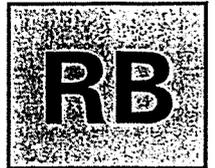




*Nr. 115*  
STADT LEIPZIG  
RATSVERSAMMLUNG



Drucksache Nr. II/438

## Beschluß

Nr. 423/95

der 20. Ratsversammlung

vom 13.12.95

---

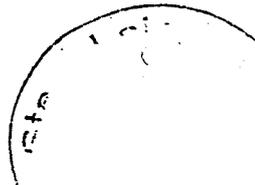
**Betr.: VE-Plan Nr. 115 'Wohnungsbau Russenstraße/Herzlinik' in Leipzig-Probstheida;  
Satzungsbeschluß**

---

Die Ratsversammlung faßt den Satzungsbeschluß

- Prüfung der Bedenken und Anregungen
- Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan
- Billigung der Begründung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 115 'Wohnungsbau Russenstraße/Herzlinik' in Leipzig-Probstheida gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG.



**Votum:** m/-/3

*lee*





Stadt Leipzig  
Ratsversammlung

RV

**Vorlage**

des Oberbürgermeisters

beschlossen

mit Änderungen beschlossen

abgelehnt

vertagt

zurückgezogen

Vorlage DB Nr.: 484/95

öffentlich

Drucksache Nr.: II/ 438

nicht öffentlich

Ausschuß Planung/Bau  
am 21.11.95 Votum: 6/0/2  
Ausschuß Umwelt/Ordnung  
am 12.12.95 Votum: 7/0/1  
Ausschuß  
am Votum:  
Ausschuß  
am Votum:  
Ortschaftsrat  
am Votum:

Beschluß der 20. Ratsversammlung Nr. 423/95  
vom 13.12.95 Votum: m/-/3

Wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO  
waren Mitglieder ausgeschlossen

nein

ja

Dezernat

Planung und Bau

**Betreff** (Kurzbezeichnung):

VE-Plan Nr. 115 'Wohnungsbau Russenstraße/Herzklinik' in Leipzig-Probsteida; Satzungsbeschuß

**Beschlußvorschlag**

Satzung - tritt nach Bekanntmachung in Kraft

Die Ratsversammlung faßt den Satzungsbeschuß

- Prüfung der Bedenken und Anregungen
- Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan
- Billigung der Begründung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 115 'Wohnungsbau Russenstraße/Herzklinik' in Leipzig-Probsteida gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG.

Finanzielle Auswirkungen		<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> wenn ja    ↓		
		wirksam von                      bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen -----	-----	-----	-----
	Ausgaben	-----	-----	-----
Vermögenshaushalt	Einnahmen -----	-----	-----	-----
	Ausgaben	-----	-----	-----
Folgekosten      (in o.g. Beträgen nicht enthalten)		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		
		wirksam von                      bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H. -----	-----	-----	-----
	Verm.-H.H.	-----	-----	-----
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-H.H. -----	-----	-----	-----
	Verm.-H.H.	-----	-----	-----
Auswirkungen auf den Stellenplan		<input type="checkbox"/> nein                      wenn ja    ↓		
beantragte Stellenerweiterung		vergesehener Stellenabbau		

## 1. Begründung der Vorlage

Der Vorhabenträger, die Rhönklinik Bauträger GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebietes mit 443 WE in 3-4-geschossiger Bauweise, Läden und Dienstleistungseinrichtungen für die Nahversorgung und einem Kindergarten auf eigenen Grundstücken mit einer Fläche von ca. 3,4 ha an der Russenstraße in Probstheida im Übergangsbereich zwischen Dorfanger und Herzklinik. Bestandteil des Planungsgebietes von ca. 4 ha ist außerdem ein Teilabschnitt der Russenstraße, der durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten nach Maßgabe der Stadt ausgebaut wird.

Das Vorhaben dient in besonderem Maße der Versorgung des Klinikpersonals der im Oktober 1994 in Betrieb genommenen Herzklinik mit kostengünstigem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) und soll innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren realisiert werden. Zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger wurde ein Verpflichtungsvertrag abgeschlossen.

Dieser wurde von der Ratsversammlung am 25.01.95 gebilligt. Der Fachausschuß Planung und Bau stimmte am 08.11.94 dem vorzeitigen Baubeginn zu.

Grundstücksnachbarn und Bürgerverein wurden dazu beteiligt. Sie haben dem vorzeitigen Baubeginn nicht widersprochen.

Nach Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurden die Baugenehmigungen gem. § 33(2) BauGB erteilt.

Mit der Realisierung des Vorhabens wurde begonnen.

Die Fertigstellung der ersten Wohnungen soll noch 1995 erfolgen.

Das Vorhaben wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt und steht auch in Übereinstimmung mit den Entwürfen zu den Rahmenplänen "Medizinisch-Wissenschaftliches Zentrum" und "Probstheida-Curschmannstraße".

## 2. Bisheriges Verfahren

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Ergebnis folgender Abstimmungen und Verfahrensschritte:

- Kooperatives Gutachterverfahren zum Umfeld der Herzklinik entsprechend dem Beschluß zum VE-Plan Nr.58 "Herzklinik" mit Empfehlungen zur Planung des Wohngebietes; Januar 1994
- Vorlage im FA Planung am 08.03.94 zur Einleitung des Verfahrens
- Einreichung des Planentwurfs durch Vorhabenträger am 28.05.94
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum VE-Plan 115 vom 08.06.94-08.07.94
- Ämterberatung zum VE-Plan-Entwurf am 01.07.94
- Einreichung von Baugesuchen für die Blöcke 1-5 durch den Vorhabenträger im Mai/Juli 1994

- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum benachbarten Rahmenplan "Probstheida-Curschmannstraße" vom 21.06.94-05.07.94 mit Bürgerforum am 30.06.94, in dem gleichzeitig über beabsichtigte Bauvorhaben und Planverfahren (u.a. zum VE-Plan 115) im Umfeld des Rahmenplangebietes informiert wurde.
- Abschluß des Verpflichtungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig am 24.10.94 zum VE-Plan 115
- Information im Fachausschuß Planung und Bau am 08.11.94 über den Verfahrensstand des Vorhabens und Zustimmung des Fachausschusses zur Erteilung einer vorzeitigen Teilbaugenehmigung gem. § 33(2) BauGB vor der öffentlichen Auslegung.
- Beschluß der Ratsversammlung am 25.01.95 über die Billigung und öffentliche Auslegung des VE-Plans 115 sowie die Billigung des Verpflichtungsvertrages zum VE-Plan 115
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Leipziger Amtsblatt am 04.02.95
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum VE-Plan 115 vom 14.02.95 bis 14.03.95

### 3. Unwesentliche Änderungen und Ergänzungen des VE-Plans 115 nach der öffentlichen Auslegung

Der VE-Plan 115 wurde während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in seinen wesentlichen Inhalten nie in Frage gestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden zu Details

- Ergänzung der südlichen Grenze des aus DDR-Zeit fortgeltenden LSG "Ezoldsche Sandgrube" innerhalb des VE-Plan-Gebietes mit daraus resultierender Verlegung von PKW-Stellplätzen innerhalb des Planungsgebietes
- Ergänzung von 2 Bäumen
- Anpassung der Planzeichnung an die Genehmigungsplanung Straßenbau (Russenstr.) und Hochbau (Block 3/TG-Einfahrt)

einige unwesentliche Änderungen und Ergänzungen am VE-Plan 115 vorgenommen, die in einer Anlage aufgelistet sind.

Die Belange der Träger öffentlicher Belange werden davon nicht berührt.

Der Vorhabenträger hat den Änderungen und Ergänzungen nicht widersprochen.

#### 4. Auswertung der Bedenken und Anregungen

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hatten folgenden Inhalt:

- Warum wird eine sog. "Bürgerbeteiligung" durchgeführt, wenn bereits mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde? Die Auslegung muß zu einem Zeitpunkt erfolgen, wo Hinweise und Anregungen noch möglich sind.
- Russenstraße ist während der Bauzeit im VE-Plan-Gebiet für Fußgänger fast unbegebar, dies muß kurzfristig verändert werden.

Für den Abwägungsprozeß war die hohe Dringlichkeit zur Unterbringung und Gewinnung von Personal für die Herzklinik, deren stabiler Betrieb sonst gefährdet würde, maßgebend. Unter diesem Aspekt erfolgten auch die Zustimmung des Fachausschusses Planung und Bau zum vorzeitigen Baubeginn und die Billigung von Planentwurf und Verpflichtungsvertrag durch die Ratsversammlung.

Vor der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns wurden die Grundstücksnachbarn und der Bürgerverein Probstheida nochmals beteiligt. Einwände wurden nicht erhoben.

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und aus angrenzenden Planungen sowie die begründeten Forderungen des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Verkehrs wurden berücksichtigt.

Unabhängig vom vorzeitigen Baubeginn ist das Planverfahren ordnungsgemäß zu Ende zu führen, um die Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger ist um eine baldige Fertigstellung der Russenstraße, die beidseitig Gehwege erhält, bemüht. Die im Zusammenhang mit dem VE-Plan 58 "Herzklinik" ausgebaute Strümpellstraße ist als Alternative parallel zur Russenstraße inzwischen einschließlich Geh- und Radwegen fertiggestellt und benutzbar.

Auf der Grundlage der bisherigen Verfahrensschritte, der vorliegenden Fassung des VE-Plans 115 und des Verpflichtungsvertrages zum VE-Plan 115 ist es nunmehr möglich und erforderlich, den VE-Plan 115 "Wohnungsbau Russenstraße/Herzklinik" als Satzung zu beschließen.

#### Anlagen

- Satzungsbeschluß
- Abwägungsprotokoll
- Rechtsplan
- Grünordnungs- und Gestaltungsplan
- Begründung
- Auflistung der Änderungen am VE-Plan 115 nach der öffentlichen Auslegung

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr.115  
"WOHNUNGSBAU RUSSENSTRASSE / HERZKLINIK"**

**Auflistung der Träger öffentlicher Belange, die zum VE-Plan 115  
trotz Aufforderung keine Stellungnahme abgegeben haben:**

1. Architektenkammer Sachsen, Kammerbüro Leipzig
2. Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt  
(siehe aber Abwägung I/2.2)
3. Deutscher Wetterdienst
4. Gasversorgung Leipzig GmbH
5. Universität Leipzig

Inhalt:	Seite:
1	<b>Vorbemerkungen</b> 2
2	<b>Lage im Raum / Grenzen des Plangebietes</b> 3
3	<b>Bestandssituation</b> 3
3.1	Topographie / Untergrundverhältnisse 3
3.2	Überörtliche Verkehrsanbindung 3
3.3	Derzeitige Nutzung 4
3.4	Restriktionen für die Flächennutzung 4
3.5	Lärmschutz Straßenbahn 4
4	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> 5
5	<b>Ziele und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b> 5
6	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> 6
6.1	Art der baulichen Nutzung 6
6.2	Maß der baulichen Nutzung 6
6.3	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen 10
7	<b>Verkehrsinfrastruktur</b> 11
7.1	Überörtliche Verkehrserschließung 11
7.2	Örtliche Verkehrserschließung 11
7.3	Innere Verkehrserschließung 12
8	<b>Technische Infrastruktur</b> 15
8.1	Endgültige Erschließung 15
8.1.1	Wasserversorgung 15
8.1.2	Entwässerung 15
8.1.3	Elektrizität 15
8.1.4	Gasversorgung 16
8.1.5	Telekommunikation 16
8.2	Erschließung während der Bauzeit 16
8.2.1	Entwässerung 16
8.2.2	Elektrizität 16
9	<b>Umweltrelevante Aspekte / Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftsplanung</b> 16
10	<b>Kurzbeschreibung der Baukörper, der Baukonstruktion / Gestalterische Aspekte</b> 18

#### ANLAGEN

- Umweltrelevante Aspekte / Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftsplanung, mit Gestaltungsplan und Schnitten
- Ergänzende Planunterlagen

## 1 VORBEMERKUNGEN

Das Unternehmen R.K.Bauträger-GmbH, eine Tochtergesellschaft der Rhön-Klinikum AG mit Sitz in Bad Neustadt a.d. Saale, beabsichtigt, auf einer rd. 3,4 ha großen Fläche<sup>1</sup>, die sich im Eigentum ihrer Schwestergesellschaft, der Firrna GTB Grundstücksgesellschaft mbH, Leipzig, befindet, 443 Wohnungen sowie kleinteilige, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten zu bauen. Das in Rede stehende Gebiet liegt in der Gemarkung Probstheida der Stadt Leipzig. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von insgesamt rd. 4 ha.

Sowohl der Vorhabenträger als auch die Stadt Leipzig sind an einer schnellen Realisierung des Vorhabens interessiert, um im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe befindliche Herzlinik günstig gelegenen Wohnraum für medizinisch-technisches Fachpersonal sowie Pflegepersonal anzubieten. Allgemein soll damit auch der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in der Region Leipzig entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grunde soll ein Vorhaben und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB-Maßnahmengesetz<sup>2</sup> erstellt werden.

Mit der Verabschiedung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit und damit Realisierung des Vorhabens geschaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.1994 entwickelt und entspricht damit der Forderung des § 7 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz, nach dem die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 - 6 BauGB vereinbar sein muß.

Ferner ist das Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens zu "Wohnen I / Herzlinik" (Ergebnis Januar 1994) einschließlich der Empfehlungen der Obergutachter in diesen Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

In den folgenden Erläuterungen werden der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnungsbau Russenstraße / Herzlinik" sowie wesentliche Auswirkungen der Planungsmaßnahme auf das Umfeld dargelegt.

---

<sup>1</sup> es handelt sich um Teile der Parzellen 149 /3, 151a und 151, sowie die Grundstücke 24, 25, 26, 27, 28, 140 der Gemarkung Probstheida

<sup>2</sup> Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch / Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I. S. 622)

## 2 LAGE IM RAUM / GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Leipzig in der Gemarkung Probstheida. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche und östliche Grenze der Kleingartenanlage "Denkmalsblick" (Flurstück 148/1);
- im Osten durch die westliche Grenze der geplanten Straßenbahntrasse;
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße;
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstückes 23 der Gemarkung Probstheida (Ausrundung Anschluß Russenstraße Parzelle 23 wird erworben).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ganz oder als Teilflächen die Flurstücke 149/3, 151 a, 151, 24, 25, 26, 27, 28 und 140. Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 BESTANDSSITUATION

### 3.1 TOPOGRAPHIE UND UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 144 bis 146 m üNN und ist nahezu eben. Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist aufgrund seiner geringen Reliefenergie nicht mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten zu rechnen. Für den Standort des geplanten Vorhabens "Wohnungsbau Russenstraße / Herzlinik" wurde die Erstellung eines Baugrundgutachtens veranlaßt. Dieses kommt zum Ergebnis, daß der Standort für das Vorhaben baugrundseitig geeignet ist.

### 3.2 ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Russenstraße, die die Siedlungen Zuckelhausen und Probstheida miteinander verbindet. Innerhalb der denkmalgeschützten Ortslage von Probstheida stellt die Russenstraße die Ortsdurchfahrt dar.

Südlich der Städtischen Orthopädischen Klinik schließt die Russenstraße an die Prager Straße (ehemalige Leninstraße) an, die in nördlicher Richtung direkt in das Stadtzentrum führt. In südlicher Richtung führt sie in den Stadtteil Liebertwolkwitz. Die Prager Straße stellt damit die Hauptverbindung im südöstlichen Leipzig dar. Über die Chemnitzer Straße wird das Plangebiet an die künftige A 140 (Südtangente) angebunden.

### 3.3 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gelände ist derzeit unbebaut und unterlag bisher ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung.

Südlich des Plangebietes sind einzelne Gebäude an der Russenstraße vorzufinden. Im Westen schließen drei unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und westlich davon der alte Dorfanger Probstheida mit seiner charakteristischen, in Teilen bis zu dreigeschossigen Bebauung an.

Im Norden grenzt ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet an, das eine ökologisch und landschaftlich wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem städtischen Südfriedhof (Großgrünfläche) und der im Osten anschließenden Niederung der Rietzsche hat.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von 4,75 ha die Herzkl. Leipzig, die im Oktober 1994 ihren Betrieb aufgenommen hat.

### 3.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Im Planungsgebiet liegt eine den Bereich von Süden nach Norden querende Trinkwasserversorgungsleitung DN 1050 mit einer baufreien Schutzzone (in der Planzeichnung gekennzeichnet) von jeweils 8 m beiderseits der Leitungsachse.

Chemische oder biologische Verunreinigungen von Grund und Boden (Altlasten), die Sanierungsmaßnahmen erfordern würden, sind nicht vorhanden. Auch weitere Restriktionen, die die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit des Planungsgebietes für die Wohnnutzung einschränken würden, liegen nicht vor.

### 3.5 LÄRMSCHUTZ STRASSENBAHN

Den Anforderungen des Lärmschutzes ist gemäß der als Anlage beigefügten Einschätzung der LVB (Leipziger Verkehrsbetriebe) vom 28.01.1993 mit einem Mindestabstand der Wohnbebauung zur Gleisachse entsprochen.

4

## ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.1994 ist für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche und ab Übergang zum östlich gelegenen Sondergebiet der Herzklinik ein Grünstreifen dargestellt, der sich nach Süden fortsetzt bis zur Prager Straße und die Flächen des geplanten Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums bis in die bestehenden Niederungen der Rietzsche umschließt. Nach Norden geht der Grünzug in das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" (siehe Kapitel 9 / Naturschutz) über.

Die östlich anschließenden Flächen sind zum Teil als geplante Sonderbauflächen (Klinikkomplex), zum Teil als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Ebenfalls ist eine geplante Straßenbahn-Trasse dargestellt.

5

## ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES VORHABEN- UND ER-SCHLIESSUNGSPLANES

Mit der Anlage von 5 Wohnblöcken in angemessener Dichte und unter Einfügung in die bestehenden Siedlungsstrukturen soll im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe befindliche Herzklinik günstig gelegener Wohnraum für medizinisch-technisches Fachpersonal sowie Pflegepersonal angeboten werden. Allgemein soll damit auch der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum in der Region Leipzig entsprochen werden.

Aufgrund der hohen landschaftlichen und naturräumlichen Qualität des gesamten Areals ist jedoch auch eine äußerst sensible Planung erforderlich, die eine optimale Einfügung in die gegebenen Naturraumstrukturen gewährleistet. Mit der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung soll diesem Gedanken Rechnung getragen werden.

Die Wohnanlage Russenstraße befindet sich im Übergangsbereich des denkmalgeschützten Dorfkerns von Probstheida mit seiner typischen Siedlungsstruktur (Angerdorf), den ebenfalls denkmalgeschützten Siedlungen der 20er und 30er Jahre (Hubert Ritter und James Bühring) sowie der neu errichteten Herzklinik.

Im Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens versucht die geplante Bebauung, aus den Elementen der Siedlungen der 20er und 30er Jahre (Geschoßigkeit) eine städtebaulich vertretbare Einfügung ohne historisierende Gestaltung zu gewährleisten.

## 6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt im gesamten Planungsgebiet "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO fest. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind deshalb insbesondere Wohngebäude.

Durch die besonderen Voraussetzungen und Notwendigkeiten der geplanten Wohnbebauung im Zusammenhang mit der Schaffung von ca. 560 Arbeitsplätzen in der Herzklinik Leipzig ist jedoch über die reine Wohnnutzung hinaus - und dies vor allem vor dem Hintergrund der räumlichen Konzentration von 443 Wohneinheiten im Plangebiet - auch die Zulässigkeit von weiteren Arten von Nutzungen (im Rahmen des § 3 BauNVO) ausnahmsweise erforderlich.

Aus diesem Grunde sind desweiteren **Läden und Dienstleistungen** (Blöcke 2, 4 und 5), die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, eine Kindertagesstätte (Block 4), ein **Café** (Block 4), eine **Gaststätte** (Block 5) sowie **Büroräume für die Verwaltung der Wohnanlage** zulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im reinen Wohngebiet zulässig.

### 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibendem System (den Bebauungsplänen vergleichbar) in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Hierzu dient die in der Planzeichnung (Teil A) verwendete Nutzungsschablone, die die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Bauweise enthält. Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des Wohngebietes folgende Festsetzungen getroffen:

#### GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in reinen Wohngebieten beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4. Nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der u. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Im vorliegenden Fall läßt sich aus dieser Regelung eine maximale Ausnutzung von 0,6 ableiten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung wird entsprechend eine Grundflächenzahl von 0,52 erreicht.

Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Planungsgebietes erreicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt Leipzig entgegenzuwirken und die gegebenen landschaftlichen Qualitäten so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Diese Dichte ist auch Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Vorgesehen sind insgesamt 5 Blöcke, deren Flächen nach folgenden Nutzungen verteilt sind:

Wohneinheiten und Flächen Block 1:

• Anzahl der Wohnungen <sup>4</sup> :		
Typ A:	51	2.040 qm
Typ B:	6	360 qm
Typ C:	<u>15</u>	<u>1.200 qm</u>
gesamt:	72	
• Fläche der Wohnungen:		3.600 qm

Wohneinheiten und Flächen Block 2:

• Anzahl der Wohnungen:		
Typ A:	80	3.200 qm
Typ B:	7	420 qm
Typ C1:	16	1.280 qm
Typ C2:	<u>6</u>	<u>480 qm</u>
gesamt:	109	
• Fläche der Wohnungen:		5.380 qm
• Läden		240 qm

Wohneinheiten und Flächen Block 3:

• Anzahl der Wohnungen:		
Typ A:	37	1.480 qm
Typ B:	18	1.080 qm
Typ C1:	8	640 qm
Typ C2:	<u>4</u>	<u>320 qm</u>
gesamt:	67	
• Fläche der Wohnungen:		3.520 qm

<sup>4</sup> die einzelnen Wohnungstypen sind standardisiert und haben folgende Größen:

Typ A : ca. 40 qm (Einraumwohnung)  
 Typ B : ca. 60 qm (Zweiraumwohnung)  
 Typ C1: ca. 80 qm (Zweiraumwohnung)  
 Typ C2: ca. 80 qm (Dreiraumwohnung)

Wohneinheiten und Flächen Block 4:

• Anzahl der Wohnungen:		
Typ A:	24	960 qm
Typ B:	12	720 qm
Typ C:	<u>3</u>	<u>240 qm</u>
gesamt:	39	
• Fläche der Wohnungen:		1.920 qm
• Läden und Café		214 qm
• Kindertagesstätte:		453 qm

Wohneinheiten und Flächen Block 5:

• Anzahl der Wohnungen:		
Typ A:	90	3.600 qm
Typ B:	28	1.680 qm
Typ C1:	22	1.760 qm
Typ C2:	<u>16</u>	<u>1.280 qm</u>
gesamt:	156	
• Fläche der Wohnungen:		8.320 qm
• Läden		280 qm
• Dienstleistung		680 qm
• Gaststätte		120 qm

In der nachfolgenden Auflistung wird die Ermittlung der Grundflächen dargestellt. Die für die Berechnung zu Grunde gelegte Grundstücksfläche beträgt **34.700,00 qm** bei einem Geltungsbereich von **40.000,00 qm** (restliche 5.300,00 qm sind als öffentliche und innere Erschließung vorgesehen).

Grundflächenberechnung:

Geltungsbereich	40.000 qm
Summe Russenstraße und Erschließungsstraßen	5.300 qm
Anrechenbare Grundstücksfläche	34.700 qm

Bebaute Flächen:

Block 1	1.424 qm
Block 2	1.736 qm
Block 3	1.113 qm
Block 4	779 qm
Block 5	<u>3.408 qm</u>
	8.460 qm

GRZ (nur Hochbauten)  
8.460 qm / 34.700 qm =

0,24

Zusätzlich unterbaute Flächen (Tiefgaragen):

Block 1 (Innenhof)	904 qm
Block 3 (Innenhof)	1.352 qm
Block 5 (Innenhof)	<u>2.428 qm</u>
	4.684 qm

Sonstige Flächen:

Stellplätze	2.400 qm
Feuerwehrumfahrt, Garageneinfahrten	
Containerstellplätze, sonstige Nebenanlagen	<u>2.550 qm</u>
	4.950 qm

GRZ (unterbaute Flächen und sonstige Flächen)  
 $4.684 \text{ qm} + 4.950 \text{ qm} / 34.700 \text{ qm} = 0,28$

GRZ Gesamt  
 $8.460 \text{ qm} + 4.684 \text{ qm} + 4.950 \text{ qm} / 34.700 \text{ qm} = 0,52$

Aus den o.a. Werten ( $18.094,00 \text{ qm} : 34.700,00 \text{ qm}$ ) läßt sich eine GRZ von 0,52 (< 0,6) errechnen.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl in Reinen Wohngebieten beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2.

Ermittlung der Geschoßfläche:

• Block 1 (3 Geschosse):	4.688 qm
• Block 2 (4 Geschosse):	7.418 qm
• Block 3 (4 Geschosse):	4.998 qm
• Block 4 (4 Geschosse):	3.408 qm
• Block 5 (4 Geschosse):	<u>13.197 qm</u>
• Geschoßflächen insgesamt:	33.709 qm

Aus den o.a. Werten ( $33.709 \text{ qm} : 34.700,00 \text{ qm}$ ) läßt sich eine GFZ von 0,97 (< 1,2) errechnen.

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Für die Zahl der Vollgeschosse wird im Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnungsbau Russenstraße / Herzklinik" baukörperbezogen jeweils eine Höchstgrenze festgesetzt, um dem Konzentrationsgebot gerecht zu werden und die Bauflächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden optimal auszunutzen.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll insbesondere eine Einfügung der geplanten Wohnbebauung in die Siedlungsstrukturen der Umgebung gewährleistet werden. Hierbei ist von wesentlicher Bedeutung, daß einerseits die Bebauung der Ortslage Probstheida zwei- bis dreigeschossig, andererseits die der Herzklinik vier- bis sechsgeschossig<sup>4</sup> ist. Mit der geplanten Wohnbebauung soll bezüglich Höhenentwicklung und Geschossigkeit ein harmonischer Übergang (von der Ortslage über das Plangebiet zur Herzklinik hin) geschaffen werden.

### 6.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß Sächsischer Bauordnung in der Neufassung vom 26.07.1994 zu ermitteln.

Mit der Anlage von Tiefgaragen unter den Blöcken 1, 3 und 5 wird das Maß der Versiegelung von Boden in wirtschaftlich vertretbarer Weise auf den notwendigen Rahmen beschränkt.

Freistehende Garagen oder Garagenanlagen werden auch aus Gründen der hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen nicht errichtet.

---

<sup>4</sup> vgl. hierzu auch die Schnitte und Ansichten im Grünordnungsplan (Anlage)

## 7 VERKEHRSINFRASTRUKTUR

### 7.1 ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die überörtliche Verkehrserschließung des Plangebietes wird über folgendes Erschließungssystem gewährleistet:

- Über die Russen-, die Strümpell-, Nieritz- und Bockstraße wird das Plangebiet an die Prager Straße, die in nördlicher Richtung in das Stadtzentrum Leipzigs, und in südlicher Richtung in die Stadtteile Liebertwolkwitz und Großpösna führt, angeschlossen. Dabei ist berücksichtigt, daß die Russenstraße im Bereich Dorfanger Probstheida verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.
- Über die im Zusammenhang mit den Planungen zum "Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum Leipzig Süd-Ost" konzipierte neue Erschließungsstraße wird das Plangebiet an die Holzhäuser Straße angebunden, die das Stadtzentrum mit der Gemeinde Holzhausen verbindet.
- Ebenfalls im Zusammenhang mit den o.a. Planungen wurde eine Trasse für eine Straßenbahn konzipiert, die den Bereich des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums an das bestehende Straßennetz anbindet. Diese Trasse verläuft östlich des Plangebietes zwischen Wohnbebauung und Herzklinik und erhält dort eine Haltestelle.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde diese geplante Trasse (die außerhalb des Plangebietes liegt) nachrichtlich übernommen.

### 7.2 ÖRTLICHE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Anbindung der Russenstraße an die Strümpellstraße, die die beiden o.g. überörtlichen Verbindungen gewährleisten soll, wurde im Rahmen der Planungen zur Rekonstruktion bzw. Ausbau der Strümpell-, Bock- und Nieritzstraße folgenderweise konzipiert:

- Durch den Ausbau der genannten Straßen werden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbeziehungen im Bereich Leipzig Süd-Ost wesentlich verbessert, in dem der Verkehr weitgehend aus den angrenzenden Wohngebieten ferngehalten wird. Außerdem wird vorrangig eine problemfreie Anfahrt des Herzklinikums sichergestellt.

Der Neubau ermöglicht die Anpassung der jetzigen Ausbausituation an die geänderten Zeitansprüche und Nutzungsansprüche des Umfeldes.

- Die Einmündung der Russenstraße in die Strümpellstraße wird vollkommen neu gestaltet:

Die Strümpellstraße mit ihrer Verlängerung zur Herzklinik hin wird die neue vorfahrtsberechtigte Straße werden. Die Russenstraße wird von Norden her kommend zur Strümpellstraße hin stark abgekröpft und ermöglicht dadurch nur noch ein Einbiegen in westlicher Richtung zur Prager Straße. Dadurch wird der Verkehr im Bereich des Plangebietes eine deutliche Beruhigung erfahren, da der Durchgangsverkehr über die Strümpellstraße abfließen wird.

### 7.3

## INNERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Von der Russenstraße aus wird die Wohnbebauung durch zwei Stichstraßen erschlossen, wobei die Lage dieser Straßen zu einem wesentlichen Teil durch eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 1050 (mit einem laut Auflage der Wasserwerke von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen von 8 m beiderseits der Leitungsachse) vorbestimmt war.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes enden die Stichstraßen jeweils an einem Wendekreis. Ein Pkw-Verkehr über den Platzbereich ist nicht vorgesehen. In Notfällen oder für Anlieferungen kann die Fläche jedoch ausnahmsweise überfahren werden. Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche<sup>f</sup> ausgebildet. Durch ihre Gestaltung soll der Straßenraum dem Benutzer den Eindruck vermitteln, daß hier die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fußgängerverkehr dem Fahrverkehr gleichberechtigt ist. Von den Stichstraßen bzw. von der Russenstraße sind die Zufahrtsrampen der geplanten Tiefgaragen unter Block 1, Block 3 und Block 5 direkt zu erreichen.

Auf dem Gesamtgelände wird ein großer Teil der Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet. Dabei erhält die Tiefgarage unter Block 1 58 Stellplätze, die unter Block 3 71 Stellplätze und die unter Block 5 165 Stellplätze.

Ebenerdige Stellplätze (vgl. Tabelle zum Stellplatznachweis) werden in unmittelbarer Zuordnung zum Straßenraum der Erschließungsstraße bzw. der Russenstraße angeordnet. Kleinere zusätzliche Stellplatzeinheiten sind nördlich des Blocks 2 (jenseits der Erschließungsstraßen), nördlich des Blocks 3 und südöstlich des Blocks 5 vorgesehen. Hierdurch werden weitere 199 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Davon können 7 Stellplätze als Behindertenstellplätze genutzt werden. Somit schließt die Stellplatzbilanz mit 493 Stellplätzen ab.

Der vom Investor ausgewiesene Gesamt-Stellplatzbedarf von 508 Stellplätzen wurde aufgrund einer nachträglichen Forderung des Grünflächenamtes für die Einordnung von 3 Baumgruben im Bereich der Innenhöfe der Blöcke 1 und 5, sowie eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt (beauftragt vom Bauordnungsamt) auf 493 Stellplätze reduziert.

<sup>f</sup> im Sinne der Verkehrszeichen 325 (Beginn) und 326 (Ende) der STVO

Die Baumgruben, welche durch die Decke der Tiefgarage in den gewachsenen Baugrund reichen, nehmen geplante Stellflächen in den Tiefgaragen in Anspruch.

Da der Investor im angrenzenden Bereich des Herzzentrums Leipzig ein zahlenmäßig höheres Aufkommen an oberirdischen Parkplätzen bereustellen konnte, wird dies als Ausgleich anerkannt.

1-Raum-Wohnung:	1 Stellplatz erforderlich
2-Raum-Wohnung:	1 Stellplatz erforderlich
3-Raum-Wohnung:	1,5 Stellplätze erforderlich
Nahversorgungseinrichtungen:	1 Stellplatz je 30-40 qm Nutzfläche erforderlich

Stellplatzangebot:

in Tiefgaragen:	294 Stellplätze
ebenerdig:	199 Stellplätze

Für Wohnblock 3, 4 sowie 5 ist eine separate Feuerwehrumfahrt vorgesehen, die den brandschutztechnischen Erfordernissen entspricht und sich außerdem in die freiraumbezogenen Planungen einfügt.

Gemäß den Ergebnissen des kooperativen Gutachterverfahrens (Arbeit Fischer und Kober) wird zwischen der Anbindung Täschnerstraße im Westen des Geltungsbereiches und der geplanten Bahnhaltestelle ein Fußgängerbereich (in Ost-West-Richtung) ausgebildet. Zur Sicherung der Begehrbarkeit dieses Bereiches ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Tabelle: Stellplatzbedarf

Block	Wohnungs- und Gewerbeflächnachweis							Stellplatznachweis				
	1 R-W Stück	2 R-W Stück	3 R-W Stück	WE ges. Stück	Büro qm	Café Gastst. Sitzpl.	Läden qm	KITA qm	erford. Stellplätze	ausgew. TG- Plätze	ausgew. Spl. in Freifl.	Gesamt- stellplätze
1	51	6	15	72	0	0	0	0	79	58	53	111
2	80	23	6	109	0	0	240	0	118	0	64	64
3	37	26	4	67	0	0	0	0	69	71	28	99
4	24	12	3	39	0	44 (98 qm)	116	453	51	0	11	11
5	90	50	16	156	680	35	280	0	191	165	43	208
Ges.	282	117	44	443	680	79	636	453				
Faktor	x 1,0	x 1,0	x 1,5		je 40 qm x 1,0	je 12 Spl x 1,0	je 40 qm x 1,0	20,30 Kind x 1,0				
Bedarf Stellpl.	282	117	66	465	17	7	16	3	508	294	199	493

## **8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das von der Trägerin des Vorhabens vorgelegte Konzept für die vorläufige und endgültige Erschließung des Baugebietes ist den zuständigen Behörden der Stadt Leipzig sowie den sonstigen für die Ver- und Entsorgung zuständigen Stellen inhaltlich vorgestellt worden.

Die endgültige Erschließung wird nach Maßgabe des Verpflichtungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor, RK Bauträger GmbH, vom 04.10.1994 - 24.10.1994 geregelt.

### **8.1 ENDGÜLTIGE ERSCHLIESSUNG**

#### **8.1.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich wird aus Richtung Wasserwerk Probstheida, das im Rahmen der neuen Netzkonzeption der Städtischen Wasserwerke Leipzig umgerüstet wird, sichergestellt. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über separate Ringleitungen zu den einzelnen Blöcken.

Bis zum Abschluß der Umrüstungsmaßnahme wird der Geltungsbereich über das Versorgungsnetz des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums aus Richtung Holzhäuser Straße versorgt.

#### **8.1.2 ENTWÄSSERUNG**

Der gesamte Planbereich soll - ebenso wie der gesamte geplante Bereich des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums - im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird vorübergehend über die für die Herzkl. erstellte Abwasserdruckleitung zur Russenstraße, mittelfristig durch Anschluß an den Hauptsammler "Ost" abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser von Verkehrsanlagen wird in einem getrennten RW-Kanal gesammelt, einem außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltesystem zugeführt, in Abscheideanlagen vorgereinigt und dann in definierten Mengen über naturnah ausgebaute offene Gräben in den Vorfluter (östliche Rietzscheke) eingeleitet.

#### **8.1.3 ELEKTRIZITÄT**

Das Baugebiet wird Elektrizität aus der vorhandenen 10 KV-Mittelspannungsleitung in der Russenstraße beziehen, die zwei Trafo-Stationen versorgt, die im Bereich des Blockes 4 sowie des Blockes 1 angeordnet werden. Von dort aus wird ein internes Niederspannungsnetz aufgebaut.

#### **8.1.4 GASVERSORGUNG**

Laut Mitteilung der Gasversorgung Stadtwerke verläuft 400 m nördlich des geplanten Wohngebietes eine Erdgashochdruckleitung, an die das Baugelände über die vorhandene Gasreglerstation für Zwecke der Wärmeversorgung angeschlossen wird.

#### **8.1.5 TELEKOMMUNIKATION**

Die geplante Wohnbebauung wird durch die Telekom von der Kolmstraße aus erschlossen werden.

### **8.2 ERSCHLIESSUNG WÄHREND DER BAUZEIT**

#### **8.2.1 ENTWÄSSERUNG**

Das Schmutzwasser wird einstweilen über eine natürliche Gefälleleitung in Richtung Herzklinik geführt und von dort aus bis zum Zeitpunkt der Einleitung in den noch 1994 fertigzustellenden Hauptsammlers mittels Pumpstation und Druckleitung DN 80 in den vorhandenen Mischwasserkanal der Russenstraße gepumpt.

Das Oberflächenwasser wird über ein Abwasser - Trennsystem mit anschließender Klärung über offene, bachähnlich ausgebaute Gräben in den Vorfluter (östliche Rietzschenke) eingeleitet.

#### **8.2.2 ELEKTRIZITÄT**

Die Baustelle wird mit Baustrom aus einer eigenen Bau-Trafostation, die von der vorhandenen 10 KV-Leitung in der Russenstraße gespeist wird, versorgt werden.

Eine Übersicht über die technische Infrastruktur liegt als Beiplan (Darstellung ohne Normcharakter) dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei.

### **9 UMWELTRELEVANTE ASPEKTE / MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

In engem Zusammenwirken mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig wurde eine gesonderte Grünordnungsplanung erstellt, auf die hiermit verwiesen wird.

Die vollständige Grünordnungsplanung einschließlich Erläuterungsbericht ist in der Anlage enthalten. Aus diesem Grunde werden die grünordnerischen Aussagen nachfolgend in einer Zusammenfassung dargestellt:

Landschaftsökologische Rahmenbedingungen:

Leipziger Tiefland, lehmige Grundmoräne mit ca. 1 m Sandlößauflage. Böden mit mäßiger Ertragsleistung. Höhenlage: ca. 145 bis 147 m über N.N. auf Geländehochpunkt. Oberster Grundwasserleiter bei ca. 140 m, durch Grundmoräne mit hohem Lehmanteil gut geschützt.

Klima:

Leipzig trocken, kontinental beeinflusst. Planungsgebiet ist Kaltluftentstehungsgebiet mit geringem Einfluß auf Umgebung.

Naturschutz:

Das LSG "Etzoldsche Sandgrube" umfaßt die Sport- und Freizeitflächen östlich der Prager Straße sowie die Kleingartensparten Marienhöhe und Denkmalsblick. Die Fortsetzung des LSG in Richtung östliche Rietzschke überlagert einen nördlichen Teilbereich des V+E Plangebietes und bildet südlich der Kleingartensparte Friedenseck einen ca. 150 m breiten Korridor und knickt dann nach Süden bis zur Gemarkungsgrenze Zuckelhausen ab.

Bestand, Nutzungen:

Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Etzoldsche Sandgrube ist Erholungsschwerpunkt im Nordwesten. Probstheida mit Dorfanger. Ackerfläche im Osten bis zur Rietzschke (Bewertung der Naturraumpotentiale siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung Kapitel 3).

Konflikte:

Probstheida mit Ortsrand im Südosten von Leipzig wird erweitert: Konflikt Landschaftsbild, Kulturgut. Zunahme des Individualverkehrs, Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Verlust Grundwasserneubildungsfläche, Verlust Kaltluftentstehungsfläche. zunehmender Erholungsdruck.

Maßnahmen der Grünordnung:

(vgl. Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung Kap. 5)

Die Maßnahmen wirken auf Klima (K), Arten- und Biotopschutz (A), Erholung (E), Gewässerpotential (G).

- Stärkung bzw. Festschreiben des Grünzuges nördlich des Plangebietes als Verbindung Innenstadt - freie Landschaft (K, A, E);
- Straßen als Alleen ausbilden (K, E);
- Fußwegeverbindungen durch Bebauung in Ost-West-Richtung (E);
- Grünfläche im Osten als Grünzäsur (K, A, E);
- Dachentwässerung in Versickerungs- / Verdunstungsmulden bzw. Ableitung zur Rietzschke, Regulierung des Wasserhaushaltes (K, A, E, G);
- Durchgrünung des Wohngebietes mit Großbäumen, Baumgruppen, Gehölzgruppen (K, E, A, G);
- Plätze, Wege in Innenhöfen in Pflaster, auch wasserdurchlässiges Pflaster (G, E);

- Weniger genutzte Bereiche in wassergebundener Decke, z.B. Fußwege (G, E, K);
  - Intensiv gestaltete Mitte im Wohngebiet (E);
  - Baumgruppen / -reihen an markanten Stellen, Straßen, Wegen (E);
  - Innenhöfe als halböffentliche Bereiche mit Rankelementen, Pergolen auf Tiefgaragen als vertikale Gliederung (K, E);
  - Spielbereiche in Innenhöfen (E);
  - Baumartenwechsel in verschiedenen Straßenabschnitten oder Hofbereichen;
  - Parkplätze werden mit großkronigen Bäumen eingebunden (K, E);
  - Gehölzstrukturen ausbilden (K, E, A);
  - Extensive Randbereiche schaffen (K, A, E);
  - Spielbereiche im Norden (E).
  - Fassadenbegrünung
- Die maßnahmenbezogenen Pflanzlisten sind ebenfalls im Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung enthalten.

10

## KURZBESCHREIBUNG DER BAUKÖRPER, DER BAUKONSTRUKTION, GESTALTERISCHE ASPEKTE

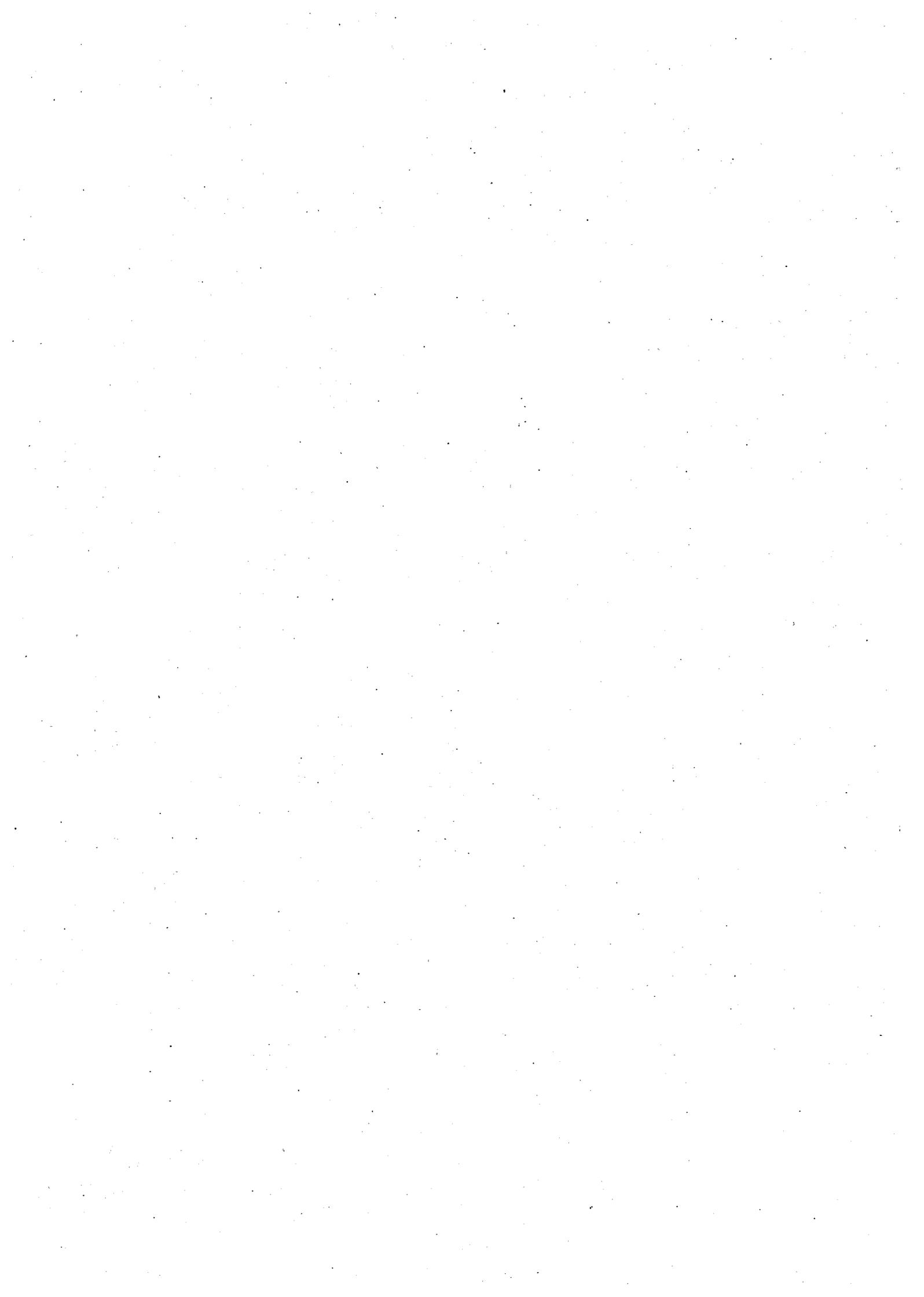
Die Wohnbebauung ist in 5 einzelnen Baukörpern von 3 - 4 Geschossen vorgesehen. Die Kellergeschosse einschließlich der unter den Innenhöfen gelegenen Bereiche sind z.T. für PkW-Stellplätze verplant.

Die einzelnen Gebäude gruppieren sich um Innenhöfe. Das Niveau dieser Höfe liegt auf Erdgeschoßhöhe. Durch Anheben der Erdgeschoßhöhe auf + 0,65 m über Gelände sind die Kelleröffnungen im Bereich der Tiefgaragen stets im freien Windstrom. Die Decken der Tiefgaragen sind in den Innenhöfen mit 40 cm Erdmassen und Mutterboden (zur Anlage von Grünflächen) überdeckt. In Block 1 werden zusätzlich 2 Bäume und in Block 5 zusätzlich 6 Bäume, jeweils mit Bodenkontakt, im Innenhof gepflanzt.

Es sind Eigentumswohnungen verschiedener Größen vorgesehen, die über einen Laubengang erschlossen werden. Im westlichen Teil von Block 5 erfolgt die Erschließung über eine gedeckte Passage mit frei eingestellten Verbindungsgängen. Als Brandabschnitt sind die Geschoßdecken und die Wohnungstrennwände vorgesehen.

Die Treppenhäuser sind aus Betonwänden erstellt. Die Treppenläufe und Podeste sind aus Stahlbeton mit Werksteinbelag. Die Treppengeländer sind aus Stahl gefertigt. Die auskragenden Flächen der Laubgänge werden aus Betonfertigteilen, die auf Konsolen liegen, ausgeführt. Geländer aus Stahl sichern nach außen ab. Die tragenden Bauteile werden aus Stahlbeton zum Teil mit Bewehrung hergestellt. Die Außenwände sind in vorgefertigten Wandelementen angedacht. Fenster und Türen sind in diesen Elementen eingelassen.

Die Dachflächen sind als flachgeneigte Pultdächer vorgesehen. Die Eindeckung wird in dunkelbraunen oder anthraziten Tönen gehalten. Die farbige Gestaltung der Außenflächen wird anhand von Ausführungsvorschlägen festgelegt. Es ist vorgesehen, die einzelnen Baukörper in den Außenflächen unterschiedlich zu gestalten.



# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Stadt Leipzig - Probstheida**

**Wohnungsbau**

**Russenstraße/Herzlinik**

**August 1995**

### **Bearbeitung**

WPW + Freese  
Leipzig GmbH

Dipl.-Ing. Siegfried Knoll  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Dipl.-Ing. Ekhard Müller  
Büro Delitzsch

Dipl.-Ing. Roland Steinbach  
Büro Heilbronn

An  
Bartolitus & Partner  
z.H.Herr Deblitz  
Otto-Weddungen-Str,  
70 839 Gerlingen

Heilbronn , den 04.08.1995

5805 / NANZbl doc

Sehr geehrter Herr Deblitz ,

anbei senden wir Ihnen den Gestaltungsvorschlag für die Aussenanlagen des Nanz-Zentrums.

Ob die Grünflächen, welche an die geplanten Gebäude grenzen auch so realisierbar sind können wir aufgrund fehlender Planungsunterlagen nicht beurteilen.

Als Bepflanzung schlagen wir folgende Bäume vor :

- Die vorhandenen Aesculus x carnea `Briotii` können als Baumreihe wiederverwendet werden.
- Als Großbaum empfehlen wir Tilia cordata `Greenspire`
- Die Unterpflanzung der Baumscheiben kann mit Bodendeckern , Stauden und Kleingehölzen erfolgen.
- Im Bereich der Dachbegrünung kann je nach möglicher Gewichtsbelastung eine Intensiv oder Extensivbegrünung aufgebracht werden. Eine mögliche Integrierung von Gehölzen müßte erst statisch überprüft werden.

Unser Vorschlag für den Belag ist mit Betonpflaster in mindestens zwei Farben zu arbeiten , da die relativ große Fläche nach einer optischen Gliederung verlangt. Die Farbe des Belages sollte mit den Gebäudefassaden einen harmonischen Kontrast bilden.

Wir hoffen Ihnen mit unserem Vorschlag geholfen zu haben.

Mit freundlichem Gruß

B.Richardson

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN, METHODIK</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Rechtliche Grundlage	5
1.3	Methodik	6
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHE LAGE, RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Rahmenbedingungen	7
2.2.1	Flächennutzungsplan	7
2.2.2	Teilplan Grünflächen vom Juli 1992 zum Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Fachplanung Naturschutz	8
2.2.4	Geplante Wohnbebauung	8
<b>3.</b>	<b>LANDSCHAFTSANALYSE</b>	<b>9</b>
3.1	Analyse der Naturraumfaktoren	9
3.1.1	Geologie und Böden	9
3.1.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.1.3	Klima	9
3.1.4	Potentielle natürliche Vegetation (Karte 1:400 000)	10
3.2	Nutzungen, Bestand (Karte 1)	10
3.3	Bewertung der Naturraumpotentiale	10
3.3.1	Klimatisches Regenerationspotential (Karte 2)	11
3.3.2	Gewässerpotential (Karte 3)	12
3.3.3	Biotisches Ertragspotential (Karte 4)	14
3.3.4	Arten- und Biotoppotential (Karte 5)	15
3.3.5	Erlebnis- und Erholungspotential (Karte 6)	16
<b>4.</b>	<b>KONFLIKTANALYSE</b>	<b>17</b>
4.1	Bestehende Konflikte	17
4.2	Zielkonflikte	17

5.	<b>MASSNAHMEN UND GRÜNORDNUNG</b>	19
5.1	Erläuterung der Maßnahmen aus den Landschaftsleitlinien entwickelt	19
5.2	Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen	22
5.3	Pflanzenliste	24
5.4	Schlußbetrachtung	26
5.5	Zeitliche Abfolge grünordnerischer Maßnahmen	26
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	27
5.7	Literatur- und Quellenverzeichnis	29

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1:	Bestand, Nutzungen	1 : 2 000
Karte 2:	Klimatisches Regenerationspotential	1 : 5 000
Karte 3:	Gewässerpotential	1 : 5 000
Karte 4:	Biotisches Ertragspotential	1 : 5 000
Karte 5:	Arten- und Biotoppotential	1 : 5 000
Karte 6:	Erholungseignung	1 : 5 000
Karte 7:	Maßnahmenplan	1 : 500

# 1. AUFGABENSTELLUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN, METHODIK

## 1.1 Aufgabenstellung

Die RK-Bauträger -GmbH aus Bad Neustadt an der Saale beabsichtigt, am südöstlichen Stadtrand von Leipzig östlich von Probstheida ein 4,0 ha großes Wohngebiet zu erschließen.

Hierfür ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen. Als Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Hinterkante Russenstraße, im Westen durch ein in Aufstellung befindliches Wohngebiet, im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" mit Dauerkleingarten und im Osten durch die konzipierte Straßenbahntrasse und Herzzentrum begrenzt.

Ca. 900-1000 m östlich befindet sich die Rietzsche, ein nach Norden entwässernder Bach.

## 1.2 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes bilden das Bundesnaturschutzgesetz (12.03.1987) und das Landesnaturschutzgesetz von Sachsen (16.12.1992) vor allem SächsNatSchG

§ 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege

§ 7 Landschafts- und Grünordnungspläne

§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Zulässigkeit und Ausgleich von Eingriffen

§ 10/11 Allgemeines Verfahren bei Eingriffen

Soweit geeignet, sind die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen. Nach § 10 muß die Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft untersucht werden und die feststellbaren Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und evtl. auch Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ist auch in den § 1 und § 9 des Baugesetzbuches festgelegt. Der § 8a BNatSchG ist nach Sächsischem Aufbaubeschleunigungsgesetz Artikel 4 (12) für Wohngebiete nicht anzuwenden.

---

### 1.3 Methodik

Der Grünordnungsplan gliedert sich (vgl. HOAI § 46) in folgende Arbeitsschritte:

- Klären der Aufgabenstellung
- Ermittlung der Planungsgrundlagen
  - \* Übergeordnete Planungen
  - \* Vorhaben aus der Bauleitplanung
- Analyse der Realnutzung, der landschaftlichen Bedingungen sowie der Naturraumpotentiale
- Bewertung der Naturraumpotentiale
- Ermittlung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet
- Konfliktanalyse
- Maßnahmen der Grünordnung
  - \* Grünflächen (Grünanlagen)
  - \* Schutzflächen (Lärmschutz)
  - \* Ökologische Ausgleichsflächen (Blotop- und Artenschutz, Gewässerschutz, klimatische Effekte, Erholungsflächen)

Im Erläuterungsbericht werden neben rechtlichen Festsetzungen auch langfristige Zielsetzungen sowie der Sinn grünordnerischer Maßnahmen ausführlich dargelegt.

## 2. RÄUMLICHE LAGE, RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumliche Lage

In der "physisch-geographischen Gliederung" der ehemaligen DDR zählt der Untersuchungsraum zur Großeinheit IX, der sächsisch thüringischen Tieflandsbucht. Kleinräumig gesehen, liegt das Untersuchungsgebiet im Südosten von Leipzig, zwischen Probstheida und der Stadtgrenze. Die Höhenlage der geplanten Wohnbebauung bewegt sich zwischen 145 und 147 m über NN, wobei Probstheida auf einem Geländehochpunkt liegt, von dem das Gelände nach Westen, Norden und Osten fällt. Die Fläche war fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Rahmenbedingungen

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06. 94 ist die Fläche östlich von Probstheida als Wohnbaufläche dargestellt.

Probstheida selbst ist als Wohnbaufläche dargestellt mit einer Grünfläche in der Ortsmitte bei der Kirche ausgewiesen.

Weiter östlich ist das Klinikgelände als Sonderbaufläche mit geplanten gliedernden Grünzügen dargestellt. Nördlich von Probstheida ist die bestehende Grünfläche ersichtlich und als Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt. Südöstlich von Probstheida ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ortslage von Probstheida ist denkmalgeschützt. Östlich ist die Strasse und Strassenbahntrasse dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde nach aktuellem Bearbeitungsstand übernommen.

#### 2.2.2 Teilplan Grünflächen vom Juli 1992 zum Flächennutzungsplan

Nördlich von Probstheida sind folgende Grünflächen dargestellt:

Die Sandgrube als öffentliche Grünfläche, ein Sportanlage und Dauerkleingärten.

Die Fläche um die Kirche in Probstheida ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Nördlich der Strümpellstraße ist ebenfalls Grün als Verbindung eingetragen. Dieses Grün soll übers Klinikgelände nach Osten bis zur Rietzschke weitergeführt werden.

Die von Norden kommende Kolmstraße soll als Grünverbindung ausgebildet werden, die sich nach Süden als Grünstreifen fortsetzt.

mit ÖKOplan Delitzsch

Im geplanten Klinikgelände sind Grünzüge bzw. -Verbindungen in Ost-West-Richtung dargestellt.

Entlang der Rietzsche soll eine Verbindung Nord-Süd entstehen, so daß eine Stadt-Biotopvernetzung entsteht.

Für das geplante Wohngebiet bedeutet dies:

Im Westen grenzt ein Gartenbaubetrieb an. An die Randeingrünung werden im Norden und Osten besondere Anforderungen gestellt.

### 2.2.3 Fachplanung Naturschutz

In der Karte "ausgewählte Bereiche Naturschutz/Umweltschutz in Sachsen" ist die Grünfläche im Norden als Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Etzoldsche Sandgrube" ausgewiesen. Nach der LSG - Abgrenzung, Arbeitsstand 8/95 liegt ein Teil der Stellplätze im Norden im LSG.

Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt die Sport- und Freizeitfläche östlich der Prager Straße sowie die Kleingartensparten Marienhöhe und Denkmalsblick.

Die Fortsetzung des Landschaftsschutzgebietes in Richtung Östliche Rietzsche überlagert einen Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Gebietes, bildet südlich der Kleingartensparte Friedenseck einen ca. 150 m breiten Korridor und knickt dann nach Süden bis zur Gemarkungsgrenze Zuckelhausen ab.

Das Landschaftsschutzgebiet soll in der Form entwickelt werden, daß es schwerpunktmäßig Erholungsfunktionen übernimmt.

### 2.2.4 Geplante Wohnbebauung

Die RK - Bauträger - GmbH, Bad Neustadt an der Saale, beabsichtigt, auf einer Fläche östlich von Probstheida, nördlich der Russenstraße, ein Wohngebiet mit 443 Wohneinheiten, zu errichten.

Geplant sind 3 bis 4 - geschossige Mehrfamilienhäuser, die sich um 5 Innenhöfe, bzw. Freiflächen gruppieren. Im Osten wurde die Herzlinik mit 6 Geschossen gebaut.

Zur Gebietsversorgung sollen in den Erdgeschossen Läden, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, sowie ein Kindergarten entstehen. Die Verkehrserschließung erfolgt über zwei Stichstraßen von der Russenstraße aus. An diesen Straße angeordnet liegen die Stellplätze, sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen. Am östlichen Gebietsrand und zwischen den Blöcken sind Fußwege geplant. Eine Fußwegebeziehung durchs Gebiet entsteht in der Verlängerung des Täschnerweges. Dieser Weg ist mit zwei Plätzen gegliedert und führt zur geplanten Straßenbahnhaltestelle und zur Herzlinik. Die konzipierte Straßenbahntrasse verläuft östlich des geplanten Wohngebietes, bei der Herzlinik wird eine Haltestelle entstehen, so daß eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entsteht.

Die Wohngebäude werden Pultdächer erhalten, Flachdächer sind nur als Ausnahme zugelassen. Entlang der Erschließungsstraßen und in den Innenhöfen werden Baumreihen bzw. Baumgruppen angelegt werden

### 3. LANDSCHAFTSANALYSE

#### 3.1 Analyse der Naturraumfaktoren

##### 3.1.1 Geologie und Böden

Geologisch zählt das Untersuchungsgebiet zum Leipziger Tiefland. Gebildet hat sich auf der lehmigen Grundmoräne eine angewehrte Sandlößauflage. Die Sandlößauflage beträgt in der Regel ca. 1 m. Hier haben sich Randzonen bzw. Parabraunerden gebildet. Die Bodenkennzahlen liegen für das geplante Wohngebiet zwischen 50 und 59 (Grundlage ist die Reichsbodenschätzung mit einer Punkteskala von 0 bis 100, Böden um 100 kommen in Deutschland nur in der Magdeburger Börde vor.) Es handelt sich um wechselfeuchte Sandlößböden mit mäßiger Ertragsleistung.

##### 3.1.2 Grund- und Oberflächenwasser

Im Bereich des geplanten Wohngebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Nach der Karte der Hydroisohypsen liegt der oberste Grundwasserleiter im Planungsgebiet bei ca. 140 m über N.N. und fällt hier nach Norden, weiter nördlich dann nach Westen zur Weißen Elster hin.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Untersuchungsgebiet zwischen 115 m und 116 m über N.N. und damit ca. 30 m unter dem Geländeniveau (145 bis 147 m über N.N.).

Das Grundmoränenmaterial weist einen hohen Lehmanteil auf, d.h. der Grundwasserleiter ist relativ gut geschützt.

##### 3.1.3 Klima

Im Planungsraum liegt die Jahresmitteltemperatur bei ca. 8,6 ° C und der mittlere jährliche Niederschlag um 600 mm.

Das Klima um Leipzig ist als trocken, warm und stärker kontinental beeinflusst charakterisiert. Das Planungsgebiet ist in der Klimafunktionskarte als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Der Leipziger Südosten gilt als lufthygienisch mäßig belastetes Gebiet und klimaökologisch weniger wertvoll (aus: Planungskarte Leipzig, Hypothese).

Teilbesiedlungen sind nach der Planungskarte in diesem Bereich möglich, zusätzliche Emissionen sollten vermieden werden.

### 3.1.4 · Potentielle natürliche Vegetation (Karte 1 : 400 000)

In den Talräumen würde sich im Leipziger Tiefland ein Weiden-Pappelauwald oder ein Eschen-Ulmenwald einstellen.

Die übrigen Flächen, so auch das Planungsgebiet, würde von einem Eichen-Linden-Hainbuchenwald bestockt werden.

### 3.2 Nutzungen, Bestand (Karte 1)

Der Ort Probstheida besitzt einen Dorfanger im Zentrum. Der Ort steht unter Denkmalschutz (vgl. FNP-Text). Nördlich von Probstheida befindet sich die ehemalige Sandgrube, die auch als Erholungsschwerpunkt dient.

Östlich angrenzend kommt eine Dauerkleingartenanlage. Das Gebiet der geplanten Wohnbebauung ist im Moment landwirtschaftlich genutzt, ebenso die weiter östlich liegenden Flächen, die sich zur Rietzschenke hin neigen. Südlich der Strümpellstraße befindet sich eine Kleingartenanlage.

### 3.3 Bewertung der Naturraumpotentiale

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung gesichert sind. Durch die Bewertung der nachfolgend aufgeführten Naturraumpotentiale erhält man Aussagen darüber, inwieweit sich das Untersuchungsgebiet eignet, die unterschiedlichen Ansprüche des Menschen in Natur und Landschaft zu erfüllen. Hierbei beinhaltet der Potentialbegriff nicht nur die bestehende Nutzungs- und Leistungsfähigkeit, sondern auch die Möglichkeit der Leistungsverbesserung, bzw. -verschiechterung.

Die im Untersuchungsgebiet behandelten Potentiale sind:

- Arten- und Biotoppotential
- Biotisches Ertragspotential
- Klimatisches Regenerationspotential
- Wasserdargebotspotential
- Erlebnis- und Erholungspotential

Die Beurteilung der einzelnen Flächen nach diesen Potentialen dient als Grundlage für die Ermittlung der bestehenden Beeinträchtigungen sowie der Zielkonflikte und der Entwicklung von Maßnahmen. Als Darstellungsmaßstab in Karten genügt wegen der Zusammenfassung in Einheiten M 1 : 5 000.

**3.3.1 Klimatisches Regenerationspotential (Karte 2)**

Unter dem klimatischen Regenerationspotential versteht man die Eignung von Räumen, aufgrund ihrer Oberflächendeckung, Topographie und Lage über Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftvermischung vor allem in Bezug auf Siedlungen lufthygienisch wirksam zu werden.

Wurde im Kapitel 3.1.3 ein Überblick über die großklimatische Situation gegeben, so wird nun auf die lokalen Modifikationen dieser Gegebenheiten sowie die von der Fläche selbst ausgehenden klimatischen Vorgänge eingegangen.

Kaltluftentstehung beruht auf der Abkühlung von Oberflächen durch nächtliche Abstrahlung. Ein unbewachsener Boden ist ein guter Kaltluftproduzent. Dies bedeutet, daß die Ackerfläche hinsichtlich des klimatischen Regenerationspotentials einen hohen Wert besitzt. Flächen mit großer Vegetationsoberfläche haben dagegen ein hohes Filtervermögen. Versiegelte Flächen können als Wärmeinseln mit negativer Wirkung für die klimatische Regeneration angesehen werden, da sie sich tagsüber aufheizen und die Wärme nachts an die unmittelbare Umgebung abgeben. Im Untersuchungsgebiet betroffen von der geplanten Bebauung ist die Ackerfläche als Kaltluftentstehungsfläche.

Durch die geplante Wohnbebauung verläuft die Grenze zwischen der in der "Planungskarte Leipzig, Hypothese" als klimaökologisch weniger wertvoll (südöstlicher Stadtrand) Fläche und dem klimaökologisch wertvollen Gebiet im Süden und Südosten der Stadt.

In der Klimafunktionskarte M 1 : 25 000 ist Probstheida als versiegelter bis halbversiegelter Bereich dargestellt, der durch Aufheizung und geringe nächtliche Abkühlung charakterisiert ist. Die Freifläche im Norden wird als Parkfläche eingestuft mit höheren täglichen Temperaturschwankungen und einem Potential zur Frischluftentstehung.

Das Einfamilienhausgebiet südlich der Russenstraße gilt als thermisch ausgeglichen mit geringer bis mäßiger Durchlüftung. Die Ackerfläche im Osten Probstheidas ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluftabflußtendenz geht auf Grund der Topographie in Richtung Rietzschetal, also nach Nordosten. Die auf der Ackerfläche entstehende Kaltluft hat daher kaum Funktion für die Klimaregeneration der Stadtmitte von Leipzig. Die Prager Straße im Westen gilt als Ventilationsbahn möglicher Luftbelastung zur Stadtmitte hin.

Bewertung des klimatischen Regenerationspotentials:

Wertstufe	Kriterien
IV	Hohe lokalklimatische Ausgleichsleistung durch Bündelung von Zirkulationsvorgängen und Zufuhr von Frisch- und Kaltluft für Siedlungsgebiete; siedlungsbedeutsame Kalt- bzw. Frischluftbahnen.
III	Hohe Ausgleichsleistung induzierende Flächen. Dies sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete in Einzugsgebieten siedlungsbedeutsamer Lokalzirkulation.
II	Lokale Zirkulationsvorgänge induzierende Flächen, die nicht siedlungsbedeutsam sind. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete außerhalb der Stufe IV Gebiete mit klimatischer Ausgleichsleistung
I	Räume, deren Leistungen durch nächtliche Stagnationserscheinungen verringert werden. Inversionsgefährdete Lagen, geringer Luftaustausch

Die Kaltluftentstehungsfläche wird für die Ortschaften an der Rietzschke weiter im Norden siedlungsbedeutsam, so daß sie mit Wertstufe III bewertet wird.

Die Grünfläche nördlich Probstheida wird mit Stufe II bewertet, da sie klimatisch auf die umliegenden Siedlungsflächen wirkt.

Die versiegelten oder teilversiegelten Flächen z.B. dichte Wohnbebauung stellen klimatisch gesehen Negativflächen dar. Sie erwärmen sich stark.

Die Wertstufe IV kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### 3.3.2 Gewässerpotential (Karte 3)

Die Beurteilung eines Raumes zur Erfassung nutzbarer Grund- und Oberflächenwasser nach Menge und Qualität wird hier als Ermittlung des Gewässerpotentials bezeichnet.

#### Oberflächenwasser:

Im Gebiet der geplanten Wohnbebauung gibt es kein Oberflächengewässer. Ca. 1 000 m östlich fließt die Rietzschke von Süd nach Nord.

#### Grundwasser:

Der oberste Grundwasserleiter liegt im Bereich der geplanten Bebauung ca. 5 - 7 m unter Gebäudeniveau. Die Hydroisohypsen fallen nach Norden, weiter nördlich nach Westen zur Weißen Elster hin.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt ca. 30 m unter Geländeniveau und ist durch lehmiges Moränenmaterial gut geschützt. Die Fließrichtung dieses Grundwassers weist nach Westen. Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

## Bewertung des Gewässerpotentials:

Wertstufe	Kriterien	Kriterienerefüllung
IV	Genutztes Grundwasser, Oberflächengewässer direkter Kontakt zum Gewässer, höchstempfindliche Bereiche	Fassungsbereich von Trinkwasserschutzgebieten (Wasserschutzzone I). Gewässerbett von Fließ- und Stillgewässern.
III	Genutztes Grundwasser, direkter Einfluß der Oberflächennutzung auf Wasserqualität	50-Tage-Linie von Trinkwasserschutzgebieten (Wasserschutzzone II)
II	Genutztes Grundwasser, Einfluß der Oberflächennutzung auf Wasserqualität möglich, Retentionsräume der Flußauen	Einzugsgebiet von Trinkwasserschutzgebieten (Wasserschutzzone III) Überschwemmungsgebiete
I	Derzeit nicht genutzte Grundwasservorkommen, kein oder kaum Schutz durch Deckschichten empfindlich gegenüber Verschmutzung	Nicht bedecktes oder kaum bedecktes Grundwasser, Feuchtplächen

Das Gewässerbett der Rietzsche erhält Wertstufe VI, der potentielle Überschwemmungsbereich die Wertstufe II.

Die Wertstufen I und III kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### 3.3.3 Biotisches Ertragspotential (Karte 4)

Unter dem biotischen Ertragspotential versteht man die natürliche Eignung einer Landschaft für die Land- und Forstwirtschaft. Als Grundlage diente ein Auszug aus der Reichsbodenschätzung. Dort wurden Acker und Grünland mit Punkten aus einer Punkteskala von 0 bis 100 bewertet (100 = beste Böden).

#### Bewertung der landbaulichen Eignung

Wertstufe	Kriterien und Kriterienerfüllung
IV gut	Vorrangflächen für die Landwirtschaft (gute bis sehr gute Flächen) Nutzung als Ackerland, Ackerzahl 60 und höher Reichsbodenschätzung
III mittel	landbauwürdige Flächen (mittlere Flächen), Nutzung als Ackerland. Ackerzahl 50-59 Reichsbodenschätzung
II gering	landbauproblematische Flächen (Grenzflächen) Ackerzahl 40-49, Reichsbodenschätzung
I sehr gering	nicht landbauwürdige Flächen (Untergrenzflächen) Ackerzahl 30-39, Reichsbodenschätzung

Das geplante Wohngebiet weist vor allem Böden der Stufe III mit mäßiger landbaulicher Eignung auf, im Südosten noch ein Stück geringer Eignung: die Böden sind wechselfeuchte Sandlößböden. Die große Ackerfläche im Osten weist auch überwiegend mäßige bis schlechte landbauliche Eignung auf, nur an der Rietzscheke gibt es gute Böden

3.3.4 Arten- und Biotoppotential (Karte 5)

a) Bewertung

Die Landschaftsanalyse behandelt unter dem Begriff Arten- und Biotoppotential die Funktion der Landschaft als Lebensraum für freilebende Tiere und Pflanzen. Kriterien zur Beurteilung der Bedeutung von Elementen für den Arten- und Biotoppschutz sind im wesentlichen gleiche oder ähnliche Nutzung, sowie Alter, Trophie, Vielfalt, Seltenheit und Wiederherstellbarkeit des Standortes, Vorkommen seltener Arten, Größe der Fläche. Diese Kriterien implizieren Entwicklungs- und Natürlichkeitsgrad, bzw. Nutzungsintensität. Nachbarbeziehungen werden dabei auf- oder abwertend berücksichtigt. Die Orientierung an der neunstufigen Klassifizierung nach Kaule 1986 bei der Bewertung erlaubt die Eingliederung in bundesweite Untersuchungen und Bewertungen von Biotopflächen.

Bewertung der landbaulichen Eignung

Wertstufe	Kriterien und Kriterienerfüllung
IV sehr hoch	Gebiet mit lokaler/regionaler Bedeutung, seltene Biotop-typen auf Extremstandorten, extensiv oder nicht genutzte oligotrophe bis mesotrophe Standorte, geringe Störungen, möglichst große Ausdehnung, meist alte Ökosysteme, Feucht-flächen, Offenland mit Wiese
III hoch	Flächen mit überdurchschnittlicher Artenausstattung (im Gegensatz zu reinen Kulturlächen) Bedeutung für Arten die in reinen Kulturlächen nicht mehr vorkommen. Vorkommen standortspezifischer Arten, morphologischer gestörte Fließ-gewässer mit gut ausgebildeter Ufervegetation, Hecken, Wiesen mit standortspezifischen Arten
II durchschnitt-lich	Flächen mit beginnender Artenverarmung, aber geringer Bewirt-schaftungsintensität, Störungen vorhanden, z.B. Wegraine, Kiefernauflorung
I gering	Mangelgebiete, Einheitsstandorte, intensive Bewirtschaftung auf großen Flächen, Störungen, große zusammenhängende Ackerflächen

Sehr hoch bewertet werden die Sandgrube, hoch bewertet die strukturreichen Kleingartengebiete und die Rietzschke.

Stufe II sind durchschnittliche Flächen wie intensiv genutzte Kleingärten. Die Fläche des geplanten Wohngebietes wurde mit Stufe I, geringer Eignung bewertet.

### 3.3.5 Erlebnis- und Erholungspotential (Karte 6)

Das Erlebnis- und Erholungspotential beschreibt die natürliche Eignung eines Raumes für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft, d.h. die erholungswirksame, natürliche und infrastrukturelle Ausstattungsqualität der Landschaft. Eignungsmerkmale sind gliedernde und prägende Landschaftselemente wie z.B. Wald, Waldränder, Hecken, Streuobst, Einzelbäume, Siedlungsrand, visuelle Wirkung des Reliefs, usw. Weitere Bewertungskriterien sind die Erreichbarkeit sowie die Ausstattung mit Wander- und Radwegen, Parkplätzen, Aussichtspunkten, usw.

Folgende Nutzungstypen und Eingangsstufen werden unterschieden:

Wertstufe	Kriterien und Kriterienerfüllung
III hochwertiges Gebiet	Fußläufig gut erreichbar, strukturreiche Flächen, Fernblick auf strukturreiche Gebiete, gute Einbindung des Ortsrandes, gut erschlossen, für jedermann erreichbar, Wege in die freie Landschaft, Offenland
II durchschnittliches bis geringes Gebiet	strukturarmes aber erschlossenes Gebiet, Entfernung unwesentlich, weitere Umgebung bietet z.T. vielfältige Ausblicke, Agrarflächen mit Biotopstrukturen z.B. Einzelbäume, Feldgehölze, Graben, Kleingartenanlagen nicht für jedermann zugänglich
I geringwertiges Gebiet	strukturarmes aber erschlossenes Gebiet, z.T. Fernblick auf strukturreichere Gebiete, mangelhafte oder fehlende Einbindung des Ortsrandes. Große zusammenhängende Agrarflächen, exponierte Bebauung ohne Eingrünung.

Die Sandgrube wird mit Stufe III belegt. Die Kleingärten werden mit Stufe II bewertet, da sie nicht für jedermann zugänglich sind. Die ausgeräumte Ackerflur erhält Wertstufe I.

## 4. KONFLIKTANALYSE

### 4.1 Bestehende Konflikte

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Moment intensiv landwirtschaftlich genutzt auf nur mäßig geeigneten Böden. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln stellt einen Konflikt für das Bodenpotential dar.

Probstheida ist in der Klimafunktionskarte als versiegelter, halbversiegelter Bereich dargestellt mit starker Warmluftentstehung durch Aufheizung, geringe nächtliche Abkühlung, geringer Luftaustausch, Trockenheit und Windreduktion.

Die weiter westlich verlaufende Prager Straße gilt als Ventilationsbahn möglicher Luftbelastung zur Stadtmitte hin.

### 4.2 Zielkonflikte

Der denkmalgeschützte Ort Probstheida mit seinem eher dörflichen Charakter wird durch eine dichte Wohnbebauung erweitert. Die bestehenden Häuser sind meist 2-geschossig mit steilen Satteldächern. Laut "Planungskarte Leipzig, Hypothese" sind im Bereich von Probstheida Teilversiegelungen möglich, insgesamt soll das Bild der durchgrüneten, lockeren Siedlungsstruktur aber erhalten bleiben.

Um die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten, ist es jedoch auch Ziel der Grünordnungsplanung, solche zur Bebauung ausgewiesenen Gebiete dann auch möglichst effektiv zu nützen.

Die 3 bis 4 geschoßige Bebauung vermittelt zwar zwischen der bestehenden Bebauung Probstheida und der Herzlinik, stellt aber angrenzend an die eher dörfliche Struktur von Probstheida einen Konflikt hinsichtlich des Landschaftsbildes dar.

Eine dichte Bebauung auf begrenzten Flächen hält jedoch andere Flächen offen, die wertvolle Funktionen für den Artenschutz, das Klima und die Erholungsnutzung übernehmen.

Probstheida, das bisher am südöstlichen Stadtrand von Leipzig im Übergang zur freien Landschaft liegt wird diesen Charakter verlieren.

Die im Osten angrenzenden Neuplanungen trennen Probstheida in Zukunft von der freien Landschaft. Das Landschaftsbild wird sich erheblich verändern durch diesen neuen Ortsrand.

Der Verkehr auf der Russenstraße und damit auch in Probstheida wird vorerst zunehmen. Später wird die Hauptanbindung über die Strümpellstraße erfolgen (siehe Ausführungen V und E-Plan).

Durch die Wohnbebauung gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 3,6 ha verloren (die Gesamtfläche der Bearbeitungsfläche beträgt 4,0 ha, die sich aus 3,6 ha landwirtschaftlicher Fläche und Straßenfläche von ca. 0,4 ha zusammensetzt), wobei die Nutzung Landwirtschaft auch nicht konfliktfrei ist. Zu erwartende Schadstoffeinträge durch die Baumaßnahme und spätere Wohnnutzung in umliegende landwirtschaftliche Flächen sind vernachlässigbar.

Für das Gewäsepotential geht eine Fläche für die Grundwassemeubildung verloren. Das Verhältnis von Grundwassemeubildung zu Oberflächenabfluß verschiebt sich zuungunsten der Grundwassemeubildung. Die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen durch Schadstoffe ist vor allem während der Bauphase gegeben, sie ist später durch die Nutzung als Wohngebiet noch vorhanden (KFZ-Verkehr). Durch Einhaltung der entsprechenden Regeln und des Standes der Technik wird dieser Konflikt ausgeschlossen.

Eine Fläche von ca. 0.2 ha liegt im Landschaftsschutzgebiet „Etzoldsche Sandgrube“, teilweise sind Stellplätze im LSG konzipiert.

#### Klima, Lufthygiene:

Das Planungsgebiet stellt momentan eine Kaltluftentstehungsfläche dar, die aber geringen Einfluß auf umliegende Flächen hat. Kleinklimatische Effekte können auftreten. So kann sich am Rande der Ortslage von Probstheida das Klima ändern. Die Fläche selbst erhält klimatisch gesehen einen völlig anderen Charakter, auch ein gänzlich anderes Kleinklima.

#### Arten- und Biotopschutz

Der Flächenverlust bzw. die Flächenversiegelung wirken auf Arten- und Biotopschutz durch Veränderung des Artenspektrums. Der Lebensbereich von Offenlandarten geht verloren oder wird beeinträchtigt. Flächen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz gehen nicht verloren, aber für wertvolle Bereiche wie die Sandgrube werden die Beeinträchtigungen durch menschliche Störungen zunehmen. Freiflächen unterliegen einem stärkeren Erholungsdruck.

Während der Bauphase wird es zu baubedingten Beeinträchtigungen für die Bewohner von Probstheida und in der umliegenden Landschaft kommen.

## 5. MASSNAHMEN UND GRÜNORDNUNG

### 5.1 Erläuterung der Maßnahmen aus den Landschaftsleitlinien entwickelt

Aufgabe der Grünordnungsplanung ist es nach §7 des sächsischen Naturschutzgesetzes Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der unter §1 formulierten Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge darzustellen. Allgemeines Ziel grünordnerischer Maßnahmen ist es somit, durch Schutz, Pflege, Gestaltung und Entwicklung von Freiflächen die Stabilität des Landschaftshaushalts als Lebensgrundlage nachhaltig zu sichern. Für den Grünordnungsplan "Wohnungsbau Russenstraße/Herzkllinik" bedeutet dies, daß die in Kapitel 4 dargestellten Konflikte, bzw. Eingriffe und Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Trotz des Eingriffs durch die Bebauung kann in Teilbereichen eine Verbesserung hinsichtlich der Naturraumfaktoren im Vergleich zur momentanen Situation erreicht werden. Das Neubaugebiet erhält grüne Randbereiche, die zur freien Landschaft verbinden.

#### Übergeordnete Maßnahmen

- Stärkung bzw. Festschreiben der Grünzone nördlich des Geltungsbereichs als Grün- und Frischluftschneise Innenstadt - freie Landschaft über LSG Sandgrube zur Rietzschke.
- Straßenbäume an der Kolmstraße und Russenstraße, Strümpellstraße
- Offenhalten von Durchlüftungsbahnen
- Fußwegebeziehungen nach Westen vorsehen, Täschnerweg

#### Maßnahmen im Geltungsbereich

- Massive Eingrünung im Norden zur Grünfläche/Grünzone mit Funktionen für Artenschutz
- Die dargestellte Eingrünung im Osten zur freien Landschaft, später Grünstreifen Wohnstadt - Klinikbereich, (Klimafunktionen, Landschaftsbild) schafft eine optimale Einbindung in den sensiblen Landschaftsteil.
- In den Randbereichen der nördlichen Grünzone entstehen relativ ungestörte Bereiche, die als Rückzugsgebiet für Tier- und Pflanzenarten dienen können.
- Die Gehölzstrukturen sorgen durch Filtereigenschaften und durch Verdunstung für einen Klimaausgleich innerhalb des Wohngebietes und Regulierung des Wasserhaushaltes.
- Die Rasen- und Wiesenflächen werden mit einer standorttypischen Gräser- und Wildkräutermischung angesät, die in extensiven Bereichen 1 bis 2mal im Jahr gemäht wird.

- 
- Die Beläge der Plätze und der Wege in den Innenhöfen werden gepflastert (ev. Rasenpflaster oder wassergeb. Decke), die Kreuzungspunkte, Wohnwege und vergleichbare Situationen ebenso .
  - Baumreihen an den Straßen als gestalterisches Ziel.
  - Die Freianlagen zu den Wohnungsbauten werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern begrünt. Teilflächen, die einem geringen Nutzungsgrad unterliegen, werden als extensive Wiese angelegt. Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten. Nicht bzw. kaum befahrene Bereiche werden mit wassergebundener Decke oder Schotterrassen befestigt. Auf diesen Flächen können sich Trittfuren oder Trittrassen entwickeln.
  - Sammeln des Dach- und Oberflächenwassers des Gebietes (Gewässerfunktionen). Ableitung des Wassers in Absetz- und Rückhaltebecken bzw. Sandfilter außerhalb des Wohngebietes, von dort Eileitung in die Rietzschke. Die Becken sind mit Weiden, Kopfweiden, Eschen und Erlen bepflanzt. Effekte: Berücksichtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, Versickerung, Verdunstung, Gestaltungselement, wechselfeuchter Charakter.
  - Die Fußwegeverbindung Täschner Weg - Herzklinik wird nicht von Autoverkehr gekreuzt, sie zieht ungehindert durch. Mit der Abfolge von Plätzen erhält sie eine hohe Bedeutung auch als Ruhezone.

---

### Gestalterische Grundsätze

Die gestalterischen Grundsätze sind aus den landschaftsökologischen Erkenntnissen entwickelt worden.

Am Stadtrand, also im Osten der geplanten Wohnbebauung gilt es, besondere Qualitäten in der Grünplanung zu schaffen, vor allem unter Berücksichtigung der Auenbereiche der Rietzscheke und den geplanten Klinikbereichen mit Freiflächen.

Der östliche Rand erhält eine doppelte Baumreihe bestehend aus Linden, die später mit der Realisierung der Straßenbahn auf mehrere Baumreihen erweitert werden kann und den "Lindenpark" ergibt. Dadurch entsteht zum einen eine Zäsur zwischen Herz klinik und Wohnbebauung, zum anderen verbindet diese Baumstellung aus der Sicht der Fußgänger diese beiden Bereiche.

Ein schlüssiges Wegenetz verbindet die Plätze und Schwerpunktbereiche im geplanten Wohngebiet und gewährt gleichzeitig Anschluß an umliegende, für die Erholungsnutzung wichtige Bereiche z.B. über den Täschnerweg zum Dorfanger von Probstheida, im Osten zum Klinikgelände und zur Straßenbahnhaltestelle, im Norden zum späteren Grünbereich Sandgrube, Grünfläche Klinikpark und Rietzschekeau im Südosten zum locker besiedelten Stadtrand von Leipzig.

Im Zentrum der Wohnbebauung entsteht eine verkehrsfrei gestaltete Mitte, die mit Belagsänderungen markiert ist. Von dort sind die Eingangsbereiche der Geschäftspassagen zugänglich. Die Plätze sind durch markante Baumstellungen hervorgehoben. Fassadenbegrünung um die Platzbereiche erhöht die Qualität der Freiflächen.

Die Innenhöfe haben den Charakter halböffentlicher Bereiche. Durch eine Torsituation, die durch Baumstellungen und/oder Rankelemente noch verstärkt wird, betritt der Betrachter diese Höfe. In den Höfen befinden sich Kleinkinderspielbereiche. Sie dienen als Aufenthalts-, Kommunikations- und Ruheplätze, sie sind mit Lauben, Pergolen, Rankelementen und Bodenmodellierungen gegliedert. Im Block 5 werden 6 Baumstandorte im Innenhof vorgesehen, im Block 1 sind es 2 Baumstandorte.

- Die Erholungswirksamkeit der Grünflächen wird durch Aufenthaltsmöglichkeiten und Ausstattungselemente wie Sitzgelegenheiten und durch die Spielbereiche gefördert.
- Baumartenwechsel in verschiedenen Straßenabschnitten oder Hofbereichen sorgen für signifikante Raumsituationen
- Parkplätze werden mit großkronigen Bäumen überstellt
- Den geometrischen Formen der Wohnungsbauten werden in den Innenhöfen Baumraster in verschiedenen Varianten zugeordnet, die Kommunikationsbereiche markieren können
- Als Beläge können wassergebundene Decken und Betonpflasterflächen in Plätzen, Fußwegen, Innenhöfen, Kreuzungspunkte Fußwege - Wohnwege zur Anwendung kommen.

## 5.2 Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen

### Gestaltung von Wegen

- Der Fuß- und Radweg wird in wassergebundener Decke und Betonpflaster ausgeführt.
- Platzartige Bereiche werden überwiegend mit Rasenpflaster, Betonpflaster oder wassergebundener Decke gestaltet. Bei wassergebundener Decke werden am Rand unbefestigte Streifen, ca. 30 cm breit, für Spontanvegetation belassen.

### Schutz des Mutterbodens

- Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden.

Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

### Schutz des Grundwassers

- Wenn aufgrund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
- Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
- Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### Verkehrsgrün (Russenstraße)

- Verkehrsgrün wird mit Bäumen der Pflanzenliste 1 bepflanzt. Bei Bäumen beträgt der Stammumfang in 1m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 0,18 m. Ein Wechsel der Baumarten in verschiedenen Straßen wird vorgenommen. Die Grünfläche wird als Rasen oder als extensive Wiese gestaltet.

### Freiflächengestaltung

- Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen werden mit Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah gestaltet. Entlang von Grundstücksbegrenzungen und in ungenutzten Flächen kann Spontanvegetation belassen werden. Nadelgehölze müssen insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzenlisten.
- Hauswände und Stützmauern sowie dafür vorgesehene Holzkonstruktionen und Pergolen werden mit Pflanzen der Liste 4 begrünt.

- Die Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 sowie extensiver Wiese begrünt. Bei einzelstehenden Bäumen beträgt der Stammumfang in 1m Höhe je nach Standort zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 0,16 m. Der Saumbereich von Gehölzgruppen, und die Streifen entlang von Straßen und Wegen, Stellplätzen, Gebäuden und Grundstücksbegrenzungen können spontaner Vegetation überlassen werden. Kleinere Flächen können auch als extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen angelegt und erhalten werden. Der nördliche und östliche Randbereich des Geltungsbereichs wird mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3 angelegt.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)25 BauGB

- Die Eingrünung des Ortsrandes erfolgt mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3, die Pflanzfläche wird als extensive Wiese angelegt.
- Das Dachwasser der Gebäude und das Oberflächenwasser wird in einem getrennten System abgeführt und der Rietzschke zugeleitet.

#### Pflanzbindungen und Pflanzgebote §9 (1)25 BauGB

Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen.

##### Pfg 1: Pflanzgebot für extensive Grünflächen am Ortsrand

- Es werden Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 bis 3 angepflanzt, die Restflächen werden als extensive Wiese angelegt.

##### Pfg 2: Pflanzgebot intensiver gestaltete Grünflächen

- Die Grünflächen sowie die Innenhöfe, die Bodenkontakt haben werden intensiv gestaltet mit Arten aus den Pflanzenlisten.

Der Stammumfang bei Bäumen variiert je nach ihrer Bedeutung.

##### Pfg 3: Pflanzgebot für Innenhöfe ohne Bodenanschluß

- Die Flächen werden mit Rankelementen und Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 4 sowie mit Pflanzen der Pflanzenlisten 3 intensiv gestaltet. Es kommen zusätzlich Staudenpflanzungen zur Anwendung. In den Innenhöfen der Blöcke 1 und 5 werden wie im Plan dargestellt zusammen 8 Bäume mit Bodenkontakt gepflanzt.

### 5.3 Pflanzenliste

#### Auswahl der zu verwendenden Pflanzen

##### Pflanzenliste 1: Bäume (Straßen, Plätze, Grünflächen)

großkronig (Höhe über 15 m):

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

STU zwischen 0,14 bis 0,20, in 1m Höhe gemessen, je nach Standort in Ausnahmen auch größer

##### Pflanzenliste 2: kleinkronig bzw. Obstgehölze Obstgehölze (z.B. Obstwiesen, Privatgrundstücke)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Walnuß  
Äpfel  
Birnen  
Kirschen  
Zwetschgen, jeweils regionaltypische Arten.

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm zu pflanzen

**Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: mind. zweimal verschult

Mahd alle 2 Jahre, abschnittsweise

**Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)**

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

## 5.4 Schlußbetrachtung

Durch die geplante Neubebauung geht eine ca. 3,5 ha große unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Aufbauend auf der Bewertung der Naturraumpotentiale, der Erhebung der bestehenden Beeinträchtigungen und der durch die Bebauung entstehenden Zielkonflikte ergibt sich folgende Einschätzung des Gebietes hinsichtlich der Nutzungsänderung:

Die Fläche des geplanten Wohngebietes ist im Moment strukturarm. Bedeutsam ist sie vor allem für die Grundwasserneubildung und als Kaltluftentstehungsfläche.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen, wie Anlage von Grünflächen, Großbaumpflanzungen und Regenwasserbehandlung mindern die aufgeführten Beeinträchtigungen. Die Regenwasserbehandlung im Gebiet Wohnungsbau Russenstraße/Herzlinik hat Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dort muß eine naturnahe Wasserreinigung und Zurückhaltung betrieben werden. Das Wasser wird dann mit Trinkwasserqualität gedrosselt in die Rietzschenke geleitet.

Mit dem Wohnungsbau Russenstraße/ Herzlinik kann der erste Schritt zur Revitalisierung der Rietzschenke erfolgen.

Das "Wohnungsbau Russenstraße/ Herzlinik" sollte eingebunden in die Gesamtkonzeption MWZ gesehen werden. In dieser Konzeption werden Grünzüge in Richtung Rietzschenke und die Rietzschenke selbst als großflächiger Grünbereich ausgewiesen. Dieser Zusammenhang wird im Grünordnerischen Gesamtkonzept, aufbauend auf eine detaillierte Bestandsaufnahme, ausführlich dargestellt

Nördlich der ausgewiesenen Grünfläche und östlich der Kleingartensparte Friedenseck wird mit der Baumassnahme des Wohnbaus I ein Kinderspielplatz erstellt werden. Für diese Fläche wird ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

## 5.5 Zeitliche Abfolge grünordnerischer Maßnahmen

- Bäume an Straßen nach Fertigstellung der Straßen
- Grünzone im Norden wenn Straße gebaut ist
- Innenhöfe, private Grünflächen nach Hochbaumaßnahmen
- Bäume im Osten teilweise mit Erschließung Wohngebiet, teilweise nach Ausbau Straßenbahn
- Regenwasserableitung mit Hochbau
- Bäume an Russenstraße mit Ausbaumaßnahmen

## 5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Naturraum Potential	Verlust/ Beeinträchtigung	Minderung/ Ausgleich
Klima	2,1 ha Kaltluftentstehungsfläche (Ackerfläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen ca. 190 St.</li> <li>• Begrünung der Tiefgaragen</li> </ul>
Wasser	2,1 ha Fläche der Grundwasserneubildung (Ackerfläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung des Niederschlags in Rietzschke</li> <li>• wasserdurchlässige Beläge</li> </ul>
Biotischer Ertrag	3,5 ha Flächenverlust (Ackerfläche)	nicht ausgleichbar
Arten- und Biotopschutz	Flächenverlust 2,1 ha, Fläche Wertstufe 1, geringwertig (Ackerfläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 190 Bäume</li> <li>• Gehölzgruppen</li> <li>• Grünflächen als Wiese</li> </ul>
Erholung Landschaftsbild	Verlust 3,5 ha Ackerfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsrandeingrünung im Osten und Norden</li> <li>• Baumpflanzung Aufenthaltsbereiche</li> </ul>

Defizite bleiben bestehen beim:

Klimapotentia

Wasserpotentia

Biotisches Ertragspotential

Arten- und Biotoppotentia

Mit Wohnungsbau Russenstraße/ Herzlinik werden ca. 3,5 ha Fläche in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt wird teilweise im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeglichen. Weitere Ersatzmaßnahmen werden im grünordnerischen Gesamtkonzept dargelegt.

**Kompensationsmöglichkeit:**

Bei der Gesamtbilanzierung des Planungsvorhabens Medizinisch Wissenschaftliches Zentrum (MWZ) wurde eine Versiegelung von ca. 35 - 40 ha errechnet. Die auf Grundlage des Freianlagenplanes Medizinisch - Wissenschaftliches Zentrum vom März 1994 untersuchte Fläche umfaßt ca. 110 ha. Das heißt, für 1 ha Versiegelung kann 1 ha Fläche ökologisch wirksame Kompensationsfläche geschaffen werden. Sie wird dadurch einen Ersatz darstellen, daß sie nicht als Ackerfläche, sondern als Fläche mit vielfältigen ökologisch positiven Auswirkungen entwickelt wird.

Mit dem Baugebiet Wohnungsbau Russenstraße/ Herzklinik werden ca. 2,1 ha versiegelt, das heißt ca. 5 % der geplanten Versiegelung Gesamt - MWZ.

Mit dem Wohnbau I muß aus entwässerungstechnischen Gründen ein Teil der Gesamtgrünflächen aus dem "Freianlagenplan Gesamt MWZ" realisiert werden, um das Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet gereinigt in die Rietzscheke leiten zu können.

## 5.7 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Landeskunde von Sachsen, J. Zemmrich
- Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, STVO - Beschluß 18.06.94
- FLNP Teilplan Grünflächen, Juli 1992, M 1 : 10 000
- Potentielle natürliche Vegetation der DDR
- Naturräumliche Gliederung Sachsens/Sächsische Heimatblätter 3192
- Naturräume der sächsischen Bezirke/Sächsische Heimatblätter 4186/9186
- Geologische Übersichtskarte des Freistaats Sachsen 1 : 400 000
- Übersichtskarte ausgewählter Bereiche des Natur- und Umweltschutzes M 1 : 200 000
- Naturschutzgebiete in Sachsen M 1 : 200 000
- Grundwasserstand und -bewegungen M 1 : 25 000
- Klimafunktionskarte Leipzig M 1 : 25 000
- Topographische Karte M 1 : 10 000
- Planungskarte Leipzig, Hypothese M 1 : 25 000, Dr. J. Schmidt 9/91
- Bodenwertigkeit naturnaher Böden M 1 : 25 000, Dr. H. Stoye/S. Henker
- Bodenfeuchteflächentypen/Versickerungspotential M 1 : 25 000, H Stoye/S. Henker
- Baugesetzbuch, 1990, Bielenberg, Krautzberger, Söfker
- Auszüge aus Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig, 1991 - 1993
- Auszug aus der Stadtbiotopkartierung der Stadt Leipzig, 1992/ 1993

