



Diezmannstraße 67
D-04207 Leipzig
Tel. 0341/4 15 41 0
Fax 0341/4 15 41 11

INGENIEURE + ARCHITEKTEN

Stadt Leipzig

PF 780
04007 Leipzig

Planverfasser

ICL Ingenieur Consult
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH
Diezmannstraße 67
04207 Leipzig

Grünordnung

Knoll Ökoplan GmbH
Trendelenburgstraße 14
04289 Leipzig

Bauherr

GTB Grundstücksgesellschaft mbH
Salzburger Leite 1
97616 Bad Neustadt

**Bebauungsplan Nr. 12.3
“MWZ - Leipzig
Psychiatrische Klinik“**

in Leipzig-Probstheida

Begründung

Anlage 5

Leipzig, 08.01.2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans	3
2.	Nutzungskonzept	4
3.	Lage im Raum/Grenzen des Plangebiets (s. hierzu Anlage 5.3)	6
4.	Bestandssituation	6
4.1	Topografie/Geologie	6
4.2	Altlasten (s. hierzu Anlage 5.3)	8
4.3	Überörtliche Verkehrsanbindung	8
4.4	Gegenwärtige Nutzung	8
5.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen (s. hierzu Anlage 5.3)	9
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Baugrenzen	10
6.4	Höhenentwicklung der Gebäude	11
6.5	Kenndaten der Nutzung und Dichte	12
6.6	Private Stellplätze (s. hierzu Anlage 5.3)	12
7.	Äußere Gestaltung	13
8.	Verkehrerschließung (s. hierzu Anlage 5.3)	14
9.	Ver- und Entsorgung	15
9.1	Versorgung (s. hierzu Anlage 5.3)	15
9.2	Entsorgung (s. hierzu Anlage 5.3)	16
10.	Immissionsschutz (s. hierzu Anlage 5.3)	18
10.1	Schadstoffimmissionen	18
10.2	Lärmimmissionen	18
11.	Grünordnung	20
11.1	Grünordnerischer Bestand	20
11.2	Stadtökologische Ziele	20
11.3	Grünordnerische Flächenbilanz	22
11.4	Grünordnerische Maßnahmen	24
11.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. hierzu Anlage 5.3)	29
	Verbal-argumentative Methode	29
	Hessisches Bilanzierungsmodell	37
12.	Kinderfreundlichkeitsprüfung	38
Anlagen		5.1 bis 5.3

1 Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in Fortsetzung der schrittweisen Verlagerung der Klinikbereiche aus dem Parkkrankenhaus Leipzig Südost (Dösen) an den Standort Medizinisch-Wissenschaftliches-Zentrum Leipzig (MWZ) die Behandlungsbereiche neu zu etablieren. Bisher befinden sich in der Umgebung des Plangebietes bereits das Herzzentrum Leipzig, die Suchtbehandlungsklinik Soteria und ein medizinisches Laborgebäude. In Ergänzung zum Herzzentrum wurde ab Dezember 2000 mit dem Neubau der Somatischen Klinik begonnen werden. Die Psychiatrische Klinik soll den fünften Baustein im Klinikgebiet MWZ darstellen. Das Konzept der Psychiatrischen Klinik sieht aufgrund der räumlichen Nähe zur Suchtklinik Soteria und in Anbetracht der ebenfalls relativ langen Verweildauer der Patienten einen Austausch, z. B. bestimmter Fachdisziplinen, oder die gemeinsame Nutzung der Sporthalle und der Schwimmhalle vor.

Die Stadt Leipzig übergab den Versorgungsauftrag des städtischen Parkkrankenhauses an die Rhön-Klinikum AG. Grundlage dieser Vereinbarung ist ein Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der Rhön-Klinikum AG, der neben dem Neubau des somatischen Teils die Fortführung der psychiatrischen Behandlung regelt. Geplant ist als Psychiatrische Klinik ein Anlagenkomplex mit ca. 296 Betten (211 Betten Erwachsenenpsychiatrie, 15 Betten Drogentherapie, 70 Betten Kinder- und Jugendpsychiatrie), 35 Plätzen für tagesklinische Betreuung psychisch kranker Patienten, Therapiebereichen, Schule, Sportmöglichkeiten und Freianlagen, der den heutigen Behandlungsanforderungen gerecht wird.

Aufgrund der räumlichen und technischen Situation und im Hinblick auf die notwendige wirtschaftliche Betreibung der Kliniken ist eine Umsetzung der neuen Klinikkonzepte der Rhön-AG am Altstandort in Dösen nicht möglich, so dass die Errichtung dieser Neubauten als unbedingt notwendig erachtet wurde.

Die Psychiatrische Klinik wird in unmittelbarer Nachbarschaft zur Soteria stehen. Der Baubeginn ist im Juni 2000 erfolgt, so dass die Inbetriebnahme im Frühjahr 2002 erfolgen kann.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12.3 umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 12, dessen Aufstellung am 12.12.1990 für das Medizinisch-Wissenschaftliche Zentrum von der Stadt Leipzig beschlossen wurde. Aufgrund der oben beschriebenen konkreten Planungsabsichten wurde die Plangebietsfläche von ca. 5,95 ha festgelegt und wird für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.

Der Umgriff des Plangebietes befindet sich derzeit - planungsrechtlich betrachtet - im Außenbereich und wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. lag brach.

Um das Vorhaben Psychiatrische Klinik realisieren zu können und weiterhin planungsrechtliche Sicherheit zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag erforderlich.

2 Nutzungskonzept

Mit der Verlagerung der medizinischen Versorgung vom Parkkrankenhaus Leipzig Südost (Dösen) nach Probstheida wird mit der Psychiatrischen Klinik, neben der Sicherung der medizinischen Grundversorgung, das Diagnose- und Behandlungsspektrum in diesem speziellen Fachbereich erweitert und erneuert.

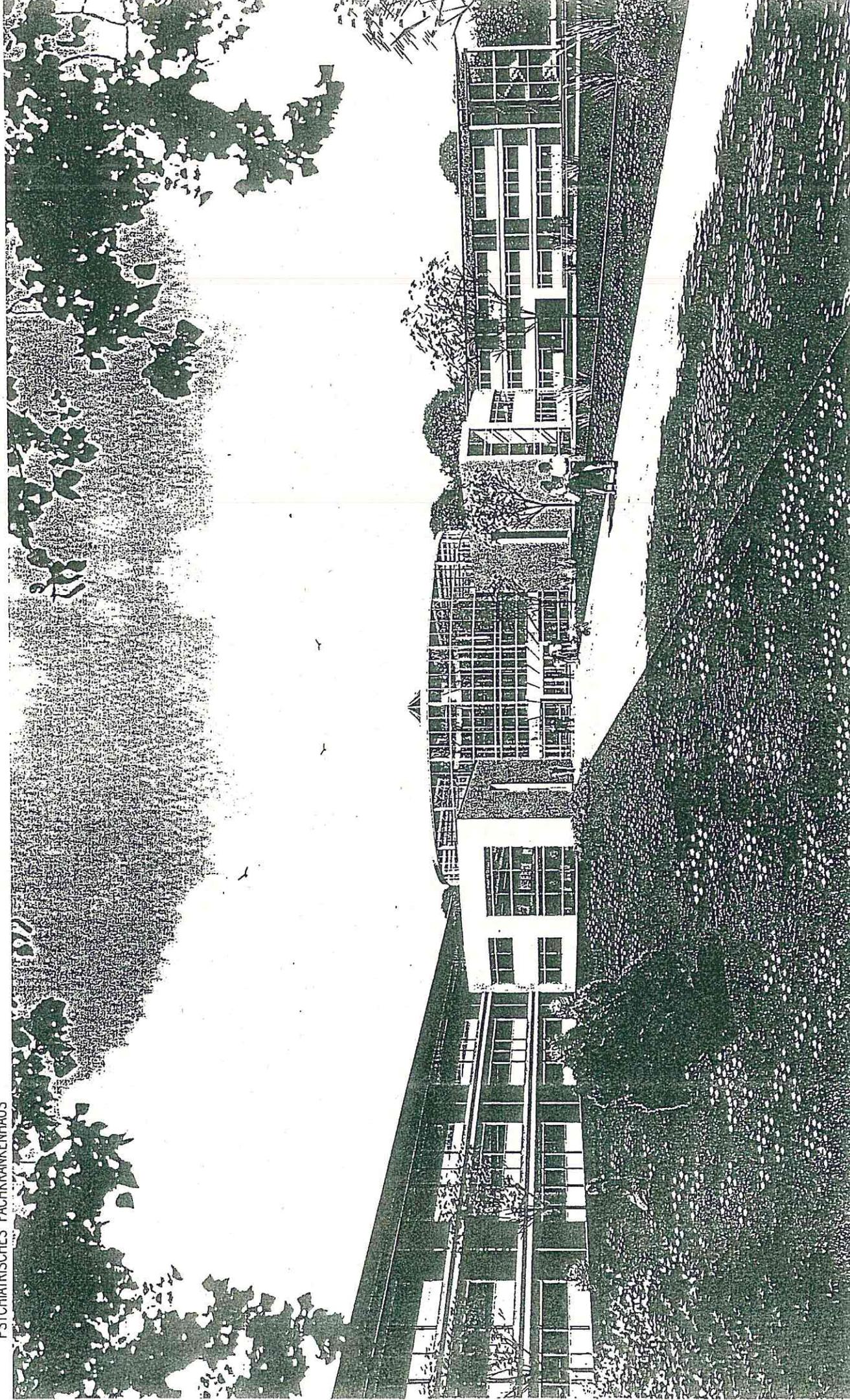
Die bereits vorhandenen Fachdisziplinen aus dem Parkkrankenhaus werden mit Errichtung der Psychiatrischen Klinik um neue Behandlungsmethoden und erweiterte Möglichkeiten zur tagesklinischen Betreuung von Patienten ergänzt.

Der Gebäudekomplex wird radial von der Morawitzstraße aus über den Haupteingang des im Grundriss kreisförmigen Zentralbaus, Bereich A, erschlossen. Dieser bauliche Zylinder beinhaltet in „Knotenfunktion“ die Eingangshalle der Psychiatrischen Klinik im Erdgeschoss und bindet in den Obergeschossen durch Galerien die Funktionsbereiche B ein. Im Untergeschoss des Zentralbaus befinden sich allgemeine Wirtschafts- und Versorgungsräume. Ferner können über den tiefer liegenden Andienungsbereich die Ver- und Entsorgung erfolgen oder auch Liegendkrankenfahrten realisiert werden. Das Untergeschoss wird dafür ebenfalls radial zum Gebäude durch eine separate Zufahrt von der Morawitzstraße aus erschlossen.

Die maximal dreigeschossigen Funktionsbereiche über quadratischem Grundriss bzw. Winkelsegment sind über Eck auf allen Ebenen an den beschriebenen zentralen Rundbau angeschlossen und beinhalten neben den Behandlungs- und Versorgungsbereichen die Patientenzimmer. Die Innenhöfe und Zonen zwischen den Bettenhäusern sind den Patienten als Freibereiche und grüne Aufenthaltsflächen zugänglich.

Die Betten- und Behandlungshäuser I und II enthalten insgesamt elf Stationen für die Erwachsenenpsychiatrie. Das flächenmäßig etwas kleinere Bettenhaus III enthält drei Stationen der Kinder- und Jugendpsychiatrie.

PARKKRANKENHAUS LEIPZIG – DÖSEN
PSYCHIATRISCHES FACHKRANKENHAUS



RHÖN-KLINIKUM AG



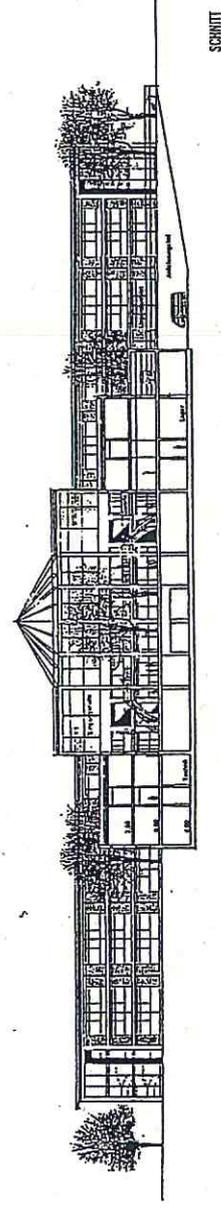
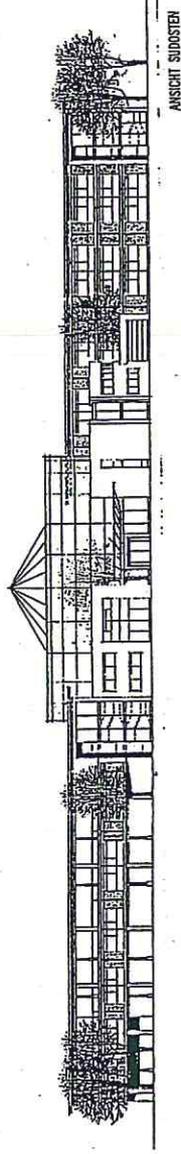
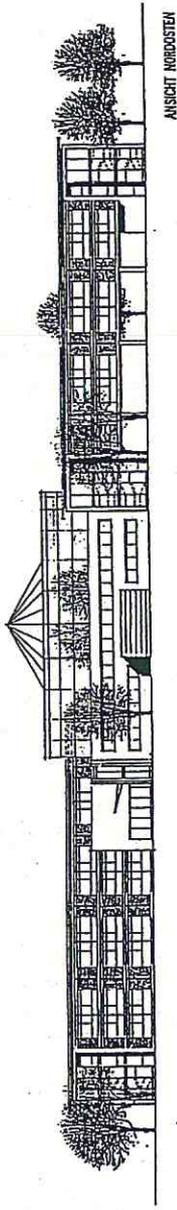
KASEL

PLANUNGSBÜRO FÜR INNENARCHITEKTUR + DESIGN



TMK ARCHITEKTEN LEIPZIG
THIEDE • MESSTHALER • KEITEL

PARKKRANKENHAUS LEIPZIG – DÖSEN
PSYCHIATRISCHES FACHKRANKENHAUS



Die Geschosse und Funktionsebenen stellen sich wie folgt dar:

	Zentralbau (Eingangsbereich)	Bettenhaus I (Erwachsenen- psychiatrie)	Bettenhaus II (Erwachsenen- psychiatrie)	Bettenhaus III (Kinder- und Jugend- psychiatrie)
UG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andienung ▪ Wirtschafts- und Versorgungsräume 	---	---	---
EG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rezeption ▪ Kiosk, Küche, Café ▪ Funktionsdiagnostik ▪ Ergotherapie ▪ Ambulanz ▪ Tagesklinik ▪ Werkstätten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Station mit 20 Betten ▪ Bewegungstherapie ▪ Privatpraxen für Neurologie und Internistik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei Stationen mit je 22 Betten für Gerontopsychiatrie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Station mit 22 Betten ▪ Tagesklinik mit 10 Plätzen ▪ Klinikschule
1. OG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwaltung ▪ Klinischer Arzt-dienst ▪ Ergopsychiatrie für Kinder- und Jugendliche ▪ Andachtsraum ▪ Galerie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Station mit 22 Betten ▪ Station mit 21 Betten für allgemeine Psychiatrie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei Stationen mit 22 Betten für allgemeine Psychiatrie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Station mit 24 Betten ▪ Dachterrasse
2. OG	---	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwachungsstation mit 18 Betten ▪ Station mit 20 Betten zur Alkoholentgiftung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei Stationen mit je 20 Betten für Motivationstherapie gegen Alkohol/Drogen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Station mit 24 Betten für Suchtkranke

Ferner sieht das Konzept die Integration einer Sporthalle und einer Schwimmhalle im Bau-fenster C vor.

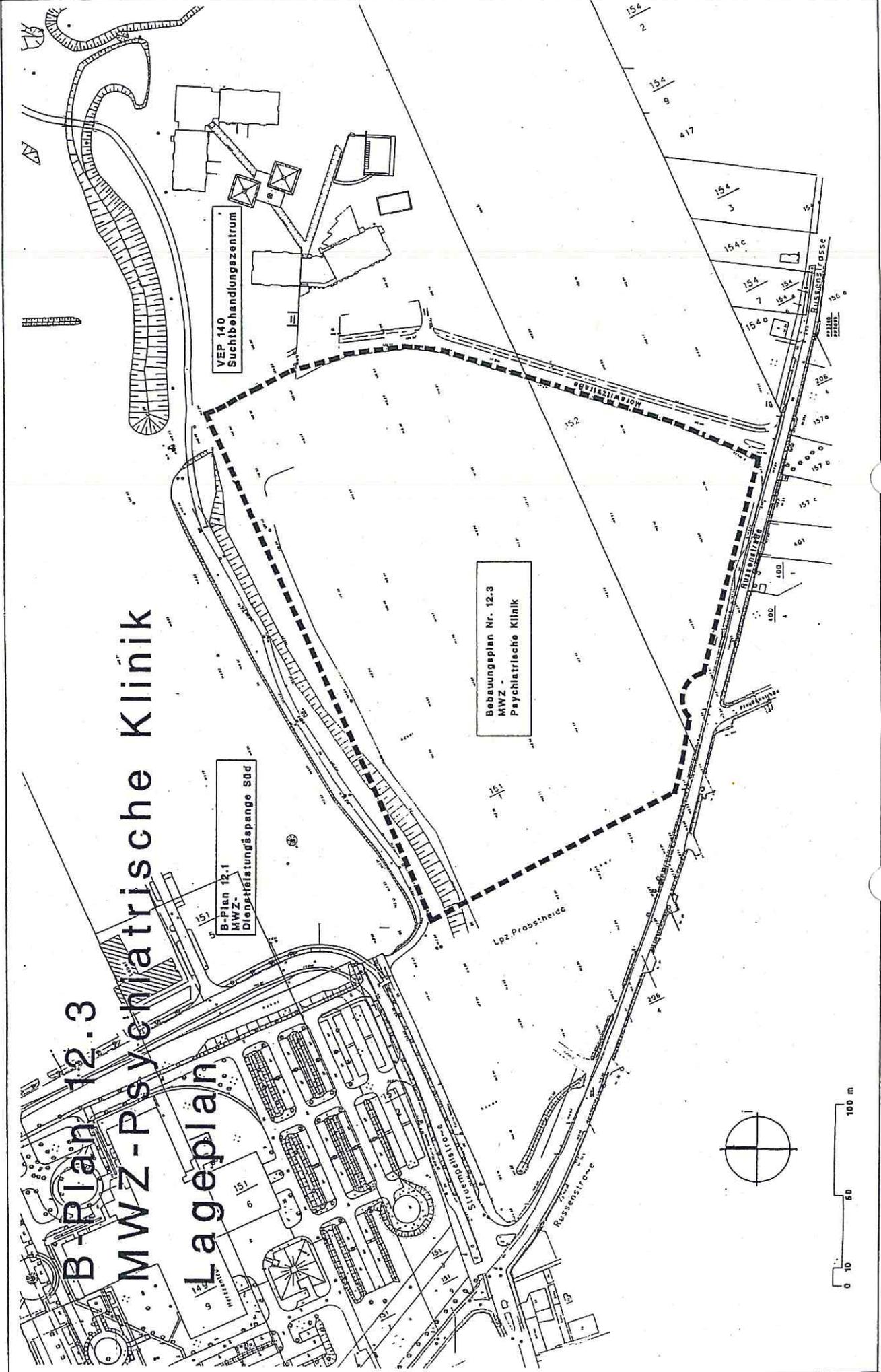
Insgesamt zeichnet sich das architektonisch kompakte Konzept dadurch aus, dass aufgrund der Organisation der Behandlungsbereiche in überschaubaren Einheiten und deren Anord-nung im Gebäude kurze Wege die Funktionsbereiche verbinden. Räumlich notwendige Grenzen sowie die Möglichkeit des Austauschs der einzelnen Fachbereiche untereinander sind damit zugleich gegeben. Durch die Anlage von attraktiv gestalteten Innenhöfen und grün-zen Zonen wird innerhalb der Gebäudetrakte zudem der notwendige Abstand zwischen den Behandlungseinheiten gewahrt. Die verschiedenen Anforderungen sind damit auf engstem Raum umgesetzt.

Das Freiflächenkonzept um das Gebäudeensemble sieht bei Minimierung der versiegelten Flächen eine intensive Begrünung der Flächen vor. Geplant ist im Westen des Gebäude-komplexes die Anlage eines Klinikgartens mit verschiedenen Erlebnisbereichen und einer

B-Plan 12.3

MWZ-Psychiatriische Klinik

Lageplan



VEP 140
Suchtbehandlungszentrum

Bebauungsplan Nr. 12.3
MWZ -
Psychiatriische Klinik

B-Plan 12.1
MWZ -
Dienstleistungspange Süd



großen Vegetationsvielfalt, die die menschlichen Sinne auf unterschiedliche Weise ansprechen. Im Bereich des Gebäudevorplatzes zur Morawitzstraße hin sind großzügige Grünflächen mit repräsentativer Begrünung einschließlich Baumpflanzungen geplant. Ein aus dem Inneren der Eingangshalle heraustretender Wasserlauf soll als Leitmotiv in diese Grünflächen integriert werden. Die Klinik wird insgesamt einen freundlichen, in Grün eingefassten Charakter erhalten.

3 Lage im Raum/Grenzen des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Leipzig in der Gemarkung Probstheida. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,90 ha und grenzt östlich unmittelbar an den VE-Plan Nr. 140/Suchtbehandlungszentrum Leipzig bzw. die Morawitzstraße und nördlich an den B-Plan Nr. 12.1/DL-Spange Süd an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die geplante nördliche Straßenbegrenzungslinie der neu ausgebauten Russenstraße. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich die westliche Begrenzung für die Vorbehaltsfläche der Straßenbahntrasse, deren Fläche mit vorliegender Planung flächenbezogen im Endschleifenbereich planungsrechtlich gesichert wird.

Von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen:

Flurstück-Nr. 151/1, 152

4 Bestandssituation

4.1 Topografie/Geologie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 140 bis 143 m ü. NN mit einem Gefälle von Süd nach Nord, wobei sich der Hochpunkt im Bereich der späteren Eingangshalle der Klinik befindet. Aufgrund der beschriebenen Reliefenergie muss im Zuge des architektonischen Entwurfs besonders auf die Geländeneigung eingegangen werden bzw. sind Geländemodellierungen notwendig. Da das Gelände ebenfalls in Richtung Russenstraße leicht abfällt, ist nicht mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten zu rechnen.

Für den Standort des geplanten Vorhabens wurde die Erstellung eines Baugrundgutachtens veranlasst. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Bereich der Klinik mit sehr wechselhaften Baugrundverhältnissen zu rechnen ist.

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter
0,3 - 0,4 m	Mutterboden	
< 1 - 3 m	Geschiebelehm/-mergel mit eingelagerten Schmelzwassersanden	Quartiär, Saale- und Elsterkaltzeit
2,8 - < 8 m	Sand bzw. Sand/Ton/Wechsellagerung	Quartiär, Frühpleistozän
< 11 m	Geschiebemergel, bestehend aus überwiegend Ton und Schluffen	Quartiär

Die hydrologischen Verhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Als maßgebliche grundwasserführende Schicht fungieren im Plangebiet die Sande. Sowohl der Geschiebelehm als auch der Geschiebemergel sind als Grundwasserstauer zu betrachten. Bedingt durch die unterschiedlichen Tiefenlagen der einzelnen Bodenarten ist der Grundwasseranschnitt starken Schwankungen unterworfen. In den Aufschlüssen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 2,5 m und 4,3 m angeschnitten. Nach Abschluss der Bohrarbeiten stellte sich ein relativ einheitlicher Grundwasserspiegel bei 138 - 139 m ü. HN ein.

Aufgrund des o. g. Schichtenaufbaus und der hydrologischen Verhältnisse wird von Seiten des Baugrundgutachtens der Standort für das Vorhaben baugrundseitig zwar für geeignet eingeschätzt, jedoch ist bei der Gründung der Gebäude ein erhöhter baulicher Aufwand erforderlich.¹

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollte von einer Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet abgesehen werden.

¹ Baugrundgutachten für die Psychiatrische Klinik Leipzig – WPW GEOCONSULT GmbH, Stand: 08/99

4.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich eine Altlastverdachtsfläche mit der Kennziffer 65320224 des Altlastenkatasters der Stadt Leipzig. Es handelte sich hierbei um eine ehemalige Kiesgrube, die in der Zeit zwischen 1911 und 1938 wieder verfüllt wurde. Die Untersuchung von Bodenproben im Zuge des erweiterten Baugrundgutachtens ergab, dass neben Erdstoff- und Schuttablagerungen auch schwermetallhaltige Stoffe verfüllt wurden, die teilweise die Z2-Werte der LAGA-Richtlinie zur Beurteilung von Altablagerungen überschritten.

Aufgrund dieser Erkenntnisse erfolgte bereits der Aushub und die fachgerechte Entsorgung der Altlast im Frühjahr 2000.

Die Kennzeichnung der Altlastverdachtsfläche in der Planzeichnung konnte somit entfallen.

4.3 Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Vorhaben wird über die Morawitzstraße und an die Russenstraße angebunden, die wiederum über die Nieritzstraße und Bockstraße sowie die Preußenstraße und Franzosenallee an die Prager Straße anschließt. Damit ist in nordwestlicher Richtung die Verbindung zum Stadtzentrum und in südöstlicher Richtung ins Stadtumland und zur geplanten BAB A 38 gegeben.

4.4 Gegenwärtige Nutzung

Das Gelände wurde überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten ist eine ca. 40 m² große Fläche mit Schotterablagerungen aus der Bauphase der Suchtklinik vorhanden. Restriktionen, die die Bebaubarkeit des Plangebietes einschränken würden, liegen nicht vor.

Von besonderer Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes ist der im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Grünzug, der ausgehend vom Kreuzungsbereich Strümpellstraße/Russenstraße die Grünverbindung zur Niederung der Rietzschke bzw. zum LSG „Etzoldsche Sandgrube“ sichert.

Dieser großflächige Grünbereich hat sich in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit den dort angelegten Pflanzungen und der Anlage naturnaher Regenrückhaltebecken zu einem besonderen Naturpotential entwickelt, das mit dem vorhandenen Fußwegesystem einen attraktiven Naherholungsbereich für die Anwohner des Stadtteils und die Klinikgäste darstellt. An diesen Grünzug angebunden ist derzeit bereits der Klinikgarten der Suchtklinik Soteria. Der Klinikgarten der Psychiatrie wird dazu eine weitere Ergänzung sein und ebenfalls direkt mit dem Grünzug verbunden sein. (Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Patienten sind diese Gärten jedoch nicht als öffentliche Parkanlagen zu betrachten.)

5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die Stadt Leipzig ist im Landesentwicklungsplan im System der zentralen Orte als Oberzentrum ausgewiesen. Zum Ausstattungskatalog eines Oberzentrums gehören u. a. Krankenhäuser. Somit entspricht das Vorhaben den Zielen der Landesentwicklung.

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Sondergebietsfläche dar. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan heraus abgeleitet. Analog zu den benachbarten Bebauungsplänen ist auch in der vorliegenden Planung die Vorbehaltsfläche der künftigen Straßenbahntrasse planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Probstheida (Etzoldsche Sandgrube), dessen Grenzen derzeit neu festgesetzt werden, befindet sich ca. 200 m östlich des Plangebietes.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zu den Flächen für die benachbarten Klinikbereiche wird für diesen Bebauungsplan ebenfalls die Nutzungsart Sondergebiet „Klinik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Über die besondere Zweckbestimmung wird die Nutzung weiter differenziert, so dass die Übernahme wesentlicher Funktionsbereiche aus dem Parkkrankenhaus Leipzig Südost (Dösen) bzw. neue Behandlungsmethoden in der neuen Psychiatrische Klinik gewährleistet sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine **GRZ 0,3** festgesetzt. Hinzu kommt die gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu maximal 50 % nach den Regeln der Baunutzungsverordnung, z. B. für Stellplätze, so dass real eine GRZ von maximal **0,45** erreicht werden kann.

Die verbleibenden Flächen stehen für ökologische Maßnahmen der Grünordnung und Freiflächengestaltung zur Verfügung.

Betrachtet man das Plangebiet insgesamt, so steht nach Abzug aller versiegelten Flächen ein Flächenanteil von mindestens 55 % am Gesamtgrundstück für intensive Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Bruttogeschossfläche wird mit einer **GFZ von 0,50** als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert ergibt sich aus der geplanten Bruttogeschossfläche von überschlagsweise 26.000 m² für den Klinikbereich zuzüglich maximal 2.000 m² für eine Sporthalle und eine Schwimmhalle.

Insgesamt ist das Maß der baulichen Nutzung damit städtebaulich sinnvoll und hinsichtlich der notwendigen baulichen Nutzungsflexibilität ausreichend definiert.

6.3 Baugrenzen

Das Gegenüber der beiden Eingangsbereiche der Psychiatrischen Klinik und der Suchtklinik Soteria betont den engen inhaltlichen Zusammenhang dieser beiden Kliniken.

Städtebauliches und architektonisches Ziel für den Bereich Psychiatrische Klinik ist die funktionelle, kompakte Verknüpfung der Funktionsbereiche und deren architektonische Umsetzung durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper und Wahl von unterschiedlichen Grundrissformen. Geplant ist daher ein zusammengehöriger Baukomplex mit integriertem Sportbereich.

Um dieses Konzept umsetzen zu können, wird über den Bebauungsplan die Lage des Baukörpers im Plangebiet mittels Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und der grünordnerischen Festsetzung F7 eine vollflächige Versiegelung des festgesetzten Baufensters nicht zulässig ist. Damit wird sowohl dem Anspruch der Minimierung der Flächenversiegelung als auch der notwendigen baulichen Flexibilität Rechnung getragen.

6.4 Höhenentwicklung der Gebäude

Grundsätzlich ist die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper an den vorhandenen Höhen der Suchtklinik Soteria orientiert und liegt mit Ausnahme der Spitze des Glaskegels der Eingangshalle ungefähr auf gleichem Höhenniveau. Mit den Festsetzungen zu den Oberkanten der baulichen Anlagen sind die maximalen Höhen der Baukörper im Bebauungsplan planungsrechtlich definiert und die gewünschte städtebauliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Während die Bettenhäuser maximal dreigeschossig (einschließlich Erdgeschoss) errichtet werden, soll ausnahmsweise zur Betonung der Eingangssituation der Psychiatrischen Klinik und als bauliches Gegenüber zur Eingangszone der Soteria Klinik der Zylinder des Zentralbaus durch eine kegelförmige Glaskonstruktion überhöht werden. Der Rundbau als räumliche, funktionale und kommunikative Mitte soll mit diesem architektonischen Ausdrucksmittel hervorgehoben werden.

Mit einem Abstand von ca. 100 m zur benachbarten zweigeschossigen Wohnbebauung wird ebenso Rücksicht auf diese Nutzung genommen und durch die intensive Freiflächengestaltung mit Großgrün der städtebaulich notwendige Zwischenraum geschaffen.

6.5 Kenndaten der Nutzung und Dichte

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	Gesamt [m ²]
1.	überbaubare Fläche	17.520
2.	nicht überbaubare Fläche: ohne Pflanzbindung	7.140
3.	nicht überbaubare Fläche: mit Pflanzbindung	22.760
4.	Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)	6.680
	Summe Baugrundstück	54.100
5.	Vorbehaltsfläche Straßenbahn	5.440
	Geltungsbereich	59.540

6.6 Private Stellplätze

Für das Bauvorhaben Psychiatrische Klinik werden Kfz-Stellplätze für Angestellte, Patienten und Besucher der Klinik im Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

Der Richtwert für Kliniken von je einem Stellplatz pro drei bis fünf Betten gemäß VwV Sächs-BO, das heißt bei vorliegender Planung bei einer Kapazität von ca. 296 Betten, 35 Tagespatienten, Besuchern und Personal 65 - 100 Kfz-Stellplätze, entspricht nicht dem tatsächlichen Bedarf. Dies zeigt sich bereits deutlich am Stellplatzbedarf für die benachbarte Suchtklinik Soteria, die aufgrund einer ähnlichen Bettenzahl und der ebenfalls längeren Verweildauer der Patienten als Vergleich herangezogen werden kann.

Den Ermittlungen für die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) liegt folgende Bedarfsanalyse zugrunde:

Personal: 250 - 300

Patienten: 310

Besucher (täglich): 60 - 80

Der reale Bedarf an Stellplätzen für die Psychiatrische Klinik liegt damit bei ca. 170 Stellplätzen. Die dafür notwendige Fläche einschließlich Erschließung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung einer geringeren Fläche hätte zur Folge, dass Parkmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden würden. Eine Verlagerung von Stellplatzflächen ist jedoch schon allein aufgrund des Verursacherprinzips unbedingt abzulehnen.

Der Stellplatzbereich St 2 ist zusätzlich zur allgemeinen Eingrünung des Parkplatzes durch eine Heckenpflanzung parallel zur Russenstraße gegenüber der benachbarten Wohnbebauung abgeschirmt und räumlich gefasst. Ziel ist es, hier die Aussicht bzw. Einsicht der Anwohner auf das Klinikgelände nicht durch unattraktiv angelegte Stellplatzflächen zu beeinträchtigen.

7 Äußere Gestaltung

Der Zentralbau besteht aus einem massiven äußeren Zylinder, in dem mittig ein zweiter Zylinder als Stahl-/Glaskonstruktion eingeordnet ist. Dieser zweite Körper ragt um ca. eineinhalb Geschosse über den massiven Baukörper hinaus und wird von einer Stahl-/Glaskonstruktion in Kegelform abgedeckt. Die Dachflächen über dem massiven Zylinderbereich sind als Flachdach an die mittige Konstruktion angeschlossen. (Anlagen zur Belichtung und Belüftung der darunter liegenden Räume müssen natürlich in der Flachdachkonstruktion berücksichtigt werden.) Die Fassade des Zentralbaukörpers wird als geputztes Wärmeverbundsystem mit Lochfenstern ausgeführt. Der Putz erhält einen lichten Farbanstrich.

Sämtliche Stahlteile der Stahl-/Glaskonstruktion sollen als architektonische Besonderheit sichtbar bleiben und tragen wesentlich zum freundlichen, leichten Eindruck der Eingangshalle bei.

Die anschließenden Bettenhäuser erhalten als Außen- sowie Hoffassaden vorgehängte Fassadenelemente aus thermisch getrennten Aluprofilen mit Fensterelementen und geschlossenen Paneelfeldern. Die geschlossenen Fassadenfelder werden farbig behandelt. Die oberen Gebäudeabschlüsse sind als Flachdächer ausgebildet und sollen teilweise begrünt werden.

Dem sichelförmigen, eingeschossigen Bauteil des Bettenhauses III - Kinder- und Jugendpsychiatrie - kommt besondere Bedeutung zu, da dieses Dach als begehbare Gründach und damit als besondere Freifläche gestaltet werden soll.

Insgesamt wird sich der Neubau der Psychiatrischen Klinik durch die Aufgliederung der Gebäudemassen in einzelne, klar definierbare geometrische Baukörper, die stimmige Farbwahl der Fassadenflächen, großzügige Glasflächen und durch Modellieren des vorhandenen Geländes sehr gut an seinen Standort anpassen. Für die Patienten wird ein Umfeld zwischen medizinisch-therapeutischer Betreuung und direktem Bezug zu intakter natürlicher Umwelt ermöglicht, um ein attraktives Umfeld zu schaffen, das ganzheitlich zur Genesung des Patienten beitragen kann.

8 Verkehrserschließung

Die Psychiatrische Klinik wird über die angrenzende Morawitzstraße an die Russenstraße angebunden.

Auf Grundstückslänge der Klinik sind dafür mehrere Zufahrten für Patienten, Besucher, Personal und Ver- und Entsorgung auf das Klinikgelände bzw. auf den Parkplatz innerhalb der Straßenbahnwendeschleife vorgesehen.

Während für die Morawitzstraße keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich sind, wurde die Russenstraße mit einer Erweiterung des Straßenquerschnitts auf ca. 16,50 m ausgebaut.

Da es sich bei der Maßnahme nur um einen Ausbau des vorhandenen Straßenquerschnitts handelt und sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, die notwendigen Flächen an die Stadt Leipzig abzutreten, bestand nicht die Notwendigkeit, diese Flächen in den Geltungsbereich aufzunehmen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Verkehr auf der Russenstraße, als Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen, in erster Linie um Pendelverkehrsströme handelt. Der zusätzlich durch den Klinikbetrieb induzierte Verkehr ist dem unterzuordnen. Kosten für den Ausbau der Russenstraße sind dem Vorhabenträger daher nur im Zusammenhang mit der Straßenausbaubeitragssatzung in der entsprechenden Höhe anzutragen.

Im Plangebiet selbst erfolgt analog zu den benachbarten Bebauungsplänen Herzzentrum und Somatische Klinik die gesicherte Trassenfreihaltung für die künftige Straßenbahnlinie, die im Bereich der Psychiatrischen Klinik als Endstation mit Wendeschleife ausgebildet werden soll. Für den Trassenverlauf im Wendebereich wurde im Zuge der vorliegenden Planung von VCL (Verkehrs Consult Leipzig GmbH) eine Studie erarbeitet und die Trassenführung in den Bebauungsplan übernommen. Ziel war eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Wendeschleife bei gleichzeitiger Minimierung der Schallimmissionen, die bei Befahrung der Wendeschleife auftreten können und ggf. bauliche Veränderungen im Bereich der naheliegenden Kinder- und Jugendpsychiatrie mit sich bringen könnten.

Flächen für die Haltestellenbereiche mit verschiedenen Zusatzeinrichtungen wie Fahrraddepot, Endstellenhäuschen, Überdachung sind ebenfalls ausreichend gesichert.

Diese von Bebauung, Bäumen und Großsträuchern freizuhaltenen Vorbehaltsfläche verbleibt bis zur Inanspruchnahme in Privateigentum und wird an die Freiflächen- und Wegegestaltung der angrenzenden Flächen mit einfachen Mitteln (vorwiegend Rasen- und Wiesenfläche) angepasst. Dieses Vorgehen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Bis zum Anschluss an das öffentliche Schienennetz kann das Klinikgelände mittels Busverbindung über die bestehenden Haltestellen im Bereich des Herzzentrums und an der Franzosenallee Ecke Preußenstraße (Entfernung ca. 500 m) erreicht werden. Darüber hinaus ist mit der Realisierung des Straßenausbaus der Russenstraße derzeit die Errichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Nähe des neuen Verkehrskreisels geplant, um das Plangebiet optimal andienen zu können. Eine Ausweitung des Straßenquerschnitts als sogenannte Busbucht ist nicht erforderlich. Von dieser Haltestelle beträgt die Entfernung ca. 250 m bis zum Eingangsbereich der Psychiatrischen Klinik. Eventuell notwendige Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Bushaltestelle erforderlich sind, können im angrenzenden Bereich der Straßenbahnvorhaltefläche angeordnet werden. Die Textliche Festsetzung zur Vorbehaltsfläche wurde in vorliegender Planung dahingehend erweitert. Das Plangebiet und die Suchtklinik Soteria sind damit sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

Das vorliegende Konzept wurde mit der LVB (Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH) abgestimmt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Um- und Neuverlegung von Leitungen im Zuge der Errichtung der Psychiatrischen Klinik erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern. Notwendige Zugangs- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger werden durch den Abschluss von Gestattungsverträgen mit dem Vorhabenträger und mit Eintrag von beschränkten Dienstbarkeiten auf dem Privatgrundstück gesichert.

9.1 Versorgung

- *Trinkwasserversorgung*

Die Versorgung der Psychiatrischen Klinik erfolgt von der vorhandenen Trinkwasserhauptleitung aus, die vom Anschluss Holzhäuser Straße in Richtung Strümpellstraße für die Trinkwasserversorgung des gesamten MWZ gebaut wurde. Dabei wurden bereits an zwei Punkten Abgangsstücke mit Absperrmöglichkeiten vorgesehen, an die die Trinkwasserleitung zur Psychiatrischen Klinik angeschlossen werden kann.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Bereitstellung der geforderten Löschwassermengen ist damit sichergestellt. Ebenso ist die notwendige Feuerwehrumfahrt um den Gebäudekomplex in der Planung berücksichtigt.

- *Gasversorgung*

Vom vorhandenen Anschlusspunkt in der bestehenden Erschließungsstraße (verlängerte Strümpellstraße) am Labor der DL-Spange wird durch den Grünzug in Richtung Soteria-Klinik eine neue Gasleitung verlegt und in Höhe des Parkplatzes vor der Soteria-Klinik in die vorhandene Gasleitung in der Morawitzstraße eingebunden. Von diesem Ringschluss zwischen DL-Spange und Russenstraße werden die Gebäude der Psychiatrischen Klinik angebunden. Damit ist die Gasversorgung gesichert.

- *Elektroenergieversorgung*

Ausgangspunkt bildet die Elektroenergietrasse entlang der DL-Spange, die durch den Grünzug zwischen DL-Spange und Psychiatrischer Klinik weitergeführt werden muss und mittels Ringschluss an das Leitungssystem in der Morawitzstraße angebunden wird. Notwendige Verteilerstationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einzugraben, wenn sie außerhalb bebauter Flächen eingeordnet werden.

- *Telekommunikation*

Das Leitungsnetz zur Telekommunikation wird parallel zur Gas- und Elektrotrasse, ausgehend vom Anbindepunkt vor dem Labor der DL-Spange in der verlängerten Strümpellstraße, aufgebaut und im Bedarfsfall mit dem vorhandenen Netz in der Morawitzstraße verknüpft.

9.2 Entsorgung

- *Schmutzwasserentsorgung*

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Anschlusschächte an den „Nebensammler Strümpellstraße“, der aus Richtung Herzzentrum kommend durch den Grünzug nördlich des Plangebiets verläuft und im Bereich der Rietzschke in den vorhandenen Hauptsammler Ost der KWL (Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH) einbindet und in Richtung Kläranlage Rosenthal entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung ist damit sichergestellt.

- *Regenwasserentsorgung*

Das anfallende Regenwasser wird über den nördlich des Plangebietes liegenden vorhandenen Regenwasserkanal DN 1000 bzw. in offener Grabenführung östlich der Morawitzstraße den vorhandenen Retentionsbecken im Bereich der Rietzschkeniederungen zugeführt, dort behandelt und in den Vorfluter eingeleitet werden.

Mit einem Gutachten des Planungsbüros WPW wurde die Aufnahmefähigkeit dieser Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage für das aus dem Planungsgebiet abzuleitende Niederschlagswasser nachgewiesen.

- *Regenwasserableitung des temporären Parkplatzes*

Um die Psychiatrische Klinik sind zwei Parkplätze mit insgesamt ca. 170 Stellplätzen angelegt. Die Doppelparkreihen werden alle vier Parkstände durch begrunte Flächen und Rasenmulden aufgelockert. Darüber hinaus sind die Randbereiche als Versickerungsflächen ausgebildet. Die Entwässerung erfolgt durch entsprechende Gefälleordnung über die versickerungsfähigen Stellplätze zu den Rasenmulden hin. Unter den Mulden werden Kiesrigolen als Wasserspeicher angelegt, die zusätzlich der Verzögerung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet dienen.

- *Müllentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt über den tieferliegenden Andienungshof der Psychiatrischen Klinik. Als Wendemöglichkeit für die andienenden dreiachsigen Müllfahrzeuge ist dazu auf Ebene des Unterschosses mindestens eine Fläche mit einem eingepassten Durchmesser von 17,50 m erforderlich. Verbunden mit der Wahl der Containergröße ist ferner die Berücksichtigung der lichten Arbeitshöhe und Durchfahrtshöhe der Müllfahrzeuge notwendig. Dies ist im Zuge der architektonischen Ausführung des Gebäudes zu beachten und entsprechend den Anforderungen des Stadtreinigungsamtes herzustellen.

10 Immissionsschutz

10.1 Schadstoffimmissionen

Gemäß den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig zur Senkung des Schadstoffgehalts ist die Luft von vermeidbaren Immissions- und Emissionsbelastungen freizuhalten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung umweltverträglicher Stoffe zur Prozess- und Wärmeerzeugung festgesetzt.

10.2 Lärmimmissionen

Straßenbahntrasse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Flächensicherung für den Bau einer Straßenbahntrasse im Endschleifenbereich. Die Realisierung dieser Maßnahme ist jedoch aufgrund der verlangsamten Flächenentwicklung in der Umgebung des Plangebietes für die nächsten Jahre nicht absehbar. Im Zuge der vorliegenden Planung wird daher von einer Schallimmissionsprognose abgesehen, zumal im Zusammenhang mit der endgültigen Trassenerrichtung ohnehin eine UVP einschließlich Immissionsgutachten - nach dem dann anzunehmenden Stand der Technik - erforderlich sein wird. Ferner wird sich der Vorhabenträger analog zu den benachbarten Flächen vor dem Herzzentrum und der Somatischen Klinik vertraglich verpflichten, eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen auch zu einem späteren Zeitpunkt selbst zu tragen, so dass die LVB bzw. die Stadt Leipzig nicht für diese Kosten aufkommen müssen. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Immissionsschutz zu treffen, die bindend bereits heute schon im Gebäude zu berücksichtigen wären und zusätzliche Kosten erzeugen würden, sind aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Realisierung der Straßenbahntrasse als unverhältnismäßig zu betrachten. Im Bebauungsplan wird daher zwar die städtebauliche Option durch Flächenfreihaltung gesichert, weitere Festsetzungen werden jedoch nicht getroffen.

Kfz-Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionen, die durch den Verkehr auf der Russenstraße und der Nutzung der festgesetzten Stellplatzbereiche auf den Gebäudekomplex bzw. die Freianlagen des Plangebietes wirken, wurde ein Immissionsgutachten vom Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Herrn Goritzka, erstellt.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren, verschiedenartigen Emissionsquellen her, wie im vorliegenden Fall von Parkplätzen (Gewerbelärm nach DIN 4109) und Straßenverkehr

(Verkehrslärm nach DIN 18005), so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln (DIN 4109, Abschnitt 5.5.7).

Als Grundlage für die Berechnung wurden für den Straßenverkehr ca. 5.000 Kfz-Bewegungen/Tag angesetzt, die auf einer Verkehrszählung vom Sommer 1998 beruhen. Für die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplatzbereiche auf die nächstliegende Wohnbebauung und benachbarten Klinikbereiche wurden die in der Begründung unter Punkt 6.6 hergeleiteten 170 Stellplätze, verteilt auf die gemäß Planzeichnung festgesetzten zwei Stellplatzbereiche, angesetzt.

Die schalltechnische Berechnung ergab, dass die maßgeblichen, resultierenden Außenlärmpegel in der vorliegenden Planung unterhalb von 55 db(A) liegen und damit innerhalb des Lärmpegelbereichs I. Entsprechend der DIN 4109 ist für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien bei diesem maximalen Außenlärmpegel ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R_{w,res}$) von 35 db (A) bzw. 30 dB (A) für Aufenthaltsräume oder Unterrichtsräume zu gewährleisten. Da diese erforderlichen Schalldämmmaße bereits mit den Anforderungen aus der Wärmeschutzverordnung erbracht werden müssen, kann innerhalb des Bebauungsplans auf Festsetzungen zum schalltechnischen Immissionsschutz verzichtet werden.

Ergänzend wird ferner auf folgende zwei Sachverhalte in der Beurteilung der Schallimmissionssituation auf dem Klinikgelände hingewiesen:

- Die Werte der DIN 18005 sind als orientierende Vergleichswerte in der o. g. Schallimmissionsprognose angeführt. Als „Orientierungswerte“ verfügen diese jedoch über keinen normativen Charakter und sind daher der konkreten Nutzung entsprechend im Einzelfall zu prüfen und anzupassen. Das Lärmschutzbedürfnis einer psychiatrischen Klinik mit einer relativ langen Verweildauer der Patienten und dem Ziel der Reintegration in eine „normale“ Umwelt wird im Vergleich zu Kliniken für Akutbehandlungen geringer eingeschätzt und ist eher dem eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar. Im architektonischen Raumkonzept des Klinikgebäudes sind zudem die besonders schutzbedürftigen Nutzungen so angeordnet, dass dieser erhöhte Schutzanspruch gewährleistet wird.
- Die Schallimmissionsprognose vom 22.11.99 ergab für den Einzelfall einer nachts zuschlagenden Autotür im Rahmen der Einzelpunktberechnung für den Stellplatz (St 1) eine Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen an der nächstliegenden Gebäudefassade von bis zu ca. 12 dB(A). Es handelt sich hierbei jedoch um eine Einzelfallsituation,

von der lediglich 2 Einzelzimmer betroffen sind, so dass im Sinne der Verhältnismäßigkeit von Maßnahmen dieser Einzelfall nicht als Regelfall für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Gebäudefassaden angesetzt werden kann. Von zusätzlichen Festsetzungen im B-Plan wird daher abgesehen. Zudem besteht jederzeit die Möglichkeit, sollten sich die Schallimmissionen des Parkplatzes im laufenden Klinikbetrieb doch als wesentlicher Störfaktor erweisen, eine temporäre Absperrung (z. B. in den Nachtstunden) oder auch Schließung des Parkplatzes durch den Klinikbetreiber (gleichzeitig Eigentümer des Parkplatzes) vorzunehmen. An dieser Stelle besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

11 Grünordnung

11.1 Grünordnerischer Bestand

Die Bestandsaufnahme im Plangebiet erfolgte durch eine örtliche Erhebung durch das Büro Knoll Ökoplan im August 1999. Erfasst wurden Flächennutzung und Biotoptypen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 59.500 m². Die Fläche der künftigen Straßenbahntrasse wurde jedoch von der Betrachtung ausgenommen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt und hat daher hinsichtlich der Biotoptypen keine besonders hohe Wertigkeit. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ragt ein kleiner Teil eines ruderalen Acker- bzw. Wiesenraines in das Plangebiet. Der ruderale Saum wird vor allem am südlichen Rand von Ackerunkräutern besiedelt. Ferner befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets, gegenüber des Eingangs zur Suchtklinik Soteria, eine geschotterte Fläche, die nahezu vegetationslos ist.

Der ca. 2,50 m breite Straßengraben parallel zur Morawitzstraße unterliegt intensiver Pflege und ist damit ebenfalls nicht als besonders hochwertig einzustufen.

11.2 Stadtökologische Ziele

Für das Plangebiet sind aus Sicht der Umweltvorsorge, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und -bewertung, die nachfolgend genannten stadtökologischen Ziele zu verfolgen.

Bodenschutz

Für den Bodenschutz ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ungestörter, naturraumspezifischer biotischer und abiotischer

Vielfalt sowie die nachhaltige Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Böden angestrebt. Für die Planung ergibt sich daraus:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Untersuchung und Sanierung der Altlastverdachtsfläche im Plangebiet entsprechend dem Nutzungsziel als Freiflächennutzung mit Spiel-, Aufenthalts- und Freibereichen. Langfristige Sicherung des Bodens mit seiner Regulations-, Produktions- und Standortfunktion.

Wasserschutz

Leitziel für den Wasserhaushalt ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Für das Plangebiet bedeutet das:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Rückhaltung der Niederschlagswässer im Plangebiet soweit wie möglich durch versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, großzügige Grünflächen und Dachbegrünung.

Klimaschutz/Luftreinhaltung

Leitziel ist die weitgehende Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Speziell im Siedlungsraum werden zusätzlich bioklimatische Entlastungswirkungen angestrebt. Für das Plangebiet heißt dies:

- Förderung der Klimaausgleichs- und Luftreinhaltungsfunktion durch intensive Bepflanzung der Freiflächen.
- Sicherung der natürlichen Austausch- bzw. Abflussprozesse mit den Flächen des benachbarten LSG Probstheida (Etzoldsche Sandgrube) durch Verbindung des Klinikgartens mit dem nördlich angrenzenden Grünzug.
- Verwendung von schadstoffarmen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung (vgl. Festsetzung zum Energieträgereinsatz und Punkt 10.1 der Begründung).

Arten- und Biotopschutz

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz am Stadtrand ist die Schaffung bzw. Sicherung von für den Biotopverbund wichtigen Flächen und Bereichen als Verbindung zwischen offener Landschaft und urbanem Raum. Siedlungsbiotope haben zudem eine Bedeutung als biologischer Filter, als Bioindikator und für das Naturerleben in der Stadt. Für die Planung bedeutet dies:

- Intensive, naturnahe Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung des Biotopverbundes der Freiflächen im Plangebiet mit den hochwertigen Flächen der Rietzscheniederung.
- Zulassen von Spontanvegetation und Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt durch strukturreiche Freiflächengestaltung.

Erlebnis- und Erholungsvorsorge

Leitziel der Erholungsvorsorge in der Stadt ist - unter Beachtung der Naturraumpotentiale und des Landschaftsbildes, die gezielte Anlage und Förderung von Kommunikations-, Begegnungs- und Freizeitangeboten sicherzustellen. Für die Planung bedeutet dies:

- Einpassung des Baukomplexes in das Landschaftsbild durch attraktive Freiflächengestaltung.
- Anlegen eines Klinikgartens mit unterschiedlichen Bereichen und einer die Sinne ansprechenden Vegetationsvielfalt. Bei der Freiflächengestaltung zum Neubau der Psychiatrischen Klinik stehen die Bedürfnisse der Patienten, Besucher und Angestellten im Vordergrund. Für sie sollen Außenanlagen geschaffen werden, die sich durch eine anregende Atmosphäre mit nutzbaren Elementen - vor allem im therapeutischen Sinne - auszeichnen, um somit einen wichtigen Beitrag zum Wohlbefinden und zur Genesung der Patienten zu leisten.
- Aufwertung des andienenden Straßenraumes durch straßenbegleitende Alleepflanzung mit großkronigen Bäumen (Haupterschließungsstraße)

11.3 Grünordnerische Flächenbilanz

Gemäß § 8a BNatSchG hat für einen baulichen Eingriff in den Naturhaushalt ein ökologischer Ausgleich zu erfolgen. Für das Plangebiet ergibt sich nach Umsetzung der Planung und Zuordnung nach neu entstandenen Biotop- und Nutzungstypen folgende grünordnerische Flächenbilanzierung.

Bestand: Flächenbilanz zur Versiegelung

Biotoptyp	Fläche
Versiegelung Schotter- und Kiesfläche	Fläche total 0,16 ha davon anrechenbar vollversiegelt 0,08 ha
Ruderalfluren Feldrain, Wiesenrain Straßenrand mit Entwässerungsmulde	0,08 ha 0,12 ha
Acker Intensivacker	5,05 ha
Gesamtfläche Baugrundstück	Σ 5,41 ha
Vollversiegelung Bestand	Σ 0,08 ha

Planung: Flächenbilanz zur Versiegelung

Überbaubare Fläche Gesamtgröße Baugrundstück: 5,41 ha Maximale Versiegelung entsprechend GRZ von 0,30 zuzüglich maximale Überschreitung von 0,15 für Nebenanlagen gemäß §19 BauGB diese setzt sich zusammen aus:	Fläche total 5,41 ha davon anrechenbar versiegelt 2,44 ha
<ul style="list-style-type: none"> • Überbauten Flächen • sehr stark oder völlig versiegelten Flächen • Schotter-, Kies- und Sandflächen 	
Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen diese setzt sich zusammen aus:	2,97 ha
<ul style="list-style-type: none"> • Hecken, Gebüschpflanzungen • naturnahe Grünlandeinsaat • gärtnerisch gepflegte Anlagen • Einzelbäume 	
Gesamtfläche Baugrundstück	Σ 5,41 ha
Versiegelung Planung	Σ 2,44 ha

Vergleich der Versiegelungsgrade

Bestand	0,08 ha
Planung	2,44 ha
Differenz	+ 2,36 ha

Diese Werte wurden der Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde gelegt.

11.4 Grünordnerische Maßnahmen

Um die Umsetzung der grünordnerischen Ziele zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bilden zugleich die inhaltliche Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet.

Die einzelnen festgesetzten Maßnahmen sind wie folgt begründet:

Begrenzung der Bodenversiegelung und -verdichtung (F1, F2 ,F3)

Städtebauliches und grünordnerisches Ziel ist es, den notwendigen baulichen Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl, die Anforderungen zur Befestigung der Stellplätze, Feuerwehrumfahrt und Wege werden notwendige Versiegelungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert und die Eingriffe in den Boden- und Naturhaushalt begrenzt.

Schutz des Oberbodens (F3)

Die Festsetzungen sollen Eingriffe in das Bodenpotential vermeiden bzw. mindern.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[gemäß § 9 (25b) BauGB]

Anpflanzungen im Klinikgarten (F4)

Der begrenzte Versiegelungsgrad, die extensive Ausführung der Wiesen und die Gehölzpflanzungen stellen den wesentlichen Anteil der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet dar.

Allgemeine grünordnerische Ziele sind - neben der Sicherung und Aufwertung von Naturraumpotential im Plangebiet gemäß § 8 SächsBO - die darüber hinaus gehende Biotopvernetzung mit dem nördlich angrenzenden Grünzug und die Verbindung zum Naturraum der Rietzscheniederung, die Sicherung der Naturraumpotentiale sowie die Sicherung der Erholungsfunktion im Plangebiet.

Im Besonderen erfüllt die festgesetzte Fläche für den privaten Klinikgarten diesen Grundsatz, die als optisch und physisch attraktive und vielfältige Anlage für Patienten der Psychiatrischen Klinik hergestellt werden soll. Geplant ist ein moderner Therapiegarten mit unterschiedlichen Benutzungszonen:

Für die Erwachsenen- bzw. Geronto-Psychiatrie sind Kräuter, Stauden, Duftgärten in Bepflanzungsnischen vorgesehen, die sowohl Schutz als auch freien Blick in die große zentrale Baumwiese erlauben. Konzeptionell steht die Sinneserfahrung von Natur, von Gärten, im Vordergrund. Ein Rundweg verbindet die Gartenbereiche, die besonders für die Pflege durch Patienten selbst geeignet sind bzw. zur Mitarbeit und Gartenpflege animieren sollen.

Für den Kinder- und Jugendbereich sind ergänzend interessante Erlebnisbereiche mit Bewegungsspielgeräten und Naturspielräumen vorgesehen.

Für die im Innenbereich der festgesetzten Fläche liegende Obstwiese werden gemäß Pflanzliste insbesondere essbare Obstbaumarten empfohlen. Ziel ist es, neben der ökologischen und optischen Aufwertung der Fläche weitere Sinnesreize zu sensibilisieren und damit den besonderen Erlebniswert dieses Gartens zu erweitern. Vorzugsweise sollten alte Obstbaumarten gewählt werden.

Eingegrünt und nach außen hin gefasst wird der gesamte Gartenbereich durch eine mindestens 10 m breite Heckenpflanzung aus Baum- und Strauchpflanzungen, die neben der ökologischen Wertigkeit zugleich ausreichenden Schutz gegenüber den umgebenden Freiflächen bietet.

Die gewählte Pflanzqualität sichert einen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechenden ökologischen Wert der Flächen im Baufenster und bietet dem Vorhabenträger zudem genügend gestalterischen Spielraum.

Anpflanzungen zur Eingrünung des Gebäudekomplexes (F5)

Aufgrund der Notwendigkeit der Anlage einer Feuerwehrumfahrt und Wegeführung um den Gebäudekomplex kann die gemäß Planzeichnung festgesetzte Freifläche keine ökologisch sehr hochwertige Aufwertung erhalten.

Zugleich stellt die Fläche, wenn auch in untergeordneter Bedeutung, den Übergang zu den hochwertigen, angrenzenden Freiflächen dar und bedarf daher trotzdem der grünordnerischen Gestaltung. Im Sinne der Eingriffsminimierung sind daher entsprechende Mindestfestsetzungen formuliert. Ferner soll der zum nördlich angrenzenden Grünzug liegende Randbereich durch Pflanzungen - in Fortsetzung der westlichen Heckenpflanzung von F4 - gefasst werden.

Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes (F6)

Ziel ist die Begrenzung der Versiegelung und der Schutz bzw. die ökologische Aufwertung weniger intensiv genutzter Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung und deren gärtnerische Anlage wird das Plangebiet durchgrünt, ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Boden- und Wasserpotential erzielt und das Kleinklima im Gebiet verbessert. Notwendige Funktionsflächen wie Wegeführung oder Stellplatzzufahrten sind bei der Anlage dieser Flächen zu berücksichtigen und sind soweit wie möglich als teilversiegelte Flächen (Pflaster, wassergebundene Decken) auszubilden.

Begrünung nicht überbauter Flächen im Baufenster (F7)

Um einerseits bauliche Spielräume zu sichern, andererseits den Versiegelungsgrad zu begrenzen, wurden großzügige Baufenster festgesetzt, von denen jedoch ein Teil der Flächen durch grünordnerische Maßnahmen zu gestalten ist.

Die Innenhöfe der Bettenhäuser sollen als grüne, geschützte Aufenthaltsbereiche und „Pausenräume“ für Patienten, Besucher und Angestellte angelegt und genutzt werden. Die Innenhöfe der Erwachsenenpsychiatrie und Kinder-/Jugendpsychiatrie sind unterschiedlich, jeweils auf die Bedürfnisse bezogen, als gestaltete Grünräume geplant.

Die Zonen zwischen den Baukörpern stellen in vermittelnder Funktion den Übergang zum Klinikgarten und den übrigen Freianlagen her und bedürfen daher keines eigenständigen Konzeptes. Zu berücksichtigen sind hier neben den Wegeverbindungen zusätzlich die Aufstellflächen der Feuerwehr, die entsprechend den Anforderungen zu befestigen und gestalterisch zu integrieren sind.

Anpflanzungen auf Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ (F8)

Um die Durchgrünung des Gebietes auch im Bereich der Stellplätze zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen für Baumpflanzungen, alternativ dazu die Errichtung und Anpflanzung eines „Gründachs“ und Heckenpflanzungen zur Randeingrünung getroffen.

Für die Stellplatzfläche St 1 wurde alternativ zu den Baumpflanzungen die Anlage eines Gründachs als besonderes räumliches Element im gestalterischen Zusammenhang mit der Eingangssituation und dem Gebäudeumfeld festgesetzt. Durch die flächige Begrünung der Rankgerüste wird eine schattige Fläche geschaffen. Die festgesetzte Pflanzdichte auf den vorgesehenen Pflanzflächen von mindestens 6 m² sichert einen den Baumpflanzungen vergleichbaren ökologischen und landschaftsbildprägenden Effekt.

Als Besonderheit im Bereich der Stellplätze St 2 innerhalb der Vorhaltefläche für die Straßenbahntrasse ist darauf hinzuweisen, dass in der Punktbilanzierung nach Hessischem Modell nicht alle Baumstandorte eingerechnet sind. Derzeit ist nicht absehbar, wann die Straßenbahntrasse gebaut werden wird, sodass die Festsetzung für das Anpflanzen von Baumpflanzungen (z. B. gegenüber niederwertigeren Strauchpflanzungen) als städtebaulich und ökologisch sinnvoll erachtet wird. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen jedoch erforderlich werden, z. B. für Masten oder einen notwendigen Umbau des Stellplatzes, einige Bäume zu entfernen, so muss bereits heute gewährleistet sein, dass für diese kein Ersatz zu leisten ist.

Zusätzlich ist dieses Vorgehen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger festzuhalten.

Die Eingrünung der Stellplatzflächen mit Hecken dient einem harmonischen Übergang zu den nördlich angrenzenden Grünflächen. Ebenfalls sollen die Stellplätze der Fläche St 2 gegenüber den Wohngebäuden entlang der Russenstraße deutlich eingegrünt werden.

Anpflanzung einer Baumreihe (F9)

Durch die Pflanzung einer zweiten Lindenbaumreihe auf privatem Grundstück wird entlang der Morawitzstraße der Eindruck einer Allee erzeugt, die als wichtiges Gestaltungselement den Straßenraum prägen soll. Zusätzlich wird der Durchgrünungsgrad des Baugebietes erhöht und das Grundstück der Psychiatrischen Klinik gegenüber dem Straßenraum optisch begrenzt. Zu pflanzen sind hier bereits relativ große Bäume, da die beiden Baumreihen aufeinander abgestimmt insgesamt den Straßenraum durch ein einheitliches Erscheinungsbild prägen sollen. Der festgesetzte Stammumfang entspricht daher dem der vorhandenen Bäume in der Morawitzstraße.

Anpflanzungen im Eingangsbereich (F10)

Der Eingangsbereich der Klinik stellt zugleich einen Aufenthaltsort mit besonderer Prägung dar. Die klaren räumlichen Strukturen in diesem Bereich mit integrierter Wasserachse zur Regenrückhaltung und radialer Anordnung von großkronigen Baumreihen ergänzen das bauliche Konzept in den Freianlagen. Ergänzt wird dieses Konzept durch weitere Gestaltungselemente, wie konzentrisch zur Eingangshalle angeordnete Hecken und Wildstaudenbeete.

Die erlaubte Versiegelung ermöglicht das Unterbringen notwendiger Nutzungen und Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellplätze. Der genaue Standort wird in folgenden Planungsphasen festgelegt.

Die Beleuchtung der Stellplätze im gesamten Plangebiet erfolgt mit insektenfreundlichen Leuchten.

Fassadenbegrünung (F11)

Die Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Umfeld des Baukomplexes bei. Sie hat zudem Bedeutung für die Eingrünung des Plangebietes und trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Sie stellt eine landschaftliche und gestalterische Bereicherung der Freiflächen im unmittelbaren Umfeld dar.

Dachbegrünung (F12)

Die Dachbegrünung trägt zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt bei und bietet insbesondere von den höhergelegenen Geschossen des Gebäudekomplexes eine interessante Dachaufsicht. Ferner besitzen die Flächen mikroklimatische Bedeutung und tragen zu einer Verringerung bzw. Verzögerung des Abflusses an Niederschlagswasser bei.

Begrünt werden sollen vor allem Dachflächen, die von den Obergeschossen des dreigeschossigen Hauptbaukörpers aus eingesehen werden können. Ferner sind Flächen ausgenommen, die aufgrund technisch notwendiger Dachaufbauten (Bereich B) oder integrierter Belichtungsstrukturen im Bereich A (Zentralbau) in Anspruch genommen werden. Für den Bereich C (Sport- und Schwimmhalle) ergibt sich damit ein relativ hoher begrünter Dachflächenanteil.

11.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Grundsätzlich gilt der Ansatz, dass durch geeignete Kompensationsmaßnahmen beeinträchtigte Flächen in ihrer Wertigkeit und Funktion durch Aufwertung anderer Flächen ausgeglichen werden können. So wird bei der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt, inwieweit durch Biotopentwicklungsmaßnahmen eine (Teil-) Kompensation für andere beeinträchtigte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes (z. B. Boden, Wasser) und des Landschaftsbildes erreicht werden kann. Erforderliche Ersatzmaßnahmen sind soweit wie möglich im Plangebiet zu erbringen.

Zur Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde die verbal-argumentative Methode gewählt. Diese wird unterstützt durch eine Ökopunktebilanzierung nach dem sogenannten „Hessischen Modell“.

Im Folgenden werden die Ergebnisse beider Methoden zusammengefasst dargestellt. (Detaillierte Aussagen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

Verbal-argumentative Methode

Den Konflikten, die für jedes Naturraumpotential zu erwarten sind, wurden die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz zugeordnet. Anhand der fünf Themenschwerpunkte Bodenpotential/Bodenschutz, Wasserhaushalt/Grundwasserschutz, Klimaschutz/Luftreinhaltung, Arten-/Biotoppotential und Erlebnis-/Erholungswert werden nachfolgend die geplanten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen aufgelistet und den mit dem Eingriff in den Naturhaushalt verbundenen Beeinträchtigungen gegenübergestellt. Ziel ist es, durch Minimierung des Eingriffs und mittels Schaffung neuer Biotoppotentiale die Beeinträchtigungen im Plangebiet nachhaltig zu ersetzen und damit auszugleichen.

Bodenpotential/Bodenschutz

Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend ist das natürliche Bodengefüge erhalten. • Ausgenommen davon ist eine Altlastenverdachtsfläche von ca. 4.000 m² • Bisher ist nur ein sehr geringer Flächenanteil teilversiegelt (0,11 ha) • Die ökologische Bodenfunktion ist durch intensive Ackernutzung auf einem Anteil von ca. 5,56 ha beeinträchtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es ergibt sich eine anrechenbare Flächenneuersiegelung von 2,36 ha • Es erfolgt die Beseitigung von belebtem Oberboden auf Teilflächen • Es ergibt sich eine Veränderung der Oberflächenmodellierung im Gelände 	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Versiegelung auf die notwendigen Flächen • Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen (0,83 ha) und im Klinikgarten Anlage von Rasenwegen, mit Rindenmulch o. ä. • Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch Erhaltung in nutzbarem Zustand, Wiederverwendung und Schutz vor Verschmutzung, Verdichtung und Erosion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Minimierung des Verlustes von belebtem Oberboden
		<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung der intensiven Bodennutzung durch Anlage von extensiv genutzten und gepflegten Rasenflächen um das Klinikgebäude (1,01 ha). Damit einher geht die Vermeidung von Stoffeinträgen in den Boden. • Erhaltung von unversiegelten Flächen. • Neuanpflanzung von Gehölzen (0,57 ha) und Anlage gärtnerischer Anlagen (1,0 ha) und damit ganzjährige Vegetationsbedeckung des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf den Freiflächen • Verminderung des Nährstoffeintrages in den Boden durch Extensivierung • Förderung natürlicher Bodenprozesse durch ganzjährige Vegetationsschicht

Wasserhaushalt/Grundwasserschutz

Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Auf der überwiegend unversiegelten Ackerfläche (5,26 ha) kann das flächig anfallende Regenwasser versickernd und der Grundwasserneubildung zugeführt werden. • Aufgrund der geologischen Schichtenfolge ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbunden mit der Neuversiegelung (2,36 ha) ist eine Zunahme des Oberflächenwasserabflusses aus dem Plangebiet gegeben • Die Bodenschichtung und der hohe Grundwasserstand lassen keine örtlich konzentrierte Versickerung zu. 	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> • Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (0,83 ha) • Erhaltung von unversiegelten Flächen (2,99 ha) <p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlegen einer Wasserfläche im Eingangsbereich, die ebenfalls zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses beiträgt. • Festsetzung von Flächen mit Dachbegrünung, die ebenfalls einen Beitrag zur Verzögerung des Regenwasserabflusses darstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel ist die Minimierung der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. • Im Sinne der Ressourcenschonung ist daher der maximale Erhalt von Flächen zur Grundwasserneubildung erforderlich. • Entlastung der Kanalisation und der Kläranlagen.

Klimaschutz/Luftreinhaltung

Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Als Teil der zusammenhängenden Offenlandflächen um das LSG „Ezoldsche Sandgrube“ besitzt das Plangebiet hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet - und das Plangebiet übernimmt als Teil der Offenlandfläche die klimatische Auslüthigienische Ausgleichsfunktion für die benachbarten Siedlungsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> Durch Überbauung erfolgt eine Verkleinerung der Kaltluftentstehungsfläche westlich der Östlichen Rietzsche und damit eine Minderung der Klimafunktion Mit der Neuversiegelung (2,36 ha) ist ein Aufheizungseffekt und damit eine Beeinträchtigung des Mikroklimas im Plangebiet verbunden. Betriebsbedingte Kfz-Emissionen der Stellplatzbereiche entstehen im Plangebiet. 	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> Freihaltung von unversiegelten Flächen (3,04 ha) und Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (0,83 ha) <p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Festgesetzt ist eine starke Durchgrünung des Eingangsbereichs und teilweise des Baufensters mit Gehölzen und gärtnerisch gepflegten Anlagen (1,0 ha) Geplant ist die Anlage eines großen, zusammenhängenden Klinikgartens mit Rasen und Gehölzen (1,61 ha) Anlage extensiver Wiesen mit gestreuten Gehölzplantzungen um die Stellplätze und auf „Restflächen“ (0,52 ha) 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt lokalklimatischer und lufthygienischer Flächenfunktionen Nutzung der Filterfunktion von Gehölzen und anderen Vegetationsflächen zur positiven Veränderung der Lufthygiene Wiesenflächen dienen weiterhin der Frischluftproduktion

Arten- und Biotoppotential

Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche ist als Ackerfläche mit geringem Biotopwert (Acker 5,05 ha, Straßenrand 0,11 ha) eingeschätzt. • Innerhalb des Plangebietes ist nur ein geringer Anteil an Ruderalflächen mit hohem Biotopwert (Feldrain, Wiesenrain 0,08 ha) kartiert. • Der teilversiegelte Flächenanteil (Schotter, Kies 0,16 ha) ist als unbedeutend einzuschätzen. • Festgestellt wurde - aufgrund der hohen Intensität der Nutzung bzw. Pflege und der randlichen Beeinträchtigungen von Straßenspezialarten - das Fehlen von spezialisierten Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Bebauung und Nutzung der Flächen erfolgt ein Verlust bzw. eine Veränderung der Lebensräume Acker und Ruderalfluren (Feldrain und Straßenrand). 	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung auf einem Teil der Dachflächen (0,31 ha) <p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geplant ist die Anlage eines Klinikgartens als große zusammenhängende Grünfläche (1,61 ha), die durch dichte Gehölzpflanzung 0,48 ha, eine Obstwiese (0,40 ha) und Extensivrasen (0,56 ha) einen hohen ökologischen Wert erhält. Aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Gartens (v. a. der Rasenfläche) wird der Biotopwert hier mit mittelhoch angesetzt. Die dichte Gehölzpflanzung am Rand des Klinikgartens ist jedoch mit einem sehr hohen Biotopwert einzuschätzen. • Die begrünten Teilflächen in den Baufenstern (0,52 ha) sind wegen ihrer geringen Flächengrößen und intensiven Nutzung im Biotopwert als nur gering zu bewerten. • Für die Flächen des Eingangsbereichs, mit einem hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Flächen, teilweise mit-Baumpflanzungen und mit einer offenen, naturnah gestalteten Wasserfläche (0,36 ha) wird eine relativ hohe Pflegeintensität erforderlich werden. Diese wirkt sich mindernd auf den Biotopwert der Fläche aus. Dem gegenüber erhöhen die vorgesehenen Baumstandorte (ca. 30 Stück) und die naturnah angelegte 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel ist die Schaffung neuer, höherwertiger Lebensräume (1,61 ha) als Ersatz für den Verlust an geringwertigem Intensivacker (5,06 ha) • Erreicht wird eine Vergrößerung des Grünverbundes zwischen östlicher Rietzsche und Freiflächen im Bereich Curschmann-/Strümpellstraße durch Anlage der großen, zusammenhängenden Grünfläche (Klinikgarten) • Anlage eines andersartigen, jedoch hochwertigen Biotoptyps im Klinikgarten (Obstwiese) als Ersatz für den Funktionsverlust an Offenlandflächen • Minimierung des Vegetationsverlustes und Schaffung von Ersatzlebensräumen in besiedelten Bereichen • Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt durch strukturreiche Freiflächengestaltung



Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
		<p>Wasserfläche den anzusetzenden ökologischen Wert. Insgesamt ist für diese Flächen daher von einem mittleren Biotopwert auszugehen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung und Eingrünung der Stellplätze mit Großbäumen oder anderer Vegetation (0,16 ha). Da heimische Großbäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen sind, erhalten diese Flächen einen mittleren Biotopwert. • Es erfolgt die Eingrünung des Gebäudekomplexes und verbleibender Flächen im Plangebietes mit Extensivrasen und Gehölze (0,52 ha). Extensivrasen und Gehölze sprechen an sich für einen hohen Biotopwert, die geringe Flächenausdehnung und die Lage an der Grenze zu belastenden Nutzungen wie Straße, Stellplätze und Baufenster sprechen jedoch nur für einen mittleren Biotopwert. • Zu pflanzen ist eine Baumreihe parallel zum Straßenraum. Da heimische Großbäume zu pflanzen sind, kann hier ein mittlerer Biotopwert angesetzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Biotopwertes der Fläche gegenüber dem Bestand durch Gehölzpflanzung und die naturnah angelegte Wasserfläche. • Schaffung neuer Lebensräume

Erlebnis- und Erholungswert

Bestand und Vorbelastung	Konfliktsituation durch Planung	Maßnahmen: V = Vermeidung/Minimierung E = Ersatz/Ausgleich	Begründung der Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch offene unbebaute Ackerflächen mit Blickbeziehungen auf Gehölzkulissen, z. B. entlang der Rietzsche und des Grünzugs Das Plangebiet ist Teil der Offenlandflächen um Probstheida und hat in diesem Sinne Anteil am Landschaftscharakter und steht somit bisher für die damit verbundene landschaftsgebundene Erholung am Stadtrand zur Verfügung Bisher wenig ausgeprägt sind gliedernde und belebenden Landschaftsbild-elemente auf der Ackerfläche in der Umgebung des Plangebietes. 	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem baulichen Eingriff erfolgt ein Verlust an offenen, unbebauten Flächen. Es erfolgt eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Beeinträchtigung der Blickbeziehungen auf die Gehölzkulissen an der Östlichen Rietzsche und an den Gärten von Süden und Westen des Plangebietes. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> Festgesetzt ist eine starke Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Plangebietes. Anlage eines großen zusammenhängenden Klinikgartens mit Gehölzen und Aufenthaltsflächen, der direkt der landschaftsgebundenen Erholung und Genesung dient (vorwiegend der Patienten). Anlage einer Obstwiese im Klinikgarten mit einem hohen landschaftsbildprägenden Wert. Anlage eines mindestens 10 m tiefen Gehölzstreifens am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes (intensive Begrünung des Plangebietes zu den städtischen Bereichen hin). Eingrünung der Stellplätze mit Hecken und Baumpflanzungen bzw. Gründach auf den Stellplätzen. Begrünung der Freiflächen im Eingangsreich der Klinik. Integration von landschaftsbildprägenden Freiflächenstrukturen wie Mulden oder Gehölzpflanzungen. Ergänzende Lindenbaumreihe entlang der Morawitzstraße. Fassadenbegrünung von großen Außenwandflächen ohne Öffnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> Rasen, Gehölze und gärtnerisch gestaltete Anlagen beleben das Landschaftsbild des Gebietes und ersetzen den Verlust der Ackerfläche. Schaffung einer anderen, neuen Qualität des Landschaftsbildes durch Gliederung der Offenlandflächen durch den Baukörper und umgebende Begrünung. Die Eingrünung des Plangebietes stellt den Ersatz für die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zu den Gehölzflächen außerhalb des Plangebietes. Minderung der Verfremdung des Landschaftsbildes durch Eingrünung der Baukörper und Minimierung des Versiegelungsanteils auf das unbedingt notwendige Maß.



Zusammenfassung

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in die Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild vermieden, minimiert, weitestgehend ausgeglichen und ersetzt werden.

Ein echter Ausgleich für Versiegelung ist nur durch Entsiegelung zu erreichen. Dies ist im Plangebiet nur begrenzt möglich, sodass verbleibende Eingriffe durch andere Maßnahmen weitestgehend ersetzt werden müssen. Die Eingriffe in Boden-, Wasser- und Klimapotentiale werden auf den neu zu schaffenden Grün- und Freiflächen fast vollständig kompensiert.

Die Bestandssituation stellt sich mit 5,33 ha geringwertigen Biotopen und 0,08 ha hochwertigen Biotopen dar. Nach Planrealisierung wird von 1,61 ha mittel- bis hochwertigen Biotopen, von 0,62 ha mittelwertigen Biotopen und von 0,50 ha geringwertigen Biotopen ausgegangen. Diese Flächen dienen dem Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Flächen von 2,44 ha sind bebaut und besitzen für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet fast vollständig ausgleichbar. Insbesondere durch die Eingriffe der Versiegelung durch Stellplätze und den Baukörper verbleibt für das Boden-, Wasser- und Klimapotentiale eine geringe Beeinträchtigung. Dem ist jedoch gegenüberzustellen, dass mit der Gestaltung des Klinikgartens und den dort vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bzw. der dichten Eingrünung des Plangebietes ein besonders hochwertiger Naturraum geschaffen wird. Dieser trägt über seine Biotopfunktionen hinaus wesentlich zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Der Entwicklungsraum ist daher nicht isoliert zu betrachten, sondern stellt insgesamt eine wesentlich Aufwertung für die Umgebung dar. Das verbleibende ökologische Defizit kann daher vernachlässigt werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit im Plangebiet ausgeglichen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage des hessischen Bilanzierungsmodells

Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zusätzlich rechnerisch in Form einer Ökopunkte-Bilanzierung nach dem sogenannten „Hessischen Modell“ ermittelt.

Bestand: Bewertung der Flächen vor dem Eingriff

Biotop-/ Nutzungstyp	Typ-Nr.	Wertpunkte je m ²	Fläche in m ²	Biotopwert
Schotter-, Kies- und Sandflächen	10.530	6	1.600	9.600
Straßenränder mit Entwässerungsmulde, intensiv gepflegt, artenarm (neu)	09.160	13	1.150	14.950
Feldraine, Wiesenraine linear (Gräser, Kräuter, keine Büsche, breiter als 1 m)	09.150	36	875	31.500
Sonstiger Acker, intensiv genutzt	11.191	15 ¹	50.475	758.125
Summe			54.100	814.175

Planung: Bewertung der Flächen nach erfolgtem Eingriff

Biotop-/ Nutzungstyp	Typ-Nr.	Wertpunkte je m ²	Fläche in m ²	Biotopwert
Versiegelte Flächen, sehr stark oder völlig versiegelt	10.510	3	12.620	37.860
Überbaute Flächen, Dachfläche extensiv begrünt (neu)	10.720	19	3.140	59.660
Schotter-, Kies- und Sandflächen (neu)	10.530	6	8.365	50.190
Hecken-, Gebüschpflanzungen (neu, heimisch, standortgerecht)	02.400	27	5.752	155.304
naturnahe Grünlandeinsaat, Kräuterviese (neu)	06.930	21	10.014	210.294
gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (neu)	11.221	14	10.070	140.980
Obstwiese/Streuobst (neu)	03.120	31	4.033	125.023
Einzelbäume einheimisch, standortgerecht, neu)	04.110	31	106	3.286
Summe			54.100	782.597

Gegenüberstellung: Bestand und Planung

Biotopwert Bestand	814.175 Punkte
Biotopwert Planung	782.597 Punkte
Differenz	- 31.578 Punkte

Der Wert der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet liegt nach Realisierung der Bauvorhaben und der grünordnerischen Festsetzungen um ca. 4 % unter dem bestehenden Wert, d. h. es wird ein Ausgleich von anteilig 96 % allein durch Anpflanzmaßnahmen im Plangebiet erbracht. Da mit den festgesetzten Maßnahmen der Ausgleich hinsichtlich der Ökopunkte-Bilanzierung zu einem überwiegenden Teil geleistet wird, ist davon auszugehen, dass das verbleibende Ökopunktedefizit in der Gesamtplanung als nicht wesentlich eingeordnet werden kann.

Unter Beachtung der geplanten, sehr hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen und der attraktiven Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Anlage des Klinikgartens wird diese Differenz für vertretbar gehalten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

12 Kinderfreundlichkeitsprüfung

- *Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen:*

Das Vorhaben selbst dient unmittelbar der Gesundheit auch von Kindern und Jugendlichen und wird baulich im erforderlichen Maße darauf eingerichtet. Dies trifft besonders auf den südwestlichen Gebäudeteil (Kinder- und Jugendpsychiatrie; Klinikschule), die Sporteinrichtungen sowie die angrenzenden Freiflächen mit speziellen Spielbereichen für Kinder und Jugendliche zu.

Starker Verkehr und unübersichtliche Verkehrsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Die bauliche/gärtnerische Abgrenzung zur Umgebung wird entsprechend den zu erwartenden Patientengruppen vorgenommen, durch spezielle Betreuung wird den besonderen Sicherheitsaspekten Rechnung getragen.

- *Räume zum Spielen, Sport Treiben, Orte zum Treffen für Kinder und Jugendliche im Wohnumfeld:*

Diese Räume und Orte sind entsprechend den Patientengruppen auf den Klinikbereich begrenzt, umfassen aber alle für das Wohl und die Genesung erforderlichen Einrichtungen: Sport- und Schwimmhalle, Klinikschule, Freizeiträume, Spiel- und Aufenthaltsflächen im Freien.

Ein direkter Bezug zu Freiflächen der angrenzenden Wohngebiete ist nicht geplant.

- *Naturerfahrungen von Kindern:*

Die teilweise naturnah zu gestaltenden Klinikgärten (z. B. Streuobstwiese, Duft- und Kräutergarten) können den jungen Patienten wertvolle Naturerfahrungen vermitteln.

- *Direkte finanzielle Betroffenheit von Familien und Kindern:*
Familien und Kinder sind nicht direkt betroffen.
- *Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei der Entscheidung bzw. ihrer Umsetzung:*
Von der Möglichkeit, diesbezügliche Anregungen, insbesondere zur Ausstattung von Klinikgärten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans vorzubringen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Leipzig, den 11.02.02



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Pflanzenlisten

- Empfehlung für zu verwendende Pflanzen -

Pflanzenliste 1: Bäume (Straßen, Plätze, Grünflächen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher für intensiv gestaltete Bereiche (Eingangsbereich)

Rosa canina	Hundsrose
Hedera helix (in Sorten)	Gemeiner Efeu
Sophora japonica	Perlschnurbaum
Cornus florida	Blütenhartriegel
Cornus kousa	Japanischer Blütenhartriegel

Pflanzliste 3: Sträucher und Stauden für mäßig feuchte Standorte

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Carex acutiformis</i>	Sumpf-Segge
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Glyzeria maxima</i>	Wasser-Schwaden
<i>Iris pseudoacorus</i>	Wasser-Schwertlilie
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Phragmites communis</i>	Schilf

Pflanzliste 4: Dachbegrünung

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Dianthus plumarius</i>	Feder-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Hieracium piosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Brunelle
<i>Saponaria officinalis</i>	Seifenkraut
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian
<i>Verbascum phoeniceum</i>	Violette Königskerze
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum floriferum</i> in Sorten	Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Teppich-Sedum

Pflanzliste 5: Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Falopila aubertii	Schling-Knöterich
Hedera helix	Efeu (selbstklimmend)
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelänger-jelieber
Parthenocissus quinifolia	Wilder Wein (selbstklimmend)
Rosa ssp.	Kletterrosen
Rubus fruticosus	Kletter-Brombeere

Extensive Wiese als Empfehlung

Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Avena pubescens	Weichhaarige Trefle
Dactylis glomerata	Knautgras
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer
Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Heracleum sphondyleum	Bärenklau
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Plantago lanceolata	Schmalblättriger Wegerich
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium pratense	Rotklee

