

**STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG****RB**

Drucksache Nr. II/1716

Nr. RB-1532/99

Beschluß

der 66. Ratsversammlung

vom 17.03.99

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 175 "Franzosenallee", Satzungsbeschluß; zugleich Teilaufhebung
B-Plan Nr. 141 "Curschmannstraße BA 4.2"

Der Satzungsbeschluß (s. Anlage 1)

- Prüfung der Bedenken und Anregungen
 - Satzung - Bebauungsplan Nr. 175 "Franzosenallee"
 - Billigung der Begründung
 - Aufhebung entgegenstehender, früher getroffener Festsetzungen
- über den Bebauungsplan Nr. 175 "Franzosenallee" wird gemäß § 10 BauGB gefaßt.

Hinweis: Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor dem Ratsversammlungssaal ausgehängte Plan.

Votum: 41/25/1

Finanzielle Auswirkungen☐ nein ☒ wenn ja ↓

		wirksam		Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
		von	bis		
Verwaltungshaushalt	Einnahmen				
	Ausgaben				
Vermögenshaushalt	Einnahmen				
	Ausgaben			850 TDM	

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)

☒ nein ☐ ja

		wirksam		Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
		von	bis		
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H.				
	Verm.-H.H.				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwartem	Verw.-H.H.				
	Verm.-H.H.				

Auswirkungen auf den Stellenplan

☒ nein ☐ wenn ja ↓

beantragte Stellenerweiterung

vorgesehener Stellenabbau

Beteiligung der Personalvertretung erforderlich

☐ nein ☐ wenn ja ↓

Die Beteiligung entsprechend dem sächsischen Personalvertretungsgesetz erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der Vorlage. Die abschließende Stellungnahme an den Beigeordneten für Allgemeine Entwicklung wurde vom Gesamtpersonalrat erbeten am

Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 175 für das Gebiet Leipzig-Probstheida

"Franzosenallee"

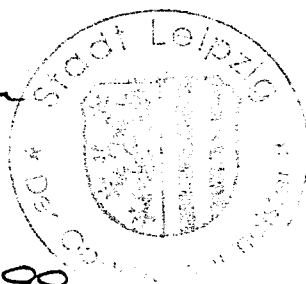
1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag) angegeben ist.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105), beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. 175 für das Gebiet Leipzig-Probstheida

"Franzosenallee"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
4. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten entgegenstehende, früher getroffene Festsetzungen (§ 233 Abs. 3 BauGB) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Insbesondere tritt der am 08.06.1996 in Kraft getretene B-Plan Nr. 141 "Curschmannstraße" (Beschuß Nr. 365/95 der Stadtratssitzung vom 25.10.1995) außer Kraft, soweit es eine Überlagerung der Geltungsbereiche gibt.

Tiefensee
Oberbürgermeister



Leipzig, 7. 4. 99

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	1
Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1. Art der baulichen Nutzung	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
2.1 Höhe baulicher Anlagen	3
2.2 Zahl der Vollgeschosse	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
3.1 Baugrenzen	3
3.2 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	3
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	3
5. Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen	4
6. Bepflanzung und Naturschutz	4
6.1 Pflanzfestsetzungen innerhalb der Baugebiete, Stellplätze, Müllstandplätze, Wege und sonstige bodenversiegelnde Maßnahmen	4
6.2 Fassadenbegrünung	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Dachform	5
1.1 Hauptbaukörper	5
1.2 Nebenukörper	5
1.3 Dachgestaltung	5
2. Fassade	5
2.1 Fassadengestaltung	5
2.2 Materialien	5
3. Werbeanlagen	5
III. Hinweise	6
1. Archäologische Funde	6
2. Schutz des Oberbodens	6
3. Schutz des Grundwassers	6

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1,5 BauGB i.V.m. §§ 3,4,11 BauNVO

Die Baugebiete 2E und 2F sowie 3D und 3F werden gemäß § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Die Baugebiete 2A-D, 2G und 2H sowie 3B, 3C und 3E werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Das Baugebiet 3A wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) für ein Einkaufszentrum festgesetzt.

Gemäß § 1 (3), i.V.m. § 11 (2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer addierten Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die primär der Nahrungs- und Genußmittelversorgung dienen, sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig - andere nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

Das Baugebiet 2I wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Bei Wegfall der Nutzung mit Zweckbestimmung Schule ist eine Umwidmung der festgesetzten Zweckbestimmung ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

In den einzelnen Baugebieten ist das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im Baugebiet 3 A darf auf der Grundlage von § 16 (6) i.V.m. § 19 (4), Satz 3 BauNVO die zulässige GRZ ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) überschritten werden.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe sämtlicher Bauwerke beträgt 8,0 m, wobei als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Decke über dem 2. Vollgeschoß dient. Als Vollgeschoß gelten Geschosse gem. § 2 Abs. 4 SächsBO.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage unmittelbar angrenzender Straßenverkehrsflächen (gemessen an der Schnittlinie der Straßenverkehrsflächen mit der jeweiligen Baufläche).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind Sockel- und Staffelgeschosse (Dachausbauten) zulässig.

Als Staffelgeschosse (Dachausbauten) gelten Geschosse, wenn sie über nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,30 m aufweisen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, BauNVO

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.1 Baugrenzen

gemäß § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m für auskragende Balkone und 1,0 m für geschlossene Vorsprünge zulässig, wenn diese Gebäudeteile nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen.

3.2 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

gemäß § 23 (5) BauNVO

Oberirdische Nebenanlagen - mit Ausnahme von Stellflächen, Carports und Garagen - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der zulässigen GRZ und unter Beachtung des festgesetzten Vegetationsflächenanteils bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² und einer Höhe von 3,0 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen

§ 9 (1) Nr. 23 BauGB

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme ist nur dann zulässig, wenn dadurch keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoff und Staub auftreten, als bei der Verwendung von Erdgas (H).

In Wohnungen ist die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen.

6. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Bei allen Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Laubgehölze zu verwenden.

Die im B-Plan festgesetzten Bäume und Gehölze können mit einer Abweichung von bis zu 3 m gepflanzt werden.

6.1 Pflanzfestsetzungen innerhalb der Baugebiete, Stellplätze, Müllstandplätze, Wege und sonstige bodenversiegelnde Maßnahmen

In den Baugebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens je angefangenen 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zweiter Größenordnung (gem. Pflanzliste 2) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In den Baugebieten ist je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ein Baum gem. Pflanzliste 2 zweiter Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Stellplätze mit Unterstandcharakter sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Die Müllstandplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Hecke zu begrünen.

Alle Wege und sonstige bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Giebel und Mauern sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

1.1 Hauptbaukörper

In den Baugebieten WR und WA sind für die Hauptbaukörper der einzelnen Gebäude die gewählten Dachformen aufeinander abzustimmen.

1.2 Nebenukörper

In allen Baugebieten sind für die eingeschossigen Nebenukörper sowie für Nebuanlagen Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 18° zulässig.

1.3 Dachgestaltung

Beim Bau von Gebäuden ohne Grenzabstand ist die Ausbildung des Daches (Form, Farbe, Material, Neigung) sowie die First- und Traufhöhe aneinandergrenzender Gebäude aufeinander abzustimmen.

2. Fassade

2.1 Fassadengestaltung

Beim Bau von Gebäuden ohne Grenzabstand ist die Gestaltung der Fassaden (Farbgebung, Wahl und Kombination der Materialien, Gliederung) aneinandergrenzender Gebäude aufeinander abzustimmen.

2.2 Materialien

Bei Hausgruppen und insbesondere bei Doppelhäusern ist ein einheitliches Fassadenmaterial zu wählen.

Unterschiedliches Fassadenmaterial ist ausnahmsweise zulässig, wenn der städtebauliche Gesamteindruck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder zulässig.

In den Baugebieten WR und WA ist die Anzahl der Hinweisschilder je Gebäude auf zwei begrenzt, ggf. sind Sammelanlagen zu verwenden.

Die Werbeanlagen dürfen wesentliche bauliche Elemente der Fassadengestaltung nicht verdecken und sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

III. Hinweise

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Archäologische Funde

(das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

Die Passagen unter III.1 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Die Passagen unter III.1 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

2. Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und weitgehend innerhalb der Baugebiete wiederzuverwenden.

3. Schutz des Grundwassers

Wenn aufgrund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der Unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Eine Ableitung des Grundwassers ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS.....	1-2
Teil C: BEGRÜNDUNG	3
1. VORHABEN	3
1.1 Vorhabenträger.....	3
1.2 Plangebiet.....	3
1.3 Planentwurf.....	3
1.4 Planbestandteile	3
1.4.1 Graphische Unterlagen.....	3
1.4.2 Textliche Unterlagen.....	3
2. GRUNDSÄTZLICHES.....	4
3. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	5
3.1 Einbindung in die übergeordnete Planung	5
3.2 Beschreibung des Plangebietes.....	6
3.3 Städtebauliches Konzept	6-14
3.4. Art und Maß der baulichen Nutzung mit Datenspiegel	15-16
3.5. Verkehrserschließung	17
3.6. Immissionsschutz	18
3.6.1 Verbrennungsverbot, Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe	18
3.6.2 Lärmschutzmaßnahmen	18
4. VER- UND ENTSORGUNG	18
4.1 Vorbemerkung	18
4.2 Bemessungsgrundlagen	18
4.3 Bemessung der Anlagen.....	19
4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	19
4.3.2 Schmutzwasserableitung	19
4.3.3 Oberflächenwasserableitung.....	19
4.3.4 Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung.....	20
4.3.5 Telefonversorgung - Breitbandkabelversorgung.....	20
4.3.6 Gasversorgung	20

	Seite
4.4 Beschreibung der Anlagen innerhalb des Planungsbereiches.....	20
4.4.1 Wasserversorgung.....	20
4.4.2 Schmutzwasserableitung.....	21
4.4.3 Oberflächenwasserableitung.....	21
4.4.4 Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung.....	21
4.4.5 Telefon- und Breitbandkabelversorgung.....	22
4.4.6 Gasversorgung.....	22
4.5 Anschluß an die übergeordnete Erschließung.....	22
4.5.1 Verkehrserschließung.....	22
4.5.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	22
4.5.3 Entwässerung.....	22
4.5.4 Stromversorgung.....	22
4.5.5 Telefonversorgung.....	22
5. GRÜNORDNUNG.....	23
5.1 Grundlagen.....	23
5.2 Gegenwärtiger Zustand.....	23
5.2.1 Geologie.....	23
5.2.2 Grundwasserverhältnisse und -chemie.....	23
5.2.3 Flora.....	24
5.2.4 Fauna.....	24
5.3 Planung.....	25
5.4 Zusammenfassung der Maßnahmen.....	26
5.4.1 Öffentlicher Grünzug.....	26
5.4.2 Grün im Bereich der Geschloßwohnungsbauten.....	26
5.4.3 Private Freiflächen.....	26
5.4.4 Straßenbegleitendes Grün.....	26
5.4.5 Fassadenbegrünung.....	26
5.5 Vorschlaglisten zur Gehölzeverwendung.....	27
6. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG.....	28
7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN.....	30

Teil C: BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

1. VORHABEN

Errichtung einer Wohnsiedlung mit 92 Geschosswohnungen und 75 Einfamilienhäusern, Nahversorgungszentrum und Flächen für soziale Einrichtungen als 2. Planungsabschnitt des Neubaugebietes Probstheida-Curschmannstraße.

1.1 Vorhabenträger

VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probstheida mbH & Co. Entwicklungs KG, 04109 Leipzig, Brühl 34-50, gebildet von VEBA Immobilien A.G./Bochum und Unterplan Baubetreuung GmbH/Leipzig

1.2 Plangebiet

Teilflächen der Flurstücke 160/2, 160/5, 161/6, 163/3, 163/5, 164/1, 164/2, 164/3, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 164 f, 344 Gemarkung Probstheida

1.3. Planentwurf

Unterplan Baubetreuung GmbH, 04155 Leipzig, Blumenstraße 72
in Kooperation mit

Planungsgruppe Unterberger, I-39012 Meran, Maria-Trost-Straße 19/A

Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger

Mitarbeit: Architekten Christine Unterberger

Eric Haider

Anders Norman

Gaetano Rinaldo

Bauingenieure Josef Oberhofer

Ulrich Innerhofer

1.4. Planbestandteile

1.4.1 Graphische Unterlagen

Rechtsplan auf Karte mit Liegenschaftsdarstellung M 1:500

Grünordnungsplan (Darstellung ohne Normcharakter) M 1:500

1.4.2 Textliche Unterlagen

Begründung

2. GRUNDSÄTZLICHES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig sieht im Südosten der Stadt zwischen der Grenze mit Holzhausen, der Prager-, Curschmann-, Strümpell-, Russen- und Preußenstraße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor, welche von einem großzügig bemessenen Grünzug gequert werden. Ein Großteil der betroffenen Flächen wurde von der VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probsteida mbH & Co. Entwicklungs KG, 04109 Leipzig, Brühl 34-50, gebildet von VEBA Immobilien A.G./Bochum und Unterplan Baubetreuung GmbH/Leipzig, erworben und zwar rd. 3,5 ha aus Privatbesitz und rd. 35 ha vom Freistaat Sachsen.

Für das gesamte Plangebiet liegt ein von der Stadt entwickelter Rahmenplan vor, der in den Flächennutzungsplan übernommen worden war und Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht bilden soll.

Zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig wurde mit Datum 03.11.1995 eine Rahmenvereinbarung geschlossen, welche die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei Entwicklung und Bebauung des Gesamtgebietes regelt. Außerdem wurden für einen ersten Planungsabschnitt der mittlerweile rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 141 ausgearbeitet und der entsprechende Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Bau der Erschließung und die Errichtung von rd. 300 Wohnungen und 100 Einfamilienhäusern sind bereits abgeschlossen. Dabei ist der Vorhabenträger bei Erfüllung seiner Verpflichtungen bisher über das vereinbarte Maß gegenüber der Stadt in Vorleistung getreten und zwar durch

- Schaffung von übergeordneten Erschließungsanlagen
- Schaffung von 127 Wohnungen mit sozial verträglicher Mietbindung
- Ausbau von übergeordneten Grünanlagen

In Fortführung der Entwicklung des Plangebietes wurde nun für einen zweiten Planungsabschnitt der Bebauungsplan Franzosenallee ausgearbeitet. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde im Bereich zwischen dem B-Plan 141 und dem Knoten Prager Straße eine Fläche von 67.966 m² festgelegt, welche auch die Franzosenallee und einen Teil der Verkehrsfläche Knoten Prager Straße beinhaltet und somit den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 141 überlagert.

Bezogen auf den Rahmenplan beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan den Bauabschnitt BA 2.0 sowie jeweils einen Teil des BA 3.0, des BA 4.3 und des übergeordneten Grünzuges.

Die gewählte Abgrenzung stellt einerseits einen in sich geschlossenen weiteren Teil der geplanten Siedlungsstruktur dar und gibt wegen der überschaubaren Größe dem Vorhabenträger die Möglichkeit, sich der veränderten Situation sowohl auf dem Immo-

bilienmarkt als auch in der politischen Ausrichtung zur zukünftigen Wohnbaupolitik anzupassen. War im Rahmenplan in den vergangenen Jahren noch die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten den Absichten der Stadtentwicklung entsprechend, so richtet sich heute die Entwicklung auf die Schaffung von flächensparenden und kostengünstigen Einfamilienhaussiedlungen, die allerdings bestimmten städtebaulichen Qualitätsansprüchen gerecht werden müssen.

Im vorliegenden Falle wurde dieser Ansatz ergänzt durch die Planung eines Nahversorgungszentrums für das gesamte Rahmenplangebiet sowie durch straßenbegleitende zweigeschossige Wohnbauten in Anlehnung und Fortführung der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Prager Straße.

3. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

3.1. Einbindung in die übergeordnete Planung

Das Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße gehört zu der für Leipziger Verhältnisse besonders bevorzugten südöstlichen Stadtrandzone. Diese wird geprägt durch den Übergang zu ländlichen Siedlungsstrukturen, größere, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum.

Das unmittelbare Hinterland ist zudem in diesem Bereich nicht durch den Abbau von Kohle zerstört und auch nicht durch die Konzentration von Wohnungsneubaugebieten aus den 80-er Jahren belastet. Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Naunhof und Lößnig-Dölitz ist ein weiterer die Qualität des Standortes bestimmender Faktor, ebenso wie der nord-westlich an das Gebiet angrenzende denkmalgeschützte Dorfkern von Probstheida und die das Gebiet im Osten tangierende Niederung der Rietzsche, Merkmale, die noch sehr viel vom Charakter der Landschaft vor den Stadterweiterungen der Gründerzeit und der Zeit zwischen den Weltkriegen vermitteln.

Der vorliegende Bebauungsplan Franzosenallee stellt ein weiteres Glied in der Umsetzung des Rahmenplanes dar und fügt sich nahtlos in das entwickelte Gesamtkonzept. Sämtliche vorgegebenen Verknüpfungen wurden dabei berücksichtigt, die Zahl der Wohneinheiten in Summe mit der Siedlung Preußenstraße (300) und dem B-Plan 141 (400) steigt auf 850.

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat ein Ausmaß von 67.966 m², ist praktisch eben (das Gelände fällt von rd. 147,0 m NN an der nördlichen Ecke bis rd. 145,0 NN in der südöstlichen Ecke) und z.Z. mit Ausnahme der bestehenden Franzosenallee zur Gänze landwirtschaftlich genutzt, und zwar als landwirtschaftliches Versuchsgut, welches von der Universität betreut wurde. Die Begrenzung des Plangebietes verläuft im Süden im Abstand von ca. 80 m zur Franzosenallee etwa parallel zu dieser, im Osten entlang der westlichen Begrenzung des BA 4.2 und der östlichen Begrenzung des BA 4.3, im Norden entlang eines bestehenden Fußweges und im Westen entlang der Curschmannstraße.

Das Plangebiet umfaßt Teile der Flurstücke 160/2, 160/5, 161/6, 163/3, 163/5, 164/1, 164/2, 164/3, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 164 f, 344, Gemarkung Probstheida, sämtlich in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers mit Ausnahme der Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befinden.

Direkt angrenzende Nachbarn sind im Westen die Prager Straße und die Curschmannstraße, im Norden und Süden Flächen im eigenen Besitz sowie im Osten der B-Plan 141.

3.3 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von den Vorgaben des Rahmenplanes wird straßenbegleitend nördlich der Franzosenallee eine 2-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, südlich der Franzosenallee ein Nahversorgungszentrum und ein Geschoßwohnungsbau, ebenfalls 2-geschoßig und straßenbegleitend. Die für das Nahversorgungszentrum und die Geschoßwohnungen erforderlichen Stellplätze für Pkw sollen auf großzügig mit Grüninseln und Fußwegen ausgestatteten oberirdischen Parkflächen angeordnet werden.

Im Anschluß an die Geschoßbauten befinden sich 60 ein- bis zweigeschossige Einfamilienheime als Reihenhäuser und zudem - einer Empfehlung der Stadt Folge leistend - 15 Siedlergrundstücke, gelegen am Rande des Grünzuges.

Das Hauptaugenmerk bei der Entwicklung des Vorhabens wurde auf kosten- und flächensparendes Bauen unter Wahrung hoher Ansprüche an die Qualität der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung sowie der Bauweise und Ausstattung gelegt. Als essentielle Voraussetzung dafür wurde beachtet, daß diese Ziele im wesentlichen durch die konzeptionellen Überlegungen in der Planungsphase beeinflußt werden.

Die Beschränkung des Vorhabenträgers auf den Bau kosten- und flächensparender Wohngebäude ist gleichzeitig ein wesentlicher Grund für den Ausschluß von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den als allgemeine Wohngebiete definierten Baufeldern.

Hinzu kommt, daß gemäß FNP in der südlich angrenzenden gemischten Baufläche künftig Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, Gartenbaubetriebe in der näheren Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden und teilweise bereits brachgefallen sind und Tankstellen infolge ihrer Störwirkungen im Wohngebiet nicht erwünscht sind.

Die Detaillösungen für die einzelnen Bauten, Baufelder und Erschließungsmaßnahmen werden parallel mit der endgültigen Definition der städtebaulichen Planung und in enger Abstimmung mit den betroffenen Ämtern bis zur Genehmigungsreife entwickelt, sodaß ein wesentlicher Kostenfaktor, nämlich lange Planungs- und Genehmigungszeiten, reduziert und optimiert werden kann.

Die Planung und Gestaltung der stadträumlichen Struktur des B-Plangebietes als Pforte und Teil eines randstädtischen Wohngebietes mit hoher landschaftlicher Qualität, gelegen direkt an einem übergeordneten Grünzug, ging von folgenden Überlegungen aus:

Der Kreuzungsbereich Prager Straße/Franzosenallee, in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnhaltestelle wurde als Bereich mit der größten Lageattraktivität zur Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums gewählt.

In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt soll dieses Nahversorgungszentrum bis zu einer Größe von 3.500 m² Nutzfläche (davon 2.000 m² reine Verkaufsfläche für Einzelhandel) ausgebaut werden und dabei die Funktion eines Stadtteilzentrums für den umliegenden Bestand und das neu entstehende Rahmenplangebiet übernehmen.

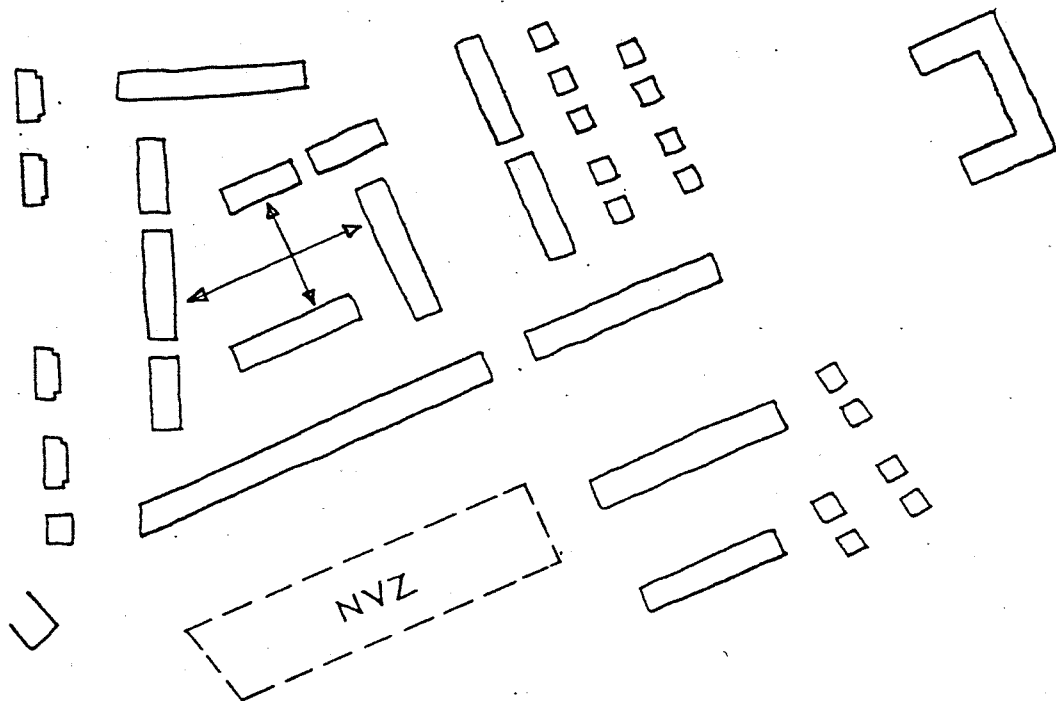
Dieses Nahversorgungszentrum soll in Gestaltung und Erschließung in die städtebauliche Umgebung eingebunden werden, mit durchgängigen Wegeverknüpfungen für einen weitgehend fließenden Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung und der erforderlichen Zahl von Pkw-Stellplätzen; zu diesem Zweck ist die Ausschöpfung der in Sondergebieten zulässigen GRZ von 0,8 erforderlich.

Um höchstmögliche Qualität der architektonischen Gestaltung in diesem Bereich zu erreichen, wurde auf Verlangen der Stadt ein konkurrierendes Verfahren für das entsprechende Baufeld 3A unter verschiedenen Architekturbüros durchgeführt.

Raumbildung

Bei der Anordnung der Geschößwohnungen und der Einfamilienhäuser in Verbindung mit dem Wegenetz werden nördlich und südlich der Franzosenallee prinzipiell drei charakteristische Bereiche herausgearbeitet.

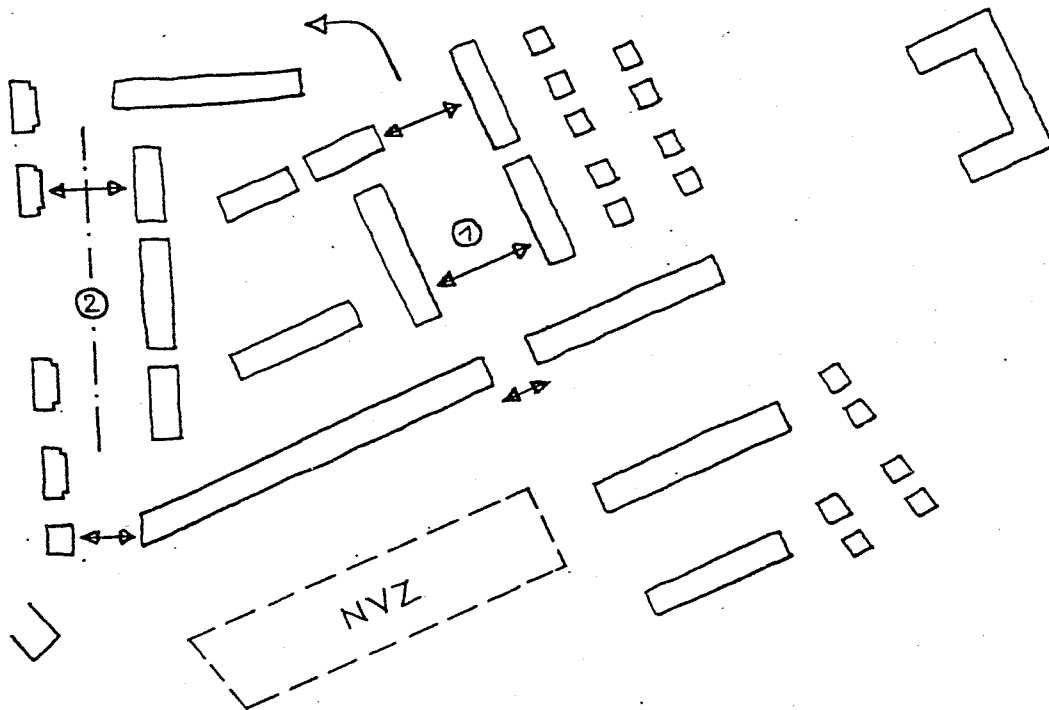
- der introvertierte, von Einfamilienhäusern begrenzte Platzbereich, mit geschützten Bereichen zum Verweilen, als kleines Zentrum der Nachbarschaft



Der Zugang zum Platzbereich erfolgt für die Nachbarschaft direkt über die Wohn- bzw. Vorgärten, während der Zugang von der Sammelstraße aus mindestens zwei Mal 90° abgewinkelt ist und damit die Trennung der unterschiedlichen Bereiche verstärkt.

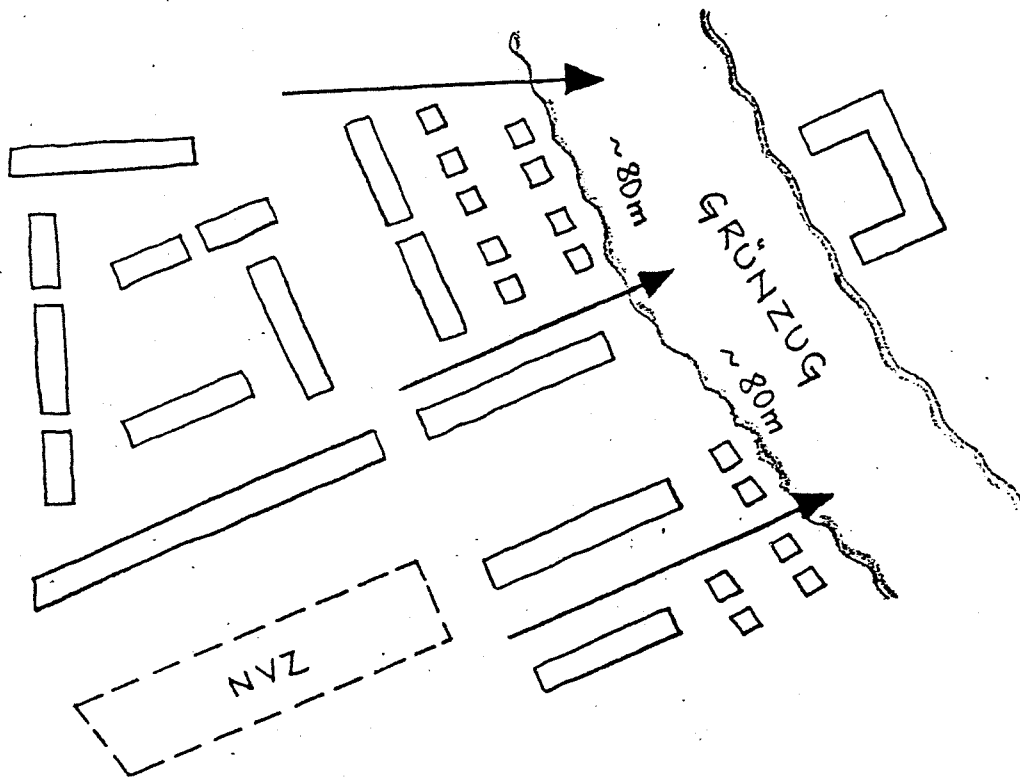
Durch die vorgeschlagene Anordnung der angrenzenden Baukörper ist der Platzbereich von der Sammelstraße aus praktisch nicht sichtbar.

- die lineare Bebauung entlang der Sammelstraße, gegliedert in Teilbereiche durch giebelseitig zur Straße angeordnete Hauszeilen



- ① Die giebelseitig zur Sammelstraße stehenden Baukörper auf den Baufeldern 2G und 2H bilden den Übergangsbereich von der Franzosenallee zur dahinterliegenden Einfamilienhausbebauung und wurden bewußt als Engstelle ausgebildet. Der folgende breitere Straßenraum erfährt mit dem giebelseitig angeordneten Baukörper auf Baufeld 2C eine weitere Zäsur als Übergang zur dahinter anschließenden Linkskurve der Sammelstraße.
- ② Entlang der Curschmannstraße soll die vorgeschlagene Einfamilienhausbebauung den Straßenabstand der gegenüberliegenden, bestehenden Bebauung aufnehmen. Einzig der Baukörper im Baufeld 2G ist etwas näher an die Curschmannstraße gerückt und berücksichtigt die besondere städtebauliche Situation zwischen dem Knoten Prager Straße mit der Kreuzung Franzosenallee/Curschmannstraße.

- die kleinteilige Bebauung im Bereich der Siedlergrundstücke mit vielen Durchblicken zum Grünzug



Die Siedlergrundstücke bilden den östlichen Abschluß der Wohnbebauung und grenzen direkt an den öffentlichen Grünzug. Dieser Übergangsbereich wird über eine Mischverkehrsfläche erschlossen, die im Bereich nördlich der Franzosenallee schleifenförmig verläuft und im südlichen Bereich vorläufig als Sackgasse mit Wendemöglichkeit angelegt ist.

Die relativ lockere Bebauung und die häufigen Fußwegverbindungen erlauben vielfältige Durchblicke und kurze Gehzeiten zum Grünzug.

Baumpflanzungen

Als wichtiges Gestaltungselement dieser unterschiedlichen Bereiche sollen Baumpflanzungen stadträumliche Situationen akzentuieren.

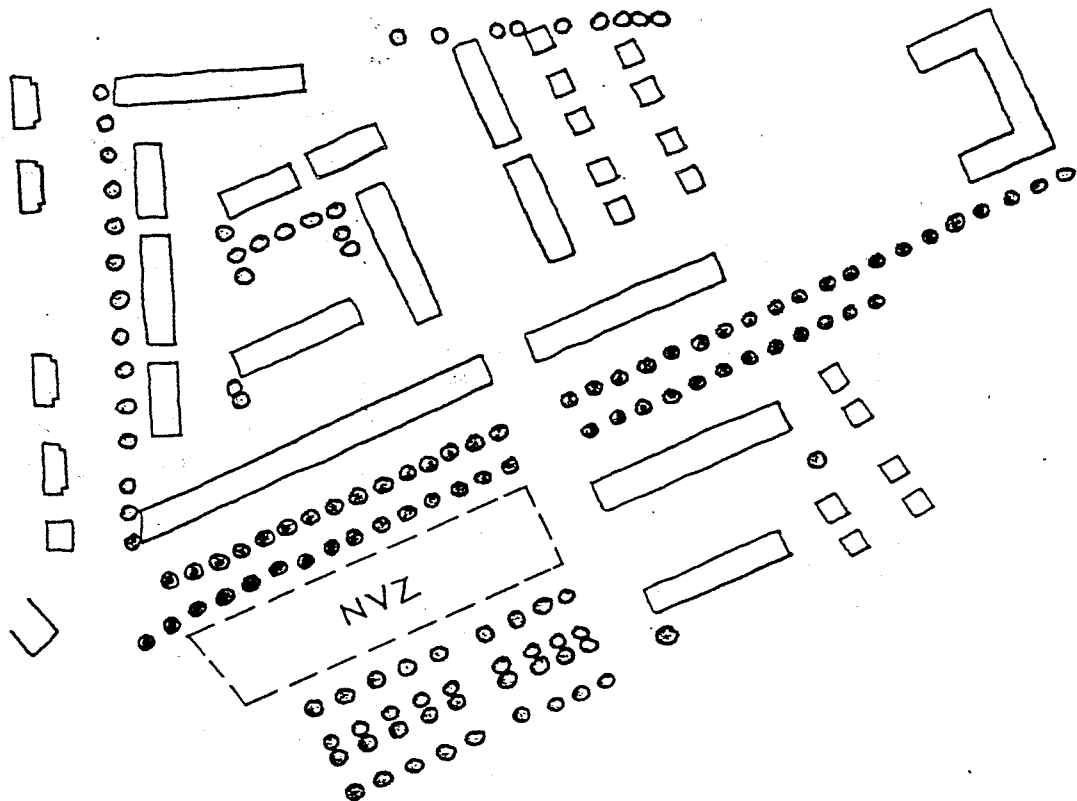
Bäume als Gestaltungselement in Straßen und Plätzen

Bäume als Merkzeichen im Straßenverlauf,

Bäume in Platzräumen

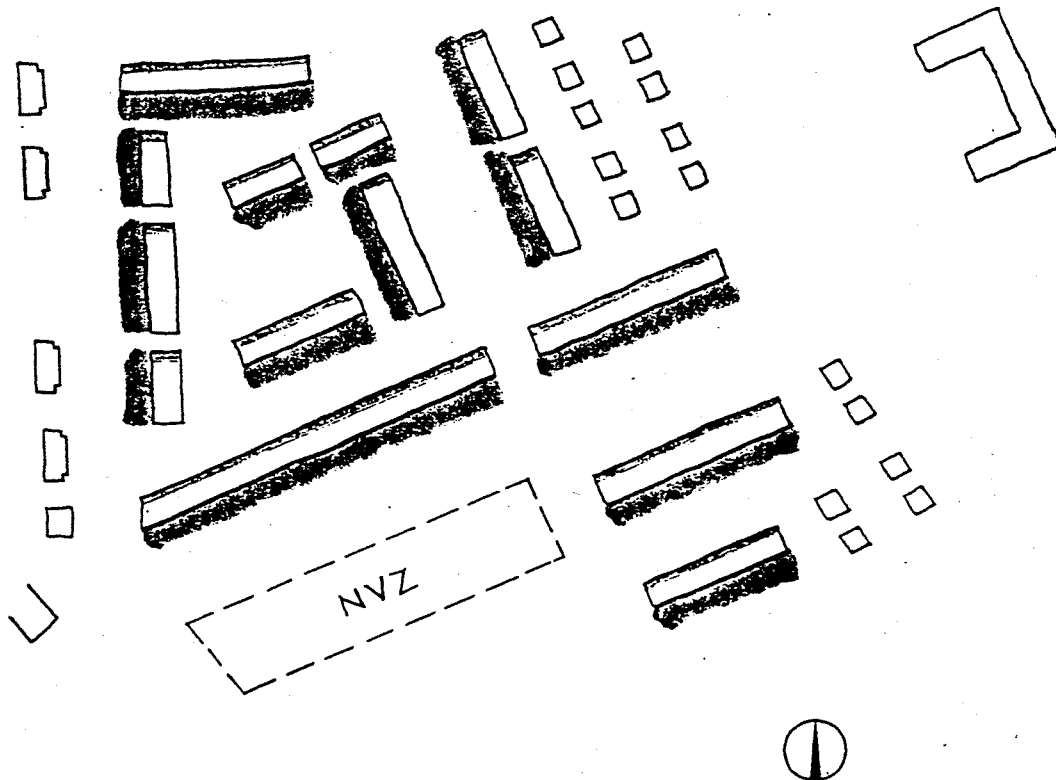
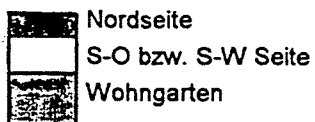
Bäume als Leit- und Orientierungszeichen im Wegeverlauf

Bäume zur mikroklimatischen Verbesserung



Orientierung der Baukörper, Lage der Wohngärten

Für optimale Belichtung und Besonnung der Baukörper und den daraus resultierenden hohen passiven Solargewinnen wurden alle Häuser mit den Hauptfassaden und den zugehörigen Wohngärten nach S-O bis W orientiert.



UNTERPLAN BAUBETREUUNG GmbH - LEIPZIG

begrünungen nicht in Rechnung gestellt.

	Fläche m ²	Faktor	Biotopwert
1. Versiegelte Flächen:			
Überbaubare Flächen (GRZ = 0,36)	16.662		
Hauptsammelstraße	5.335		
Sammelstraße	3.360		
ZWISCHENSUMME	25.357	0,0	0
2. Wassergebundene Decken,			
Pflasterflächen:			
zulässige Überschreitung der GRZ um	8.331		
50 % durch Stellplätze, Fahrflächen +			
Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO			
Mischverkehrsfläche	4.660		
Rad- und Fußwege	1.522		
Öffentliche Parkplätze	190		
ZWISCHENSUMME	14.703	0,1	1.470
3. Gartenflächen, private Grünflächen	21.820	0,4	8.728
4. Öffentliche Grünflächen	6.086	0,6	3.652
SUMME	67.966		13.850

Das geplante Vorhaben reduziert demnach den Biotopwert des Plangebietes von 1,88 ha auf 1,38 ha und führt zu einer negativen Bilanz in der Eingriffsbewertung. Die Baumaßnahmen des B-Planes Nr. 175 Franzosenallee und des B-Planes Nr. 141 führen in Summe aber zu einer positiven Gesamtbilanz, wobei weiterhin ein geringfügiger Überschuß an Ausgleichsflächen für die restlichen Bauabschnitte übrig bleibt.

Bebauungsplan	Biotopwert Ausgangszustand	Biotopwert Planung
Nr. 141	3,38	3,95
Franzosenallee	1,88	1,38
SUMME	5,26	5,33

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

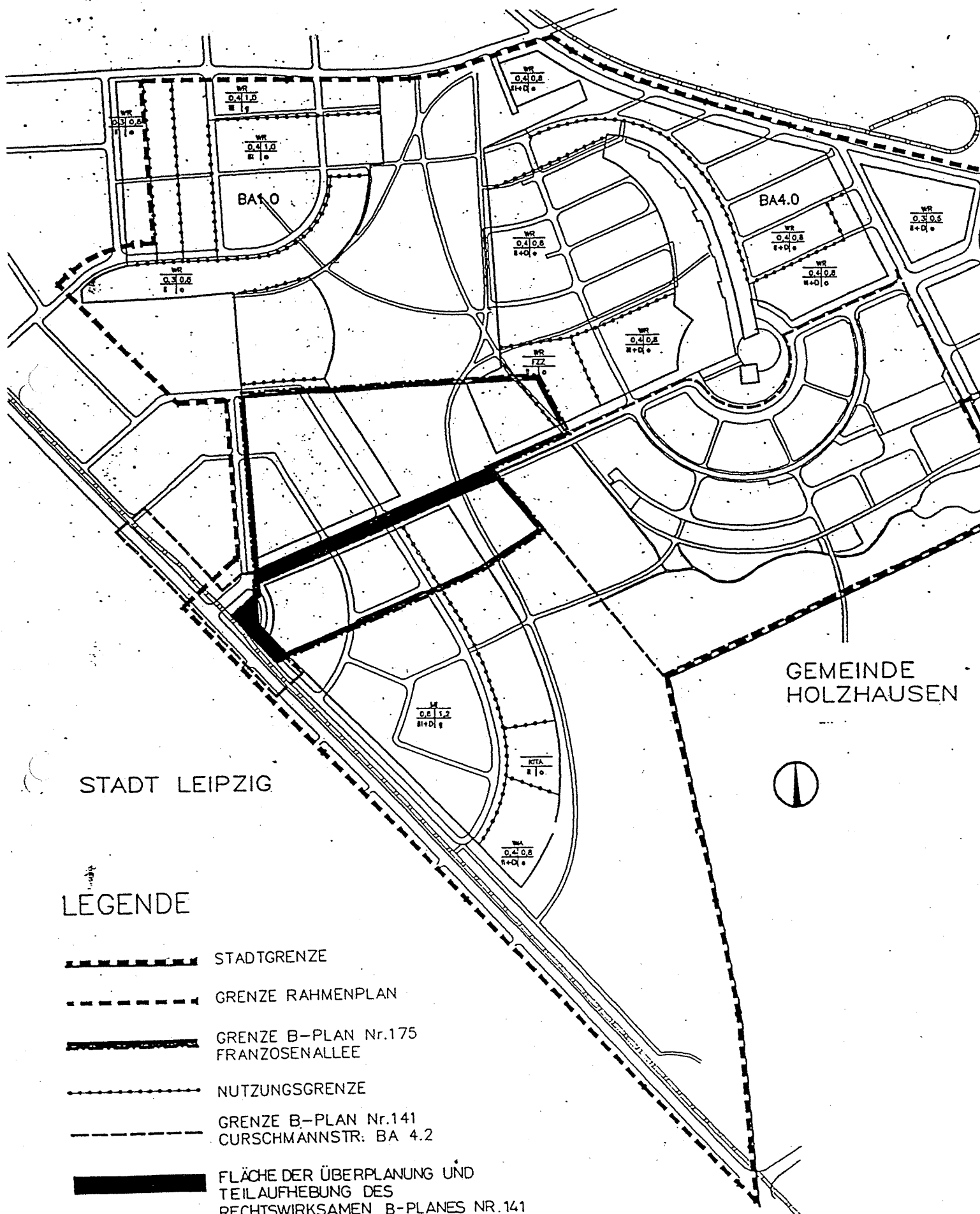
Wie bereits mehrfach geschildert, befindet sich praktisch das gesamte Plangebiet in der Verfügbarkeit der VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probstheida mbH & Co. Entwicklungs K.G. Diese wird gebildet von der VEBA Immobilien AG, Bochum und der UNTERPLAN Baubetreuung GmbH, Leipzig. Die beteiligten Gesellschaften verfügen jeweils über große, jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiete des Wohnbaues, der Erschließung von Neubaugebieten und allen damit zusammenhängenden Maßnahmen. Neben diesem nachweisbaren Know-how bieten sie auch die nötige finanzielle Gewähr, um als solider Partner der Stadt Leipzig das gesamte Vorhaben in kurzer Zeit zu bewältigen.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig wurden in Konkretisierung der Festsetzungen der Rahmenvereinbarung vom 03.11.1995 mit Erschließungsvertrag geregelt.

Planverfasser:
Unterplan Baubetreuung GmbH - Leipzig
in Kooperation mit
Planungsgruppe Unterberger - Meran/Südtirol
Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger
Mitarbeit: Architekten Christine Unterberger
Eric Haider
Anders Norman
Gaetano Rinaldo
Bauingenieure Josef Oberhofer
Ulrich Innerhofer

Leipzig, am 22. Oktober 1998

ÜBERSICHTSPLAN MIT BEGRENZUNG/ÜBERSCHNEIDUNG DER PLANGEBIETE B-PLAN 141 UND B-PLAN 175



- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach Stellung des Bauwerkes (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

Die detaillierten Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung erfolgen auf der Ebene der Genehmigungsplanung für die einzelnen Bauwerke und Erschließungsanlagen.

5.5 Vorschlaglisten zur Gehölzeverwendung

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Sandbirke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	-	Feld-Ulme
Juglans regia	-	Walnuß

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Pflanzliste 3: Sträucher

Cornus sanguinea	-	Buthartriegel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe

Pflanzliste 4: Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum

Pflanzliste 5: Klettergewächse:

Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	-	Wilder Wein
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	-	Efeu
Vitis cignetiae	-	Scharlachwein
Wisteria sinensis	-	Lyzinie
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie

6. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Ausgehend von den Annahmen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes Leipzig-Probsteida-Curschmannstraße wird bei der Bewertung des Eingriffes als Schlüssel der von Rheinland-Pfalz verwendet.

Bewertungsrahmen	Wertfaktor
- Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
- Versiegelte Flächen	0,0
- Wassergebundene Decke/Pflasterflächen	0,1
- Rasengitterflächen, begrünte Dachflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
- Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
- Öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs (1), Nr. 20,25	0,6

Ausgangszustand:

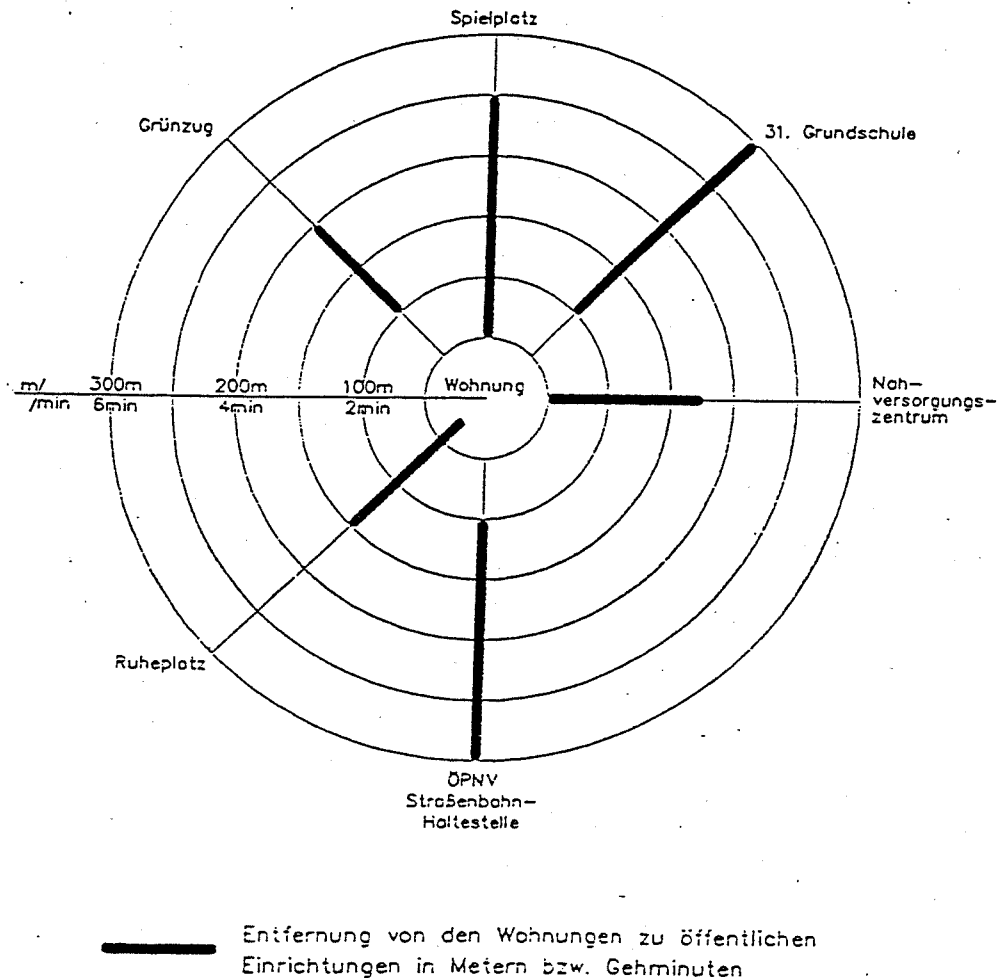
Ackerland	6,2663 ha	Faktor 0,3	Biotopwert	1,88 ha
Versiegelte Flächen	0,5303 ha	Faktor 0,0	Biotopwert	0 ha

Planung:

Bei der Bewertung der Maßnahmen wird stets von dem höchstzulässigem Maß der baulichen Nutzung ausgegangen, welches in der praktischen Umsetzung jedoch nie zur Gänze ausgeschöpft wird. Ebenso wird die zusätzliche Wirkung von Fassaden-

Erreichbarkeit der Einrichtungen in der Wohnumgebung

Durch die günstige Lage des B-Plangebietes und die vorliegende Planung sind für wichtige Einrichtungen in der Wohnumgebung außerordentlich kurze Gehzeiten möglich.



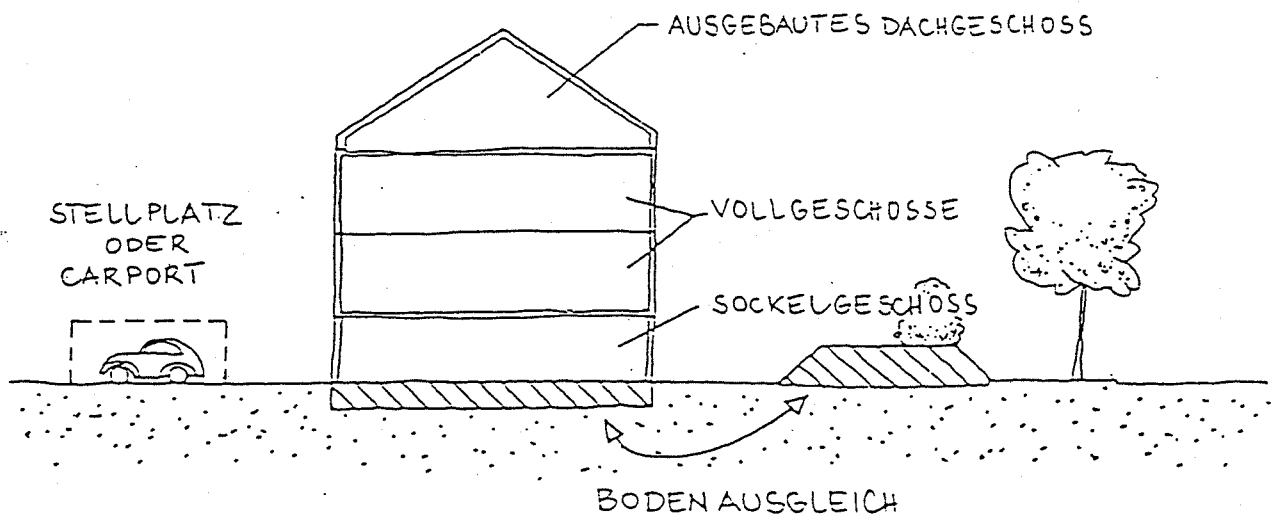
Hochbauten:

Einfamilienhäuser: In den Baugebieten für Einfamilienhäuser sollen Haustypen aus dem sog. VEBA-WOHNWERT-KONZEPT errichtet werden, einem Bauprogramm, welches von der VEBA Immobilien AG - Deutschlands größtem Immobilienkonzern - für den bundesweiten Einsatz entwickelt wurde. Dieser Haustyp ermöglicht verkürzte Planungs- und Bauzeiten durch integrierte Bauprozessorganisation und einen attraktiven Preis durch ein hohes Maß an Standardisierung und Vorfertigung.

Ein wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption dieser Häuser sind ökologische Aspekte; klassisches Mauerwerk im Niedrigenergiehausstandard, langlebige, recyclingfähige Baustoffe und hochwertige Haustechnik ermöglichen niedrige Unterhaltskosten bei geringer Schadstoffemission.

Geschoßwohnungsbau: Wegen des hohen Schichtwasserstandes wird aus Kostengründen auf die Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen verzichtet. Damit reduziert sich die Zahl der Geschosse auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoß, um das Verhältnis Pkw-Abstellflächen zu Grünflächen und überbauten Flächen in vertretbarem Rahmen zu halten. Vorgesehen wird außerdem ein Sockelgeschoß für die Unterbringung von Nebennutzflächen sowie ein Ausgleich der Aushubmassen auf dem Baugrundstück.

Schematischer Schnitt Geschoßwohnungsbau:



3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung und Datenspiegel

Das Baugebiet gliedert sich in Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit den darin vorgesehenen Nutzungen, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und in eine Gemeinbedarfsfläche für die Unterbringung einer Grundschule.

Dabei ergibt sich folgende Flächennutzung

BAUFLÄCHEN

(maßgebende Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 Bau NVO)	46.813 m ²
HAUPTSAMMELSTRASSE	5.335 m ²
SAMMELSTRASSE	3.360 m ²
MISCHVERKEHRSFLÄCHE	4.660 m ²
STRASSENFLÄCHEN GESAMT	13.355 m ²
 RAD- und FUSSWEGE	 1.522 m ²
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	190 m ²
ÖFFENTLICHES GRÜN	6.086 m ²
GESAMTFLÄCHE Nr. 175 Franzosenallee	67.966 m ²

Die Angaben über die einzelnen Baufelder sind im unten angeführten Datenspiegel aufgelistet, wobei sich folgende Gesamtwerte ergeben

Nettobauland (maßgebende Grundstücksfläche

gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO)	MGF =	46.813 m ²
Insgesamt zulässige Geschoßfläche	BGF =	22.399 m ²
Gemittelte Geschoßflächenzahl	GFZ =	0,48
Insgesamt zulässige Grundfläche	GR =	16.662 m ²
Gemittelte Grundflächenzahl	GRZ =	0,36

Angaben im B-Plan Nr. 175 Franzosenallee

Baufeld	Nutzung	Ge- schosse	MGF m²	GFZ	BGF m²	GRZ	zul. GR m²
2 A	WA	II	1.978	0,60	1.187	0,30	593
2 B	WA	II	3.061	0,55	1.684	0,30	918
2 C	WA	II	4.823	0,55	2.653	0,30	1.447
2 D	WA	II	3.018	0,45	1.358	0,30	905
2 E	WR	II	1.971	0,40	788	0,30	591
2 F	WR	II	1.590	0,40	636	0,30	477
2 G	WA	II	3.855	0,60	2.313	0,40	1.542
2 H	WA	II	2.757	0,50	1.379	0,40	1.103
3 A	SO	II	12.579	0,40	5.032	0,40	5.032
3 B	WA	II	2.992	0,50	1.496	0,40	1.197
3 C	WA	II	1.973	0,50	987	0,30	592
3 D	WR	II	748	0,40	299	0,30	224
3 E	WA	II	723	0,40	289	0,30	217
3 F	WR	II	745	0,40	298	0,30	224
ZWISCHEN-SUMME			42.813	0,48	20.399	0,35	15.062
2 I		II	4.000	0,50	2.000	0,40	1.600
GESAMT-SUMME			46.813	0,48	22.399	0,36	16.662

3.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Fahrverkehr wie auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr in erster Linie von der Prager Straße her.

Direkt am Einfahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich die neu gestaltete Haltestelle Curschmannstraße der Straßenbahnlinien nach Meusdorf, sodaß die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz optimal gelöst werden konnte. An dieser Haltestelle wurden großzügige Fahrradabstellflächen errichtet, die über die mit Fahrradstreifen und Gehwegen ausgestattete Franzosenallee erreicht werden können.

Die Erschließung für den Pkw- und Lkw-Verkehr erfolgt nahezu ausschließlich über die eben erst fertiggestellte Franzosenallee, die an der neu geschaffenen, ampelgeregelten Einmündung Prager Straße - Curschmannstraße beginnt, in nordöstlicher Richtung bis zum großteils bereits ausgeführten ersten Bauabschnitt des Plangebietes der VDU und weiter bis zur Preußenstraße verläuft.

Ausgehend von der Franzosenallee wird sowohl der nördliche wie auch der südliche Teil des Plangebietes durch Sammelstraßen und dann feinmaschiger durch Mischverkehrsflächen erschlossen, wobei darauf geachtet wurde, möglichst wenige Stichstraßen anzulegen, um auch dem Notverkehr (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen) und der Stadtreinigung optimale Verkehrsbedingungen zu schaffen.

Das Straßennetz ist als verkehrsberuhigtes Netz mit klarer hierarchischer Ordnung konzipiert. Auf der Franzosenallee wurde eine Trennung der Verkehrsarten vorgenommen (Fahrbahnen, Fuß- und Radstreifen), bei den Sammelstraßen werden beidseitige Gehwege durch Hochborde von den Fahrbahnen abgegrenzt. Außerdem sind Mischverkehrsflächen geplant. Öffentliche Parkflächen und Gemeinschaftsstellplätze runden das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr ab, welches für jede Wohneinheit im Geschosswohnungsbau einen Stellplatz und für jedes Einfamilienhaus einen Freistellplatz oder einen Carport auf dem Grundstück vorsieht.

Das gesamte Plangebiet wird zudem von einem Netz von Rad- und Fußwegen durchquert, welche die Verknüpfungen mit den übrigen Bauabschnitten und dem Umland gemäß Rahmenplan aufnehmen. In Teilbereichen sind diese Wege für die Aufnahme von Fahrzeugnotverkehr ausgelegt.

Die Ausbauquerschnitte für die insgesamt 4 Straßentypen wurden mit dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt bereits im Zuge der Realisierung des B-Plan Nr. 141 abgestimmt und im Rechtsplan eingetragen.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 *Verbrennungsverbot, Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe*

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe grundsätzlich nicht verwendet werden. Ausnahmen sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

Diese Festsetzung ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen und zur Erhaltung eines gesunden Wohnklimas als erforderlich anzusehen.

3.6.2 *Lärmschutzmaßnahmen*

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig soll die Franzosenallee Bestandteil des Straßenhauptnetzes werden, der überwiegende Teil der Curschmannstraße hingegen soll Anliegerstraße bleiben.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens des B-Planes wurden erste Untersuchungen zur Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt. Der konkrete Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes soll im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Vorbemerkung

Für die Anlage und Bemessung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden mit den zuständigen späteren Rechtsträgern die notwendigen Vorgespräche geführt, um die Vorstellungen und Forderungen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsbetriebe weitestgehend zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

4.2 Bemessungsgrundlagen

Für die Bemessung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird von den unter dem vorhergehenden Punkt 4.4. angeführten Planungsdaten ausgegangen.

Dies bedeutet, daß auf dem vorliegenden Plangebiet voraussichtlich 92 Wohneinheiten, 60 Einfamilienhäuser, 15 Siedlergrundstücke, ein Nahversorgungszentrum und soziale Einrichtungen errichtet werden können.

Wird ein Flächenbedarf von 35 m² BGF pro Einwohner angesetzt, errechnet sich mit der maximal zulässigen BGF von rd. 20.000 m² eine maximale Einwohnerzahl von rd. 340 Einwohnern.

Für die sozialen Einrichtungen hat die Stadt Leipzig die unter den jeweiligen Kapiteln angeführten Bedarfswerte mitgeteilt.

Für das Nahversorgungszentrum müssen Bedarfswerte angenommen werden, da die genaue Nutzung für die einzelnen Teilbereiche noch nicht völlig geklärt ist, sodaß vorerst von einer Beschäftigtenzahl von rd. 120 Personen ausgegangen wird.

Von den insgesamt zur Verfügung stehenden rd. 68.000 m² Grundstücksfläche werden mit der Überbauung und Hauptzufahrtswegen (siehe Aufstellung unter Pkt. 6) rd. 25.000 m² versiegelt. Zusätzlich müssen rd. 6.400 m² für Mischverkehrsflächen sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr leicht befestigt bzw. mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden.

4.3 Bemessung der Anlagen

4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Bei der Bemessung der entsprechenden Leitungen wird von einem tatsächlichen Trinkwasserbedarf von 150 l pro Einwohner und Tag für die Wohnbebauung und für die Nahversorgung ausgegangen, sodaß sich für diese Bereiche ein mittlerer Stundenbedarf im Jahresdurchschnitt von $Q_{hm} = 0,150 \times 460/24 = 2,88 \text{ m}^3/\text{h}$ ergibt und gemäß Grundsatzfestlegungen KWL ein maximaler Stundenbedarf von 4,40 l/sec; zu diesem Wert addiert sich der vom Versorgungsunternehmen ermittelte Bedarf für die sozialen Einrichtungen in der Höhe 25 m³/d, sodaß sich für das Plangebiet ein Gesamt-Spitzenbedarf von 6,60 l/sec ergibt; der Versorgungsdruck muß bei der vorgesehenen teilweise II+D Verbauung mindestens 20 m WS betragen.

Für den Brandfall soll das Löschwasser aus Hydranten entnommen werden. Es wird der Einsatz eines LF16 mit einer Nennleistung von 26,7 l/sec angenommen. Unter Zugrundelegung einer Wassergeschwindigkeit im Rohr für den Brandfall von 1,5 m/sec sind gemäß den Bemessungstabellen von H. Press Hauptrohre mit einem Durchmesser von 150 mm einzusetzen.

4.3.2 Schmutzwasserableitung

Für die Wasserableitung wurde im Zuge der Erschließung für den VEP Nr. 67 und den B-Plan Nr. 141 vom Versorgungsunternehmen das Trennsystem vorgeschrieben und damit auch für diesen weiteren Bauabschnitt angewandt.

Als Grundlage für die Bemessung des Schmutzwassernetzes wird wiederum von einem täglichen Wasserverbrauch von 150 l/Einwohner und Tag ausgegangen und der für das Trinkwassernetz ermittelte Spitzenbedarf von 6,60 l/sec als maximaler Schmutzwasseranfall berücksichtigt.

Dies bedeutet, daß in jedem Fall eine Abwasserleitung mit einem Durchmesser von 200 mm ausreichen würde, da mit einem solchen Rohr auch bei einem Minimalgefälle von 5 ppm bereits 23,5 l/sec abgeleitet werden können.

4.3.3 Oberflächenwasserableitung

Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung wird eine Regenspende von 125 l/sec ha eines 15-Minuten-Berechnungsregens angenommen.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden B-Planes wird davon ausgegangen, daß das

gesamte anfallende Regenwasser aus den Grünflächen und den leicht versiegelten Flächen verdunstet oder langsam in offenem Gelände versickert. Das anfallende Regenwasser von den Straßen, den Dachflächen der mehrgeschossigen Wohnbauten sowie der Einfamilienhäuser wird hingegen über Kanäle gesammelt und über vorhandene Anlagen abgeleitet.

Eine Vorbemessung ergibt eine anfallende Regenwassermenge von rd. 370 l/sec.

$$3,7 \times 125 \times 0,8 = 370 \text{ l/sec}$$

Die genaue Dimensionierung der einzelnen Rohrstränge, der offenen Gräben und der dezentralen Rückhaltevorrückungen wird mit der weiterführenden Erschließungsplanung vorgenommen.

4.3.4 Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung

Unter der Annahme, daß im Plangebiet rd. 167 Wohnungen entstehen sollen und, gemäß den Erfahrungswerten der SWL, für Wohnungen ein Anschlußwert von 2,1 kW pro Wohneinheit bzw. für Einfamilienhäuser 2,5 kW pro Wohneinheit anzusetzen sind, errechnet sich ein Gesamtanschlußwert von $92 \times 2,1 + 75 \times 2,5 = 381 \text{ kW}$. Für das Nahversorgungsgebiet wird in dieser Planungsphase eine eigene Regelstation vorgesehen. Für die sozialen Einrichtungen gibt die Stadt Leipzig eine erforderliche Leistung von 90 kVA an.

Für das Plangebiet werden insgesamt zwei neue Regelstationen vorgesehen.

Die öffentliche Beleuchtung wird für alle Verkehrswege vorgesehen und in derselben Art und mit denselben Merkmalen wie die Anlagen des ersten Bauabschnittes ausgeführt.

4.3.5 Telefonversorgung - Breitbandkabelversorgung

Bei der Telefonversorgung wird von der Anzahl der Wohneinheiten und einer vermuteten Anzahl von Gewerbebetrieben ausgegangen, da mittlerweile ein Telefonanschluß zur Standardausrüstung einer Wohneinheit gehört. Damit ergeben sich zumindest rd. 200 Anschlüsse: unter Berücksichtigung einer bestimmten Reserve sollte von einem Bedarf von rd. 300 erforderlichen Telefonanschlüssen ausgegangen werden.

4.3.6 Gasversorgung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung für das Plangebiet soll mit Erdgas erfolgen. Mit dem durch die Stadtwerke bekanntgegebenen Bedarfswert von 50 kWh/m²/a Wohnfläche für sehr gut wärmegeämmte Neubauwohnungen errechnet sich der Gasbedarf für das gesamte Plangebiet auf rd. 400 kbm/h.

4.4 Beschreibung der Anlagen innerhalb des Planungsbereiches

4.4.1 Wasserversorgung

Das Trinkwassernetz innerhalb des Plangebietes besteht aus einer vermaschten

Ringleitung aus duktilen Gußrohren mit einem Durchmesser von 100-150 mm, von dieser Leitung aus werden die einzelnen Baukörper mit Stichleitungen versorgt. Als Anschlußleitungen für Geschoßbauten werden in der Regel Rohre mit NW 80 mm vorgesehen, die Einfamilienhäuser werden mit Anschlußleitungen NW 32 mm versorgt. Für die Löschwasserversorgung werden in Abständen von rd. 80 m Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Planung des Netzes, der Armaturen und Einbauten erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen.

4.4.2 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im wesentlichen mit einer Hauptsammelleitung, die vom Norden nach Süden verläuft und im Osten den Planbereich verläßt, um dann an der Gemarkungsgrenze bzw. an der Südwestecke des ersten Bauabschnittes in den Sammler Gemarkungsgrenze zu münden, der bereits mit dem genannten Bauabschnitt realisiert wird.

Die angeführte Hauptleitung nimmt im Nordteil zusätzlich das Schmutzwasser aus dem Bauabschnitt 6.0 auf.

Die Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über Stichkanäle zu den einzelnen Gebäuden.

Die Leitungstrassen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse und in Absprache mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig festgelegt.

Als Rohrmaterial wird Steinzeug vorgesehen, die konstruktiven Details werden im Zuge der Ausführungsplanung gemäß den geltenden Normen festgelegt werden.

4.4.3 Oberflächenwasserableitung

Die Regenwasserableitung für die Straßen und die Dachflächen der mehrgeschossigen und der Einfamilienhausverbauung wird über eigene Rohrleitungen erfolgen. Sie verlaufen meist parallel zu den Schmutzwasserleitungen, verlassen im Südosten den Planbereich und wenden sich nach kurzem Nord-Süd-Verlauf gegen Osten bis zu den mit dem ersten Bauabschnitt realisierten Gräben.

Das in den Bereichen der Grünflächen anfallende Regenwasser wird verdunsten oder zu einem geringen Teil versickern.

Die genaue Trassenfestlegung der einzelnen Kanäle und die Definition aller konstruktiven Details bleibt dem Ausführungsprojekt vorbehalten.

4.4.4 Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung

Die erforderlichen Stromkabel für Mittelspannungszuleitung, Niederspannungsverteilung und öffentliche Beleuchtung werden in Kabelgräben mit Sandbett und PVC Abdeckplatten verlegt.

Die Anordnung der beiden Umspannstationen wurde in Vorgesprächen mit den Stadtwerken Leipzig festgelegt; von diesen Stationen erfolgt die Niederspannungsver-

sorgung.

Die öffentliche Beleuchtung wird für alle Fuß- und Fahrwege vorgesehen, sie wird über einen Dämmerungsschalter automatisch gesteuert.

4.4.5 Telefon- und Breitbandkabelversorgung

Die Führung der Telefonkabel soll in erdverlegten PVC-Kabelrohren bzw. einfach in Sandbett erfolgen. Der Hauptanschluß wird einmal im Osten des Plangebietes an der privaten Regelstation des ehemaligen Versuchsgutes der Universität Leipzig und zum anderen im Nordwesten des Plangebietes in der Curschmannstraße erfolgen.

4.4.6 Gasversorgung

Das erforderliche Rohrnetz besteht aus vermaschten Ringleitungen, die durch die Stadtwerke Leipzig vorgegeben wurden. Die detaillierte Netzplanung und die Festlegung der konstruktiven Details bleibt dem entsprechenden Ausführungsprojekt vorbehalten.

4.5 Anschluß an die übergeordnete Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des internen Wegenetzes erfolgt an die Franzosenallee und über diese an die Prager Straße im Westen und an die Preußenstraße im Osten.

4.5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der vorliegende Planungsabschnitt wird einmal vom Bauabschnitt B-Plan Nr. 141 her über die Franzosenallee und einmal vom bestehenden Netz der Kommunalen Wasserwerke im Bereich der Parkstraße Holzhausen her versorgt.

4.5.3 Entwässerung

Der Anschluß der Schmutzwasserleitungen erfolgt an der Südwestecke des Bereiches B-Plan 141 in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze. An diesem Punkt wird die Einbindung in den Anschlußsammler Gemarkungsgrenze im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnittes vorbereitet.

4.5.4 Stromversorgung

Entsprechend Vorgesprächen mit SWL - Strom wird der im Plangebiet vorgesehene Stationsbau gespeist einmal von einem im Nordwesten bestehenden Mittelspannungskabel in der Curschmannstraße, zum anderen von dem mit dem ersten Bauabschnitt verlegten Kabel.

4.5.5 Telefonversorgung

Gemäß Vorgesprächen mit Vertretern der Telekom wird die Versorgung des Plangebietes sowohl von der Franzosenallee als auch von der Prager Straße erfolgen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Grundlagen

Für das gesamte Rahmenplangebiet wurde im Auftrag der Stadt Leipzig vom Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner ein Grünordnungsplan Leipzig-Probstheida-Curschmannstraße (GOP) erstellt. Dieser baut auf der rechtlichen Grundlage der §§ 4 und 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes auf. Dabei wurden die Forderungen nach Berücksichtigung von Belangen der Umweltvorsorge iSd §§ 1 und 2 des SächsNatSchG und der §§ 1 und 2 BauGB gewährleistet.

Für das Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage zu § 3 UVP-Gesetz vorgeschrieben.

5.2 Gegenwärtiger Zustand

5.2.1 Geologie

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch in einer großflächigen Ausbildung der eiszeitlichen Grundmoränen mit der Sedimentation von Geschiebelehm und Geschiebemergel. Die Grundmoräne besteht aus einer Überlagerung verschiedener eiszeitlicher Vorstöße. Nach der geologischen Karte von 1924 ist im Raum Leipzig-Probstheida das Liegende der eiszeitlichen Ablagerungen etwa in 20 m Tiefe ausgebildet. Tiefer folgen Sande und Tone aus der geologischen Formation des Tertiärs (braunkohlebildende Formation).

Unmittelbar neben dem Plangebiet in östlicher Richtung jenseits der Preußenstraße befindet sich die Altbohrung Probstheida Nr. 353, welche im Mai 84 bis zu einer Tiefe von 30 m eingebracht wurde.

Eine Auswertung dieser Bohrung als Stützung der regional-geologischen Prognose bestätigt die obgenannten Feststellungen.

5.2.2 Grundwasserverhältnisse und -chemie

Der Hauptgrundwasserleiter besteht aus tertiären (braunkohlenzeitlichen) Sanden. Die Grundwasseroberfläche in diesem Grundwasserleiter ist bei rund 20 m Tiefe zu erwarten und für die geplante Bebauung ohne Interesse!

Dagegen bilden die eiszeitlichen Schmelzwassersande einen oberen Grundwasserleiter, dessen Wasserführung stark von der jeweiligen Niederschlagssituation abhängig ist und die demzufolge großen Schwankungen unterliegt. Die Grundwasseroberfläche in diesem Grundwasserleiter kann in feuchten Jahren bzw. Jahreszeiten bereits bei 1 bis 2 m unter Gelände angetroffen werden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen am angrenzenden Flurstück 155c sowie infolge von Beobachtungen während der Bauführung auf demselben Grundstück (Bau-

vorhaben Dolomit Bau GmbH gem. VEP 67) wurde der Ruhewasserspiegel im oberen Grundwasserleiter bei 2,0 m bis 3,6 m unter Gelände erkundet.

Die Untersuchung des Wassers im Plangebiet hat ergeben, daß dieses infolge Überdüngung beeinträchtigt und zur Trinkwassergewinnung nicht geeignet ist. Ein Gutachten beim Chemischen Labor Dr. Betz, Wachau, stellt fest, daß die Werte für Nitrat und AOX teilweise deutlich über den Grenzwerten der sogenannten „Hollandliste“ liegen. Eine konkrete Gefährdung geht nach Einschätzung des Gutachters hiervon jedoch nicht aus. Die Belastung wird sich mittelfristig durch Aufgabe der Landwirtschaft wieder abbauen. Konkrete Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind Angaben über die Grundwassergefährdung im Untersuchungsgebiet in der „Karte der Grundwassergefährdung“ aufgeführt. Diese Karte mit ehemals hohem Geheimhaltungsgrad in der DDR dokumentiert Altdeponien, Grundwasserverseuchungen u.a. durch chemische Unfälle und die jeweilige Art der Schadstoffbelastung. Eine Auswertung der Karte im Bereich des Plangebietes ergibt, daß in der unmittelbaren Umgebung keine derartigen Eintragungen vorhanden sind.

5.2.3 Flora

Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen, ist z.Z. als Acker mit Gerste genutzt. An den Feldrandstreifen findet sich (lt. GOP Dr. Bormann) folgende Feldschicht

Equisetum arvense	-	Ackerschachtelhalm
Urtica dioica	-	Große Brennnessel
Rumex obtusifolia	-	Stumpfbblätteriger Ampfer
Chamomilla recutita	-	Echte Kamille
Matricaria maritima	-	Geruchlose Kamille
Solidago virgaurea	-	Gemeine Goldrute
Cirsium arvense	-	Ackerkratzdistel
Arctium minor	-	Kleine Klette
Hordeum vulgare	-	Mehrzeilige Gerste (Hauptfrucht)
Apera spica-venti	-	Gemeiner Windhalm

5.2.4 Fauna

Im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden folgende Tierarten festgestellt (lt. GOP Dr. Bormann):

Abkürzungen:

BArtSchV	-	Bundesartenschutzverordnung (besonders geschützt)
BJagdG	-	Bundesjagdgesetz (regelt Schutz jagdbarer Tiere durch Schonzeiten)
RLS	-	Rote Liste Sachsen (Gefährdungsgrad)
BV	-	Brutvogel
NG	-	Nahrungsgast

- z.B. (20) - Angabe der Aufnahmefläche bei RLS-Arten und den Flächen unmittelbar zuordnungsbaren Arten

Arten:

(Mollusca) Cepaea hortensis	- Gartenschnirkelschnecke
(Hexapoda) Aglais urticae	- Kleiner Fuchs
(Aves) Columba livia forma domestica	- Verwilderte Haustaube, BJagdG, BV
Columba palumbus	- Ringeltaube, BJagdG, BV
Sreptopelia decaocto	- Türkentaube, RLS: in Rückgang befindlich, BJagdG, BV
Apus qpus	- Mauersegler, BArtSchV, NG
Alauda arvensis	- Feldlerche (20), (23), RLS: in Rückgang befindlich, BJagdG, BV
Hirundo rustica	- Rauchschnalbe, BArtSchV, NG, (BV?)
Pica pica	- Elster, BJagdG, BV
Parus major	- Kohlmeise, BArtSchV, BV
Parus caeruleus	- Blaumeise, BArtSchV, BV
Turdus merula	- Amsel, BArtSchV, BV
Phoenicurus ochruvus	- Hausrotschwanz, BArtSchV, BV
Sylvia atricapilla	- Mönchsgrasmücke, BV (12)
Sylvia communis	- Dorngrasmücke (17) RLS: in Rückgang befindlich, BArtSchV, BV
Sylvia curruca	- Klappergrasmücke, BV
Phylloscopus collybita	- Weidenlaubsänger, BArtSchV, BV
Sturnus vulgaris	- Star, BArtSchV, BV
Carduelis chloris	- Grünfink, BArtSchV, BV
Carduelis carduelis	- Stieglitz, (1), BArtSchV, BV
Acanthis cannabina	- Bluthänfling (5) RLS: in Rückgang befindlich, BArtSchV, BV
Serinus serinus	- Girlitz, BArtSchV, BV
Fringilla coelebs	- Buchfink, BArtSchV, BV
Passer domesticus	- Haussperling, BArtSchV, BV
Passer montanus	- Feldsperling, BArtSchV, BV
(Mammalia) Vulpes vulpes	- Fuchs, BJagdG

5.3 Planung

Der GOP Dr. Bormann sieht für den Bereich zwischen (Bezeichnungen lt. Rahmenplan) BA 4.2, BA 4.3 und der Bebauung BA 2.0 sowie BA 3.0 einen öffentlichen Grünzug in Form einer Parkanlage mit offener, auenartiger Gestalt vor, in welcher die Kaltluftproduktion und deren Abfluß noch bedingt ermöglicht werden können.

Für diesen Grünzug wurde ein Gestaltungskonzept mit dem Grünflächenamt ausgearbeitet, welches im Teilbereich des Plangebietes B-Plan Nr. 175 Franzosenallee realisiert werden soll.

Als Hinweis werden in der Folge verschiedene Pflanzenlisten angeführt, die sowohl in den flächigen als auch in den Einzelfestsetzungen des Rechtsplanes bevorzugt verwendet werden sollen, um eine für das Plangebiet einheitliche übergreifende Artengesellschaft zu fördern.

Im Privatbereich des Geschößwohnungsbaues kann im Anschluß an die Terrassen

durch Stauden und Klettergehölze die Abgrenzung von Privatsphären gewährleistet werden. Als Unterstützung dieser Maßnahme sind leichte Geländemodellierungen möglich.

Die Müllstandplätze, Parkplätze sollen durch geeignete intensive Begrünung, auch unter Verwendung von Kletterpflanzen auf Rankhilfen, weitgehend abgeschirmt werden.

5.4. Zusammenfassung der Maßnahmen

5.4.1 Öffentlicher Grünzug: Der öffentliche Grünzug erfährt eine Geländemodellierung nach abgestimmtem Konzept mit offenen, auenartigen Charakter mit großräumigen, teilweise kräuterreichen Wiesengruppen und einigen Gehölzgruppen, welche gegen die Baugebiete verdichtet werden. Als zusätzliches Element ist die lockere Führung von Fahr- und Fußwegen mit wassergebundener Tragschicht vorgesehen.

5.4.2 Grün im Bereich der Geschoßwohnungsbauten: Diese Flächen umfassen die Baufelder nach Abzug der privaten Terrassen sowie der Zugänge und werden durch geeignete Geländemodellierungen und Bepflanzungen gestaltet. Kleine, überschaubare Spielplätze für Kleinkinder können angelegt werden.

5.4.3 Private Freiflächen: Diese Flächen sind den verschiedenen Einfamilienhäusern zugeordnet und sind weitgehend von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Errichtung von dezentralen Regenrückhaltevorrichtungen (Regenrückhalteschächte, Versickerungsmulden, Rigolenversickerung usw.) wird angestrebt, ebenso die Verwendung von Rasengittersteinen für die nötigen Autoabstellplätze und deren Abschirmung durch Bepflanzung. Die Auswahl der Pflanzen und die Gestaltung der Begrünung wird dabei den Neigungen der zukünftigen Hausbesitzer überlassen, wobei bevorzugt Pflanzen aus der entsprechenden Pflanzenliste verwendet werden sollen, um eine für das Plangebiet einheitliche übergreifende Artengesellschaft zu fördern. Als grundsätzliche Festsetzung soll gelten, daß mindestens 1 Baum pro 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

5.4.4 Straßenbegleitendes Grün: Die Ausbildung der Hauptsammelstraße als Allee wird komplettiert, die sonstigen Bereiche des straßenbegleitenden Grüns sollen mit geeigneten Gehölzen intensiv bepflanzt und gestaltet werden.

5.4.5 Fassadenbegrünung: Überall, wo es die architektonische Gestaltung zuläßt, sollen Fassaden in geeigneter Weise begrünt werden, auch unter Verwendung von Rankhilfen.

Dabei sind folgende Begrünungsformen zu wählen:

- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünem Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlung im Restjahr)

- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach Stellung des Bauwerkes (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

Die detaillierten Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung erfolgen auf der Ebene der Genehmigungsplanung für die einzelnen Bauwerke und Erschließungsanlagen.

5.5 Vorschlaglisten zur Gehölzeverwendung

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Sandbirke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	-	Feld-Ulme
Juglans regia	-	Walnuß

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Pflanzliste 3: Sträucher

Cornus sanguinea	-	Buthartriegel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe

Pflanzliste 4: Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum

Pflanzliste 5: Klettergewächse:

Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	-	Wilder Wein
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	-	Efeu
Vitis cingnetiae	-	Scharlachwein
Wisteria sinensis	-	Lyzinie
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie

6. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Ausgehend von den Annahmen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes Leipzig-Probsteida-Curschmannstraße wird bei der Bewertung des Eingriffes als Schlüssel der von Rheinland-Pfalz verwendet.

Bewertungsrahmen	Wertfaktor
- Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
- Versiegelte Flächen	0,0
- Wassergebundene Decke/Pflasterflächen	0,1
- Rasengitterflächen, begrünte Dachflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
- Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
- Öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs (1), Nr. 20,25	0,6

Ausgangszustand:

Ackerland	6,2663 ha	Faktor 0,3	Biotopwert	1,88 ha
Versiegelte Flächen	0,5303 ha	Faktor 0,0	Biotopwert	0 ha

Planung:

Bei der Bewertung der Maßnahmen wird stets von dem höchstzulässigem Maß der baulichen Nutzung ausgegangen, welches in der praktischen Umsetzung jedoch nie zur Gänze ausgeschöpft wird. Ebenso wird die zusätzliche Wirkung von Fassaden-

begrünungen nicht in Rechnung gestellt.

	Fläche m²	Faktor	Biotopwert
1. Versiegelte Flächen:			
Überbaubare Flächen (GRZ = 0,36)	16.662		
Hauptsammelstraße	5.335		
Sammelstraße	3.360		
ZWISCHENSUMME	<u>25.357</u>	0,0	0
2. Wassergebundene Decken, Pflasterflächen:			
zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch Stellplätze, Fahrflächen + Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO	8.331		
Mischverkehrsfläche	4.660		
Rad- und Fußwege	1.522		
Öffentliche Parkplätze	190		
ZWISCHENSUMME	<u>14.703</u>	0,1	1.470
3. Gartenflächen, private Grünflächen	21.820	0,4	8.728
4. Öffentliche Grünflächen	<u>6.086</u>	0,6	3.652
SUMME	67.966		13.850

Das geplante Vorhaben **reduziert demnach den Biotopwert des Plangebietes von 1,88 ha auf 1,38 ha** und führt zu einer negativen Bilanz in der Eingriffsbewertung. Die Baumaßnahmen des B-Planes Nr. 175 Franzosenallee und des B-Planes Nr. 141 führen in Summe aber zu einer positiven Gesamtbilanz, wobei weiterhin ein geringfügiger Überschuß an Ausgleichsflächen für die restlichen Bauabschnitte übrig bleibt.

Bebauungsplan	Biotopwert Ausgangszustand	Biotopwert Planung
Nr. 141	3,38	3,95
Franzosenallee	1,88	1,38
SUMME	5,26	5,33

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Wie bereits mehrfach geschildert, befindet sich praktisch das gesamte Plangebiet in der Verfügbarkeit der VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probstheida mbH & Co. Entwicklungs K.G. Diese wird gebildet von der VEBA Immobilien AG, Bochum und der UNTERPLAN Baubetreuung GmbH, Leipzig. Die beteiligten Gesellschaften verfügen jeweils über große, jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiete des Wohnbaues, der Erschließung von Neubaugebieten und allen damit zusammenhängenden Maßnahmen. Neben diesem nachweisbaren Know-how bieten sie auch die nötige finanzielle Gewähr, um als solider Partner der Stadt Leipzig das gesamte Vorhaben in kurzer Zeit zu bewältigen.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig wurden in Konkretisierung der Festsetzungen der Rahmenvereinbarung vom 03.11.1995 mit Erschließungsvertrag geregelt.

Planverfasser:
Unterplan Baubetreuung GmbH - Leipzig
in Kooperation mit
Planungsgruppe Unterberger - Meran/Südtirol
Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger
Mitarbeit: Architekten Christine Unterberger
Eric Haider
Anders Norman
Gaetano Rinaldo
Bauingenieure Josef Oberhofer
Ulrich Innerhofer

Leipzig, am 22. Oktober 1998

ÜBERSICHTSPLAN MIT BEGRENZUNG/ÜBERSCHNEIDUNG DER PLANGEBIETE B-PLAN 141 UND B-PLAN 175

