



Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 264/94

Drucksache Nr. 924

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 "Berufsbildungswerk Knauthain",
Satzungsbeschluß

Beschlußvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 und bestätigt den Verpflichtungsvertrag für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 "Berufsbildungswerk Knauthain".

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 61. Stadtverordnetenversammlung

Nr.

1165/94

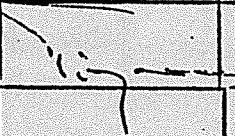
vom

15.06.94

Votum

m/1/1

0 7/92/02

Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	erforderlich	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen				
III Recht, Ordnung und Sicherheit				
IV Jugend, Schule und Bildung	X			
V Soziales und Gesundheit				
VI Stadtentwicklung und Raumplanung			Kü. X	
VIII Wirtschaft				
VII Bauwesen	X			Die fehlenden Mitzeichnungen werden nachgereicht.
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport	X			
XI Kultur				
Rechtsprüfung		Name	Unterschrift	

Beraten im

Fachausschuß Planung am 31.05.94 Votum 11/0/0
 Fachausschuß Umwelt am 30.05.94 Votum Einzelabst.x)
 Fachausschuß _____ am _____ Votum _____
 Fachausschuß _____ am _____ Votum _____

Hauptausschuß

am 01.06.94 Votum 11/0/4

x) Abwägungsprotokoll: 7/0/1
 Satzungsbeschluß: 7/1/0

1. Begründung

Auf den Flurstücken Nr. 250 (Teilfläche),
297, 299, 904
(Teilfläche) und 848/3 (Teilfläche) Gemarkung Knauthain
möchte der Investor das

Berufsbildungswerk Leipzig für
"Sprach- und Hörgeschädigte GmbH"
Schulgasse 2
04317 Leipzig

eines von zehn neu in den neuen Bundesländern zu errich-
tendes Berufsbildungswerk mit obengenannter Spezifik für
Jugendliche mit folgenden Teilbereichen:

- Ausbildungsstätten, Schule, Verwaltung
- Versorgungs-, Wirtschafts- und Freizeiteinrichtungen
- Internate und Mitarbeiterwohnungen, Freizeiteinrichtun-
gen
- Sport- und Spielanlagen

errichten.

Zur Realisierung obengenannten Zieles schloß die Stadt
Leipzig mit dem Vorhabenträger für das Flurstück Nr. 250
(Teilbereich), welches sie als zu dem ehemaligen Gut
Knauthain gehörend von der Treuhandanstalt rücküberreignet
bekommen hat, einen Erbbaurechtsvertrag ab. Die anderen
Flurstücke wurden aus Privatbesitz erworben.

Seit dem IV. Quartal 1991 wurde das Projekt auf mehreren
Beratungen mit den verschiedenen Ämtern der Stadtverwal-
tung - so auch während des Workshops Leipzig Südwest im
Januar 1992 - beraten.

Grundlage für die Befassung mit diesem Vorhaben waren:

A der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 188/91
vom 17.04.1991, welcher u. a. beinhaltet:

1. die Gründung einer GmbH "Berufsbildungswerk Leipzig
für Hör- und Sprachgeschädigte" unter Beteiligung
der Stadt Leipzig (1/3 des Stammkapitals) und der
Paulinenpflege Winnenden e.V. bei Stuttgart
(2/3 des Stammkapitals)
2. das Einbringen eines der Stadt Leipzig gehörenden
Grundstückes (hier Teilbereich des Flurstückes 250)
in den Planbereich

- B der Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) vom Januar 1992, welcher innerhalb des Planbereiches den Mittelteil als Grünfläche in Planung sowie den Nordteil als "Sondergebiet Bildung" und den Südteil (Internatsbereich) als "Wohnbauland" auswies. Inzwischen ist der Klärungsprozeß innerhalb der Stadtverwaltung dahingehend voran-
 statten gegangen (Entwurf FNP, Stand Nov. 93), die Baugebietsflächen im Nord- und Südteil als Flächen für den Gemeinbedarf zu bezeichnen
- C der Workshop im Januar 1992, welcher zur vertraglichen Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung Rahmenbedingungen fixierte, welche in den V/E-Plan eingearbeitet wurden.
- D und letztlich die Existenz und das Engagement des Vorhabenträgers, welcher bisher die für seinen Status notwendigen Voraussetzungen aus Sicht der Stadtverwaltung u. a. dadurch erfüllt hat, daß er
- die Einigung der unterschiedlichen Grundstückeigentümer erzielt hat (entweder durch Verkauf oder die Erteilung eines Erbbaurechts an ihn)
 - und daß er erklärt hat, alle - sich aus dem zwischen ihm und der Stadtverwaltung abzuschließendem VE-Vertrags ergebenden Forderungen und Verpflichtungen einzuhalten.

So beschloß die Stadtverordnetenversammlung Leipzig in ihrer Sitzung am 15.07.93 nach der Behandlung der Vorlage in den Fachausschüssen Planung (29.06.93); Umwelt (13.07.93) und im Hauptausschuß (30.06.93) die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 7, Abs. 3, Satz 3 BauGB Maßnahme G.

Diese öffentliche Auslegung, welche am 26.07.93 im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 (3. Jahrgang) bekannt gemacht wurde, fand vom 03.08. - 07.09.93 statt. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 26.07.93 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund der Öffentlichmachung des Vorhabens schon seit 1992 (im Frühjahr 1992 fand bereits eine öffentliche Bürgerversammlung zum Thema in der Kirche Knauthain statt) wurden von seiten der einzelnen ansässigen Bürger nur wenige Bedenken und Anregungen vorgebracht, welche zwischen den Bürgern und dem Vorhabenträger geklärt werden konnten.

Satzungsbeschluß über einen Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 93 " Berufsbildungswerk Leipzig-Knauthain "

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft.

Die in der beiliegenden Auflistung der Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll) aufgeführten Bedenken und Anregungen können insoweit berücksichtigt werden, wie es dort angegeben ist.

Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Genehmigung nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Aufgrund des § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. Seite 301), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93
" Berufsbildungswerk Leipzig-Knauthain "
bestehend aus der Planzeichnung (Rechtsplan /Grünordnungsplan - Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.
4. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigung zu beantragen.

Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

5. Der Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.
6. Der Stadtrat für Bauwesen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 7 BauGB-MaßnahmenG abzuschließen.

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

BAUGEBIET: LEIPZIG SÜDWEST
GEMARKUNG LEIPZIG KNAUTHAIN

BAUVORHABEN: BBW BERUFSBILDUNGSWERK GMBH
FÜR SPRACH- UND HÖRGESCHÄDIGTE

BAUHERR: BBW BERUFSBILDUNGSWERK GMBH
FÜR SPRACH- UND HÖRGESCHÄDIGTE
SCHULGASSE 2, 04317 LEIPZIG

BEZUG: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
VOM 18.03.1993

ERGÄNZT 05.05.1994

Die Anregungen und Bedenken der Bürgervereine wurden, soweit sie das Vorhaben direkt betrafen, beachtet und führten, wie auch die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Ämter der Stadtverwaltung zu partiellen, geringfügigen Planänderungen. Die Bedenken und Anregungen, welche die Bürgervereine, den gesamten Bereich Knautkleeberg/Knauthain westlich der Strecke der DB betreffend, äußerten, konnten nicht in vollem Umfang Beachtung finden und wurden bei der Erörterung der Präzisierung des Flächennutzungsplanes (Stand Nov. 93) mit berücksichtigt.

Die wesentlichste Auflage von den Ämtern der Stadtverwaltung bestand in der Forderung des Dezernates Umweltschutz und Sport zur nachträglichen Erarbeitung eines Grünordnungsplanes. Dieser Forderung wurde entsprochen. Über die Behandlung der anderen - nicht genannten - Bedenken und Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung (siehe Abwägungsprotokoll) entschieden.

Da ca. 98 % der Gesamtinvestitionssumme von ca. 125 Mio DM von öffentlichen Mitteln (Bundesministerium für Arbeit, Bundesanstalt für Arbeit, Sächsisches Staatsministerium für Soziales) getragen werden und nur ca. 2 % vom Vorhabenträger selbst, wurde dieser Sachverhalt bei den Forderungen an den Vorhabenträger durch die Stadt Leipzig besonders beachtet. So beschränken sich die Forderungen der Stadt Leipzig an den Vorhabenträger im wesentlichen auf folgendes (siehe auch § 2 und 5 Vorhaben- und Erschließungsvertrag):

- Bau eines Rad- und Fußweges auf dem Flurstück 848/3 (Teilbereich) als öffentliche Verkehrsfläche
- Zugänglichmachung der Freiraumbereiche des Vorhabens für Fußgänger (Fußweg mit Gehrecht für die Allgemeinheit)
- Beantragung einer Baugenehmigung 3 Monate nach Rechtskraft des V/E-Planes
- Beginn der Baumaßnahme zwei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung
- Beendigung des Bauvorhabens spätestens 3 Jahre nach Baugenehmigung bei gleichzeitigem Beginn der Nutzung

Inzwischen hat der Investor beim Bauordnungsamt Stadt Leipzig die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB beantragt.

2. Entscheidungsvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß und bestätigt den Verpflichtungsvertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 "Berufsbildungswerk Knauthain".

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 2 Planungsanlaß und -ablauf**
- 3 Art und Maß der baulichen Nutzung der ausgewiesenen Baugebiete.**
- 4 Verkehrliche und technische Erschließung des Vorhabens**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Stadttechnische Erschließung
 - 4.2.1 Wasserversorgung/Trinkwasser
 - 4.2.2 Entwässerung
 - 4.2.3 Elektroversorgung
 - 4.2.4 Wärmeversorgung
- 5 Nutzung und architektonische Gestaltung der Baukörper**
 - 5.1.1 Ausbildungsstätten, Schule, Verwaltung
 - 5.1.2 Versorgungs-, Wirtschafts- und Freizeiteinrichtungen
 - 5.1.3 Internate, Mitarbeiterwohnungen und Freizeiteinrichtungen
 - 5.1.4 Sport- und Spielanlagen
 - 5.2 Baukonstruktive Ausbildung der Baukörper
 - 5.3 Freiräumliche Gestaltung
 - 5.4 Stellplätze
- 6 Sonstige Angaben zum Projekt**
 - 6.1 Baukosten
 - 6.2 Terminplan
 - 6.3 Arbeitsplätze

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Der ca. 10 ha umfassende Bereich befindet sich in Leipzig, Stadtbezirk Südwest, Gemarkung Knauthain. Er umfaßt folgende Flurstücke der genannten Gemarkung:

Flurstück 250 (Teilfläche),
Flurstücke 297, 298, 299, 904 (Teilfläche)

Die genannten Flurstücke werden begrenzt

im Norden - durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 306 - 303 der Bebauung entlang der Rehbacher Straße, die westliche Grenze des Flurstücks 904, die nördliche Grenze des Flurstücks 904 in einer Breite von 8 m, die östliche Grenze des neu entstehenden Straßenraumes in gerader Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 904, die südlichen Grenzen der Flurstücke 904 - 301 in gerader Verlängerung bis zur westlichen Grenze der Parzelle 408. 2

im Osten - durch die Strecke der Deutschen Bahn Leipzig-Zeitz (Flurstück 408),

im Süden - durch die Knautnaundorfer Straße - und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung der "Thomas-Münzer-Siedlung",

im Westen - durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 296 (z. Z. Weg).

Die Flurstücke 297, 298, 299, 904 (Teilfläche) sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bebaut; unterirdische Versorgungsleitungen sind nicht verlegt. Sie befinden sich derzeit nach § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Leipzig und werden als Acker- bzw. Wiesenland bewirtschaftet. Das Gelände ist weitgehend eben. Auch das Flurstück 250 ist weitestgehend unbebaut, nur im südlichen Bereich ist eine Hopfendarre mit Nebengebäuden, die abgerissen werden.

Die Gemarkung Knautkleeberg und Knauthain sind durch den Personenverkehr der Deutschen Reichsbahn und den Straßenbahnverkehr der LVB GmbH Linie Nr. 4 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Der Bahnhof Knauthain, auf der Gemarkung Knautkleeberg gelegen, dient der Deutschen Bahn als Haltepunkt für den Personenzugverkehr. Die derzeitige Endstelle der Straßenbahnlinie 4 befindet sich ebenfalls in der Nähe des Bahnhofes Knauthain, in der Gleitsmannstraße. Die LVB GmbH beabsichtigt, zukünftig die Straßenbahnlinie Nr. 4 zumindest um 1 Haltestelle bis auf die Höhe der Rehbacher Straße zu verlängern.

Die innere verkehrliche Erschließung für den Pkw- und Lkw-Verkehr des beschränkten Personenkreises der Auszubildenden und Angestellten des Berufsbildungswerkes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Knautnaundorfer und Rehbacher Straße.

2 PLANUNGSANLASS UND -ABLAUF

Mit Beschluß Nr. 188/91 hat die Stadtverordnetenversammlung Leipzig am 11.04.91 u. a. beschlossen, eine GmbH unter Beteiligung der Stadt Leipzig "Berufsbildungswerk Leipzig für Hör- und Sprachgeschädigte GmbH" zu gründen.

Partner der Stadt Leipzig, welche $\frac{1}{3}$ des Stammkapitals beitrug, ist in dieser GmbH die Paulinenpflege Winnenden e. V. bei Stuttgart, welche $\frac{2}{3}$ des Stammkapitals einzahlte.

Der Entscheidung, eine solche GmbH vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung Leipzig und der Mitgliederversammlung der Paulinenpflege Winnenden zu gründen, waren mehrere Koordinierungsgespräche zwischen Vertretern des Bundesministeriums für Arbeit und Sozialordnung, der Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg, der zentralen Arbeitsverwaltung Berlin, des Sozialministeriums Sachsen, der Berufsschule für Hörgeschädigte sowie Vertretern des Rates der Stadt vorausgegangen, deren Ergebnis darin bestand, Leipzig den Zuschlag für eines von zehn neu in den neuen Bundesländern zu errichtenden Berufsbildungswerken zu erteilen. Im Speziellen wurde das Berufsbildungswerk für Sprach- und Hörgeschädigte ausgewählt.

Auf Grundlage o. g. Beschlusses wurde die Einordnung des Berufsbildungswerkes auf einer Teilfläche der Gemarkung Knauthain während des Workshops Südwest, welcher im Januar 1992 stattfand, thematisiert. Ausschlaggebend für die Standortsuche und -findung innerhalb dieses Teilbereiches der Stadt war u. a. die Tatsache, daß es sich zur damaligen Zeit bereits abzeichnete, daß die Stadt Leipzig die dem ehemaligen Gut Knauthain gehörenden Flächen von der Treuhandanstalt rücküberreignet bekommt, die Stadt damit Grundstücksbesitzer wird und somit eine entsprechende Fläche aus diesem Grundstücksbesitz für die Bebauung zur Verfügung stellen kann. Inzwischen hat die Rückübertragung der Grundstücke an die Stadt Leipzig stattgefunden.

Während des Workshops wurden im Konsens zwischen eingeladenen Planern und Architekten, Vertretern der Ämter der Stadtverwaltung und beteiligten Bürgern und Vertretern von Bürgervereinen zur Sicherung einer planmäßigen Entwicklung dieses Bereiches und der verträglichen Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung Rahmenbedingungen festgelegt. Diese lauteten:

1. Der jetzt in Ost-West Richtung verlaufende Freiraum soll auch nach erfolgter Bebauung als solcher in seiner Funktion als gestalteter Grünzug und als Frischluftkorridor wirksam bleiben können.
2. Wichtige Sichtbeziehungen, vor allem nach Westen (Windmühle) und zur Ortschaft Rehbach, sollen offengehalten werden.
3. Um die unter Punkt 1 und 2 genannten Forderungen zu erreichen, sind

- die Ausbildungsstätten (Werkstätten und Unterweisungsräume) dem nördlichen - nach § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet zu definierenden - an der Rehbacher Straße gelegenen Bereich sowie
- die Internate der südlich angrenzenden Thomas-Münzer-Siedlung zuzuordnen.

4. Die Geschossigkeit der Gebäude darf im Maximum 3 Geschosse (also Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß) betragen.

Die genannten Prämissen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes der Stadt Leipzig vom Januar 1992 im FNP berücksichtigt, und die Flächen im südlichen Teil als Wohnbauland und der Mittelbereich als Grünflächen in der Planung ausgewiesen. Allerdings wurde damals noch die Baugebietsbezeichnung Sondergebiet "Bildung" für den nördlichen Bereich verwendet. Inzwischen ist der Klärungsprozeß innerhalb der Stadtverwaltung soweit vonstatten gegangen, diese Baugebietsflächen als Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen (Stand November 1993).

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Workshops Südwest und mehrerer Beratungen mit Ämtern der Stadtverwaltung Leipzig im Frühjahr 1992 sowie der Einarbeitung des geplanten Vorhabens in den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig wurde zwischen dem Vorhabenträger dem Berufsbildungswerk GmbH und der Stadtverwaltung Leipzig die Entscheidung getroffen, die planungs- und baurechtliche Genehmigungs- und Realisierungsplanung nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren anzustreben. Die Festlegung erfolgte nach der Erklärung des Vorhabenträgers, daß er - vorausgesetzt er ist vor dem Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan durch die SVV Leipzig Besitzer aller im Planbereich liegenden Grundstücke - bereit und in der Lage ist, alle baulichen sowie die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen und diese Sachverhalte in einem Vorhaben- und Erschließungsvertrag mit der Stadt Leipzig zu regeln.

Deshalb ließ das Berufsbildungswerk GmbH im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Sozialordnung, der Bundesanstalt für Arbeit und des Landesarbeitsamtes Sachsen den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Gestaltungsplan, durch das Architekturbüro Marohn ausarbeiten.

Um - wie seit dem Workshop Südwest angestrebt - von vornherein eine Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Vorhaben zu erreichen, wurde das Vorhaben nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Leipzig am 21.05.92 ca. 120 interessierten Einwohnern in der Kirche Knauthain vorgestellt. Dabei wurde sowohl die Arbeit des Berufsbildungswerkes als auch das planungsrechtliche Genehmigungsverfahren erläutert. In der anschließenden Diskussion wurde die Ansiedlung des Berufsbildungswerkes in Knauthain auf der Grundlage der vorgestellten Pläne und der getroffenen Aussagen durch die anwesenden Bürger positiv bewertet.

In der Diskussion wurden die Bürger auf die Tatsache hingewiesen, daß eine vorher im Amtsblatt bekanntgemachte öffentliche Auslegung stattfinden wird, während dieser die interessierten Bürger ihre Anregungen und Bedenken in mündlicher und schriftlicher Form vorbringen können.

3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Wie unter Punkt 2 dargestellt, wurden die städtebaulichen Zielvorstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen und plangraphisch sowie textlich folgendes festgelegt:

<i>BAUGEBIET</i>	<i>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</i>	<i>ZULÄSSIG SIND NUR</i>
Nr. 1	Fläche für Gemeinbedarf	Ausbildungsstätten, Schule, Verwaltung
Nr. 2	Fläche für Gemeinbedarf	Versorgungs-, Wirtschafts- und Freizeiteinrichtungen
Nr. 3	Fläche für Gemeinbedarf	Internate und Mitarbeiterwohnungen, Freizeiteinrichtungen
Nr. 4	Fläche für Gemeinbedarf	Sport- und Spielanlagen

Als Grundflächenzahl GRZ wurde 0,6 und als Geschosflächenzahl GFZ wurde 1,2 festgelegt. Private Grünflächen bestehen zwischen den ausgewiesenen Baugebieten, für die Allgemeinheit bestehen Gehrechte in Ost-West und Nord-Süd Richtung.

4 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DES VORHABENS

4.1 Verkehrliche Erschließung

Wie unter Punkt 1 bereits dargestellt, ist der Planungsbereich sowohl im Süden - durch die "Knautnaundorfer Straße" - als auch im Norden - durch die "Rehbacher Straße" - an das bestehende öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebiets und die Kfz-Stellplätze sind einem beschränkten Personenkreis des BBW vorbehalten. Auf den bezeichneten Gehwegen besteht ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

4.2 Stadttechnische Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung/Trinkwasser

Die Wasserversorgung kann über neu herzustellende Anschlußleitungen DN 100 mit Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 in der Knautnaundorfer Straße erfolgen.

4.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird im Regenrückhaltebecken auf dem Gelände gesammelt. Die Schmutzwasserentsorgung soll über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 300 erfolgen, Anschlußstelle Knautnaundorfer Straße.

4.2.3 Elektroversorgung

Nach Auskunft der WESAG ist Versorgungssicherheit gegeben. Für die Gesamtanlage ist eine nutzereigene Trafostation geplant (2 x 630 KVA).

4.2.4 Wärmeversorgung

Die Gesamtanlage soll über eine zentrale Warmwasserheizung versorgt werden (energiesparende Brennwertkessel). Betrieb über Erdgas.

5 NUTZUNG UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

5.1.1 Beschreibung Baugebietsfläche 1 Ausbildungsstätten, Schule, Verwaltung

In Ausbildungswerkstätten und Sonderberufsschule werden 286 Jugendliche in den Berufsbildern Metalltechnik, Bauzeichner, Holztechnik, Farbtechnik, Drucktechnik, Textil, Ernährung, Hauswirtschaft, Garten- und Landschaftsbau, Wirtschaftskaufmann, Zahntechniker u. a. ausgebildet.

Nutzflächen:	Ausbildung	ca. 7000 m ²
	Schule	ca. 2300 m ²
	Verwaltung	ca. 700 m ²

Zweigeschossiger gegliederter Baukörper, an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Pultdächern und flach geneigten Dächern. Stahlbetonskelett mit Mauerwerksausfachungen, Dachkonstruktionen in Holzfachwerkkonstruktion.

5.1.2 Beschreibung Baugebietsfläche 2 Versorgungs-, Wirtschafts- und Freizeiteinrichtungen

Im zentral gelegenen Kommunikationsbereich sind Mensa, Cafeteria und Freizeiteinrichtungen geplant sowie die zugehörigen Wirtschaftseinrichtungen wie Großküche, Technikzentrale etc..

Nutzflächen:	ca. 2600 m ²
--------------	-------------------------

Ein- bis zweigeschossiger Baukörper mit flach geneigten Dächern. Mauerwerksbau verputzt.

5.1.3 Beschreibung Baugebietsfläche 3 Internate, Mitarbeiterwohnungen und Freizeiteinrichtungen

270 Internatsplätze in 6 Einzelhäusern. Die Auszubildende sollen in Wohngruppen von jeweils 4 Personen untergebracht werden. Die Wohnverhältnisse sollen sich soweit wie möglich an den Anforderungen für Nichtbehinderte orientieren. Funktionswohnungen für Heimleiter, Hausmeister etc. .

Nutzflächen:	ca. 9300 m ²
--------------	-------------------------

Zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit Pultdächern. Mauerwerksbau verputzt mit Ziegeldächern.

5.1.4 Beschreibung Baugebietsfläche 4 Sport- und Spielanlagen

Zweiteilbare Sporthalle 22 x 45 m.
Spielebene in Gelände ca. 3,0 m abgesenkt,
Galerieebene ebenerdig.

Nutzfläche:	ca. 1600 m ²
-------------	-------------------------

Eingeschossiger Baukörper mit Flachdach und Oberlicht, Ausführung in Stahlbeton und Holzfachwerkkonstruktion.

1 Sportplatz:	105 m x 70 m
2 Hartplätze:	44 m x 22 m

5.2 Baukonstruktive Ausbildung der Baukörper

Die Baukörperausbildung und die Materialwahl nehmen Rücksicht auf die vorhandene landschaftliche Situation und die Art der Bebauung, wie sie in der unmittelbaren Nachbarschaft des Berufsbildungswerkes anzutreffen ist. D. h. es sind Einzelbaukörper mit Putzflächen und geneigten Dachflächen in Ziegeldeckung geplant. Als Tragkonstruktionen sind Stahlbeton und Mauerwerk sowie Holzkonstruktionen vorgesehen.

5.3 Freiräumliche Gestaltung

Die nicht überbauten Flächen werden gärtnerisch gestaltet. Die privaten Grünflächen zwischen den 4 Bauflächen werden als Wiesenflächen angelegt. Das Pflanzgebot für einheimische Bäume und Büsche ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Flachdächer über eingeschossigen Bauteilen werden extensiv begrünt.

Nach § 9 Absatz 3 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 16.12.92 erfolgt der Ausgleich des Eingriffs und damit eine möglichst gleichwertige Herstellung der durch die Überbauung von Teilbereichen der Ackerflächen partiell gestörten Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes u. a. durch

- Anlegen einer Obstbaumwiese
- Anlegen eines Regenrückhaltebeckens als offenes Becken
- intensive Baum- und Strauchbepflanzung der Freiräume mit einheimischen Gehölzen etc.

Es existiert ein Grünordnungsplan. Die in ihm genannten Maßnahmen und Empfehlungen sind mit § 7 der textlichen Festsetzungen des V/E-Planes im vollen Wortlaut übernommen und ebenfalls textlich festgesetzt worden.

5.4 Stellplätze

Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Nach Stellplatzberechnung sind 150 Kfz-Stellplätze erforderlich, welche wie folgt realisiert werden:

nördlich Baugebietsfläche 1: ca. 100 STPL

In der Baugebietsfläche 1 werden im westlichen Bereich in der 1. Baustufe 70 STPL oberirdisch angelegt. Nach der Erweiterung werden die 70 STPL in ein unterirdisches Parkdeck verlegt.

zusätzlich ca. 150 dezentralisierte Fahrradstellplätze.

6. SONSTIGE ANGABEN ZUM PROJEKT

6.1 Baumassen und Baukosten

Die Gesamtgrößenordnung umfaßt ca. 30.000 m² Geschoßflächen, bzw. ca. 120.000 m³ umbauten Raum. Als Gesamtkosten für das Projekt sind ca. 120 Mio. DM veranschlagt.

6.2 Terminplan

Das Gesamtprojekt soll in einem Bauabschnitt von 1994 - 1996 realisiert werden.

6.3 Arbeitsplätze

Durch die Gesamtmaßnahme werden 550 Arbeitsplätze neu geschaffen (286 Auszubildende, ca. 150 Ausbilder und Lehrer, ca. 80 Betreuer in den Internaten, ca. 40 Verwaltungsmitarbeiter).

Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 der Stadt Leipzig

TöB/Bürger	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken der Bürger	berück- sichtigt ja nein	Stellungnahme der Stadtverwaltung für den Beschlußvorschlag; Begründung, wenn keine Berücksichtigung möglich
1 Träger öffentlicher Belange			
1.1 Stadttechnische Versorgungsbetriebe und außerstädtische Stellen			
Deutsche Bundespost TELEKOM Direktion Leipzig (22.09.93)	Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Vorher ist Einweisung vom Fernmeldebezirk 23 in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich. Für rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Beeinträchtigung des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfangs kann z. Z. nicht bestimmt werden - vorliegender Planentwurf enthält die hierfür notwendigen Angaben über Bauwerksausdehnung nicht.	X X X	Abstimmung mit der Deutschen Bundespost erfolgt vor Bauausführung Abstimmung mit der Deutschen Bundespost erfolgt vor Bauausführung
Deutsche Reichsbahn Reichsbahndirektion Halle (01.10.93)	Deutsche Reichsbahn lehnt Entwurf ab. Es wurde Reichsbahngelände in den räumlichen Geltungsreich einbezogen. In Bereich befinden sich Kabel und Leitungsbestände, die nicht überbaut werden dürfen.	X X	Das Flurstück der Deutschen Reichsbahn Nr. 408 ist nicht mehr Bestandteil des VE-Planes, deshalb erfolgt auch keine Überbauung der der Deutschen Reichsbahn gehörenden Flächen mehr. Der geplante Lärmschutzwall wird mit seiner östlichen Ausdehnung max. bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 408 errichtet.
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (03.08.93)	Gegen Maßnahme wird kein Einwand erhoben, da sich in diesem Gebiet keine Anlage oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH befinden.	X	

Grünordnungsplan - Textliche Erläuterungen:

„Maßnahmen und Empfehlungen“

Maßnahmen und Empfehlungen

zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Gebiet Leipzig-Knauthain zwischen Thomas-Müntzer-Siedlung und Rehbacher Straße

1. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück sind keinerlei Bäume und Sträucher vorhanden - Gebiet seit her landwirtschaftlich genutzt.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Rankern

- Die ausgewiesenen Grünflächen sind im Zusammenhang als ein von West nach Ost verlaufender Grüngürtel auszubilden. Laut Grünordnungsplan sind anzulegen: Obstbaumwiesen, Sport- und Spielflächen, großzügige Wiesenflächen, zahlreiche neue Bäume und Baum- und Gehölzgruppen, eine offene Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) und fast ausschließlich wasserdurchlässige Erschließungsanlagen.
- Entlang Grundstücksgrenzen mit angrenzender Wohnbebauung sind die Stellplatzflächen mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn).
- Zwischen den einzelnen Stellplatzgruppen sind heimische Laubbaume anzupflanzen.
- An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein intensiv begrünter Lärmschutzwall anzuschütten. Dafür sind ebenfalls heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Moose, Sedum-, Kräuter- und Grasarten). Entsprech. Nisthilfen (Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten).
- Fahrradstellplätze können mit berankten Pergolen ausgestattet werden.
- Fassaden sind anteilig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Im Bedarfsfall sind Rankhilfen anzubringen (Liest der geeigneten Pflanzen siehe Textteil).

3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Entlastung der Kanalisation im Trennsystem dem neu errichteten Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das offene Becken wird als Feucht-Biotop mit den entsprechenden Randzonen und charakteristischer Bepflanzung angelegt. Eine großflächige Verschattung ist zu vermeiden, eine Sonneneinstrahlung von mindestens 4 - 6 Stunden pro Tag ist für eine optimale Entlastung des Ökosystems notwendig (siehe Pflanzliste im Text).

4. Erschließung

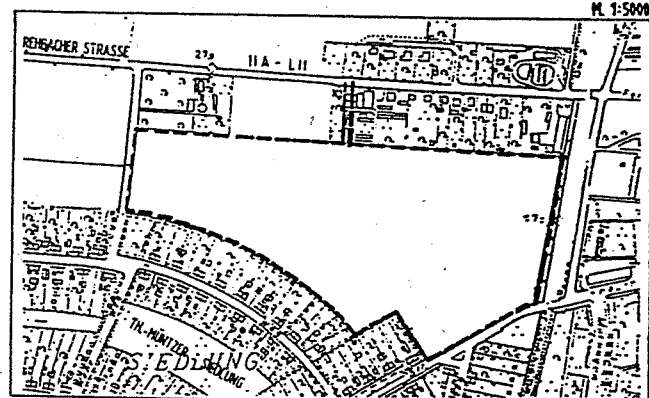
- Fahrbahnen werden mit Asphaltbelag ausgebildet.
- Anlieferungsstraßen und Wege, ebenso wie die Stell- und Parkplatzflächen sind mit Betonpflaster mit begrünter Fuge herzustellen. Baumstandorte innerhalb der Parkplatzflächen bleiben unbefestigt.
- Nebenwege im Gelände sind aus wassergebundenen Decken herzustellen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GELTUNGSBEREICH
	GRUNDSTÜCKSNR.
	STRASSEN 1,50 M
	UNVERSIEGELTE WEGE, WASSERGEBOUNDEN ODER PFLASTER MIT BEGRÜNTER FUGE
	TRAFOSTATION
	GAS
	SAMMELBEHÄLTER FÜR WERKSTOFF
	SPORTPLATZ
	BEGRÜNTES FREIFLÄCHE
	BÜSCHE / PFLANZGEBOT, LÄRMSCHUTZ
	GEFORDERTE NEUE GEHÖLZE, LAUB- UND OBSTBÄUME LT. LISTE IM TEXT (MITTEL- UND HOCHSTÄMMIG)
	ZUSÄTZLICH GEPLANTE BÄUME
	REGENRÜCKHALTEBECKEN (NATURNÄHER SCHÖPUNGSTEICH)
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE, BAUGELÄNDE
	GARAGEN, STELLPLÄTZE, PARKPLÄTZE (PFLASTER MIT BEGRÜNTER FUGE O. WASSERGEB.)
	HAUSEINGANG



GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET LEIPZIG - KNAUTHAIN
ZWISCHEN THOMAS-MÜNTZER-SIEDLUNG UND REHBACHER STRASSE

VORHABENTRÄGER:

BW BERUFSBILDUNGSWERK FÜR
SPRACH- UND HÖRGESCHÄDIGTE G. GMBH
04317 LEIPZIG, SCHULGASSE 2
TEL: 0341/2615025, FAX: 0341/6880473

PLANVERFASSTER:

FREE ARCHITEKTEN BDA + INGENIEURE MAROHN
70197 STUTTGART 1, HERBSTHALDE 17
TEL: 0711/65 89 570, FAX: 0711/ 65 89 55
04317 LEIPZIG, SCHULGASSE 2
TEL: 0341/ 2615025, FAX: 0341/6880473

Handwritten signature
78/11/93
ERGÄNZT: 25.2.1994/25.1.94 - 55.0794

1	ANLASS	3
2	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
3	GESETZLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3.1	Sächsische Gesetze, die wesentliche Grundlage des Grünordnungsplanes sind:	4
3.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
4	BESTANDSBESCHREIBUNG	5
a)	Topographie und Landschaftsstrukturen	5
b)	Erschließung	5
c)	Naturbürtige Verhältnisse	5
d)	Klima	6
5	BEWERTUNG DES BESTANDS	6
6	PLANUNG	6
6.1	Städtebauliche Vorgaben	6
6.2	Maßnahmen und Empfehlungen der Grünordnungsplanung	7
6.2.1	Allgemeine Forderungen	7
6.2.2	Gestaltung und Nutzung der Sport- und Spielflächen	8
6.2.3	Erschließung, Parkplätze und Garagen	8
6.2.4	Niederschlagswasser	8
6.2.5	Gehölzlisten	9
7	BEWERTUNG DES BAUVORHABENS	11

1 ANLASS

Die Stadt Leipzig läßt z. Z. für einen Teilbereich der Gemarkung Knauthain einen Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben "Gebiet zwischen Thomas-Müntzer-Siedlung und Rehbacher Straße" erstellen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21.04.93 (SächsGVBl. S. 301).

Nach § 7 (2) SächsNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, als ökologische Grundlage für einen Bebauungsplan, dem z. Z. noch der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht, einen Grünordnungsplan aufzustellen. Der Grünordnungsplan soll eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet enthalten sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Soweit geeignet, ist der Grünordnungsplan als Festsetzung in den Bebauungsplan - in diesem Falle in den Vorhaben- und Erschließungsplan - zu übernehmen.

2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Leipzig-Knauthain westlich der Bahnlinie Leipzig-Zeitz zwischen Thomas-Müntzer-Siedlung und Rehbacher Straße. Im Norden und Süden schließen relativ extensiv genutzte Wohngrundstücke an, im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Fläche.

Östlich der Bahngleise liegt der alte Ortskern von Knauthain. Über die Rehbacher und die Knautnaundorfer Straße sind hier die Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs auf direktem Wege zu erreichen.

Knauthain wird im Osten von den breiten Auenwiesen und dem stark mäandrierenden Flußlauf der Weißen Elster begrenzt.

Knauthain ist Bahnstation der Bahnlinie Gera - Zeitz - Leipzig Hbf.. Die Rehbacher Straße ist die direkte Verbindung zur B 186 im Westen von Knauthain.

3 GESETZLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 **Sächsische Gesetze, die wesentliche Grundlage des Grünordnungsplanes sind:**

Das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 16.12.1992, hier besonders:

- § 7 Landschaftsplan und Grünordnungsplan (1). Er besagt, daß der Grünordnungsplan eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet enthalten soll, sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Grünordnungsplan ist, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen;
- § 8 macht Aussagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft;
- § 9 regelt den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft. Die vom Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung zu erstellende Rechtsverordnung zur allgemeinen Regelung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft liegt zur Zeit noch nicht vor.

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 19.08.1992, hier besonders:

- § 9 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen;
- § 41 Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser;

§ 7 Abs. 3 *BauGB-Maßnahmen G* in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), in Verbindung mit § 4 der *SächsGemO* vom 21.04.93 (SächsGVBl. S. 301).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.10.1992.

3.2 **Planungsrechtliche Vorgaben**

- Regionalplanerische Vorgaben sind z. Z. noch nicht vorhanden.
- Vom Flächennutzungsplan liegt ein Entwurf Leipzig-Südwest vor (mit aktuellen Planungsvorhaben), Stand November 1993. das Planungsgebiet ist hierin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Darüber hinaus liegt der Entwurf zum Landschaftsplan Leipzig-Südwest/Knauthain vor, Stand Juni 1992.
- Auslegungs- und Billigungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung Leipzig vom 15.07.1993.

4 BESTANDSBESCHREIBUNG

a) Topographie und Landschaftsstrukturen

Das Planungsgebiet fällt von Westen nach Osten in Richtung Elsteraue leicht ab. Der Bahnkörper östlich des Planungsgebietes liegt hinter einer leichten Geländestufe etwas tiefer als das Niveau der Planungsgebietsfläche.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt keine Baum- oder Gehölzbestände, die im Norden und Süden angrenzenden Garten- und Wohngrundstücke weisen hingegen teilweise einen reichhaltigen Besatz an Obstbäumen, Sträuchern und Hecken auf.

b) Erschließung

In geringer Entfernung des Planungsgebiets besteht mit dem Bahnhof Leipzig-Knauthain direkter Anschluß an die Bahnstrecke Leipzig Hbf. - Zeitz - Gera. Hier ist derzeit auch die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4, welche in Zukunft mindestens bis zur Rehbacher Straße verlängert werden soll.

Die außerhalb des Planungsgebiets im Norden verlaufende Rehbacher Straße bildet die Anbindung einerseits an den Ortskern von Knauthain, andererseits im weiteren Verlauf in westlicher Richtung an die B 186.

Etwa in der Mitte der ausgewiesenen Fläche liegt die geplante Erschließungsstraße aus dem Geltungsbereich senkrecht auf die Rehbacher Straße. Hauptzufahrt ist im Südosten von der Knautnaundorfer Straße.

Am Nordwestrand tangiert der Weheweg den Planungsbereich und sorgt für die Anbindung an das Wohngebiet Thomas-Müntzer-Siedlung und an die Rehbacher Straße.

Parallel zur Südgrenze verläuft eine Anliegerstraße zur Erschließung einer eventuellen Nachverdichtung der Thomas-Müntzer-Siedlung.

Zusätzlich verlaufen weiter unversiegelte Erschließungswege in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung.

Auf den bezeichneten Gehwegen besteht ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

c) Naturbürtige Verhältnisse

Es ist davon auszugehen, daß der Grundwasserstand im Gebiet Leipzig-Knauthain durch den Braunkohle-Tagebau stark abgesenkt ist.

Der Aufbau des Untergrundes wechselt relativ kleinräumig. Während im Bereich des Friedhofs stellenweise undurchlässige Tonschichten vorhanden sind, besteht der Untergrund des Baugeländes vermutlich aus dem Kies der Elsterterrasse. Eine Baugrunduntersuchung wird derzeit durchgeführt.

d) Klima

Zum Klima kann nur die generelle Aussage getroffen werden, daß die vorherrschende Windrichtung Süd-West ist. Für das Siedlungsgebiet bedeutet dies, daß über die offene landwirtschaftliche Fläche die kühlen Winde von der Westflanke her in das Planungsgebiet eindringen werden.

5 BEWERTUNG DES BESTANDS

Die vorgesehene Siedlungsfläche diente bisher der landwirtschaftlichen Produktion und weist keine landschaftsstrukturierenden Gehölze auf. D. h. auch, sie bietet keine Rückzugsmöglichkeiten, Brut- und Nistplätze für Vögel und Kleinsäuger, die auf das Vorhandensein von Feldgehölzen in geringen Distanzen angewiesen sind. Die Flächen dienen aber als Nahrungsgebiet für Tierarten (Vögel, Lurche, Säugetiere, Insekten).

In den Gärten der nördlichen und südlichen Randzonen und Wohngrundstücke bietet eine Mischung aus alten Obstbäumen, Koniferen und Ziergehölzen ein Grundangebot für die heimischen Vogelarten und verschiedenes Kleingetier.

6 PLANUNG

6.1 Städtebauliche Vorgaben

Der Planungsbereich ist als Fläche für Gemeinbedarf festgeschrieben und untergliedert sich darin in vier verschiedene Baugebiete mit jeweils festgelegter Nutzung.

- Nr. 1 für Ausbildungsstätten, Schule, Verwaltung,
- Nr. 2 für Versorgungs-, Wirtschafts- und Freizeiteinrichtungen,
- Nr. 3 für Internate Freizeit mit Mitarbeiterwohnungen,
- Nr. 4 für Sport- und Spielanlagen.

Der jetzt in West-Ost-Richtung verlaufende Freiraum muß dabei als Grüngürtel und Frischluftkorridor erhalten bleiben.

Der Grünbereich dient als räumlicher Puffer zwischen dem als Erweiterung der Thomas-Müntzer-Wohnsiedlung zu sehenden Baugebiet. Nr. 3 im Süden und der dem nördlichen allgemeinen Wohngebiet anhängenden Baugebiete 1 und 2.

Das zentral gelegene Baugebiet 2 korrespondiert mit seinem Freizeitangebot und dem offen naturnah angelegten Regenrückhaltebecken mit den Sportflächen und vermittelt zwischen Nutzungen.

6.2 Maßnahmen und Empfehlungen der Grünordnungsplanung

6.2.1 Allgemeine Forderungen

Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten und daher nur monoton begrünten Fläche soll nach Abschluß der Baumaßnahmen ein Grüngürtel in West-Ost-Richtung entstehen. Dadurch werden zahlreiche Bäume neu gepflanzt und großzügig Wiesen- und Rasenflächen angelegt. Eingriffe in die Natur durch Bebauung sowie Flächenversiegelungen (Zufahrtsstraßen, Garagen und Stellplätze, Hartplätze der Sportanlagen) werden durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen abgemildert oder aufgewogen. Dazu gehören:

- Anlegen einer Obstbaumwiese aus ortsüblichen Sorten.
- Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zur Entlastung des Abwassersystems als Biotop zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung des Freizeitwerts.
- Intensive Baum-, Strauch- und Heckenneupflanzung innerhalb der Freiräume mit heimischer Flora.
- Anlegen von naturnahen Wiesenflächen.
- Wegeflächen sind unversiegelt als wassergebundene Flächen oder als Pflaster mit begrünter Fuge.
- Die ca. 170 Kfz- und etwa 150 dezentralisierten Fahrradstellplätze werden in wasser-durchlässiger Bauweise hergestellt (z. B. Rasenverbundsteine).
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Parkplätze und sonstigen Erschließungsflächen mit standortgerechten Hecken (wie z. B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weiß- oder Rotdorn, Haselnuß etc.) einzufassen.
- Alle Flachdächer werden extensiv begrünt.
- Zum Lärmschutz und zur Bindung weiterer Immissionen (wie Staub, Flugrost) wird die vorhandene Böschung zur Bahntrasse der DR intensiv aufgeforstet mit einheimischen Gehölzen.
- Geschlossene Fassadenflächen sind zu ca. 30 % zu begrünen. Die Wände sind so zu gestalten, daß sie mit dauerhaften Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden können.
- Vorgärten und Höfe sind intensiv zu begrünen, Verschattungen sind - sofern nicht baulich notwendig - zu vermeiden. Zur Begrünung sind regionaltypische Obst- und Laubbäume vorgeschrieben.

Flächenübersicht

Gesamtfläche Grundstück	ca. 10,00 ha
Fläche Baugebiet 1	ca. 1,66 ha
Fläche Baugebiet 2	ca. 37,50 a
Fläche Baugebiet 3	ca. 1,00 ha
Fläche Baugebiet 4	ca. 2,40 a
Gesamtfläche Baugebiete	ca. 3,00 ha
Grüngürtel somit	ca. 7,00 ha
Überbaubare Fläche der einzelnen Baugebiete (GRZ 0,6)	ca. 60,00 %

6.2.2 Gestaltung und Nutzung der Sport- und Spielflächen

Das den Grüngürtel durchziehende Freizeitangebot an Sportanlagen wird festgelegt:

- 2 Hartplätze ca. 44 x 22 m,
- 1 Sportplatz ca. 105 x 70 m für Ballsportarten aller Art als Rasenfläche. Gleichzeitig eignet sich diese Fläche auch als evtl. Festwiese für kommunikative, kulturelle oder soziale Veranstaltungen. Das Aufstellen eines kleineren Zeltes ist zulässig.
- Die internen Erschließungswege sind wasserdurchlässig herzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine dichte Bepflanzung mit ortsüblichen Hecken, Sträuchern und Gehölzen gefordert.
- Die Zufahrtsstraße und -wege sind mit Bäumen und einzelnen Baumgruppen nach Grünordnungsplan zu bepflanzen.

6.2.3 Erschließung, Parkplätze und Garagen

Die Fahrbahn der Anlieferungsstraße wird in Asphalt hergestellt.

Für die internen Verbindungs-, Wohn- und Zufahrtsstraßen sowie die Verbindungswege und die Park- und Stellplätze sind wassergebundene Flächen in Kalksplitt oder eine weitfugige Pflasterung mit begrünter Fuge - geeignet ist ein Betonpflasterstein (regula Roma o. ä.) - vorgesehen.

Zur Abpflanzung, Auflockerung und Verschattung der Park- und Stellplätze sind Bäume folgender Auswahl vorgesehen: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*); Esche (*Fraxinus excelsior*); Mischung aus Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Capinus betulus*); Bergahorn (*Acher pseudoplatanus*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* "Plena").

6.2.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird im getrennten System auf dem Gelände gesammelt und in einem als offenes Becken angelegtes Regenrückhaltebecken gesammelt. Das Becken soll Biotopcharakter entwickeln und mit charakteristischer Bepflanzung besetzt werden (siehe Liste).

6.2.5 Gehölzlisten

Geeignete Gehölze

Mittelgroße Sträucher:

- Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
- Berberitze (*Berberis "Superba"* u. a.)
- Sommerflieder (*Buddleia alternifolia* und *davidii* - Hybriden)
- Hartriegel (*Cornus alba*)
- Deutzie (*Deutzia "Mont Rose"*)
- Forsythie (*Forsythia suspensa* var. *fortunei*)
- Ball-Hortensie (*Hydrangea* arb. *"Grandiflora"*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare "Altrovirens"*)
- Bauernjasmin (*Philadelphus "Virginal"*)
- Feuerdorn (*Pyracantha* in Sorten)
- Wilde Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
- Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa laevis*, *Rosa multiflora*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Spierschorn (*Spiraea nipponica*)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)

Zur Anpflanzung für freiwachsende Hecken zu empfehlende Gehölze:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Europ. Pfaffenhüchen (*Euonymus europaea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Zur Anpflanzung zu empfehlende Laubbäume:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und weitere Sorten
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Rotblütige Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Silberweide (*Salix alba*)

Zur Anpflanzung zu empfehlende Obstbäume:

Apfel
 Birne
 Pflaume
 Kirsche
 Zwetschge
 Renekloden
 Mirabellen
 Walnüsse

Für Feuchtbiootope besonders geeignete Pflanzen:

Gehölze: Sandbirke (*Betula pendula*)
 Silberweide (*Salix alba*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Korbweide (*Salix viminalis*)

Stauden: Kreuzkraut (*Senecio*)
 Grosse Bibernelle (*Pimpinella major*)
 Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*)

Pflanzen für Randzonen/Sumpf:
 Rohrkolben (*Typha angustifolia*)
 Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*)
 See-Simse (*Scirpus lacustris*)
 Sumpf-Dotterblume (*Caltha palustris*)
 Frosch-Löffel (*Alisma*)
 Wolfsmilch (*Euphorbia palustris*)

Wasserpflanzen: Seerosen (*Nymphaea*)
 gelbe Teichrose (*Nuphar lutea*)
 Wasserhyazinthe (*Eichhornia*)
 Wassernuß (*Trapa natans*)

Zur Anpflanzung zu empfehlende Schling- und Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)
 Trompetenblume (*Campsis radicans*)
 Waldrebe (*Clematis*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Kletterhortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*)
 Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinque folia*)
 Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)
 Glycinie (*Wisteria sinensis*)

7 BEWERTUNG DES BAUVORHABENS

Das geplante Vorhaben auf der bisher als Acker genutzten Fläche ist locker in die große Freifläche eingebettet.

Im Planungsgebiet gibt es mit Ausnahme der angrenzenden Grundstücke mit Garten keine markanten oder landschaftsprägenden Gehölze. Die Aufnahme der Maßnahmen und Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den als Satzung zu beschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan bietet die Möglichkeit für wesentliche Bereicherungen des Landschafts- bzw. Siedlungsraumes. So entstehen neue landschaftsprägende Strukturen durch den Grüngürtel mit der neu angelegten Obstbaumwiese, den Sportanlagen und dem von großen Wiesenflächen eingefassten Regenrückhaltebecken. Die innerhalb der Stell- und Parkplatzflächen und den auf Rest- und Randflächen zusätzlich geplanten und zum Teil sehr groß werdenden Laubbäume wirken nicht nur optisch in die Landschaft hinaus, sondern sind auch zusammen mit den Hecken- und Obstbaumpflanzungen eine umfassende ökologische Bereicherung des Landschaftsraumes.

Der in Hauptwindrichtung (West-Ost) verlaufende Grüngürtel sowie die zusätzlichen Laub- und Obstbaumanpflanzungen, Hecken aus heimischen Gehölzen, Berankung von Sichtschutzwänden, Begrünung von Flachdächern, zusammenhängende Grünflächen, freie Wasserflächen sowie teilversiegelte Erschließungsflächen tragen in ihrer Gesamtheit zu einem angenehmen Bioklima innerhalb des Baugebiets bei und sorgen für Frischluftzufuhr, Luftaustausch und Sauerstoff-Produktion.

Die Auszubildenden haben ihre Wohn- und Arbeitsplätze auf dem Gelände, was zu einer spürbaren Verringerung des Individualverkehrs beiträgt.

**BBW Berufsbildungswerk für Hör- und Sprachgeschädigte
in Leipzig-Knauthain
Neubau auf Parzellen 250 + 297 + 298 + 299**

BEWERTUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG DURCH NEUBAUTEN

Als Literatur liegen die Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft zugrunde.

Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.

Arbeitsgemeinschaft Dr. Adam, Dr. Nohl, Dipl.-Ing. Valentin.

1. BESTANDSBESCHREIBUNG

Das ca. 11 ha große Gelände liegt in Leipzig-Knauthain, zwischen Knautnaundorfer Straße, Rehbacher Straße und Bahnlinie, zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten Thomas-Müntzer-Siedlung und Angersiedlung.

Nach Westen schließt sich derzeit freies Feld an (Richtung Gemeinde Rehbach), östlich liegt der Ortskern Knauthain. Das weitestgehend ebene Gelände wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet, auf dem Grundstück steht derzeit kein Baum und kein Strauch.

Das Grundstück ist mit einer abbruchreifen Hopfendarre und mit abgängigen Schuppen und Lagerhallen, insgesamt ca. 1850 m² Grundfläche, bebaut, welche im Zuge der Neubaumaßnahmen abgebrochen werden.

Weitere Einzelheiten sind aus den beiliegenden Plänen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Gestaltungsplan, Grünordnungsplan) und Beschreibungen ersichtlich.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

2. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UVP

„Die UVP impliziert die umweltpolitische Forderung, private und öffentliche Eingriffe in den Naturhaushalt und/oder die Lebensbedingungen von Menschen schon in ihrer Planungsphase auf schädliche Auswirkungen hin zu überprüfen und ggf. zu unterlassen.

UVP in diesem Sinne meint: Ökologische und soziale Verträglichkeit.

Damit soll erreicht werden, daß Umweltschutz sich nicht auf die Abwehr drohender Gefahren und der Beseitigung eingetretener Schäden beschränkt, sondern in die Planung integriert wird.“

Bei der vorliegenden Maßnahme kann im Anwendungsbereich dieser Grundsätze das Vorhaben mit geringem Umweltbezug hinsichtlich ihrer Umwelterheblichkeit von dem Prüfverfahren ausgenommen werden.

3. EINGRIFFSREGELUNG (B Nat SchG)

Nach Bundesnaturschutzgesetz § 8 ist der Verursacher eines auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig wirkenden Eingriffs verpflichtet

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Grünordnungsplan sind die Ausgleichsmaßnahmen detailliert dargestellt.

Nach der vereinfachten Prüfung (entsprechend § 8 Abs. 8 und 9) können Planungsvorhaben aus der Eingriffsregelung ausgeklammert werden, bei welchen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu vermuten ist (Negativkatalog).

Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. (§ 8 Abs. 2). Dieses setzt voraus, daß die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme annähernd zeitgleich mit dem Eingriff erfolgt.

4. AUSWIRKUNGEN DER BAUMASSNAHMEN

4.1. Überbauung von derzeitiger Ackerfläche -

Gebäude-Neuüberbauung ca. 22.000 m², Abgang ca. 1.850 m² ca. 20.000 m²
(s. Gestaltungsplan)

Straßenfläche (asphaltiert) + 2 Hartplätze ca. 8.000 m²
somit Versiegelung des Bodens ca. 28.000 m²

Wege-Lager--Stellplatzflächen (wassergebunden) ca. 20.000 m²

4.2 Erhöhter oberflächlicher Abfluß des Niederschlagswassers -

findet kaum statt, da lt. Auflagen im VE-Plan das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern muß, bzw. im Regenrückhaltebecken (Schönungsteich) aufzufangen ist.

4.3 Verunreinigung der Luft und Verlärmung -

können bei der geplanten Maßnahme (Schule, Ausbildungswerkstätten, Internate, Sport- und Versorgungseinrichtungen) vernachlässigt werden, hierzu siehe auch Lärmschutzgutachten).

4.4 Verringerung des Luftaustauschs -

durch die städtebauliche Zuordnung zu den vorhandenen Randbebauungen bleiben großzügige Freiflächen für den Luftaustausch erhalten.

4.5 Störungen der zuvor unbelasteten Grünflächen -

ökologisch geringwertige Ackerflächen (Monokultur) werden durch höherwertige Biotoptypen (Wiesen, Bäume, Sträucher, Tümpel etc.) kompensiert. Die vorhandenen Ackerflächen bieten Nahrungsgebiet für eine ganze Reihe von Tierarten (Vögel, Lurche, Säugetiere, Insekten).

In der Bilanzierung kann beim Vergleich der ästhetischen Zustände vor dem Eingriff und nach dem Eingriff entsprechend dem Kompaktverfahren eindeutig gesagt werden, daß die ästhetische Qualität und die Schutzwürdigkeit nach Durchführung der Maßnahmen höher zu bewerten ist, d.h., daß die Forderung nach Verhinderung von ästhetischen Funktionsverlusten erfüllt ist.

5. Berechnung der Kompensationsflächen

Beim gewählten Verfahren wird die Eingriffsintensität dadurch bestimmt, daß für jedes einzelne Kriterium ermittelt wird, wie stark es sich durch den geplanten Eingriff verändert.

Grundlage ist das Schätzverfahren, nach der 10-Stufen-Skala.

Da die Ränder der Eingriffsmaßnahme bereits bebaut sind, wird nur die Flächengröße der Eingriffsmaßnahme, ohne Sichtzonen, angesetzt.

Formblatt zur Ermittlung des landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeitswertes eines Eingriffs und der Kompensationsfläche

Untersuchungsgebiet/Erlebnisraum:
Gemarkung Leipzig-Knauthain, derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche

Geplanter Eingriff (Art, Höhe, Begehbarkeit):
Neubau Berufsbildungswerk für Hör- und Sprachgeschädigte Schule, Werkstätten, Internate, Verwaltung, Sport-halle, Freizeithaus 1-3geschossig

Bearbeiter:

Marohn

Datum der Geländeaufnahme:

13.03.1994

Wetterlage:

1) Landschaftsästhetischer Wert	Wertstufen		Berechnung der Kompensationsfläche
	Vorher	Nachher	
a) Vielfalt (X 2)	3	3	1) Flächengrößen der Eingriffsmaßnahme (Baukörper) und der Sichtzonen: Eingriffsmaßnahme - 11,0 ha Sichtzone I (bis 200 m) - Sichtzone II (200 - 1500 m) - Sichtzone III (1500 - 10000 m) -
b) Natürlichkeit (X 2)	4	3	
c) Eigenart (X 3)	3	3	
d) Lärm-/Geruchsbelästigung (1 X)	3	3	
Aggregation der Wertstufen a - d	26	24	
Differenz	2		2) Größe der Konstante : 0,2 (bei Eingriffsmaßnahme)
Intensitätsgrad	4		
2) Verletzlichkeit			
a) Grob- und Feinreliefierung des Geländes	2		3) Größe der Kompensationsfläche in ha (nach der Berechnungsformel: $E = \sum_{i=1}^h \sum_{j=1}^k A \cdot e \cdot w \cdot \text{Konst.}$) a) Eingriffsmaßnahme: $11,0 \times 0,3 \times 1,0 \times 0,2 = 0,66 \text{ ha}$
b) Strukturvielfalt der Elemente	2		b) Sichtzone I: =
c) Vegetationsdichte in der Landschaft	2		c) Sichtzone II =
Aggregation der Wertstufen a - c	6		
Grad der visuellen Verletzlichkeit	3		
Grad der Schutzwürdigkeit	3		d) Sichtzone III =
Empfindlichkeitsgrad	3		
Grad der landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeit	3		Kompensationsfläche (für den landschaftsästhetischen Bereich) in ha = 0,66

5. Berechnung der Kompensationsflächen

- Fortsetzung -

Die Eingriffsbeurteilung für den Bereich Landschaftsökologie kann hier vernachlässigt werden, da die ca. 110.000 m² geringwertigen Ackerflächen durch ökologisch höherwertige Biotoptypen in den nachfolgend aufgeführten Flächen ersetzt werden (s. Grünordnungsplan):

ca. 51.000 m² Wiesenflächen

ca. 7.000 m² Obstbaumwiesen - Mittel- u. Hochstämme

ca. 80 Stück heimische Laubbäume

ca. 3.000 m² Hecken- und Strauchpflanzungen

ca. 1.000 m² Wasserflächen (Tümpel)

(naturnah gestaltet)

Aufgestellt:

Stuttgart, den 13. März 1994 / 25. April 1994



Architektengemeinschaft
Marohn • Fahlbusch + Köhler
Herbthalde 17 • 70197 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 65 89 50 Fax: 07 11 / 65 89 55
Schulgasse 2 • 04317 Leipzig
Tel.: 03 41 / 26 15 026 Fax: 03 41 / 68 804 73