben sowie die Flächen im Bereich des Geltungsbereichs Gewerbegebiet Torgauer Straße mit einzubeziehen.

Für diese Gesamt-Renaturierung werden die Rahmenbedingungen festgesetzt:

- keine Eingriffe in das Emilienhölzchen
- Mäandrierender Gewässerlauf mit Aufweitungen und Engstellen
- Schaffung von Überflutungsbereiche bzw. Flächen für die Wasserrückhaltung (Feuchtbereiche, Sumpfbereiche)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen (Schaffung von Feuchtgebüsch, Feucht- und Auwald)
- Ausweisung von Sukzessionsflächen und extensiv genutzten Wiesenflächen.

Durch diese Rahmenbedingungen wird die Aufwertung des Lösegrabens aus ökologischer Sicht erreicht.

Weiterhin wird dadurch auch ein wichtiger Grünzug sichergestellt und das Konzept des Biotopverbundes entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes soweit möglich berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig (StUFA) wurde vom Amt für Umweltschutz (AfU) beim Regierungspräsidium Leipzig (RP) die Unterlagen zum Wasserrechtsgesuch für den Ausbau des Grabensystems im Einzugsbereich des Lösegrabens eingereicht.

In den einzelnen Detailplanungen

- Renaturierung Lösegraben;
(Entwurf Dez. 1996, POET GmbH)
- Renaturierung Gewändegraben
(Genehmigungs-, Ausführungsplanung vom 28.08.96; POET GmbH)
(Ausführungsplanung / Profilierung vom 16.01.97; POET GmbH)

sind die Vorgaben de B-Planes eingearbeitet und konkretisiert.

4.11 Entwicklung von Natur und Landschaft

Die einzelnen Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes wie folgt festgesetzt:

Anpflanzung von Bäumen/Pflanzgebot

Die entlang der Verkehrswege zu pflanzenden Einzelbäume wurden in Absprache mit den Grünflächenamt/Abteilung Landschaftsplanung nach Baumart und Pflanzqualität festgelegt.

Da im B-Plan nicht die Lage der einzelnen geplanten Gebäude festgelegt wird (Festsetzung von Baugrenzen) und somit die Lage der Zufahrten zu den Gebäuden auch noch nicht festgelegt werden kann, sind geringfügige Änderungen der Baumstandorte möglich; die festgesetzte Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

Die Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen, verbessert durch Beschattung und Sauerstoffproduktion die kleinklimatischen Verhältnisse und trägt zu einer Einbindung in die Landschaft bei.

Die im Zuge der Genehmigungsplanung Verkehrsgrün (26.06.1996; Poet GmbH) mit dem Grünflächenamt abgestimmten zu verwendenden Baumarten für die Bepflanzung entlang der Straßen sind in den B-Plan eingearbeitet und die textlichen Festsetzungen angepaßt..

Erhaltung von Bäumen / Pflanzbindung

Die gemäß den Planunterlagen der Leipziger Verkehrsbetriebe LVB festgelegten Baumstandorte entlang der Straßenbahntrasse, wurden als Pflanzbindungen/ Erhaltung von Bäumen in den B-Plan aufgenommen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot

Für die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen am Emilienhölzchen und entlang des zu renaturierenden Oberen Gewändegrabens wurden Gehölzarten für frische bis feuchte Standorte ausgewählt, die den natürlichen Standortvoraussetzungen entsprechen und zu einer Sicherung und Aufwertung der bestehenden naturnahen Restbestände beitragen.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung

Die Gehölzbestände des Emilienhölzchens und der bestehenden Strauchhecke am Regenrückhaltebecken, die bereits bei der Bestandsaufnahme im Herbst 1994 als naturnahe wertvolle Restbestände beurteilt wurden, werden als Pflanzbindung festgesetzt, um den Erhalt langfristig zu sichern.

Auch die Laubwaldaufforstung (Alter ca. 2 bis 5 Jahre) entlang des Emilienhölzchens wird bis auf die Vorbehaltsfläche für den Pflegestützpunkt als Pflanzbindung festgesetzt, da diese für die Sicherung und den Erhalt des Emilienhölzchens eine bedeutende Funktion besitzt.

Ansaat Landschaftsrasen / Pflanzgebot

Entlang des zu renaturierenden Gewändegrabens werden in Teilbereichen Ansaatflächen festgesetzt, um unterschiedliche Standortgegebenheiten zu schaffen.

Ansaat wechselfeuchtes Grünland / Pflanzgebot

Der Bereich zwischen dem zu renaturierenden Lösegraben und dem Böschungsfuß des Lärmschutzwalles wird in einer ausreichenden Breite (ca. 50 m) von der derzeitigen Oberkante des Lösegrabens von einer Aufschüttung freigehalten, um den Auencharakter zu bewahren und als standorttypischer Vegetationstyp wechselfeuchtes Grünland angelegt.

Überflutungsbereich mit Initialpflanzung von Uferstauden / Pflanzgebot

Entlang des zu renaturierenden Lösegrabens sind zur Schaffung einer großen Standortvielfalt Geländemodellierungen mit Initialpflanzungen von Uferstauden durchzuführen, um hier auch großflächige Überflutungsbereiche bzw. Flächen für die Wasserrückhaltung zu schaffen, in denen sich naturnahe Vegetationsbestände der Feuchtfächen langfristig entwickeln können.

Sukzessionsflächen, Rohbodenbesiedlung

Entlang des Gewändegrabens sind auch Sukzessionsflächen anzulegen, in denen eine ungestörte Bestandsentwicklung zuzulassen ist. Pflegemaßnahmen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Sukzessionsfläche entlang der Autobahn BAB 14 ist ebenfalls der natürlichen Sukzession zu überlassen, Pflegemaßnahmen wie z.B. die Entfernung aufgewachsener Großbäume sind aus Sicherheitsgründen in diesem Bereich jedoch zulässig.

Da nach Baurecht eine Festsetzung von Pflegemaßnahmen nicht möglich ist, wurde der Passus unter Punkt 13.8 der textlichen Festsetzungen gestrichen;
Anmerkung: Pflegemaßnahmen auf den Sukzessionsflächen entlang der Autobahn können langfristig aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sein (042, Vermessungsamt 20.09.96).

Landschaftsschutzgebiet / geplant

Die Abgrenzungen des geplanten LSG wurden aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig übernommen.

Auf der Basis des Rahmenkonzeptes für den Verflechtungsbereich Paunsdorf, welcher von der Ratsversammlung im Januar 1997 beschlossen wurde, ist eine Erweiterung der LSG-Grenzen vorgesehen. Das erforderliche Änderungsverfahren wird durch das Amt für Umweltschutz, Abt. Naturschutz, veranlaßt.

Die Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie die flächenhaften Gehölzpflanzungen entlang des Emilienhölzchens und der daran angrenzenden Aufforstung, die Pflanzbindungen für die bestehenden wertvollen Gehölzbestände, die Festsetzungen von Sukzessionsflächen und die Ansaat von wechselfeuchtem Grünland, tragen zur langfristigen Sicherung der vorhandenen naturnahen Restbestände (Emilienhölzchen, Heckenreste) bei und fördern die Aufwertung des bedeutsamen Grünzuges entlang des Lösegrabens.

Auch für den Biotopverbund aus den innerstädtischen Bereichen über die Stadtrandbereiche zum Übergang in die freie Landschaft ist die Sicherung, Freihaltung und Aufwertung dieses breiten naturnahen bzw. naturnah zu entwickelnden Grünzuges von großer Bedeutung. Eine starke bestehende Barriere für den Biotopverbund bildet jedoch die Autobahn A14, die die Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren und anderen Tierarten mit geringer Mobilitätsreichweite in das landwirtschaftlich genutzte Umfeld sehr stark beeinträchtigt. Durch diese Maßnahmen sowie die Vorgaben für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes werden die ökologischen Rahmenbedingungen im unmittelbaren Wohnumfeld geschaffen, die das psychische und physische Wohlbefinden der Bewohner entscheidend beeinflussen. Der Lebens- und Erholungswert wird gesteigert, indem die wichtigen Lebensgrundlagen wie Luft und Klima verbessert werden. Gleichzeitig können dadurch auch wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden oder neu entstehen. Viele unserer heimischen Tier- und Pflanzenarten in besiedelten Bereichen benötigen zwar keine großen, jedoch untereinander und mit der freien Landschaft in Verbindung stehenden Lebensräume. All diese Maßnahmen tragen auch zu einer Steigerung der Wohnqualität in Kiebitzmark bei.

Die Umsetzung der im B-Plan Kiebitzmark I festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem besonderen Bezug auf das Emilienhölzchen werden auch durch die Regelungen des Landesentwicklungsplanes gefordert und unterstützt.

- Ziel II 1.4.4: u.a. Verbesserung der Wohnfunktion, Erhöhung der Umweltqualität,
- Grundsatz III 2.2 (2): Entwicklung von Natur und Landschaft aufbauend auf vorhandenen Potentialen,
- Grundsatz III 2.4: Schaffung ökologischer Verbundräume.

4.12 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Um die Herstellung, Erhaltung und Betreibung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Versorgungsträger zu sichern, sind einzelne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

4.13 Lärmschutz

In dem "Schalltechnischen Gutachten für das Baugebiet Kiebitzmark I in Leipzig" des Büros Bonk, Maire, Hoppmann, Berlin vom 5.04.1995 wurden die Einwirkungen der Schallimmissionen, ausgehend von der Autobahn und der Paunsdorfer Allee auf das Wohngebiet Kiebitzmark I / Ost untersucht und die Schallimmissionssituation unter Berücksichtigung verschiedener aktiver Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. In dem schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Situationen untersucht:

- geplante Aufschüttung an der BAB als Lärmschutzbauwerk (Konzept v. 16.02.95),
- 6 m hohe Lärmschutzwand an der BAB,
- 6 m hohe Lärmschutzwand an der BAB und 3 m hohe Lärmschutzwand an der Paunsdorfer Allee.

Folgende Situationen mit dem Bestand der Deponie wurden weiter untersucht und u. a. in Raster-Lärmkarten dargestellt:

- Situation ohne Lärmschutzbauwerke,
3 m hohe Lärmschutzwand an der BAB,
5 m hohe Lärmschutzwand an der Autobahn,
6 m hohe Lärmschutzwand an der BAB und 2 m hohe Lärmschutzwand an der Paunsdorfer Allee.

In der Abwägung aller Belange, die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung stehen, sollte aus schalltechnischer Sicht neben der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren" Teil 1, Ausgabe Mai 1987, die "16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV)" vom 12. Juni 1990 einbezogen werden, da es sich um ein Gebiet mit hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm handelt.

Der Gutachter kommt zu dem Schluß, daß für die Gebäude in der Nähe der BAB A 14 die geplante Aufschüttung die Variante des besten Schallschutzes darstellt.

Im Bereich des Lösegrabens wurde bei der Überarbeitung des Vorentwurfes zum Lärmschutzwall aufgrund der Forderung des Amtes für Umweltschutz, Abteilung Naturschutz (Besprechung vom 06.07.1995), der Lärmschutzwall näher an die Bebauung herangezogen, um entlang des Lösegrabens einen ausreichend breiten Auenbereich freizuhalten. Weiterhin ergaben sich auch bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes vom Januar 1995 nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentlicher Auslegung und Besprechungen mit dem Investor Änderungen innerhalb der Bauflächen. Außerdem wurden für die Paunsdorfer Allee neue Verkehrswerte vorgegeben.

Somit wurde eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Vom Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Berlin wurde ein Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten Baugebiet Kiebitzmark I vom 01.02.1996 erstellt.

Im vorliegenden B-Plan sind die bei der Detailplanung des Lärmschutzwalles einzuhaltenden Höhenfixpunkte von 155 m üNN bis zu 140 m üNN festgesetzt. Diese Höhen wurden aus dem Vorentwurf Lärmschutzwall Stand: 04.01.1996 entnommen, der die Grundlage für die Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens darstellt.

In dem aktualisierten Gutachten wird festgestellt, daß mit dem geplanten Lärmschutzwall an der BAB die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" für den Tageszeitraum von 55 dB(A) eingehalten werden.

Die Orientierungswerte für die Nacht für allgemeine Wohngebiete von 40/45 dB(A) werden durch den Lärmschutzwall für den Außenlärmpegel nicht erreicht (berechnete Werte 45/50 dB(A) bzw. 50/55 dB(A) Randbereich). Auch durch den Bau einer 6 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von insgesamt 900 m im Anschluß an den Lärmschutzwall (Kosten ca. 4 - 5 Mio. DM) werden die Orientierungswerte im Außenlärmpegel nicht erreicht (berechnete Werte Zentrum und randlich 45/50 dB(A)).

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster wurde im Gutachten festgestellt, daß bei Errichtung des Lärmschutzwalles bereits durch Fenster der Schallschutzklasse 2, die aus Wärmeschutzgründen sowieso grundsätzlich erforderlich sind, die Orientierungswerte für die Nacht von 40/45 dB(A) für die Innenräume erreicht werden. Der Bau einer Lärmschutzwand würde zu keiner Abstufung der Schallschutzklassen der Fenster führen.

Da wie vorab beschrieben, der Bau einer Lärmschutzwand nur sehr geringfügige Verbesserungen im Außenlärmpegel in den Randbereichen mit sich ziehen würde und keine Verbesserungen für den Innenlärmpegel mit sich bringt (Schallschutzklasse 2 der Fenster wird hier grundsätzlich eingebaut) wird auf den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn verzichtet.

Bezüglich der Lärmsituation entlang der Paunsdorfer Allee wird im Gutachten festgestellt, daß weder für den Tag (Werte von 60/55 dB(A) bis zu 75/70 dB(A)) noch für die Nacht (Werte von 55/50 dB(A) bis zu 65/60 dB(A)) die Orientierungswerte nach den 18005 von tags 55 dB(A) bzw. nachts 45/40 dB(A) eingehalten werden. Der Bau einer Lärmschutzwand wird in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Somit sind die erforderlichen Werte für die Innenräume durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und entsprechende Grundrißgestaltungen zu erreichen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster wird im Gutachten festgestellt, daß entlang der Paunsdorfer Allee Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen sind (siehe auch Stellungnahme 033 AfU / Immissionsschutz vom 19.08.96, Stellungnahme 015 StUFA vom 22.08.96). Die textlichen Festsetzungen (Punkt 8) des B-Planes wurden dahingehend ergänzt.

In der Anlage 02.1 - 02.5 sind die im Gutachten ermittelten erforderlichen Schallschutzklassen für die Fenster an den ausgewählten Immissionsorten aufgeführt.

Somit wird als aktive Lärmschutzmaßnahme die Errichtung des Lärmschutzwalles mit dem angegebenen Höhenfixpunkten im B-Plan festgesetzt und als passive Lärmschutzmaßnahme die einzuhaltenden Schallschutzklassen für die Fenster.

Mit dem Autobahnamt Dresden wurden am 3.5.96 die einzuhaltenden Abstände zwischen Fahrbahnkante BAB und Fuß/Lärmschutzwall abgestimmt. Falls bei einem späteren eventuellen Ausbau der Autobahn zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn erforderlich werden, ist von der Stadt Leipzig die Zustimmung für die Inanspruchnahme der Flächen am Fuß des Lärmschutzwalles erteilen.

Hinweis:

Für die Schüttung des Lärmschutzwalls sind die in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig zur Stilllegung der Erdaushub- und Bauschuttdeponie Paunsdorf (Deponie Paunsdorf), Flurstück 948 vom 12.06.1996 unter Punkt 2 aufgeführten Vorgaben zu beachten (015 StUFA vom 22.08.96).

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Wohngebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über zwei Anbindungen an der Paunsdorfer Allee. Die Haupteerschließung ist als Ring ausgebildet, von dem aus die Straßen in die einzelnen Wohnquartiere abzweigen, die als verkehrsberuhigte Zonen angelegt werden (vgl. auch Kapitel 4.2). Bei dem Verkehrskonzept wurde besonderer Wert auf die weitgehendste Trennung von Kraftfahrzeugserschließung und den Rad- und Fußwegen innerhalb der Grünzonen gelegt.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken der KWWL sowie zu dem unter Vorbehalt geplanten Pflegestützpunkt des Grünflächenamtes ist auf den erforderlichen Pflegewegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (zugleich Geh- und Radweg) entlang der Wohnbebauung möglich. Für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr sind diese Wege gesperrt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Straßenbahnlinie 3,6 und 8 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB). Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Haltestellen Paunsdorf-Nord und Hermelinstraße.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die einzelnen Versorgungsträger wurden bereits im Zuge der Bearbeitung des Teil-B-Planes Kiebitzmark I / Ost vom Januar 95 beteiligt und sind seit Frühjahr 95 auch über die laufenden Planungen informiert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Leipzig gesichert. Die erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabel sowie Transformatorenstationen werden nach Vorlage konkreter Bedarfswerte durch die Stadtwerke konzipiert.

Die im B-Plan festgesetzten Standorte für die Transformatorenstationen wurden bereits im Dezember 1994 vorab zwischen POET und den Stadtwerken abgestimmt und an den überarbeiteten B-Plan angepaßt.

Im Zuge der Erschließungsplanung und der Leitungscoordination ergab sich die Erfordernis, daß die beiden Trafo-Stationen im südlichen Teil der Grünzüge Ost und West an die Straße A zu verlegen sind; die beiden Trafostationen im nördlichen Teil der Grünzüge bleiben bestehen.

Diese geringfügigen Änderungen sind in den B-Plan eingearbeitet.

Die in den Stellungnahmen zu den beiden Teil-B-Plänen vom 27.02.95 und 09.01.96 aufgeführten Hinweise werden bei den Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Fernwärmeversorgung

Das Wohngebiet Kiebitzmark I wird durch die Stadtwerke Leipzig mit Fernwärme versorgt.

Die Stadtwerke Leipzig sind bereits seit Ende 1994 in die einzelnen Planungen zur Erschließung mit einbezogen. Detailfragen werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach Vorlage der Erschließungsverträge abgestimmt.

Zusätzlich ergab sich im Rahmen der Erschließungsplanung die Erfordernis der Festsetzung einer Fläche für die Fernwärme-Umformerstation innerhalb des Grünzugs-Mitte. Diese geringfügige Änderung ist in den B-Plan eingearbeitet.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Bereits im November 1994 wurde eine erste "Gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung" mit Wasser / Abwasser im Auftrag der KWWL durch die IIT GmbH Leipzig erstellt, in der die Rahmenbedingungen für die weiteren Planungen bereits festgelegt wurden. Im Juli 1995 wurde dann für die Haupteerschließung eine Planung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ebenfalls durch die IIT GmbH im Auftrag der KWWL erstellt.

Gemäß den Erschließungsverträgen werden die weiteren Detailplanungen fortgeführt.

Die in der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (006 KWWL vom 21.02.96 / 07.11.96 und 12.03.97) aufgeführten Vorgaben (soweit B-Plan relevant):

- Ableitung Regenwasser über die vorhandene Leitung an Paunsdorfer Allee zum RRB II und Weiterleitung über biologische Reinigungsstufe (Pflanzenkläranlage) zum Lösegraben
- Erhalt vorhandener Grundwassermeßstellen zur Schadstoffkontrolle)

wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen wird auf der Basis eines Erschließungsvertrages durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet, die bereits seit Anfang 95 in die Erschließungsplanung mit einbezogen ist.

Oberflächenwasser der Straßen

Das Oberflächenwasser von den Straßen wird über Rohrleitungen dem Regenwasserkanal entlang der Paunsdorfer Allee zugeführt.

Im Rahmen der Abwägung wurde auf eine Ableitung des getrennt erfaßten Oberflächenwassers über offene Gräben verzichtet (006 KWWL, 12.03.1997).

6. ALTLAST

Im Zuge der Überwachung der Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf wurden im April 1994 orientierende Untersuchungen des Oberen Grundwasserleiters durchgeführt. In den Ergebnissen wurde festgestellt, daß in dem nach Westen bzw. Nordwesten abströmenden Grundwasser eine deutliche Belastung mit AOX (adsorbierbaren organisch gebundenen Halogen (Chlor-)Verbindungen) vorhanden war.

Zur eingehenderen Erkundung wurden in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig im Rahmen der Bauleitplanung für Kiebitzmark I weitere Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in folgenden Gutachten der Geophysik GGD Leipzig dokumentiert:

- Kurzbericht über Kontrolluntersuchungen im Oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4) im Umfeld der Deponie Paunsdorf vom 06.12.1994,
- Zwischenbericht über Boden-, Luft- und ergänzende Grundwasseruntersuchungen (GWL 1.4) im Umfeld der Deponie Paunsdorf vom 22.02.1995,
- Bericht über weiterführende Untersuchungen im Oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4) im westlichen und nordwestlichen Abstrombereich der Deponie Paunsdorf vom 28.04.1995.
- Bericht: Ergänzende Arbeiten zu den weiterführenden Untersuchungen im oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4) vom 18.04.95.

In den Untersuchungsergebnissen konnte eindeutig festgestellt werden, daß die Kontamination des Oberen Grundwasserleiters GWL 1.4 lokal begrenzt ist, die aus Altlastensicht keine Gefahrenabwehrmaßnahmen erfordert (StUFA 24.7.1995). Die festgestellte Grundwasserbelastung beschränkt sich auf das enge Umfeld des Pegels P2 am nordwestlichen Fuß der Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf.

Aufgrund der Forderung des StUFA Leipzig vom 06.06.1995 wurde im August 1995 eine weitere Bohrung im unmittelbaren Umfeld von P2 (Abstand 30 m) niedergebracht. Die Ergebnisse zeigten, daß bereits in diesem Abstand keine Belastung des GWL 1.4 mit Monochlorbenzen festgestellt werden konnte.

In der Abstimmungsberatung am 08.11.1995 am Staatlichen Umweltfachamt Leipzig wurde festgestellt, daß durch die Grundwassermeßstelle P2 die vorhandene Chlorbenzenbelastung komplett erfaßt wird und am Pegel P2 ein weiterer Dekontaminationstest über sechs Wochen durchzuführen ist.

Der weiterführende Dekontaminationstest wurden zwischen Februar 1996 und April 1996 durchgeführt. Abschließende Ergebnisse liegen voraussichtlich Ende Mai 1996 vor, so daß diese derzeit noch nicht in den B-Plan eingearbeitet werden können.

Im Ergebnis des Gutachtens der Geophysik GGD:

Kurzbericht "Weiterführung des Dekontaminationstests am Pegel P2 im oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4) im westlichen Abstrombereich der Deponie vom 22.05.1996

wurden keine für den B-Plan bedeutsamen Feststellungen getroffen.

Die zwischenzeitlich erfolgte Bohrung weiterer Grundwassermeßstellen im Bereich um den Pegel P2 (P2s, P2w und P2b) fand in Abstimmung mit StUFA Leipzig (StUFA 28.08.96) und dem Stadtreinigungsamt Leipzig / TA Sachgebiet Altlasten statt.

Die Lage die diëser Pegel wurde in den B-Plan eingetragen.

Um langfristig Kontrollmöglichkeiten über die Qualität des oberen Grundwasserleiters durchführen zu können, sind die bestehenden Pegel P2, P2s, P2w, P2b, P4, P5, P6, P7 und P8 bzw. noch anzulegenden Grundwassermeßstellen dauerhaft zu erhalten bzw. sind bei evt. Beschädigungen durch neue Pegel zu ersetzen.

Dies wurde entsprechn in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 13.9 aufgenommen (006 KWWL vom 21.02.96, Stellungnahme RP zur Stillegung der Deponie vom 12.06.96; 015 StUFA vom 22.08.96).

Der Pegel P3 ist nach Auskunft des Amt für Umweltschutzes der Stadt Leipzig (07.04.97) für die Überwachung nicht mehr erforderlich und wurde deshalb aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

Weiterhin sind aus dem Vorsorgeprinzip im westlichen Abstrombereich der Deponie die Errichtung von Brauchwasserbrunnenanlagen durch die Eigenheimbesitzer untersagt.

Da die Nutzung von Brauchwasser / Brauchwasserbrunnen auf den eigenen Grundstücken bereits durch andere Gesetze (Wasserrecht) geregelt wird, wird auf eine gesonderte Festsetzung im B-Plan verzichtet.

7. ERD- UND BAUSCHUTTDEPONIE PAUNSDORF

Der Betrieb der Erd- und Bauschuttdeponie Paunsdorf wurde im Sommer 95 eingestellt.

Für die Erdstoff- und Bauschuttdeponie Paunsdorf (Flurstück 948) wurde durch die Geophysik GGD ein Sachstandsbericht zur historischen Erkundung vom 27.09.95 erstellt. Im Ergebnis dieses Sachstandsberichts wurde festgestellt, daß akute Risiken für die Schutzgüter nicht festgestellt werden konnten. In der Abstimmungsberatung vom 08.11.1995 beim StUFA Leipzig wurde festgestellt, daß aufgrund von Ergebnissen der historischen Erkundung kein weiterer Handlungsbedarf für die Pfade Boden und Bodenluft für die stillgelegte Erdstoff- und Bauschuttdeponie Paunsdorf bestehen.

Weiterhin liegt ein Standsicherheitsnachweis für die Deponie Paunsdorf vom Ingenieurbüro ICP Leipzig, Stand 10.10.1995 vor. Die Ergebnisse dieses Standsicherheitsnachweises werden bei der geplanten Schüttung des Lärmschutzwalles unter Einbeziehung der vorhandenen Erdstoff- und Bauschuttdeponie Paunsdorf berücksichtigt.

Von der Stadt Leipzig wurde für die Erdaushub- und Bauschuttdeponie Paunsdorf (Deponie Paunsdorf) die Stilllegungsanzeige vom 16.04.1996 beim Regierungspräsidium (RP) Leipzig eingereicht.

In der Stellungnahme des RP i.S. des § 10a Abfallgesetz vom 12.06.1996 wird der Stilllegung und der gleichzeitigen Errichtung eines Lärmschutzwalls zugestimmt; die Einhaltung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Forderungen:

1. Allgemeine Forderungen
 2. Einzubringende Massen und Überwachung
 3. Standsicherheit
 4. Grundwassermonitoring
- wurden, soweit B-Plan relevant, eingearbeitet (Erhalt der Grundwassermeßstellen).

Innerhalb der Stadtverwaltung liegt die Zuständigkeit für die stillgelegte Deponie zwischenzeitlich beim Stadtreinigungsamt / TA Sachgebiet Altlasten.

8. FLÄCHENBILANZ

FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF KIEBITZMARK I: NR: 8.1 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Stand 07.05.96 / ergänzt: 13.05.97

NUTZUNG	Fläche in ha	Fläche in %
1. Wohnbauflächen:	18,76 ha	35,51 %
WA II	10,62 ha	20,10 %
WA III	3,50 ha	6,62 %
WA IV	3,02 ha	5,72 %
WA V	0,78 ha	1,48 %
WA VI	0,84 ha	1,59 %
2. Verkehrsflächen:	4,02 ha	7,61 %
Straße (Haupteerschließung)	1,22 ha	2,31 %
Wohnstraßen	2,01 ha	3,81 %
Gehwege/Wohngebiet	0,13 ha	0,25 %
Gehweg/Radweg Paunsdorfer Allee	0,44 ha	0,83 %
Zufahrt RRB / KWWL	0,08 ha	0,15 %
Strassenbahn	0,14 ha	0,26 %
3. Flächen für Versorgungsanlagen	0,03 ha	0,06 %
Elektrizität / Trafostation	0,01 ha	0,02 %
Wertstoffcontainersammelplatz	0,02 ha	0,04 %
4. Grünflächen:	14,60 ha	27,64 %
Grünzone / Wohngebiet	3,28 ha	6,21 %
Parkanlage	8,31 ha	15,73 %
Kinderspielplatz	0,50 ha	0,95 %
Spielplatz / Bolzplatz, Ballspiele	0,74 ha	1,40 %
Vorbehaltsfläche Pflegestützpunkt Grünflächenamt	0,65 ha	1,23 %
Verkehrsgrün	1,12 ha	2,12 %
5. Wasserflächen	2,87 ha	5,43 %
Vorbehaltsfläche zur Regelung des Wasserabflusses	1,78 ha	3,37 %
Fläche für naturnahen Rückbau des Lösegrabens	1,09 ha	2,06 %
6. Wald	6,77 ha	12,81 %
Waldfläche beim Lärmschutzwall	6,77 ha	12,81 %
7. Natur und Landschaft:	5,78 ha	10,94 %
Pflanzgebot Gehölz	0,40 ha	0,76 %
Pflanzbindung Gehölz	1,62 ha	3,07 %
Ansaat feuchtes Grünland	0,52 ha	0,98 %
Sukzession	0,34 ha	0,64 %
Renaturierung Gewändegraben	2,90 ha	5,49 %
GESAMTFLÄCHE:	52,83 ha	100 %

9. KOSTENERMITTLUNG

Grundlagen:

- B.Plan Entwurf Kiebitzmark I vom 07.05.96 / ergänzt: 13.05.97
- Kosten Stromerschließung und Fernwärmeerschließung; nachrichtliche Übernahme der Angaben Stadtwerke Leipzig vom August 1995; (Grundlage Planungsstand Aug. 95)
- Kosten Abwasser- und Trinkwasserversorgung; Übernahme der Kosten aus Sachstandsbericht vom 30.6.95 (Grundlage Planungsstand Jan. 95)
- da nach neuem Stand ein Pflegestützpunkt für das Grünflächenamt nur unter Vorbehalt vorgesehen ist,
sind die Kosten für Ver- und Entsorgung und die Erschliessung nicht mehr enthalten

Die Flächengröße der Wohnbauflächen / verkaufbaren Flächen beträgt 18,76 ha.

1. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DES WOHNGEBIETES	
	Gesamtkosten DM
1.1 Deponie / Abschluß	1.)
1.2 Altlast	200.000,--
1.3 Lärmschutz/Erdarbeiten (Kosten jetzt komplett unter 2.10)	1.)
Summe TEIL 1	200.000,--

Anmerkung 1 Vorschlag:

Die Kosten für den Abschluß der Deponie und die Schüttung der Erdmassen für den Lärmschutzwall incl. Profilierung und Andeckung mit Oberboden und Bau der Pflegewege werden vertraglich dahingegen geregelt, daß keine zusätzlichen Kosten entstehen.

2. ERSCHLIESSUNGSARBEITEN	
Innerhalb Geltungsbereich OST	Gesamtkosten
2.01 Verkehrerschließung / Haupteerschließung	6.500.000,--(3)
2.02 Strassenbeleuchtung	736.000,-- (2)
2.03 Stromversorgung (Angabe Stadtwerke)	3.724.509,-- (2)
2.04 Fernwärmeversorgung (Angabe Stadtwerke)	3.214.887,-- (2)
2.05 Trinkwasser (Angabe IIT)	1.350.000,-- (2)
2.06 Schmutzwasser (Angabe IIT)	1.665.000,-- (2)
2.07 Landschaftsbau / Verkehrsgrün	530.000,--
2.08 Landschaftsbau / Grünachsen incl. Beleuchtung	2.840.000,--
2.09 Niederschlagsentwässerung	600.000,-- (4)
2.10 Landschaftspark beim Lärmschutzwall mit Pflegeweg/Spazierweg, Waldfläche/Aufforstung	2.750.000,--
2.11 Wasserwirtschaft / RRB	250.000,--(4)
SUMME TEIL 2:	24.160.396,--

Anmerkung 2: Kosten sind durch Versorgungsträger zu überarbeiten, da neue Plangrundlage vom 22.02.96/07.05.96

Anmerkung 3: Kosten wurden im Zuge des Strassenentwurfs genauer ermittelt.

Anmerkung 4: Kostenreduktion ist möglich in Abhängigkeit vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie Lösegraben (geringere Grabentiefen, Flächenreduzierung beim RRB)

3. ANTEILIGE FINANZIERUNG ÜBER KIEBITZMARK	Gesamtkosten DM
3.1 Renaturierung Gewändegraben	740.000,--
3.2 Renaturierung Lösegraben	360.000,--
SUMME TEIL 3:	1.100.000,--

4. SONSTIGES / UNVORHERGESEHENES	Gesamtkosten DM
4.1 Planungskosten, Gebühren, Unvorhergesehenes	3.000.000,--
SUMME TEIL 4:	3.000.000,--

ZUSAMMENSTELLUNG	Gesamtkosten DM
Summe Teil 1 / Vorbereitungen	200.000,--
Summe Teil 2 / Erschliessung	24.160.396,--
Summe Teil 3 / Anteilige Finanzierung	1.100.000,--
Summe Teil 4 / Sonstiges	3.000.000,--
GESAMTSUMME	28.460.396,--

10. VERFASSER

Lauchheim, den 13.05.1997

POET GmbH
Rosenstrasse 6
73466 Lauchheim

Bearbeitung: Martina Sorg
Landschaftsarchitektin BDLA