

STADT LEIPZIG

FREISTAAT SACHSEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 140  
GEM. § 7 BAUGB - MASSNAHMENGESETZ

# **SUCHTBEHANDLUNGSZENTRUM LEIPZIG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **BAUHERR:**

Suchtklinik Leipzig  
Projekt GmbH  
Hainstr. 11  
04109 Leipzig

### **PLANENTWURF:**

Lamm-Weber-Donath  
GmbH und Partner  
Dipl.-Ing. Architekten BDA SRL  
Bockelstr. 146  
70619 Stuttgart  
Tel. 0711 / 44 99 2-0

### **MITWIRKUNG:**

ÖKOplan  
Gesellschaft für ökologische  
Planung, LandschaftsArchitektur  
und Umweltforschung mbH  
Dorfstr. 54  
04509 Delitzsch / Benndorf  
Tel. 034202 / 23 002

WPW + Freese Leipzig GmbH  
Ingenieure Architekten  
Glesinerstrasse  
04435 Schkeuditz  
Tel. 034204 / 69422

13.06.1995  
geändert 18.4.1996

**Inhalt:****Seite:**

|          |                                                                                                                                                               |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                                                                         | <b>3</b> |
| 1.1      | Anlaß der Planaufstellung                                                                                                                                     | 3        |
| 1.2      | Ziele und Notwendigkeiten des V + E Planes                                                                                                                    | 4        |
| <br>     |                                                                                                                                                               |          |
| <b>2</b> | <b>Einfügung des Vorhabens in die Bauleit-<br/>planung der Stadt Leipzig, Raum Leipzig<br/>Südost, in die überörtliche Planung und<br/>in die Raumordnung</b> | <b>5</b> |
| <br>     |                                                                                                                                                               |          |
| <b>3</b> | <b>Der Bestand innerhalb und außerhalb des<br/>räumlichen Geltungsbereiches des Vor-<br/>haben- und Erschließungsplanes</b>                                   | <b>6</b> |
| <br>     |                                                                                                                                                               |          |
| <b>4</b> | <b>Erschließung und Versorgung des<br/>Vorhabens</b>                                                                                                          | <b>7</b> |
| 4.1      | Allgemeines                                                                                                                                                   | 7        |
| 4.2      | Technische Erschließung während<br>der Bauzeit                                                                                                                | 7        |
| 4.2.1    | Trinkwasser / Bauwasser                                                                                                                                       | 7        |
| 4.2.2    | Schmutzwasser                                                                                                                                                 | 7        |
| 4.2.3    | Oberflächenwasser                                                                                                                                             | 7        |
| 4.2.4    | Baustrom                                                                                                                                                      | 7        |
| 4.2.5    | Telefon                                                                                                                                                       | 8        |
| 4.3      | Verkehrstechnische Erschließung<br>während der Bauzeit                                                                                                        | 8        |
| 4.4      | Ver- und Entsorgung mit Inbetrieb-<br>nahme des Suchtbehandlungszentrums                                                                                      | 8        |
| 4.4.1    | Verkehrstechnische Erschließung                                                                                                                               | 8        |
| 4.4.2    | Wasserversorgung                                                                                                                                              | 8        |
| 4.4.3    | Schmutzwasserableitung                                                                                                                                        | 8        |
| 4.4.4    | Oberflächenentwässerung                                                                                                                                       | 9        |
| 4.4.5    | Elektro-Energieversorgung                                                                                                                                     | 9        |
| 4.4.6    | Gasversorgung / Wärmeversorgung                                                                                                                               | 9        |
| 4.4.7    | Fernmeldeversorgung                                                                                                                                           | 9        |

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Die bauliche und sonstige Nutzung</b>         | <b>10</b> |
|          | <b>Baubeschreibung - Baukonstruktion</b>         |           |
| 5.1      | Bauliche Nutzung                                 | 10        |
| 5.2      | Planstatistische Angaben                         | 10        |
| 5.3      | Bau- und Konstruktionsbeschreibung               | 12        |
| 5.3.1    | Allgemeines                                      | 12        |
| 5.3.2    | Erschließung - Gebäudezuordnung - Funktion       | 12        |
| 5.3.3    | Gebäudethypologie                                | 14        |
| 5.3.4    | Konstruktion                                     | 14        |
| 5.3.5    | Material und Gestaltung                          | 15        |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>6</b> | <b>Voraussichtliche Baukosten</b>                | <b>15</b> |
| 6.1      | Zusammenstellung der Brutto-Herstellungskosten   | 15        |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>7</b> | <b>Umweltrelevante Aspekte / Maßnahmen</b>       | <b>16</b> |
|          | <b>der Grünordnung und Landschaftsplanung,</b>   |           |
|          | <b>Begründung zum V + E Plan</b>                 |           |
| 7.1      | Grünordnerische Maßnahmen                        | 16        |
| 7.2      | Maßnahmen der Grünordnung unter Berücksichtigung | 17        |
|          | landschaftlicher Gegebenheiten                   |           |

## **1. VORBEMERKUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

### **1.1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG**

Das Unternehmen Suchtklinik Leipzig Projekt GmbH Leipzig, eine Tochtergesellschaft der Rhön-Klinikum AG mit Sitz in Bad Neustadt an der Saale, beabsichtigt, auf einer ca. 2,8 ha großen Fläche, die sich im Eigentum ihrer Schwestergesellschaft der Firma Grundstücksgesellschaft mbH, Leipzig, befindet, das Suchtbehandlungszentrum Leipzig, eine private Krankenanstalt nach § 30 der Gewerbeordnung zu bauen. Das in Rede stehende Gebiet liegt in der Gemarkung Probstheida der Stadt Leipzig. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von insgesamt rund 2,8 ha.

Sowohl der Vorhabenträger als auch die Rentenversicherungsträger in Sachsen, die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, die Landesversicherungsanstalt Sachsen und die Stadt Leipzig beschäftigen sich seit Sommer 1991 mit der Errichtung einer Klinik für Abhängigkeitserkrankungen im Raum Leipzig. Mit den zur Verfügung gestellten rund 220 Behandlungsplätzen wird ein wesentlicher Teil der insgesamt 600 Therapieplätze für das Bundesland Sachsen am Standort Leipzig abgedeckt.

Um die Wartezeit zu überbrücken und den Behandlungserfordernissen im Leipziger Raum Rechnung zu tragen, stimmten die Rentenversicherungsträger einer Interimslösung in der Rathenastr. 11, Leipzig, ehemalige Poliklinik, zu. Die dortige räumliche Enge und die begrenzten 40 Behandlungsplätze können keine langfristige Lösung, weder für die zu Behandelnden noch für die Mitarbeiter, darstellen. Die Beleger fordern daher eine zeitnahe Realisierung des Projektes.

Aus diesem Grunde wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz erstellt. Mit dem Beschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit und damit Realisierung des Vorhabens geschaffen.

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

In den folgenden Erläuterungen werden der Vorhaben- und Erschließungsplan "Suchtbehandlungszentrum Leipzig" sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme auf das Umfeld dargelegt.

## **1.2 ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES**

Mit dem Neubau des Suchtbehandlungszentrums Leipzig werden 220 dringend benötigte stationäre Behandlungsplätze für die Stadt und Region Leipzig geschaffen. Es handelt sich beim Suchtbehandlungszentrum Leipzig um eine stationäre klinische Einrichtung, die sich Patienten widmet, die wegen Medikamenten-/ oder Alkoholabhängigkeit als schwer suchtkrank zu bezeichnen sind. Diese zukünftigen Patienten haben bei angemessener Behandlung eine gute Chance, rehabilitiert in die Familien und an den Arbeitsplatz zurückzukehren.

Die Dringlichkeit des Vorhabens wird durch ein Schreiben der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, Berlin, vom 17.5.1994, das in Abstimmung mit der Landesversicherungsanstalt Sachsen abgefaßt wurde, belegt - siehe Anlage.

Mit dem erfolgreichen Abschluß des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zum "MWZ", wurde die bisher geplante Lage des Suchtbehandlungszentrums bestätigt. Die Finanzierung und Planung des Objektes sind abgeschlossen und gesichert. Das inhaltliche Konzept wurde von den Belegern und den örtlichen bzw. regionalen Vertretern öffentlicher Belange, so z.B. von den Vertretern des Gesundheitsausschusses des Stadtrates der Stadt Leipzig, bestätigt. Mit der Investition von DM 35 Mio. werden die örtliche Wirtschaft darüber hinaus belebt und unmittelbar 80 zusätzliche Dauerarbeitsplätze geschaffen.

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

## **2. EINFÜGEN DES VORHABENS IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT LEIPZIG, RAUM LEIPZIG SÜDOST, IN DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG UND IN DIE RAUMORDNUNG**

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Suchtbehandlungszentrum abgegrenzte räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 2,8 Hektar. Diese Fläche wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig vom Juni 1994 als Sondergebiet Krankenhaus / Klinik dargestellt.

In der übergeordneten Raumplanung werden der Freifläche am südöstlichen Stadtrand von Leipzig folgende Funktionen zugeordnet:

Aus klimatischen Gründen kann sie locker bebaut werden. Aus grün- und landschaftsplanerischer Sicht werden Grünzüge in Ost-West-Richtung als Verbindung Stadtgebiet-Rietzschke erforderlich. Eine Grünzone "Etzoldsche Sandgrube" zur Rietzschke soll unter anderem auch aus Gründen der Erholungsnutzung entstehen.

Die Rietzschke selbst stellt einen für die Stadt Leipzig wichtigen Grünzug dar, der sich von Süden aus der freien Landschaft über Zuckelhausen ins Stadtgebiet von Leipzig zieht.

Das geplante Suchtbehandlungszentrum wird zur Zeit im Norden, Süden und Westen von Ackerflächen begrenzt.

Nordwestlich wurde das Herzzentrum erstellt, südwestlich der Russenstraße grenzt das Rahmenplangebiet "Curschmannstraße" an.

Im Osten bildet die Rietzschke die Abgrenzung, sie stellt auch die Stadtgrenze in diesem Bereich dar. Östlich und südöstlich schließen kleinere Gemeinden mit ländlichem Charakter an.

### 3. DER BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

**Innerhalb** der Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- sind Höhenunterschiede von cirka 2 m vorhanden (zwischen 138 m und 140 m über NN), die sich auf die Gebäudestellung kaum auswirken,
- ist keine als erhaltenswert einzustufende Vegetation vorhanden (bisher landwirtschaftliche Nutzfläche),
- gibt es zur Zeit keine für die Andienung der Gebäude notwendigen Straßen.  
Der Geltungsbereich wird mit der weiteren Entwicklung des MWZ zunächst über die Russenstraße und später über die zu verlängern- de Strümpellstraße erschlossen. Die notwendige stadttechnische Erschließung erfolgt über den Fußweg südlich der zu verlängern- den Strümpellstraße (nachfolgend als südliche Hauptmedientrasse bezeichnet),
- sind nach Aussagen der Behörden keine Altlasten zu vermuten,
- sind keine Bauten vorhanden.

**Außerhalb** der Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes muß auf folgende Bedingungen und Planungsvorgaben hingewiesen werden:

- die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Schmutzwasser- Nebensammler im Verlauf der südlichen Hauptmedientrasse und den bis zum Bau des SBZ fertigzustellenden Schmutzwasser- Hauptsammler Ost,
- die notwendige Wasserversorgung erfolgt ebenfalls von der südli- chen Hauptmedientrasse, die Strom- und Fernmeldeversorgung dagegen von der Russenstraße her,
- alle übrigen, künftig möglichen Entwicklungen, die das SBZ selbst nicht betreffen, werden mit dem Rahmenplan des Medizinisch- Wissenschaftlichen Zentrums erklärt, der durch die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs zum MWZ eine wesentliche Präzisierung erfahren hat und gegenwärtig vertiefend weiterbear- beitet wird.

## **4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG DES VORHABENS**

### **4.1 ALLGEMEINES**

Zur Erschließung des Standortes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Versorgung während der Bauzeit mit Frischwasser, Elektroenergie, fernmeldetechnischen Anschlüssen sowie die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers,
- verkehrstechnische Erschließung des SBZ mit deren Fertigstellung, entsprechend diesem Vorhaben- und Erschließungsplanes als 3. Teil der Gesamterschließung, wie sie die Gesamtstudie "Infra-struktur" des MWZ Leipzig Südost vorsieht.

### **4.2 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG WÄHREND DER BAUZEIT**

Zum Baubeginn sind folgende Medien zur Verfügung zu stellen:

#### **4.2.1 TRINKWASSER / BAUWASSER**

Die Versorgung erfolgt über die Zuführungsleitung zur Herzklinik von der südlichen Hauptmedientrasse aus Richtung Norden kommend als DN 200. Grundvoraussetzung ist der Anschluß an die bereits verlegte DN 400 in der Holzhäuser Straße.

#### **4.2.2 SCHMUTZWASSER**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den auch für die Herzklinik erforderlichen Nebensammler DN 300 in nördlicher Richtung, welcher in den Hauptsammler Ost mündet.

#### **4.2.3 OBERFLÄCHENWASSER**

Die Abführung des Oberflächenwassers geschieht über fertiggestellte Regenrückhaltebecken und Filterbeete in die zu renaturierende östliche Rietzschke.

#### **4.2.4 BAUSTROM**

Die Versorgung mit Baustrom erfolgt über eine geplante kundeneigene Trafostation mit 400 KW, die gleichzeitig zur Endversorgung des SBZ dient. Die Einschleifung erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz Russenstraße.

#### **4.2.5 TELEFON**

Die Versorgung der Baustelle mit Telefon / Telefax erfolgt aus dem vorhandenen Netz in der Russenstraße, welches zur Zeit zum Baugebiet Preußenstraße verlegt wird.

#### **4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG WÄHREND DER BAUZEIT**

Während der Bauzeit wird die Baustelle über eine vorhandene Baustraße von der verlängerten Strümpellstraße in nord-westlicher Richtung erschlossen.

#### **4.4 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG MIT INBETRIEBNAHME DES SBZ**

##### **4.4.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

Sie erfolgt von der Russenstraße über die neu anzulegende Straße von Süden nach Norden durch das Flurstück 152. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße befindet sich gegenüber dem Flurstück 157b und wird Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Haupterschließung MWZ.

Mit der weiteren Entwicklung des MWZ und des Baugebietes Curschmannstraße erfolgt zusätzlich die Fortführung dieser Trasse nach Nord-Westen mit Anbindung an die verlängerte, auszubauende Strümpellstraße und von Süden durch eine geplante Anbindung aus dem Baugebiet Curschmannstraße östlich der geplanten Straßenbahndeschleife der Linie 4, so daß zwei verkehrstechnische Anbindungen gewährleistet sind.

Der Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße entspricht dem Querschnitt der Haupterschließungsstraße im B.-Plangebiet Curschmannstraße BA 4.2.

##### **4.4.2 WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung erfolgt über die Zuführungsleitung zur Herzklinik von der südlichen Hauptmedientrasse aus Richtung Norden kommend als DN 200. Grundvoraussetzung ist der Anschluß an die bereits verlegte DN 400 in der Holzhäuser Straße.

##### **4.4.3 SCHMUTZWASSERABLEITUNG**

Das gesamte MWZ wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem SBZ erfolgt über einen bereits fertiggestellten Anschlußkanal. Dieser entwässert in den bereits gebauten Nebensammler, welcher von der Strümpellstraße kommend in den Hauptsammler Ost einmündet.

#### **4.4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Die Abführung des Oberflächenwassers geschieht über vorhandene Regenrückhaltebecken und Filterbeete in die zu renaturierende östliche Rietzschke.

#### **4.4.5 ELEKTRO-ENERGIEVERSORGUNG**

Zur Versorgung des SBZ mit Elektro-Energie ist der Bau einer kunden-eigenen Trafostation mit 400 KW notwendig. Die Einspeisung erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Leipzig von der Russenstraße mit Ringschluß über die verlängerte Strümpellstraße (siehe Plan und Erläuterung).

#### **4.4.6 WÄRMEVERSORGUNG**

Von den Stadtwerken Leipzig ist geplant, das gesamte MWZ von einer vorhandenen DN 300 Erdgasleitung, welche das Gebiet quert, mit Stichleitungen über Gasreglerstationen zu versorgen.

Der Anschluß des SBZ erfolgt von der Gasreglerstation westlich der Herzklinik entlang der geplanten Straßenbahntrasse und des südlich der Strümpellstraße verlaufenden Fußweges bis zur Heizzentrale des SBZ.

#### **4.4.7 FERNMELDEVERSORGUNG**

Die Deutsche Bundespost, Telekom, ist in der Lage, das SBZ mit den erforderlichen Anschlüssen zu versorgen.

## 5. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG BAUBESCHREIBUNG - BAUKONSTRUKTION

### 5.1 DIE BAULICHE NUTZUNG

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt im gesamten Planungsgebiet "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO fest. Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich als Standort für ein Suchtbehandlungszentrum mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Nutzungen zugelassen.

### 5.2 PLANSTATISTISCHE ANGABEN

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

#### GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in "Sonstigen Sondergebieten" ist gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgelegt.

In der nachfolgenden Auflistung wird die Ermittlung der Grundfläche dargestellt.

Die für die Berechnung zugrundegelegte Grundstücksfläche beträgt 25.600 m<sup>2</sup> bei einem Geltungsbereich von 28.300 m<sup>2</sup> (die restlichen 2.700 m<sup>2</sup> sind als öffentliche Erschließung vorgesehen).

Vorgesehen sind insgesamt 5 einzelne Gebäude, deren Grundflächen nach folgenden Nutzungen verteilt sind:

|                              |                         |              |                      |
|------------------------------|-------------------------|--------------|----------------------|
| Haus 1                       | Hauptgebäude            | 1.568        | m <sup>2</sup>       |
| Haus 2                       | Wohnbereich             | 1.764        | m <sup>2</sup>       |
| Haus 3                       | Therapiepavillon        | 492          | m <sup>2</sup>       |
| Haus 4                       | Mehrzweckgebäude        | 574          | m <sup>2</sup>       |
| Haus 5                       | Müll- u. Technikgebäude | 160          | m <sup>2</sup>       |
| Verbindungsgänge             |                         | 354          | m <sup>2</sup>       |
| Stellplätze incl. Zufahrten  |                         | 2216         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Bebaute Fläche gesamt</b> |                         | <b>7.128</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG

Geltungsbereich ohne Erschließungsstraße 25.600 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche gesamt 7.128 m<sup>2</sup>

GRZ

$$7.128 \text{ m}^2 / 25.600 \text{ m}^2 = 0,28 < \text{GRZ zul. } 0,8$$

Im vorliegenden Planentwurf wird eine GRZ auf 0,28 nachgewiesen.

GESCHOSSEFLÄCHENZAHL

Die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl in Sondergebieten ist gem. § 17 Abs. 1 Bau NVO auf 2,4 festgelegt.

Abweichend hiervon errechnet sich aus den Nutzungen folgender Wert:

|        |                                     |                      |
|--------|-------------------------------------|----------------------|
| Haus 1 | Hauptgebäude (4 Geschosse)          | 5.569 m <sup>2</sup> |
| Haus 2 | Wohnbereich (4 Geschosse)           | 7.003 m <sup>2</sup> |
| Haus 3 | Therapiepavillons je (1 Geschoß)    | 492 m <sup>2</sup>   |
| Haus 4 | Mehrzweckgebäude (1 Geschoß)        | 574 m <sup>2</sup>   |
| Haus 5 | Müll- u. Technikgebäude (1 Geschoß) | 160 m <sup>2</sup>   |

Geschoßfläche insgesamt 13.798 m<sup>2</sup>

Aus den o.a.-Werten (13.798 m<sup>2</sup> / 25.600 m<sup>2</sup>) errechnet sich eine GFZ von 0,54 < GFZ zul. 2,4.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Für die Zahl der Vollgeschosse wird im Vorhaben- und Erschließungsplan "Suchtbehandlungszentrum Leipzig" baukörperlich jeweils eine Höchstgrenze festgesetzt.

Mit der Zahl der Vollgeschosse für die einzelnen Baukörper soll insbesondere der "dörfliche Charakter" der benachbarten Siedlungsstruktur Probstheida ergänzt und ein harmonisch städtebaulicher Übergang zu der 4-6-geschossigen Herzklinik geschaffen werden.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Für die geplante Bettenanzahl von 211 Betten sind 53 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und 7 Stellplätze für Fahrräder erforderlich. Entsprechend der Planung werden 60 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und 10 Fahrradplätze ausgewiesen.

## 5.3 BAU- UND KONSTRUKTIONSBESCHREIBUNG

### 5.3.1 ALLGEMEINES

#### STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der dargestellte Gebäudekomplex und die Zuordnung der einzelnen Gebäude resultieren aus der von den Kassen- und Rentenversicherungsträgern vorgegebenen therapeutischen Konzeption und aus den daraus abgeleiteten städtebaulichen Überlegungen.

Dem Konzept liegt die Idee eines "Dorfangers" zugrunde, d.h. die einzelnen Funktionsgebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz.

Der Gebäudekomplex ist in eine Landschaftsmodulation eingebettet, die Grünordnung und landschaftsgärtnerischen Bezüge sind aus dem Erläuterungsbericht "grünordnerische Maßnahmen" der Firma ÖKOplan (Anlage) ersichtlich.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Russenstraße aus über eine noch zu bauende Erschließungsstraße.

### 5.3.2 ERSCHLIESSUNG - GEBÄUDEZUORDNUNG - FUNKTION

Dem Gebäudekomplex vorgelagert liegen die baurechtlich erforderlichen Stellplätze, die von der Erschließungsstraße aus erreicht werden.

Eine geplante Zufahrt erschließt den Anlieferungshof, an welchem eine überdeckte Müllstation in Kombination mit Trafo, NSHV und Notstromdiesel bzw. BHKW angeordnet ist.

Von einem Vorplatz aus, der Vorfahrt und Krankenlieferung beinhaltet, wird der Gesamtkomplex über das sogenannte Hauptgebäude erschlossen.

In diesem Hauptgebäude befinden sich folgende Funktionen:

#### ERDGESCHOSS:

- Foyer-Halle mit zentraler Rezeption und Wartebereich
- Küche und Speisesaal
- Bereich ambulante Behandlung und Nachsorgung

#### UNTERGESCHOSS:

- Bereich Verwaltung
- Lager
- Technikzentrale

### 1. OBERGESCHOSS:

- ärztlicher Bereich - Diagnostik
- Entgiftungsstation mit 20 Betten

### 2. OBERGESCHOSS:

- Bereich Zwischenbehandlung und weiterführende Behandlung
- Bereich Senioren und Mutter und Kind

Über das Foyer des Hauptgebäudes im EG gelangt man zum zentralen Bereich (Dorfanger), an welchem 2 eingeschossige Therapiepavillons und das Mehrzweckgebäude angeordnet sind.

Die Therapiepavillons beinhalten Gruppenräume unterschiedlicher Größenordnung, die zur Gesprächstherapie dienen.

Diese Therapiepavillons sind durch ein offenes Verbindungsdach mit dem Hauptgebäude und dem Wohnbereich verbunden.

Das Mehrzweckgebäude als ebenfalls eingeschossiger Gebäudetyp beinhaltet die Funktion:

- Mehrzweckhalle für Großgruppen und sportliche Aktivitäten mit Umkleidebereich und Geräteraum.
- Patientencafé mit Lager, Getränkeausgabe und WC-Anlage.

Das Mehrzweckgebäude wird ebenfalls trockenen Fußes über einen weiteren, gedeckten Gang vom Hauptgebäude her erschlossen.

Der Wohnbereich gliedert sich wie das Hauptgebäude in 4 Funktions-ebenen.

### ERDGESCHOSS:

- Foyer mit Schwesternstation
- Aufenthaltsräume für Patienten
- Büros der Therapeuten
- je Gebäudeschenkel eine Station mit 24 Patientenbetten.

Eine Wohneinheit besteht aus 2 x 2 Bettenzimmer mit je einer zugeordneten Naßzelle und einem gemeinsamen Wohnraum.

### 1. UND 2. OBERGESCHOSS:

wie Erdgeschoß, jedoch ohne Schwesternstation.

### UNTERGESCHOSS:

- Bereich Beschäftigungstherapie mit Werkräumen und Materiallager
- Physiotherapeutischer Bereich mit
  - Bereich Massage
  - Inhalation
  - Krankengymnastik
  - Büro und Wartebereich
  - Bewegungsbad und Saunabereich

Den Bereichen Beschäftigungs- und physiotherapeutischer Bereich sind Außenzonen zugeordnet.

### **5.3.3 GEBÄUDETYPLOGIE**

Das Hauptgebäude wie auch der Wohnbereich unterwerfen sich einer gleichen Systematik.

Ein mittig gelegter Erschließungsbereich verknüpft die links und rechts gelegenen Funktionszonen.

Das Hauptgebäude ist unter 30°, der Wohnbereich unter 90° abgewinkelt.

Hierdurch wird eine gewünschte Zonung eines geschützten Innenbereiches erreicht.

Die beiden Häuser sind jeweils 4-geschossig.

Das 2. OG wird als Mansardengeschoß mit Steildach ausgebildet, um die Gebäude optisch niedrig zu halten.

Die Therapiepavillons erhalten flachgeneigte Walmdächer, das Verbindungsdach und der Gang sind als Flachdach ausgebildet.

Das Mehrzweckgebäude hat Flachdächer unterschiedlicher Gebäudehöhe, der größere Mehrzweckraum wird turnhallenartig über Oberlichtbänder zusätzlich belichtet.

### **5.3.4 KONSTRUKTION**

Die beiden Hauptgebäude werden in Stahlbetonskelettbauweise errichtet.

Sämtliche tragende Bauteile in F 90, Raumtrennwände weitgehend Gipskarton-Ständerwände.

Dachschrägen in Holz oder Betonkonstruktion.

Der eingeschossige Teil des Speisesaals wird als Holz-Stahlkonstruktion mit großflächiger Verglasung ausgebildet.

Die Therapiepavillons und Verbindungsbauteile sind eingeschossige Holz-Konstruktionen, Pfeiler im Außenbereich teilweise in Beton.

Das Mehrzweckgebäude in Kombination als Holz-Stahlkonstruktion mit großflächiger Verglasung.

### 5.3.5 MATERIAL UND GESTALTUNG

Der gesamte Gebäudekomplex soll durch eine einheitliche Material- und Farbwahl und durchgängige Gestaltungsprinzipien als bauliche Einheit zusammenwachsen.

Die Fassaden von Hauptgebäude und Wohnbereich sollen im Wechselspiel mit Putzflächen und Holzverschalungen gestaltet werden.

Die geneigten Dächer sind entweder mit Ziegeln belegt oder werden einheitlich mit Zinkblech versehen.

Fenster und Glasflächen unterliegen einem gleichen Gestaltungsprinzip.

Die Therapiepavillons in Holzkonstruktion mit Verglasung und das Mehrzweckgebäude unterliegen gleichen Gestaltungskriterien.

Die Außenanlagen werden in Anlehnung an die gesamte ökologische Konzeption gemeinsam und in Absprache mit dem Büro ÖKOplan gestaltet.

Die ebenen Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.

## 6. VORAUSSICHTLICHE BAUKOSTEN

### 6.1 ZUSAMMENSTELLUNG

#### Brutto-Herstellungskosten

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Bereich Hauptgebäude                        | DM 11.400.000,-- |
| Bereich Bettenhaus                          | DM 13.000.000,-- |
| Bereich Mehrzweckhalle<br>mit Patientencafé | DM 1.215.000,--  |
| Bereich Therapiepavillons                   | DM 650.000,--    |
| Bereich Sonderbauteile                      | DM 820.000,--    |
| Bereich Außenanlagen 1. BA                  | DM 690.000,--    |
| Nebenkosten                                 | DM 2.300.000,--  |

**Gesamtherstellungskosten brutto,  
inkl. NK und 15 % MwSt.**

**ca. DM 30.075.000,--**

## **7. UMWELTRELEVANTE ASPEKTE, MASSNAHMEN DER GRÜN- ORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG, BEGRÜNDUNG ZUM V + E PLAN**

### **7.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

#### **7.1.1 PLANUNG**

Klinikgebäude mit bis zu 4-geschossigen Gebäuden im Südosten der Stadt Leipzig im Zusammenhang mit Klinikbereich Medizinisch-wissenschaftlichem Zentrum.

#### **7.1.2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN:** (siehe Bericht Kapitel 2)

Leipziger Tiefland, lehmige Grundmoräne mit ca. 1 m Sandlößauflage, Böden mit mäßiger Ertragsleistung. Höhenlage: 136 m bis 142 m über N.N:

Oberster Grundwasserleiter bei 136 m - 137 m an der Rietzschke, durch Grundmoräne mit hohem Lehmantel im Klinikbereich geschützt.

Klima:

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

Naturschutz:

Landschaftsschutzgebiet im Nordwesten beinhaltet Etzoldsche Sandgrube, Kleingärten und Saum nach Osten bis einschließlich Rietzschke mit § 26 Biotopen.

Bestand, Nutzungen:

Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Etzoldsche Sandgrube als Erholungsschwerpunkt im Nordwesten. Probstheida mit Dorfanger. Ackerfläche im Osten bis zur Rietzschke; Rietzschke stark antropogen beeinflusst; Pappelsaum, schlechte Wasserqualität. Im Süden 1-2-geschossige Häuser mit großen Gärten, Hecken.

(Bewertung des Naturraumpotentials siehe Bericht Kapitel 3)

Konflikte: (siehe Bericht Kapitel 4)

- Bebauung im Südosten von Leipzig zwischen Probstheida, Zuckelhausen und Holzhausen
- Landschaftsbild, Kulturgut
- Zunahme des Individualverkehrs
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Verlust Grundwasserneubildungsfläche
- Verlust Kaltluftentstehungsfläche
- Zunehmender Erholungsdruck
- Gefahr der Zersiedelung

## 7.2 MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG LANDSCHAFTLICHER GEGEBENHEITEN VOR ALLEM IM SÜDEN UND OSTEN

(im Bericht Kapitel 5)

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

- Festschreiben eines Grünzuges nördlich des Klinikgebiets als Grünverbindung Probstheida - freie Landschaft mit Rietzsche (K, A, L, E)
- Straße als Allee mit angrenzendem Lindenpark ausbilden (K, L, E)
- Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung schaffen (Probstheida, Rietzsche mit Anbindungsmöglichkeit Holzhausen) (E)
- Grünfläche an Rietzsche als Grünzäsur (K, A, E, L)
- Oberflächenentwässerung in Sandfilter / Verdunstungsmulden, Rückhalt, bzw. Ableitung zur Rietzsche, Regulierung des Wasserhaushaltes, natürlicher Wasserkreislauf (K, A, L, E, G)
- Durchgrünung des Klinikgeländes mit Bäumen, Baumgruppen, Gehölzgruppen (K, A, L, E, G)
- Plätze, als wasserdurchlässiges Pflaster (G, E)
- weniger genutzte Bereiche in wassergebundener Decke, z.B. Fußwege (G, E, K)
- Baumgruppen / -reihen an markanten Stellen / Straßen / Wegen (L, E)
- Begrünung der Dächer / Giebelfassaden (K, L, E, G)
- Stellplatzanlage von Bäumen überstellt, von Hecke eingebunden (K, L, E)
- Baumartenwechsel in verschiedenen Abschnitten.
- Gehölzstrukturen ausbilden an den Wasserflächen und auf der Auffüllfläche (K, L, E, A)
- Extensive Randbereiche schaffen als Wiese / Ruderalflächen (K, A, L, E)
- Intensiv gestalteter Innenbereich zwischen Gebäuden mit Teich / Wasserrinne (löst sich zur Landschaft hin in freie amorphe Formen auf) (A, L, E)
- Feuerwehrumfahrt in Schotterrasen (Trittpluren) (L, G)
- Erdmassen werden im Osten zu einem Wall modelliert mit Gestaltung und Funktionen nach § 9 (1) 20 Bau GB (B)

- Klimatischer Ausgleich durch Gehölzstrukturen und Verdunstung aus Wasserflächen (K)
- Gestalterischer Schwerpunkt ist die Auensituation an der Rietzschke.

Im Erläuterungsbericht Kapitel 5.2 sind ausführliche textliche Festsetzungen und Pflanzgebote aufgeführt, im Kapitel 5.3 sind die Pflanzen für Maßnahmen aufgelistet.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 13.6.1995 / wo-dr

**LAMM ■ WEBER ■ DONATH**

GmbH und Partner

Diplomingenieure Architekten BDA SRL

~~Böckelstr. 146 - 70619 Stuttgart~~

~~Postfach 75 03 80 - 70603 Stuttgart~~

Tel. 0711/44992-0 - Fax 0711/412992

geändert: Stuttgart, den 18.4.1996

Auszug aus dem

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

# **GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Stadt Leipzig**

**Suchtbehandlungszentrum**

**13.06.95**

**Geändert: 18.04.96**

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Siegfried Knoll  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Dipl.-Ing. Harald Fischer  
Büro Heilbronn

Dipl.-Ing. Roland Steinbach  
Büro Heilbronn

## **5. MASSNAHMEN UND GRÜNORDNUNG**

### **5.1 Erläuterung der Maßnahmen aus den Landschaftsleitlinien entwickelt**

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

Frischlufschneise zur Innenstadt über Landschaftspark Rietzschke.

- Strassenbäume an den Strassen
- Offenhalten von Durchlüftungsbahnen südlich und nördlich der geplanten Bebauung
- Fußwegebeziehungen nach Westen, Osten, Süden und Norden vorsehen
- Wasserkonzeption

#### **Maßnahmen im Geltungsbereich**

- Eingrünung im Norden und Süden zu den bestehenden Grünflächen/Grünzonen mit Funktionen für Artenschutz, Landschaftsbild. Hier muß auch das Gesamtkonzept des MWZ Geländes gesehen werden.
- Die dargestellte Eingrünung im Osten zur Hauptgrünzäsur Rietzschke (Klimafunktionen, Landschaftsbild) schafft eine optimale An/ Einbindung in den sensiblen Landschaftsteil Rietzschke mit Feuchtflächen.
- In den östlichen Randbereichen entstehen relativ ungestörte Bereiche, die als Rückzugsgebiet für Tier- und Pflanzenarten dienen können.
- Die Gehölzstrukturen und Wasserflächen sorgen durch Filtereigenschaften und durch Verdunstung für einen Klimaausgleich innerhalb des Klinikgebietes mit Randbereichen und für eine Regulierung des Wasserhaushaltes.
- Die Rasen- und Wiesenflächen werden mit einer standorttypischen Gräser- und Wildkräutermischung angesät, die in extensiven Bereichen 1 bis 2mal im Jahr gemäht wird.

- Außer den Hauptwegen werden Fußwege in wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet..
- Nicht bzw. kaum befahrene Bereiche werden mit wassergebundener Decke oder Schotterrassen befestigt. Auf diesen Flächen können sich Trittfuren oder Trittrassen entwickeln.
- Baumreihen an den Straßen als gestalterisches Ziel.
- Baumgruppen an Plätzen, wichtigen Bereichen, Stellplätzen.
- Die Freianlagen werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern begrünt. Teilflächen, die einem geringen Nutzungsgrad unterliegen werden als extensive Wiese angelegt. Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten. - PKW-Stellplätze und Feuerwehrezufahrten werden als Schotterrassen gebaut. Hier können sich Trittfuren entwickeln.
- Versickerung bzw. Sammeln des Dach- und Oberflächenwassers in "Regenrückhaltebecken" (Gewässerfunktionen). Becken werden mit Weiden, Kopfweiden, Eschen, Erlen und Stauden bepflanzt. Effekte: Berücksichtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, Versickerung, Verdunstung, Gestaltungselement, wechselfeuchter Charakter. Das Wasser wird kontrolliert zur Rietzschke bzw in dort anzulegende Feuchtzonen geleitet.
- Die Flachdächer werden maximal begrünt.
- Fassadenbegrünungen kommen zur Anwendung.
- Um die Dachflächenentwässerung zu gewährleisten, muss der naturnahe Umbau der Rietzschke sukzessive erfolgen. So muss ein Teil des geplanten "Rietzschkeparks" realisiert werden. Dies wird mittels eines Durchführungsvertrages geregelt.
- Die in der Eingangszone vorgesehene Parkierungsfläche wird abgesenkt und mit einer Hecke umgeben, um sie optisch zu integrieren.
- Der Erdaushub wird östlich der Bebauung im Gelände modelliert. Diese Modellierung wird bepflanzt, so entsteht eine Trennung Bebauung - Rietzschke. Die Talsituation wird gestalterisch über die Modellierung nachempfunden, gleichzeitig entsteht eine Pufferfläche. Der 4 geschossigen Bebauung wird damit von Osten her optisch die Höhe teilweise genommen. Der Erdaushub kann, was ökologisch auch wünschenswert ist, im Plangebiet untergebracht werden.

## **Gestalterische Grundsätze**

Die gestalterischen Grundsätze für das Suchtbehandlungszentrum sind aus den landschaftsökologischen Erkenntnissen entwickelt worden.

Am Stadtrand gilt es, besondere Qualitäten in der Grünplanung zu schaffen, vor allem unter Berücksichtigung der Auenbereiche der Rietzschke und den weiteren geplanten Klinikbereichen mit Freiflächen.

Zäsuren zwischen Klinikbereichen werden auch in der Klimakarte der Stadt Leipzig gefordert.

Ein schlüssiges Wegenetz verbindet die Plätze und Schwerpunktbereiche im geplanten Baugebiet und gewährt gleichzeitig Anschluß an umliegende, für die Erholungsnutzung wichtige Bereiche, z.B. zur Rietzschkeau oder nach Zuckelhausen.

Im Zentrum der Bebauung entsteht eine intensiv grün gestaltete Mitte, auch eine größere Retentionsfläche für die Wasserrückhaltung in architektonischer Form. Von dort sind die Eingangsbereiche der Gebäude erreichbar. Die Plätze sind durch markante Baumstellungen, die die Geometrie betonen, hervorgehoben. Fassadenbegrünung um die Platzbereiche erhöht die Qualität der Freiflächen.

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

## **5.2 Textliche und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Gestaltung von Wegen**

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

### **Schutz des Mutterbodens**

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

Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

### **Schutz des Grundwassers**

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

### **Verkehrsgrün**

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

### **Freiflächengestaltung**

- Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen werden im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah gestaltet. Entlang von Grundstücksbegrenzungen und in ungenutzten Flächen kann Spontanvegetation belassen werden. Nadelgehölze müssen insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzenlisten.
- Hauswände und Stützmauern sowie dafür vorgesehene Rankkonstruktionen und Pergolen werden mit Pflanzen der Liste 5 begrünt.
- Die Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 sowie extensiver Wiesen begrünt. Bei einzelstehenden Bäumen beträgt der Stammumfang in 1m Höhe je nach Standort zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 0,16 m. Der Saumbereich von Gehölzgruppen, und die Streifen entlang von Straßen und Wegen, Stellplätzen, Gebäuden und Grundstücksbegrenzungen können spontaner Vegetation überlassen werden. Kleinere Flächen können auch als extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen angelegt und unterhalten werden. Der nördliche, östliche und südliche Randbereich des Geltungsbereichs wird mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3 angelegt.
- Die Eingrünung der Gebäude erfolgt mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3, die Pflanzflächen werden je nach Nutzung als Rasen oder extensive Wiese angelegt.
- Die Ableitung des Dachwassers der Gebäude erfolgt nach Plandarstellung. Die Wasserrückhalteflächen sind mit Pflanzgebot 4 belegt. Das Wasser wird im Geltungsbereich und in ausserhalb vorgesehenen Sandfilter bzw. Rückhalteflächen zurückgehalten und gedrosselt der Rietschke zugeführt (naturnaher Umbau der Rietschke).
- Die Genehmigungsplanung zum 1. Bauabschnitt stellt ausführlich die geplanten Maßnahmen hinsichtlich des Gewässerpotentials dar.
- Die Studie "Medizinisch Wissenschaftliches Zentrum, Infrastruktur und Freianlagen" beschreibt die grünordnerischen Maßnahmen im Gesamtzusammenhang.

## **Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

### **§9 (1)25 BauGB**

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

#### **Pfg 1: Pflanzgebot für extensive Grünflächen am Rand**

- Es werden Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 bis 3 angepflanzt, die Restflächen werden als extensive Wiese angelegt. In der Pflanzgebotsfläche ist die Feuerwehrumfahrt, in Schotterassen gebaut, zugelassen.

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

- Die Grünflächen werden intensiv gestaltet mit Arten aus den Pflanzenlisten. Die Feuerwehrumfahrt, in Schotterassen gebaut ist zugelassen.
- Der Stammumfang bei Bäumen variiert je nach ihrer Bedeutung.

#### **Pfg 3: Dachbegrünung**

- Dächer bis zu einer Neigung von 18° sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratauflage ca. 6 cm) zu begrünen.

#### **Pfg 4: Pflanzgebot für Sickerflächen/Rückhaltebereiche und Wassergräben**

- Die Flächen werden mit extensiver Wiesenansaat und Staudenpflanzung nach Liste 5 sowie mit Bäumen und Sträuchern der Listen 1, 3 und 4 gestaltet.

#### **Pfg 5: Begrünung von Giebelfassaden**

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Giebelfassaden werden intensiv mit Rankelementen und Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 6 begrünt.

## 5.3 Pflanzenliste

### Zur Auswahl der zu verwendenden Pflanzen

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

großkronig (Höhe über 15 m):

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

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

#### Pflanzenliste 2: kleinkronig bzw. Obstgehölze

##### Obstgehölze (z.B. Obstwiesen, Privatgrundstücke)

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>                | Feldahorn     |
| <i>Crataegus monogyna/ laevigata</i> | Weiß/ Rotdorn |
| <i>Sorbus aucuparia</i>              | Eberesche     |
| <i>Sorbus torminalis</i>             | Elsbeere      |
| <i>Sorbus intermedia</i>             |               |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Walnuß                                      |           |
| Apfel                                       | Wildapfel |
| Birne                                       | Wildbirne |
| Kirsche                                     |           |
| Zwetschgen, jeweils regionaltypische Arten. |           |

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm zu pflanzen

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

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

Pflanzengröße: mind. zweimal verschult

#### Pflanzliste 4: Wasserläufe,

*Alnus glutinosa*  
*Prunus padus*  
*Salix alba*  
*Salix fragilis*  
*Salix purpurea*  
*Salix viminalis*  
*Salix triandra*

Schwarzerle  
 Traubenkirsche  
 Silberweide  
 Bruchweide  
 Purpurweide  
 Korbweide

#### Pflanzliste 5: Uferstauden der Wasserläufe

*Alisma plantago-aquatica*  
*Caltha palustris*  
*Carex acutiformis*  
*Carex flava*  
*Carex paniculata*  
*Cirsium oleraceum*  
*Glyceria maxima*  
*Iris pseudoacorus*  
*Juncus effusus*  
*Lythrum salicaria*  
*Phalaris arundinacea*  
*Phragmites communis*  
*Sagittaria sagittifolia*  
*Schoenoplectus lacustris*  
*Sparganium erectum*  
*Typha latifolia*

Gemeiner Froschlöffel  
 Sumpf-Dotterblume  
 Sumpf-Segge  
 Gelbe Segge  
 Rispen-Segge  
 Kohldistel  
 Wasser-Schwaden  
 Wasser-Schwertilie  
 Flatter-Binse  
 Blutweiderich  
 Rohr-Glanzgras  
 Schilf  
 Pfeilkraut  
 Gewöhnliche Teichbinse  
 Igelkolben  
 Breitblättriger Rohrkolben

Mahd alle 2 Jahre, abschnittsweise

#### Pflanzliste 6: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)

*Clematis vitalba*  
*Hedera helix*  
*Lonicera caprifolium*  
*Lonicera henryi*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Polygonum aubertii*

Waldrebe  
 Efeu  
 Geißblatt  
 Geißblatt  
 Wilder Wein  
 Knöterich

#### Extensive Wiese als Empfehlung bzw. Auswahlhilfe

Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden:

##### Gräser:

*Arrhenatherum elatius*  
*Avena pubescens*  
*Dactylis glomerata*  
*Festuca pratensis*

Glatthafer  
 Weichhaarige Trespe  
 Knaut-Gras  
 Wiesen-Schwingel

30 %

*Festuca rubra*  
*Poa pratensis*  
*Trisetum flavescens*

Rot-Schwingel  
 Wiesen-Rispengras  
 Goldhafer

zus. 30 %

### Kräuter:

|                              |                           |           |
|------------------------------|---------------------------|-----------|
| <i>Crepis biennis</i>        | Wiesen-Pippau             | 20 %      |
| <i>Geranium pratense</i>     | Wiesen-Storchschnabel     |           |
| <i>Gallium mollugo</i>       | Wiesen-Labkraut           |           |
| <i>Achillea millefolium</i>  | Schafgarbe                | zus. 20 % |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> | Wiesen-Kerbel             |           |
| <i>Bellis perennis</i>       | Gänseblümchen             |           |
| <i>Centaurea jacea</i>       | Wiesen-Flockenblume       |           |
| <i>Heracleum sphondyleum</i> | Bärenklau                 |           |
| <i>Knautia arvensis</i>      | Wiesenkautie              |           |
| <i>Leontodon hispidus</i>    | Rauher Löwenzahn          |           |
| <i>Plantago lanceolata</i>   | Schmalblättriger Wegerich |           |
| <i>Prunella vulgaris</i>     | Kleine Braunelle          |           |
| <i>Ranunculus acris</i>      | Scharfer Hahnenfuß        |           |
| <i>Taraxacum officinale</i>  | Löwenzahn                 | zus. 20 % |
| <i>Tragopogon pratensis</i>  | Wiesenbocksbart           |           |
| <i>Trifolium pratense</i>    | Rotklee                   |           |
| <i>Veronica chamaedrys</i>   | Gamander-Ehrenpreis       |           |
| <i>Vicia cracca</i>          | Vogel-Wicke               |           |
| <i>Vicia sepium</i>          | Zaun-Wicke                |           |

### Zusätzliche Arten für mäßig feuchte Standorte (Rückhaltebecken)

#### Gräser:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesenfuchsschwanz |
| <i>Holcus lanatus</i>       | Wolliges Honiggras |

#### Kräuter:

|                                |                     |      |
|--------------------------------|---------------------|------|
| <i>Cardamine pratensis</i>     | Wiesen-Schaumkraut  | 10 % |
| <i>Lathyrus pratensis</i>      | Wiesen-Platterbse   |      |
| <i>Polygonum bistorta</i>      | Schlangen-Knöterich |      |
| <i>Sanguisorba officinalis</i> | Großer Wiesenknopf  |      |

### Aussaat- und Pflegehinweise:

- Herkunft des Saatguts aus der Region (Heublumensaat)
  - Einsaat im Herbst oder im zeitigen Frühjahr
  - Aussaatmenge: 5 - 6 g/qm
  - Schnitt: 2x/Jahr für Wiese und Obstbaumwiese
    1. Schnitt: nach Abschluß der Gräserblüte  
Ende Juni/Anfang Juli
    2. Schnitt: Ende September
- Schnittgut aus den Wiesen trocknen (Selbstaussaat wird gefördert), Heuabfuhr, keine Mulchung, keine Stickstoffdüngung.

## **5.4 Schlußbetrachtung**

Durch die geplante Neubebauung geht eine ca. 1.43 ha große unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

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

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

**Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen, wie Großbaumpflanzungen, Dachbegrünungen und Regenwasserrückhaltung mit Versickerung mindern bzw. gleichen die aufgeführten Beeinträchtigungen aus oder verbessern die Situation durch neue Grünstrukturen (siehe Flächenbilanz, nächste Seite).**

**Diese Maßnahmen bringen Verbesserungen für das Arten- und Biotoppotential, das Landschaftsbild und die Erholung.**

**Mit der Oberflächenwasserentsorgung werden der natürliche Wasserkreislauf berücksichtigt und gleichzeitig klimatisch wertvolle Verdunstungsfläche und wertvolle Flächen geschaffen.**

**Eine Gegenüberstellung von Bestand zu Neuplanung bringt in Teilbereichen Beeinträchtigungen, in Teilbereichen jedoch auch erhebliche Verbesserungen, gerade z. B. durch die Wasserbehandlung (Biotopflächen entstehen), Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung mit Bäumen und Gehölzgruppen, Wiesenflächen.**

**Den ökologischen Belangen wird durch diese Grünordnungsplanung Rechnung getragen. In ganzheitlicher Betrachtungsweise ist der Ausgleich im Sinne des § 8 a vollzogen.**

## **5.5 Zeitliche Abfolge grünordnerischer Maßnahmen**

- Bäume und Stellplätze an Straßen nach Fertigstellung der Straßen, bzw. parallel
- Umgebende Grünzonen, ausser im Osten mit Wegebau
- Grünflächen zwischen Gebäuden nach Hochbaumaßnahmen
- Begrünung im Osten nach Modellierung
- Sickerflächen nach Hochbau wegen Dimensionierung und Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten
- Umbau der Rietzschke sofort unter Berücksichtigung von Retentionsflächen

## 5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, § 8 a

| Naturraum-<br>potential      | Verlust/<br>Beeinträchtigung                                                                                                                                                                                 | Minderung/<br>Ausgleich                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klima                        | ca. 6 900 m <sup>2</sup> Überbauung (Straße und Gebäude) Kaltluftentstehungsfläche (Ackerfläche),<br><br>ca. 7 300 m <sup>2</sup> werden wasserdurchlässig und teilweise grün gebaut (2 100 m <sup>2</sup> ) | Baumpflanzungen, ca. 71 St.<br><br>Verdunstungsflächen ca. 460 m <sup>2</sup><br><br>Dachbegrünung 2800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                            |
| Wasser                       | 1,43 ha Fläche für Grundwasserneubildung (Ackerfläche)                                                                                                                                                       | Wasserflächen, Sickermulden, Ableitung des Überschußwassers in die Rietzschke 460 m <sup>2</sup><br><br>Wasserdurchlässige Beläge für Wegeverbindungen, Plätze, Feuerwehr und Parkplätze ca. 7300 m <sup>2</sup><br><br>Dach-/ Fassadenbegrünung 2800 m <sup>2</sup><br><br>Wasserableitesystem Graben ca 230 lfm |
| Biotischer Ertrag            | 1.43 ha Flächenverlust (Ackerfläche)                                                                                                                                                                         | nicht ausgleichbar als Fläche                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Arten- und Biotop-<br>schutz | Flächenverlust 1,43 ha, Wertstufe I, geringwertig (Ackerfläche)                                                                                                                                              | Baumpflanzungen ca. 71 St.<br><br>Gehölzgruppen 900 m <sup>2</sup><br><br>Grünflächen als Wiese/ Rasen, ca. 10 500 m <sup>2</sup><br><br>Wechselfeuchte Flächen entlang der Gewässer<br><br>Gesamtgrünfläche ca. 11 860 m <sup>2</sup><br><br>Schaffung neuer Grünstrukturen unterschiedlichster Eigenschaft      |

|                             |                                                                   |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erholung<br>Landschaftsbild | Bebauung in Freifläche, Beeinträchtigung des Offenland-charakters | Randeingrünung im Osten, Süden und Norden<br><br>Baumpflanzungen<br><br>Aufenthaltsbereiche, Wegeverbindungen<br><br>Strukturanreicherung der Landschaft |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes setzen sich aus ca. 1,43 befestigter Fläche (Gebäude, Plätze, , Wege) und ca. 1,18 ha Grünflächen (Gehölzgruppen, Bäume, Wasserflächen) zusammen. Zu den Grünflächen kommen noch die Schotterrasenflächen der Feuerwehrumfahrt und die Wege mit ca. 0,22 ha hinzu.

Damit ergibt sich ein Verhältnis von etwa 1,43 ha Flächenverlust Ackerfläche zu ca. 1,4 ha Grünflächen bzw. Flächen für Erholung.

**Das quantitative Verhältnis von Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche liegt bei 1 : 1, beim qualitativen Verhältnis ist die Bilanz durch die potentialübergreifenden Maßnahmen positiv für den Ausgleich zu bewerten.**

**Flächenaufstellung:**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Gesamtfläche ca.                  | 2.83 ha  |
| geplante Bebauung                 | 0.50 ha  |
| Erschließungsstraße in Asphalt    | 0.21 ha  |
| Parkplätze in Schotterrasen       | 0.12 ha  |
| Platz in wasserdurchl. Belag      | 0.16 ha  |
| Platz in wasserdurchl. Pflaster   | 0.21 ha  |
| Feuerwehruzufahrt                 | 0.10 ha  |
| Geh- und Radweg                   | 0.15 ha  |
| Grünflächen Wiese/ Rasen          | 1.05 ha  |
| Gehölzgruppe/ Hecke               | 0.09 ha  |
| Wasserfläche                      | 0.05 ha  |
| Dachbegrünung von 0.5 ha Bebauung | 0.28 ha  |
| Bäume                             | 71 Stück |
| davon Alleebäume                  | 52 Stück |
| Bäume in Grünflächen              | 17 Stück |

Unwesentliche Änderungen und Ergänzungen des VE-Planes 140  
nach der öffentlichen Auslegung

Der VE-Plan 140 wurde während der öffentlichen Auslegung nicht in Frage gestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden nachstehende unwesentliche Änderungen und Ergänzungen im Rechtsplan und in der Begründung vorgenommen:

- Ergänzung des fehlenden Nordpfeils auf dem Rechtsplan
- Redaktionelle Änderung der Verfahrensvermerke auf dem Rechtsplan gemäß aktuellem Stand der Rechtsvorschriften
- Geringfügige redaktionelle, nicht inhaltliche Änderungen des Textes der Begründung, um Tippfehler zu beseitigen bzw. auf den aktuellen Planungsstand im Umfeld hinzuweisen.

( Die Belange der Träger öffentlicher Belange werden davon nicht berührt.

Der Vorhabenträger hat den Änderungen und Ergänzungen nicht widersprochen.