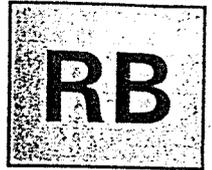




STADT LEIPZIG  
RATSVERSAMMLUNG



*Handwritten signatures*

Drucksache Nr. II/402.

**Beschluß**

Nr. 365/95

der 17. Ratsversammlung

vom 25.10.95

---

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 141 'Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2'  
Satzungsbeschluß**

---

Die Ratsversammlung beschließt:

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 141 'Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2' wird gemäß § 10 BauGB gefaßt.

*Nr. 141*



**Votum:** mehrheitlich





Stadt Leipzig  
Ratsversammlung

RV

<b>Vorlage</b> des Oberbürgermeisters	<input checked="" type="checkbox"/> beschlossen <input type="checkbox"/> mit Änderungen beschlossen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> zurückgezogen
Vorlage DB Nr.: 392/95 Drucksache Nr.: II/ 402	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich
Ausschuß Planung und Bau am 26.09.95 Votum: 8/0/1 Ausschuß Umweltschutz und Ordnung am 17.10.95 Votum: 5/1/2 Ausschuß am Votum: Ausschuß am Votum: Ortschaftsrat am Votum:	<b>Beschluß der 17. Ratsversammlung Nr. 365/95 vom 25.10.95 Votum: m/e/e</b>  Wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO waren Mitglieder ausgeschlossen  <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <b>Stadtrat Fornahl, SPD-Fraktion</b>

<b>Dezernat</b> Planung und Bau
---------------------------------

<b>Betreff</b> (Kurzbezeichnung): Bebauungsplan Nr. 141 'Neubaugelbiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2' Satzungsbeschlul
---

**BeschluBvorschlag**

Satzung - tritt nach Bekanntmachung in Kraft

Die Ratsversammlung beschließt:

Der Satzungsbeschlul über den Bebauungsplan Nr. 141 'Neubaugelbiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2' wird gemäß § 10 BauGB gefaßt.

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

## 1. Begründung der Vorlage

Der Vorhabenträger, die VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probstheida mbH & Co. Entwicklungs KG, beabsichtigt, auf Teilen der vom Freistaat Sachsen und aus Privathand erworbenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 159, 160, 164g und 164k sowie Teilen der städtischen Flurstücke 163, 166/4, 207 und 344 (Wege- und Straßenflächen) der Gemarkung Probstheida mit einer Fläche von ca. 11 ha ein neues Wohngebiet zu errichten, die dazu erforderliche Straßenanbindung an die Prager Straße herzustellen und den dazugehörigen Teil des im "Rahmenplan Probstheida Curschmannstraße" vorgesehenen Grünzuges anzulegen.

Es sind ca. 300 WE in 3-4-geschossigen Wohnhäusern und ca. 100 WE in 1-2-geschossigen Eigenheimen vorgesehen.

Damit soll dem Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen für Landesbedienstete und der großen Nachfrage nach Eigenheimen gleichermaßen entsprochen werden.

Gleichzeitig bildet das geplante Wohngebiet eine Abrundung zur Stadtgrenze und bindet das bisher isoliert stehende Wohngebiet "Preußenstraße" (ehem. "Triftweg") in den Stadtkörper ein.

Das Vorhaben wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt und steht auch in Übereinstimmung mit dem Entwurf zum "Rahmenplan Probstheida-Curschmannstraße".

Das Vorhaben ist nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, außerdem befinden sich nicht alle Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers (Straßenbau). Deshalb wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnahmenG vorgesehen. Dieses Vertragswerk besteht aus einer Rahmenvereinbarung betreffend Beplanung, Erschließung und Bebauung eines großen Teils des Rahmenplangebietes "Probstheida-Curschmannstraße" und einem Erschließungsvertrag zum B-Plan Nr. 141 "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2.

## 2. Bisheriges Verfahren

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans ist das Ergebnis folgender Abstimmungen und Verfahrensschritte:

- Workshop Probstheida im Januar 1992
- Ausarbeitung eines Vorentwurfs zum "Rahmenplan Probstheida-Curschmannstraße" durch das Leipziger Planungsbüro Fischer+Kober im Herbst 1992 in 2 Varianten
- 1. Ämterberatung zum "Rahmenplan Probstheida-Curschmannstr." am 05.11.92, in deren Ergebnis die Variante 2 als Vorzugsvariante weiterbearbeitet und um das Gebiet östlich der Russenstraße erweitert wurde
- 2. Ämterberatung zum o.g. Rahmenplan am 16.07.93
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Rahmenplan mit Schreiben vom 03.09.93

- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan "Probstheida-Curschmannstr." vom 21.06.-05.07.94 mit Bürgerforum am 30.06.94; entspricht gleichzeitig der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr.141 "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2" gem. § 3(1) Nr.3 BauGB.
- Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des VE-Plans 141 "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2" im Fachausschuß Planung und Bau am 20.12.94
- Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange zum VE-Plan Nr.141 vom 12.01.-24.02.95
- 1.Ämterberatung zum VE-Plan 141 am 06.02.95
- Beratung mit ausgewählten Fachämtern und TÖB (KWVL, SWL) zur Klärung offener Probleme der Erschließung und des weiteren Verfahrens am 08.03.95 unter Leitung des Beig. Herrn Gormsen; Festlegungen:
  - Das Verfahren wird als B-Plan 141 mit städtebaulichem Vertrag weitergeführt. (Alle am Verfahren beteiligten Ämter und TÖB wurden darüber informiert)
  - Zur sinnvollen Zuordnung der Infrastruktur- und Folgekosten des Gesamtgebietes auf die einzelnen Teilgebiete (z.B. B-Plan 141) ist eine Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen.
- Beschluß Nr.260/95 der Ratsversammlung vom 24.05.95 zur Billigung und Auslegung des Entwurfes zum B-Plan Nr.141
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Leipziger Amtsblatt Nr.12/95 am 10.06.95
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum B-Plan Nr.141 vom 20.06.95 - 21.07.95

### 3. Auswertung der Bedenken und Anregungen

Der B-Plan Nr.141 wurde während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in seinen wesentlichen Inhalten nie in Frage gestellt. Nach der öffentlichen Auslegung wurden zu Details (Ergänzung von Baumstandorten; Stellplatzanordnung) einige unwesentliche Änderungen am B-Plan Nr.141 vorgenommen, die in einer Anlage aufgelistet sind.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hatten vor allem folgende Inhalte:

- Es ist sicherzustellen, daß das Vorhaben eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung mit Anbindung an die Prager Straße erhält, die bereits zu Baubeginn wirksam wird, um zusätzliche Belastungen während der Bauphase und danach in den an die Russenstraße angrenzenden Wohngebieten weitgehend aus-zuschließen.
- Die Weiterführung der an die Prager Straße anzubindenden Haupt-sammelstraße in nordöstlicher Richtung über die Preußenstraße hinaus zum geplanten Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum und nach Stötteritz wird abgelehnt, da eine zusätzliche Be-lästigung der vorhandenen und neu entstehenden Wohn-, Klinik- und Erholungsgebiete befürchtet wird.
- Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in vorhandene Freiräume im Südosten der Stadt, der ausführlich dargestellt, bewertet und ausgeglichen werden muß.
- Die Führung eines offenen Grabens zur Regenwasserableitung und eines öffentlichen Rad- und Fußweges durch den Kleingarten-verein "Russenstraße e.V." wird abgelehnt.

Für den Abwägungsprozeß waren die Dringlichkeit der Befriedigung des großen Bedarfes an qualitativ hochwertigen Wohnungen und besonders von Eigenheimen in einer gesunden und durch den öffent-lichen und individuellen Verkehr gut erschließbaren Lage unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan maß-gebend.

Die begründeten Forderungen des Umweltschutzes, Naturschutzes, Gewässerschutzes und der Landschaftspflege wurden berücksichtigt.

Zu den o.g. Bedenken und Anregungen werden im Abwägungsvorschlag nachfolgende Begründungen ausgeführt:

- Die ausreichende und rechtzeitige verkehrstechnische Erschlies-sung mit Anbindung an die Prager Straße wird mit dem B-Plan Nr.141 und dem dazugehörigen Erschließungsvertrag gesichert.
- Die Weiterführung der geplanten Hauptsammelstraße in nordöst-licher Richtung über die Preußenstraße hinaus ist nicht Gegen-stand des B-Plans Nr.141. Diese Straßenverbindung ist jedoch im Flächennutzungsplan als Hauptnetzstraße mit unbestimmter Trassenlage enthalten und soll im Rahmen der Aufstellung weiterer Bauleitpläne in angrenzenden Gebieten in ihrer genauen Trassenlage unter Berücksichtigung der Belange der Grundstücks-eigentümer, des Umwelt- Natur- und Gewässerschutzes sowie der Landschaftspflege festgesetzt werden.

- Der Eingriff in vorhandene Freiräume (heute Feldflur) ist gegeben, wird im Grünordnungsplan auch dargestellt und soll mit der Neugestaltung eines übergeordneten Grünzuges durch den Vorhabenträger, geregelt in der Rahmenvereinbarung zu diesem B-Plan, ausgeglichen werden.  
Der gesetzlich im § 8a, Abs.1 BNatSchG geregelte Ausgleich des Eingriffs ist gemäß Artikel 4 Nr.12 des Sächsischen Aufbau- beschleunigungsgesetzes für das hier geplante Wohngebiet bis 30.04.1998 nicht anzuwenden.
- Die Weiterführung der für das Gesamtgebiet "Probstheida-Curschmannstraße" erforderlichen Regenwasserableitung zur Östlichen Rietzschenke ist nicht Gegenstand des B-Planes Nr.141, für den die Regenwasserabführung im B-Plan und im Erschließungsvertrag über eine vorhandene Leitung geregelt ist.  
Die Bedenken gegen die Anlage eines offenen Grabens und eines öffentlichen Geh- und Radweges auf dem Gelände des Kleingartenvereins "Russenstraße e.V." bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr.141 und ist nicht Gegenstand desselben, sie werden jedoch in die gegenwärtig in Arbeit befindliche Planung des benachbarten Baugebietes "Preußenstraße/Russenstraße" einbezogen.

Auf der Grundlage der bisherigen Verfahrensschritte, der vorliegenden Fassung des B-Plans Nr.141, der Rahmenvereinbarung betr. Beplanung, Erschließung und Bebauung "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße" sowie des Erschließungsvertrags zum B-Plan Nr.141 "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2" ist es nunmehr möglich und erforderlich, den B-Plan Nr.141 "Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2" als Satzung zu beschließen.

#### Anlagen

- Satzungsbeschluss
- Abwägungsprotokoll
- Rechtsplan
- Grünordnungs- und Gestaltungsplan
- Begründung
- Auflistung der Änderungen des B-Plans Nr.141 seit der öffentlichen Auslegung

Satzungsbeschluß über einen Bebauungsplan Nr. 141 für das Gebiet Leipzig - Probstheida

**Neubaugebiet Probstheida Curschmannstraße BA 4.2**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit folgendem Ergebnis geprüft.

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

2. Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsg vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung der Sächsischen Anstalt für kommunale Datenverarbeitung vom 15.07.94 (SächsGVBl. S. 1432), beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. 141 für das Gebiet Leipzig - Probstheida

**Neubaugebiet Probstheida Curschmannstraße BA 4.2**

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

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
4. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten entgegengesetzte Planungen und Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

*Lehmann-Grube*  
Dr. Lehmann-Grube  
Oberbürgermeister

Leipzig



60



**NEUBAUGEBIET CURSCHMANNSTRASSE  
BAUABSCHNITT 4.2 - BP Nr. 141**

**PROBSTHEIDA - LEIPZIG**

**AUFLISTUNG  
DER  
ÄNDERUNGEN DES BP Nr. 141**

**seit Beschluß zur Billigung und Auslegung  
(Beschluß der Ratsversammlung vom 24.05.95)**

Leipzig, am 10. August 1995

---

**Planverfasser:  
UNTERPLAN BAUBETREUUNG GmbH  
Brühl 34 - 50, D-4109 LEIPZIG  
Tel. 0341-96556311 Fax 0341-9656312**

**In Kooperation mit:  
Planungsgruppe Unterberger  
M. Troststr. 19A, I-39012 MERAN  
Tel. 0473-272310 Fax 0473-272317**

## **ÄNDERUNGEN DES BP Nr. 141 seit dem Beschluß der öffentlichen Auslegung (Sitzung der Ratsversammlung vom 24.05.95)**

1. Baufeld A: Einfügung von 6 Bäumen
2. Baufeld B: Einfügung von 6 Bäumen
3. Baufeld C: Einfügung von 6 Bäumen
4. Baufeld D: Einfügung von 6 Bäumen
5. Abänderung der Stellplätze entlang dem Rundling  
(Längsaufstellung statt Senkrechtaufstellung)
6. Änderung der Bezeichnung „Regenrückhaltebecken“ und „Spülstossfangbecken“ in  
„Anlagen zur Regenwasserableitung“
7. Korrektur der Verfahrensvermerke



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 141**  
**NEUBAUGEBIET PROBSTHEIDA-CURSCHMANNSTRASSE BA 4.2.**

**BEGRÜNDUNG**

**VORHABENTRÄGER**

VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Leipzig-Probsteida mbH & Co. Entwicklungs KG  
04109 Leipzig, Brühl 34-50

**PLANVERFASSER**

Unterplan Baubetreuung GmbH  
04109 Leipzig, Brühl 34-50

in Kooperation mit  
Planungsgruppe Unterberger  
I-39012 Meran, M Troststr. 19/A

Leipzig am 10 August 1995

**STADT LEIPZIG**

**FREISTAAT SACHSEN**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 141 NEUBAUGEBIET  
PROBSTHEIDA CURSCHMANNSTRASSE BA 4.2.**

**BEGRÜNDUNG**

**PLANVERFASSER**

Unterplan Baubetreuung GmbH, 04109 Leipzig, Brühl 34-50

in Kooperation mit

Planungsgruppe Unterberger, I-39012 Meran, M.Troststr.19/A

Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger

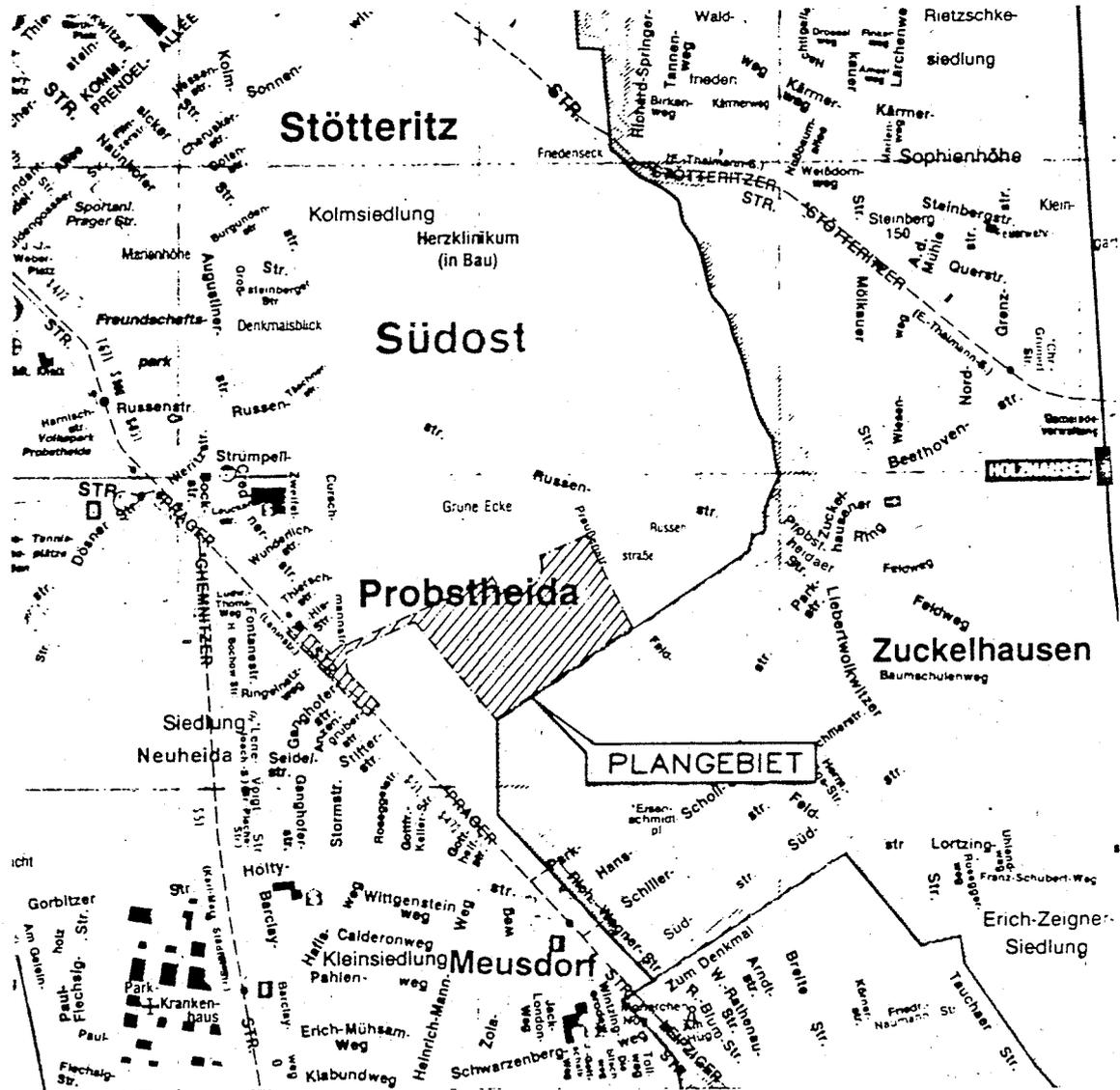
Mitarbeit: Architekten: Christine Unterberger, Anders Norman,  
Gaetano Rinaldo, Eric Haider

Bauingenieur: Josef Oberhofer

**Leipzig, am 10. August 1995**

# INHALT

	Seite
1. ÜBERSICHT PLANGEBIET / STADTTTEIL.....	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
2.1 VORHABEN.....	4
2.2. VORHABENTRÄGER .....	4
2.3. PLANGEBIET.....	4
2.4. PLANENTWURF.....	4
2.5. PLANBESTANDTEILE.....	4
3. GRUNDSÄTZLICHES.....	5
4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS.....	6
4.1. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	6
4.2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	7
4.3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
4.4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG MIT DATENSPIEGEL.....	8
4.5. VERKEHRERSCHLIESSUNG.....	9
4.6. VER- UND ENTSORGUNG.....	11
4.6.1. Vorbemerkung.....	11
4.6.2. Bemessungsgrundlagen.....	11
4.6.3. Bemessung der Anlagen.....	12
4.6.4. Beschreibung der Anlagen innerhalb des Planungsbereiches.....	15
4.6.5. Anschluß an die übergeordnete Erschließung.....	17
4.7. GRÜNORDNUNG.....	18
4.7.1. Grundlagen.....	18
4.7.2. Gegenwärtiger Zustand.....	18
4.7.3. Planung.....	21
4.7.4. Zusammenfassung der Maßnahmen.....	22
4.7.5. Vorschlaglisten zur Gehölzeverwendung.....	23
4.8. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG.....	24
5. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN.....	26
6. ANLAGEN	
1. Übersicht Rahmenplan mit geplanten Hauptleitungen Schmutzwasser 1:5000 ....	27
2. Übersicht Rahmenplan mit " " Oberflächenwasser 1:5000....	28



# 1. ÜBERSICHT PLANGEBIET / STADTTEIL

## **2. ALLGEMEINE ANGABEN:**

### **2.1. VORHABEN:**

Errichtung einer Wohnsiedlung mit rd. 300 Geschößwohnungen und rd.100 Einfamilienhäusern als 1. Baulos des Neubaugebietes Probstheida-Curschmannstraße.

### **2.2. VORHABENTRÄGER:**

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

### **2.3. PLANGEBIET**

Teilflächen der Flurstücke 159, 160, 163, 164k, 164g, 166/4, 207, 344 Gemarkung Probstheida

### **2.4. PLANENTWURF:**

Unterplan Baubetreuung GmbH, 04109 Leipzig, Brühl 34-50

in Kooperation mit

Planungsgruppe Unterberger, I-39012 Meran, Maria Troststraße 19A

Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger

Mitarbeit: Architekten Christine Unterberger

Gaetano Rinaldo

Eric Haider

Anders Norman

Bauingenieur Josef Oberhofer

### **2.5. PLANBESTANDTEILE:**

#### **2.5.1. Graphische Unterlagen:**

Rechtsplan auf Karte mit Liegenschaftsdarstellung M 1:500

Grünordnungs- und Gestaltungsplan (Darstellung ohne Normcharakter) M 1:500

#### **2.5.2. Textliche Unterlagen:**

Begründung

### 3. GRUNDSÄTZLICHES:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig sieht im Südosten der Stadt zwischen der Grenze mit Holzhausen, der Prager-, Curschmann-, Strümpell-, Russen- und Preußenstraße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor, welche von einem großzügig bemessenen Grünzug gequert werden. Ein Großteil der betroffenen Flächen wird von der VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probsteida mbH & Co. Entwicklungs KG, 04109 Leipzig, Brühl 34-50, gebildet von VEBA Immobilien A.G./Bochum, Dolomit Bau GmbH/Leipzig und Unterplan Baubetreuung GmbH/Leipzig, erworben und zwar rd. 4,0 ha aus Privatbesitz und rd. 36,0 ha vom Freistaat Sachsen.

Der Vorhabenträger mußte gegenüber dem Freistaat eine Reihe von Verpflichtungen eingehen, so eine Investitionsverpflichtung, eine Terminisierung der geplanten Vorhaben und die Auflage, daß 60 % der zu errichtenden Wohnungen den Bediensteten des Freistaates vorbehalten bleiben. Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, ehestens die erworbenen Flächen der Zweckbestimmung gemäß hoheitlicher Planung der Stadt Leipzig zuzuführen. Dabei werden insbesondere die Vorgaben weiterentwickelt, welche mit dem Rahmenplan Curschmannstraße festgelegt wurden. Diese Festlegung erfolgte bekanntlich mit dem erklärten Ziel, Planungssicherheit im Gesamtgebiet zu schaffen und Nachbarschaftsbeziehungen sowie die stadttechnische Ver- und Entsorgung, die Verkehrserschließung, die Fortschreibung der Grünordnung und dgl. zu klären. Damit sollte die Voraussetzung geschaffen werden, die Genehmigung von einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen oder B-Plänen zu beschleunigen und diese relativ unabhängig voneinander entwickeln zu können.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde als 1. Bauabschnitt des gesamten Vorhabens der Bauabschnitt 4.2 gemäß Rahmenplan gewählt, weil dieser sich in seinen wesentlichen Teilen im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, eine in sich geschlossene Einheit lt. Rahmenplan darstellt und zudem an der stadttechnischen Ver- und Entsorgung Preußenstraße anliegt, welche von Dolomit Bau GmbH errichtet wurde. Damit wird auch die von dieser Gesellschaft gemäß VEP Nr. 67 erbaute Siedlung weiterentwickelt, sodaß in harmonischer Weise neue Urbanität in dieser hochwertigen südöstlichen Stadtrandzone von Leipzig entstehen kann.

Gleichzeitig wird mit der Planung und Errichtung der neuen Hauptsammelstraße das Gebiet direkt an die Prager Straße angeschlossen und damit werden einerseits Russen- und Strümpellstraße sowie Feldstraße (Holzhausen) entlastet, andererseits die Voraussetzung für eine direkte Anbindung des medizinisch-wissenschaftlichen Zentrums geschaffen.

Der 1. Entwurf des vorliegenden Planes war vom Fachausschuß Planung und Bau am 20.12.1994 gutgeheißen worden. In der Folge wurde der Plan vom 12.01.95 bis zum 24.02.95 an die Ämter und Träger öffentlicher Belange verteilt, außerdem fand am 06.02.95 eine Ämterberatung statt.

Die bisher eingegangenen Stellungnahmen wurden in verschiedenen Beratungen zwischen Vorhabenträger und SPA abgestimmt und weitgehend in die vorliegende Fassung eingearbeitet.

## **4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS:**

### **4.1. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG:**

Das Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße gehört zu der für Leipziger Verhältnisse besonders bevorzugten südöstlichen Stadtrandzone. Diese wird geprägt durch den Übergang zu ländlichen Siedlungsstrukturen, größere, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum, dessen 1. Bauabschnitt (Herzklinik) bereits in Betrieb gegangen ist.

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

Für das gesamte Gebiet ist in mehreren Stufen ein Rahmenplan entwickelt worden, wobei von den verschiedenen Struktur- und Nutzungskonzepten schließlich eine sogenannte Variante 2 als Vorzugslösung gewählt worden war, aufbauend auch auf die anlässlich des Workshop's Probstheida vom Januar 92 gewonnenen Erkenntnisse.

Der Rahmenplan umfaßt 6 Bauabschnitte (BA 1.0 bis BA 6.0), die relativ unabhängig voneinander als B-Pläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne weiterentwickelt werden können. Für den BA 5.0 östlich der Preußenstraße hat die Stadtverordnetenversammlung demzufolge in ihrer Sitzung am 18.05.94 mit Beschluß Nr. 1120/94 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches bereits beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan für den BA 4.2 stellt somit ein weiteres Glied in der Umsetzung des Rahmenplanes dar und fügt sich nahtlos in das entwickelte Gesamtkonzept. Sämtliche vorgegebenen Verknüpfungen wurden dabei berücksichtigt.

#### 4.2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES:

Das Plangebiet hat ein Ausmaß von 109.345 m<sup>2</sup>, ist praktisch eben (das Gelände fällt von rd. 145,0 m NN in der nordwestlichen Ecke bis rd. 143,0 NN in der südöstlichen Ecke) und z.Z. zur Gänze landwirtschaftlich genutzt, und zwar als landwirtschaftliches Versuchsgut, welches von der Universität betreut wurde. Es wird begrenzt im Süden von der Gemarkungsgrenze zu Holzhausen, im Osten von der Preußenstraße, im Norden von der geplanten Hauptsammelstraße und im Westen von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, welche lt. Rahmenplan als öffentlicher Grünzug auszubilden sind.

Das Plangebiet umfaßt Teile der Flurstücke 159, 160, 163, 164k, 164g, 166/4, 207 und 344 weitgehend in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers mit Ausnahme der Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Leipzig befinden.

Direkt angrenzende Nachbarn sind im Westen und Norden Flächen in der eigenen Verfügbarkeit, im Osten die Preußenstraße und im Süden Flächen in der Verfügbarkeit des Freistaates Sachsen auf Gemeindegebiet Holzhausen.

#### 4.3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT:

Ausgehend von den Vorgaben des Rahmenplanes wird im zentralen Bereich eine halbkreisförmige, 4-geschossige Bebauung vorgesehen, welche straßenbegleitend entlang der Hauptsammelstraße und im Bereich der Preußenstraße auf 3 Geschosse abfällt. Die erforderlichen Stellplätze für Pkw's werden dabei großteils in Tiefgaragen untergebracht. Insgesamt errichtet werden in diesem Bereich rd. 300 Wohnungen verschiedener Größe, wobei den Erfordernissen des Marktes angepaßt folgende Stückelung angestrebt wird.

1-Raumwohnungen	7 %
2-Raumwohnungen	33 %
3-Raumwohnung	55 %
4-Raumwohnung	5 %

Dem Geschoßbau vorgelagert werden ca. 100 ein- bis zweigeschossige Einfamilienheime als Reihen-, Doppel- oder freistehende Häuser.

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

- Als optimaler Orientierungswert für den Geschößwohnungsbau (siehe z.B. Untersuchung des Ministeriums für Bauen und Wohnen Nordrhein-Westfalen) ist eine drei- bis viergeschossige Verbauung mit einer GFZ von 0,8 anzustreben (inklusive der Einfamilienhausbereiche konnte eine GFZ von 0,78 erreicht werden)
- Der notwendige städtebauliche und verkehrstechnische Erschließungsaufwand ist zu minimieren z.B. durch Mehrfachnutzung von Verkehrsflächen, Sammelanschlüsse für Versorgungsleitungen usw.
- Die Hochbauten sind kostengünstig, umweltfreundlich und energieökonomisch zu konzipieren und zwar durch:
  - Schaffung von „Öko-Sparmodulen“, welche in vielfachen Kombinationen addierbar eine große Variabilität bei hoher Standardisierung ermöglichen. Dabei soll die in langjähriger internationaler Erfahrung gewonnene Erkenntnis der Projektgruppe einfließen, daß umweltverträgliches Bauen ganzheitliches Denken voraussetzt, ausgehend vom städtebaulichen Konzept bis hin zu Materialwahl, Grundrißgestaltung, Lebensdauer und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe.
  - Entwicklung eines Garagenkonzeptes, welches eine wirtschaftlich und städtebaulich vertretbare Lösung für den ruhenden Verkehr darstellt.
  - Optimierung der Wohnungsgrundrisse, Abstimmung auf die von den Garagenlösungen vorgegebenen Raster bei Vermeidung von innenliegenden Naßräumen u.dgl. mehr.
  - Anwendung von integralen Wärmeversorgungskonzepten, mit welchen der jährliche Energiebedarf gegenüber herkömmlichen Bauweisen wesentlich abgesenkt werden kann.

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

#### 4.4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND DATENSPIEGEL:

Das Baugebiet ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit den darin vorgesehenen Nutzungen.

Dabei ergibt sich folgende Flächennutzung

BAUFLÄCHEN (maßgebliche Grundstücksfläche gem. § 19 Bau NVO)	45.072 m <sup>2</sup>
HAUPTSAMMELSTRASSE	18.700 m <sup>2</sup>
SAMMELSTRASSE	3.610 m <sup>2</sup>
MISCHVERKEHRSFLÄCHE	3.950 m <sup>2</sup>
STRASSENFLÄCHEN GESAMT	26.260 m <sup>2</sup>

RAD- und FUSSWEGE	2.730 m <sup>2</sup>
GEHSTEIG PREUSSENSTRASSE	510 m <sup>2</sup>
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	288 m <sup>2</sup>
ÖFFENTLICHES GRÜN	47.090 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE BA 4.2	121.950 m <sup>2</sup>

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

Nettobauland (maßgebliche Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO)	MGF =	45.072 m <sup>2</sup>
Insgesamt zulässige Geschoßfläche	BGF =	35.203 m <sup>2</sup>
Gemittelte Geschoßflächenzahl	GFZ =	0,78
Insgesamt zulässige Grundfläche	GR =	17.772 m <sup>2</sup>
Gemittelte Grundflächenzahl	GRZ =	0,39

Baufeld	NBL m <sup>2</sup>	GFZ	BGF m <sup>2</sup>	GESCHOSSE	GRZ	GR m <sup>2</sup>	WE/EH	TG- Stellplätze
A, A1	3568	1,15	4103	4+ (D)	0,4	1427	55 WE	56
B, B1	3773	1,10	4150	4+ (D)	0,4	1509	55 WE	56
C, C1	3773	1,10	4150	4+ (D)	0,4	1509	55 WE	56
D, D1	3568	1,15	4103	4+ (D)	0,4	1427	55 WE	56
E	1763	0,75	1322	3+ (D)	0,4	705	17 WE	19
F	1736	0,60	1042	2+ (D)	0,4	694	8 EH	
G	1658	0,50	829	2+ (D)	0,4	663	6 EH	
H	3107	0,60	1864	2+ (D)	0,4	1243	14 EH	
I	1652	0,50	826	2+ (D)	0,4	661	6 EH	
J	2561	0,50	1281	2+ (D)	0,3	768	8 EH	
K	2529	0,70	1770	2+ (D)	0,4	1012	12 EH	
L	2017	0,70	1412	2+ (D)	0,4	807	12 EH	
M	1989	0,50	995	2+ (D)	0,4	796	8 EH	
N	2710	0,60	1626	2+ (D)	0,4	1084	12 EH	
O	1920	0,70	1344	2+ (D)	0,4	768	12 EH	
P	6748	0,65	4386	3+ (D)	0,4	2699	61 EH	71
<b>SUMME</b>	<b>45072 m<sup>2</sup></b>		<b>35203 m<sup>2</sup></b>			<b>17772</b>	<b>298 WE + 98EH</b>	<b>314</b>

#### 4.5. VERKEHRERSCHLISSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß Rahmenplan über eine Hauptsammelstraße, die an der Prager Straße/Einmündung Curschmannstraße beginnt, anschließend rd. 800 m in nordöstlicher Richtung bis zur Preußenstraße und darüber hinaus in einem Linksbogen bis zur Russenstraße und zum Areal des medizinisch-wissenschaftlichen Zentrums verläuft. Die Anbindung an die Prager Straße wird im Detail in enger Abstimmung mit LVB und TBA geplant. Ausgegangen wird dabei von der Annahme, daß im Mündungsbereich die

Pragerstraße auf 3 Fahrbahnen aufgeweitet (getrennte Spuren für die Abbieger zur Hauptsammelstraße) und mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Zu diesem Zwecke ist die Verschwenkung der Geleise erforderlich, um den benötigten Straßenraum zu schaffen, ohne die bestehende Baumreihe an der gegenüberliegenden Straßenseite zu berühren. Im Zuge dieser Maßnahme soll eine Haltestelle der LVB errichtet und in die homogene Platzgestaltung des Mündungsbereiches einbezogen werden, wo u.a. auch eine entsprechend dimensionierte „Bike and Ride“-Station vorgesehen wird, welche für das gesamte Plangebiet dimensioniert sein soll. Von dieser Hauptachse ausgehend, wird der BA 4.2 durch eine ringförmige Sammelstraße erschlossen, von welcher entweder die Zufahrten zu den Tiefgaragen oder ein Netz von Mischverkehrsflächen ausgehen.

Die gesamten Zufahrtswege sind als verkehrsberuhigtes Netz mit klarer hierarchischer Ordnung konzipiert, wobei bei Hauptsammelstraße eine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen ist (Fahrbahnen, Fuß- und Radwege) und bei der Sammelstraße lediglich der beidseitige Gehweg durch Hochborde von den Fahrbahnen abgegrenzt wird, während der Rest als Flächen für Mischverkehr gestaltet wurde. Öffentliche Parkflächen und Gemeinschaftsflächen runden das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr ab, welches für jede Wohneinheit im Geschößwohnungsbau einen Tiefgaragenstellplatz und für jedes Einfamilienhaus eine Garage oder einen Carport vorsieht.

Das gesamte Plangebiet wird zudem von einem Netz von Rad- und Fußwegen durchquert, welche die Verknüpfungen mit den übrigen Bauabschnitten und dem Umland gemäß Rahmenplan aufnehmen. In bestimmten Bereichen sind diese Wege solcher Art ausgelegt, daß sie einen Fahrzeugnotverkehr aufnehmen können.

Bereits im Zuge der Realisierung des BA 4.2. wird über die geplante Hauptsammelstraße zunächst der Baustellenverkehr von der Prager Straße her abgewickelt. Dies setzt voraus, daß sofort die nötigen Erdbaumaßnahmen durchgeführt und eine provisorische Decke aus Bitukies oder dgl. angebracht wird als Zwischenlösung bis zur Realisierung der erforderlichen stadttechnischen Erschließungsanlagen sowie der geplanten Baumaßnahmen.

Die Ausbauquerschnitte für die insgesamt 4 Straßentypen wurden mit dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt abgestimmt und im Rechtsplan eingetragen. Folgende Querschnitte wurden vereinbart:

- **Hauptsammelstraße:**

Zwei Richtungsfahrbahnen zu je 3,25 m Breite, außerdem beidseitig je ein Fahrradweg (1,60 m), ein Grünstreifen (2,00 m) und ein Fußweg (2,00 m).

- **Sammelstraße:**

Zwei Richtungsfahrbahnen zu je 2,75 m; zudem beidseitig je ein Gehweg von 2,0 m Breite.

- **Mischverkehrsflächen:** Ausbaubreite von 5,0 m

- **Rad- und Fußwege:** Ausbaubreite 3,5 m - 4,0 m.

Für die beiden letzteren Verkehrsflächen wird ein halbdurchlässiger Belag vorgesehen, um einmal eine teilweise Versickerung des Regenwasseranfalles zu gewährleisten und andererseits auch eine klare optische Abgrenzung zu bewirken.

Außerdem soll durch verschiedene zusätzliche gestalterische und konstruktive Maßnahmen wie Aufpflasterungen, Ausbildung von „Toren“, verschiedene Farbgebungen, Errichtung von Absätzen u. dgl. der verkehrsberuhigte Charakter der einzelnen Bereiche deutlich hervorgehoben werden.

## **4.6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.6.1. Vorbemerkung:**

Für die Anlage und Bemessung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden mit den zuständigen späteren Rechtsträgern die notwendigen Vorgespräche geführt, um die Vorstellungen und Forderungen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsbetriebe weitestgehend zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Diese Betriebe waren bereits bei Ausarbeitung des Rahmenplanes in die Planung eingebunden worden und hatten außerdem bei Planung und Realisierung der Erschließungsarbeiten für die Wohnsiedlung gemäß VEP 67 ihre Vorstellungen zur übergeordneten Erschließung eingebracht und teilweise bei den entsprechenden Erschließungsverträgen fixiert.

### **4.6.2. Bemessungsgrundlagen:**

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

Dies bedeutet, daß auf dem vorliegenden Planungsgebiet voraussichtlich rd. 300 Wohneinheiten und rd. 100 Einfamilienhäuser errichtet werden können bei einer maximalen BGF von 35.203 m<sup>2</sup>. Wird ein Flächenbedarf von 35 m<sup>2</sup> BGF pro Einwohner angesetzt, errechnet sich damit eine maximale Einwohnerzahl von rd. 1000 Einwohnern.

Von den insgesamt zu Verfügung stehenden rd. 122.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden mit der Überbauung, den Zufahrtswegen, Parkplätzen und Garageneinfahrten (siehe Aufstellung unter Pkt. 4.8.) rd. 38.000 m<sup>2</sup> versiegelt. Von den restlichen Flächen werden rd. 14.000 m<sup>2</sup> teilweise leicht befestigt und 70.000 m<sup>2</sup> sollen als reine Grünflächen angelegt werden.

Mit diesen Daten werden folgende Erschließungsanlagen bemessen:

- Trink- und Löschwasserversorgung
- Schmutzwasserableitung
- Oberflächenentwässerung
- Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung
- Telefonversorgung
- Gasversorgung

### 4.6.3. Bemessung der Anlagen:

#### 4.6.3.1. *Trink- und Löschwasserversorgung:*

Bei der Bemessung der entsprechenden Leitungen wird von einem tatsächlichen Trinkwasserbedarf von 150 l pro Einwohner und Tag ausgegangen, sodaß sich ein mittlerer Tagesverbrauch im Jahresdurchschnitt von  $Q_d = 150 \times 1000 = 150.000 \text{ l/d}$  ergibt; daraus ergibt sich der größte Tagesverbrauch mit  $Q_{dmax} = 150.000 \times 1,50 = 225.000 \text{ l/d}$ , und der größte Stundenverbrauch  $Q_{hmax} = 10 \% = 22.500 \text{ l/h} = 6,25 \text{ l/s}$ . Letztgenannter Wert muß vom Versorgungsträger bereitgestellt werden und das Zuleitungsnetz ist mit diesem Wert zu bemessen; der Versorgungsdruck muß bei der vorgesehenen teilweise IV+D Verbauung mindestens 40 m WS betragen.

Für den Brandfall soll das Löschwasser aus Hydranten entnommen werden. Zu diesem Zweck wird der Einsatz eines LF16 mit einer Nennleistung von 26,7 l/sec vorgesehen, sodaß dieser Wert als Grundlage für die Bemessung des Trinkwassernetzes herangezogen werden muß. Unter Zugrundelegung einer Wassergeschwindigkeit im Rohr für den Brandfall von 1,5 m/sec sind gemäß den Bemessungstafeln von H. Press Hauptrohre mit einem Durchmesser von 150 mm einzusetzen.

#### 4.6.3.2. *Schmutzwasserableitung:*

Es wird von der Voraussetzung ausgegangen, daß für die Ableitung des Abwassers das Trennsystem angewandt wird.

Als Grundlage für die Bemessung des Schmutzwassernetzes wird wiederum von einem täglichen Wasserverbrauch von 150 l/Einwohner und Tag ausgegangen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird ein maximaler Schmutzwasseranfall pro Stunde in der Höhe von 1/10 des max. Trinkwasserverbrauches angesetzt, sodaß sich folgende Werte für den größten Stundenabfluß ergeben:  $Q_{10} = 225.000 : 10 \times 3600 = 6,25 \text{ l/sec}$  (für die Vorbemessung wird sicherheits halber  $Q_{10}$  statt des üblichen  $Q_{14}$  angenommen).

Dies bedeutet, daß in jedem Fall eine Abwasserleitung mit einem Durchmesser von 200 mm ausreichen würde, da mit einem solchen Rohr auch bei einem Minimalgefälle von 5 ppm bereits 23,5 l/sec abgeleitet werden können. Aus Gründen der Instandhaltung schreiben die Kommunalen Wasserwerke allerdings Mindestrohrnennweiten von 250 mm vor.

#### 4.6.3.3. *Oberflächenwasserableitung:*

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

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden B-Planes wird davon ausgegangen, daß das gesamte anfallende Regenwasser aus den Grünflächen, den leicht versiegelten Flächen und der Einfamilienhausverbauung entweder dezentral rückgehalten oder über offene, naturnah gestaltete Gräben

abgeleitet wird. Das anfallende Regenwasser aus der Hauptsammelstraße, der Sammelstraße und den Dachflächen der mehrgeschossigen Wohnbauten hingegen wird über Kanäle gesammelt und den zentralen Anlagen zur Regenwasserableitung zugeleitet.

Die Straßen-, Dach- und versiegelten Freiflächen wurden annähernd genau berechnet.

Dabei fallen folgende Regenwassermengen an:

Hauptsammelstraße Bereich BA 4.2	rd.	18.700 m <sup>2</sup>
Sammelstraßen	rd.	3.600 m <sup>2</sup>
Baubereiche A, B, C, D je rd. 1500 m <sup>2</sup>	rd.	6.000 m <sup>2</sup>
Baubereich E	rd.	700 m <sup>2</sup>
Baubereich P	rd.	2.600 m <sup>2</sup>
Gesamt	rd.	31.600 m <sup>2</sup>

Abflußbeiwert 0,9

Es ergibt sich daraus folgende Wassermenge:

$$3,16 \times 125 \times 0,8 = 316,00 \text{ l/sec}$$

Die genaue Dimensionierung der einzelnen Rohrstränge, der offenen Gräben und der dezentralen Rückhaltevorrichtungen wird mit der weiterführenden Planung vorgenommen, wobei als Mindestdurchmesser für Rohrleitungen der Regenentwässerung von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig 300 mm gefordert werden.

Darüber hinaus kann von der Annahme ausgegangen werden, daß der nördlich der Hauptsammelstraße gelegene BA 4.1 gemäß Rahmenplan Curschmannstraße nach demselben System entsorgt wird und eine um rd. 25 % größere Nutzung aufweist. Somit kann mit hinlänglicher Genauigkeit davon ausgegangen werden, daß die anfallenden Wassermengen (und auch der Verbrauch) rd. 125 % der Werte aus dem BA 4.2. ausmachen.

#### 4.6.3.4. **Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung:**

Unter der Annahme, daß im Planungsgebiet rd. 400 Wohnungen entstehen sollen und, gemäß den Erfahrungswerten der SWL, für Wohnungen ein Anschlußwert von 2,1 kW pro Wohneinheit bzw. für Einfamilienhäuser 2,5 kW pro Wohneinheit anzusetzen sind, errechnet sich ein Gesamtanschlußwert von  $300 \times 2,1 + 100 \times 2,5 = 880 \text{ kW}$ . Wird dieser Wert noch um rd. 10 % für unvorhersehbare Anschlüsse und der gesamte ermittelte Wert aufgerundet erhöht, so ergibt sich ein Gesamtanschlußwert von rd. 1000 kW. Geht man davon aus, daß entlang der Verkehrswege in einem Abstand von rd. 40 Metern Beleuchtungspunkte für die öffentliche Beleuchtung angeordnet werden und mit je einer Lampe von 250 W ausgestattet werden, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von  $(520 + 390 + 780 + 800) : 40 \times 250 : 1000 = \text{rd. } 65 \times 250 : 1000 = 16 \text{ kW}$ .

Damit ergibt sich ein Gesamtstrombedarf von rd. 1000 kW.

Dies bedeutet, daß für den Bauabschnitt 4.2 jedenfalls zwei Trafostationen a 610 KVA erforderlich sind, wobei eine bestimmte Sicherheitsreserve noch vorhanden ist.

#### 4.6.3.5. **Telefonversorgung - Breitbandkabelversorgung:**

Bei der Telefonversorgung wird von der Anzahl der Wohneinheiten ausgegangen, da mittlerweile ein Telefonanschluß zur Standardausrüstung einer Wohneinheit gehört. Damit ergeben sich 400 Anschlüsse; unter Berücksichtigung einer bestimmten Reserve können rd. 450 erforderliche Telefonanschlüsse angenommen werden.

#### 4.6.3.6. **Gasversorgung:**

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung für das Plangebiet soll mit Erdgas erfolgen. Mit dem durch die Stadtwerke bekanntgegebenen Bedarfswert von 50 kW/m<sup>2</sup> Wohnfläche für sehr gut wärmegeämmte Neubauwohnungen errechnet sich der Gasbedarf für das gesamte Planungsgebiet auf rd. 520 kbm/h.

#### 4.6.3.7. **Zusammenfassung der Bemessungsdaten:**

- Fläche des Plangebietes	rd.	122.000 m <sup>2</sup>
- Anzahl der geplanten Wohnungen	rd.	300 Stk
- Anzahl der Einfamilienhäuser	rd.	100 Stk
- Anzahl der Einwohner	rd.	1.000 Personen
- Trinkwasserbedarf		
Maximaler Tagesverbrauch	Qdmax=	225.000 l
Maximaler Stundenverbrauch	Qhmax=	22.500 l
	entspricht	6,25 l/sec
- Löschwasserbedarf	q =	26,70 l/sec
- Erforderlicher Druck am Anschlußpunkt im Planungsbereich		40 mWS
- Schmutzwasseranfall	Q10 =	6,25 l/sec
- Strombedarf: Anschlußleistung	rd.	1000 kW
- Telefonversorgung	rd.	450 Anschlüsse
- Gasversorgung für Heizen	rd.	520 kbm/Stunde

#### 4.6.4. Beschreibung der Anlagen innerhalb des Planungsbereiches:

##### 4.6.4.1. *Wasserversorgung:*

Das Trinkwassernetz innerhalb des Plangebietes besteht aus einer vermaschten Ringleitung aus duktilen Gußrohren mit einem Durchmesser von 100-150 mm; damit kann eine optimale Versorgung sämtlicher Baufelder erreicht werden. Von dieser Leitung aus werden die einzelnen Baukörper mit Stichleitungen versorgt. Als Anschlußleitungen werden in der Regel Rohre mit NW 80 mm vorgesehen, um in geeigneter Weise auch die Hydrantenanschlüsse, vor allem im Garagengeschoß, bedienen zu können. Die Einfamilienhäuser werden mit Anschlußleitungen NW 32 mm versorgt.

Für die Löschwasserversorgung werden in Abständen von rd. 80 m Überflurhydranten vorgesehen, um im Brandfall das ganze Planungsgebiet abdecken zu können. Hiefür sind 10 Hydranten erforderlich.

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

Besonders beachtet werden muß im Planungsgebiet die Rohrtrasse einer bestehenden Trinkwasserleitung DN 1050, die Rohwasser für das städtische Trinkwassernetz liefert. Die Rohrtrasse wurde gemäß den Forderungen der Abteilung Langfristplanung der Kommunalen Wasserwerke bebauungsfrei gehalten unter Berücksichtigung der geforderten Abstandstreifen in einer Gesamtbreite von 22 m.

##### 4.6.4.2. *Schmutzwasserableitung:*

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im wesentlichen mit drei Hauptsammelleitungen, eine im Ostteil, eine im Mittelteil und eine im Westteil des Planungsgebietes. Wie aus der graphischen Anlage 1 hervorgeht, nehmen die beiden erstgenannten Kanäle auch das Schmutzwasser aus dem Bauabschnitt 4.1. gemäß Rahmenplan nördlich der Hauptsammelstraße auf. Alle drei Leitungen enden an einem Hauptsammler im Süden des Plangebietes. Dieser läuft entlang einer Geh- und Radwegtrasse von Osten nach Westen und mündet am Südende der Preußenstraße, nahe der Stadtgrenze, in den Hauptsammler Südost.

Die Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über Stichkanäle zu den einzelnen Gebäuden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt im wesentlichen mit zwei Stichleitungen, einmal entlang der Nordgrenze des Plangebietes von Ost nach West, zum zweiten entlang der Südgrenze und mündet an der Preußenstraße in das übergeordnete Abwassernetz.

Die Leitungstrassen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse und in Absprache mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig festgelegt. Die genaue Bemessung der einzelnen Rohstränge und die höhenmäßige Festlegung erfolgt im Zuge der weiterführenden Planung in enger Zusammenarbeit mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig.

Als Rohrmaterial wird Steinzeug vorgesehen, der Mindestrohrdurchmesser wird gemäß den Forderungen des Rechtsträgers Abwasser 250 mm betragen. Die erforderlichen Kontroll- und Einleitungsschächte sind in Abständen von 50 bis 70 Metern vorgesehen. Die konstruktiven Details werden im Zuge der Ausführungsplanung gemäß den geltenden Normen (DIN 1986 u.a.) und Vorschriften sowie in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen festgelegt werden.

#### **4.6.4.3. Oberflächenwasserableitung:**

Wie bereits oben geschildert, wird die Regenwasserableitung für die Hauptsammelstraße, die Sammelstraßen und die Dachflächen der mehrgeschossigen Verbauung über eigene Rohrleitungen erfolgen. Gemäß Anlage 2 wurde für die Hauptkanäle eine getrennte Leitungstrasse für den Bauabschnitt nördlich der Hauptsammelstraße und für den vorliegenden Bauabschnitt südlich der Hauptsammelstraße vorgesehen. Beide Leitungen treffen sich auf der Höhe der Kreuzung Preußenstraße - Zufahrt zu den Tiefgaragen der Wohnsiedlung gem. VEP 67 und münden gemeinsam in die zentralen Anlagen zur Regenwasserableitung. Das restliche Wasser wird in den genannten Regenwasserteich auslaufen.

Das in den Bereichen der Einfamilienhäuser und Grünflächen anfallende Regenwasser wird - wie oben beschrieben - entweder dezentral rückgehalten oder über offene Gräben dem zentralen Regenrückhalteteich zugeführt. Die genaue Trassenfestlegung der einzelnen Kanäle und die Definition aller konstruktiven Details bleibt dem Ausführungsprojekt vorbehalten.

#### **4.6.4.4. Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung:**

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

Für Straßenquerungen werden unterirdisch verlegte PVC-Hüllrohre eingebaut. Die Anordnung der beiden Umspannstationen wurde in einem Vorgespräch mit den Stadtwerken Leipzig erörtert: von diesen Stationen aus wird die Niederspannungsversorgung der einzelnen Baukörper erfolgen und das Kabelnetz der öffentlichen Beleuchtung gespeist.

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

#### **4.6.4.5. Telefon- und Breitbandkabelversorgung durch die Deutsche Bundespost:**

Die Führung der Telefonkabel soll in erdverlegten PVC-Kabelrohren bzw. einfach in Sandbett erfolgen. Der Hauptanschluß wird von der Preußenstraße her erfolgen. Im Zuge der Ausführung der Erschließungsanlagen für die Wohnsiedlung gem. VEP 67 wurden bereits entsprechende Überwege eingebaut.

#### **4.6.4.6. Gasversorgung:**

Das erforderliche Rohrnetz besteht aus vermaschten Ringleitungen, die durch die Stadtwerke Leipzig vorgegeben wurden. Das Planungsgebiet wird vorerst von der Preußenstraße her versorgt, die erforderlichen Anschlüsse wurden bereits im Zuge der Realisierung der Erschließungsanlagen für die Wohnsiedlung gem. VEP 67 vorgesehen. Die detaillierte Netzplanung und die Festlegung der konstruktiven Details bleibt dem entsprechenden Ausführungsprojekt vorbehalten.

Die genaue Lage und Ausführungsart der Hausanschlüsse wird im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

#### **4.6.5. Anschluß an die übergeordnete Erschließung:**

##### **4.6.5.1. Verkehrserschließung:**

Die Anbindung des internen Wegenetzes erfolgt an die Hauptsammelstraße im Norden des Bauabschnittes und über diese an die Pragerstraße im Westen und an die Preußenstraße im Osten. Die Ausbaubreite dieser Straße wurde bereits weiter oben ausgeführt. Besonderes Augenmerk muß dabei auf die Kreuzungsbildung mit der Prager Straße gelegt werden.

##### **4.6.5.2. Trink- und Löschwasserversorgung:**

In der Preußenstraße wurde durch die Dolomit Bau GmbH im Zuge der Erschließung der Wohnsiedlung gem. VEP 67 eine Hauptleitung mit einem Durchmesser von 150 mm errichtet. Der vorliegende BA 4.2 wird von dieser Leitung aus versorgt werden. Der Anschluß für das interne Versorgungsnetz wird einmal auf der Höhe der Kreuzung Preußenstraße-Zufahrt Tiefgaragen Wohnsiedlung gem. VEP 67, zum zweiten auf der Höhe der Kreuzung Preußenstraße-Hauptsammelstraße erfolgen. Entsprechende vorbereitende Beratungen erfolgten bereits mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig.

##### **4.6.5.3. Entwässerung:**

Der Anschluß der Schmutzwasserleitungen für den BA 4.2 erfolgt am Südende der Preußenstraße, nahe der Stadtgrenze. An diesem Punkt ist bereits die Einbindung in den Hauptsammler Südost durch die mittlerweile ausgeführten Erschließungsarbeiten für die Wohnsiedlung gem. VEP 67 (Bausträger: Dolomit Bau GmbH) vorbereitet.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Regenwasserteich in der Südostecke des Planungsgebietes erfolgt in die östliche Rietzschke. Die Details für die Einleitung in die Vorflut sind noch ausstehenden Entscheidungen der Stadt betreffend die Renaturierung der östlichen Rietzschke vorbehalten.

#### **4.6.5.4. Stromversorgung:**

Entsprechend Vorgesprächen mit SWL - Strom wird der im Planungsgebiet vorgesehene Stationsbau gespeist einmal von der neuen Station der Wohnsiedlung gem. VEP 67 aus, ein weiterer Anschluß soll über den BA 4.1. nördlich der Hauptsammelstraße erfolgen.

#### **4.6.5.5. Telefonversorgung - Deutsche Bundespost:**

Gemäß Vorgesprächen mit Vertretern der Telekom wird die Versorgung des BA 4.2 von der Preußenstraße her erfolgen. Entsprechende vorbereitende Arbeiten durch die Telekom sind aufgrund von Vorgesprächen bereits im Gange, u.z. im Zuge der Versorgung der Wohnsiedlung gem. VEP 67.

### **4.7. GRÜNORDNUNG:**

#### **4.7.1. Grundlagen:**

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

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

#### **4.7.2. Gegenwärtiger Zustand:**

##### **4.7.2.1. Geologie**

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

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

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

#### 4.7.2.2. Grundwasserverhältnisse und -chemie:

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

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

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen am angrenzenden Flurstück 155c sowie infolge von Beobachtungen während der Bauführung auf demselben Grundstück (Bauvorhaben Dolomit Bau GmbH gem. VEP 67) wurde der **Ruhewasserspiegel im oberen Grundwasserleiter bei 2,0 m bis 3,6 m** unter Gelände erkundet.

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

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

#### 4.7.2.3. Flora:

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

Equisetum arvense	-	Ackerschachtelhalm
Urtica dioica	-	Große Brennnessel
Rumex obtusifolia	-	Stumpfbblätteriger Ampfer
Chamomilla recutita	-	Echte Kamille
Matricaria maritima	-	Geruchlose Kamille
Solidago virgaurea	-	Gemeine Goldrute
Cirsium arvense	-	Ackerkratzdistel

- Arctium minor - Kleine Klette
- Hordeum vulgare - Mehrzeilige Gerste (Hauptfrucht)
- Apera spica-venti - Gemeiner Windhalm

#### 4.7.2.4. Fauna:

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

Abkürzungen:

- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung (besonders geschützt)
- BJagdG - Bundesjagdgesetz (regelt Schutz jagdbarer Tiere durch Schonzeiten)
- RLS - Rote Liste Sachsen (Gefährdungsgrad)
- BV - Brutvogel
- NG - Nahrungsgast
- z.B. (20) - Angabe der Aufnahmefläche bei RLS-Arten und den Flächen unmittelbar zuordnungsbaaren Arten

#### Arten

- (Mollusca) Cepaea hortensis - Gartenschnirkelschnecke
- (Hexapoda) Aglais urticae - Kleiner Fuchs
- (Aves) Columba livia forma domestica - Verwilderte Haustaube, BJagdG, BV
- Columba palumbus - Ringeltaube, BJagdG, BV
- Sreptopelia decaocto - Türkentaube,  
RLS: in Rückgang befindlich, BJagdG, BV
- Apus qpus - Mauersegler, BArtSchV, NG
- Alauda arvensis - Feldlerche (20), (23),  
RLS: in Rückgang befindlich, BJagdG, BV
- Hirundo rustica - Rauchschnalbe, BArtSchV, NG, (BV?)
- Pica pica - Elster, BJagdG, BV
- Parus major - Kohlmeise, BArtSchV, BV
- Parus caeruleus - Blaumeise, BArtSchV, BV
- Turdus merula - Amsel, BArtSchV, BV
- Phoenicurus ochruvos - Hausrotschwanz, BArtSchV, BV
- Sylvia atricapilla - Mönchsgrasmücke, BV (12)
- Sylvia communis - Dorngrasmücke (17)  
RLS: in Rückgang befindlich, BArtSchV, BV
- Sylvia curucca - Klappergrasmücke, BV
- Phylloscopus collibita - Weidenlaubsänger, BArtSchV, BV
- Sturnus vulgaris - Star, BArtSchV, BV
- Carduelis chloris - Grünfink, BArtSchV, BV
- Carduelis carduelis - Stieglitz, (1), BArtSchV, BV

Acanthis cannabina	- Bluthänfling (5)
	RLS: in Rückgang befindlich, BArtSchV, BV
Serinus serinus	- Girlitz, BArtSchV, BV
Fringilla coelebs	- Buchfink, BArtSchV, BV
Passer domesticus	- Haussperling, BArtSchV, BV
Passer montanus	- Feldsperling, BArtSchV, BV
(Mammalia) Vulpes vulpes	- Fuchs, BJagdG

#### 4.7.3. Planung:

Der GOP Dr. Bormann sieht für den südlichen und südwestlichen Bereich des BA 4.2. eine Parkanlage mit offener, auenartiger Gestalt vor, in welcher die Kaltluftproduktion und deren Abfluß noch bedingt ermöglicht werden können.

Dieser Bereich wird gekennzeichnet durch relativ großräumige Wiesenflächen, aufgelockert durch Gehölzgruppen, aber keine geschlossenen Gehölzbestände sowie die offen geführten Regenwasserrinnen, welche in den zentrale Regenwasserteich im südöstlichen Bereich des Plangebietes münden.

Diese offenen Gerinne sind naturnah auszubilden und mit geeigneter Bepflanzung zu begleiten. Dabei sind Maßnahmen zu setzen, wie die Verlängerung der Linienführung durch Anlage von Mäandern, die Ausbildung von Aufweitungen, Gleit- und Prallufeln, wechselnde Sohlbreiten und das Einbringen von Bühnen, Abflußhindernissen und Grundswellen, um einen häufigen Wechsel von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sowie ein Gleichgewicht von Erosion und Anlandung zu erreichen.

Ihre Querung durch Verkehrswege hat weitgehend durch Kleinbrücken und nicht durch Verrohrung zu erfolgen.

Der Regenwasserteich, dessen Funktion als zentrales Regenrückhaltebecken unter Pkt. 4.6. beschrieben wurde, ist ebenfalls naturnah zu gestalten und mit einer breiten Flachwasserzone (Schilfgürtel) zu umgeben.

Die Hauptsammelstraße wird als räumliche Zäsur aufgefaßt und mit Alleebäumen begleitet. Ebenfalls mit hochstämmigen Laubbäumen gefaßt werden soll die Wohnsiedlung an der Preußenstraße (VEP 67), während die Bebauung des BA 4.2. gegen die offene Auenlandschaft auch eine pflanzliche Fassung mit Verdichtung der Gehölze bis in die Hausgärten erfahren soll. Die privaten Hausgärten sollen stark durchgrünt werden, wobei weniger mit starren Festsetzungen über die Bepflanzung operiert, sondern vielmehr auf das Verständnis und die Neigung der zukünftigen Einfamilienhausbesitzer nach intensiver Begrünung vertraut wird.

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

Auf den Tiefgaragen wird eine Überdeckung von 60 cm vorgeschrieben, die punktuell bis zu 100 cm angehoben wird, um ausreichend Boden für das Anpflanzen von Gehölzen zur Verfügung zu haben. Verwendet werden dabei kleinkronige, flachwurzelnde Bäume und artverwandte Sträucher.

Im Privatbereich des Geschoßwohnungsbaues kann im Anschluß an die Terrassen durch Stauden und Klettergehölze die Abgrenzung von Privatsphären gewährleistet werden. Als Unterstützung dieser Maßnahme sind leichte Geländemodellierungen möglich.

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

#### **4.7.4. Zusammenfassung der Maßnahmen:**

**4.7.4.1. Öffentlicher Grünzug:** Der öffentliche Grünzug erhält offenen, auenartigen Charakter mit großräumigen, teilweise kräuterreichen Wiesengruppen und einigen Gehölzgruppen, welche gegen die Baugebiete verdichtet werden. Als zusätzliche Elemente sind naturnah ausgebildete Wasserläufe und ein Regenwasserteich mit breitem Schilfgürtel vorgesehen, ebenso die lockere Führung von Fahr- und Fußwegen mit wassergebundener Tragschicht.

**4.7.4.2. Halböffentliches Grün im Bereich der Geschoßwohnungsbauten:** Diese Flächen umfassen die Baufelder nach Abzug der privaten Terrassen sowie der Zugänge und werden durch geeignete Geländemodellierungen und Bepflanzungen gestaltet. Plattenwege dürfen nicht versiegelt werden, kleine, überschaubare Spielplätze für Kleinkinder können angelegt werden.

**4.7.4.3. Private Freiflächen:** Diese Flächen sind den verschiedenen Einfamilienhäusern zugeordnet und sind weitgehend von jeder Versiegelung freizuhalten. Die Errichtung von dezentralen Regenrückhaltevorrichtungen (Regenrückhalteschächte, Versickerungsmulden, Rigolenversickerung usw.) wird angestrebt, ebenso die Verwendung von Rasengittersteinen für die nötigen Autoabstellplätze und deren Abschirmung durch Bepflanzung. Die Auswahl der Pflanzen und die Gestaltung der Begrünung wird dabei den Neigungen der zukünftigen Hausbesitzer überlassen, wobei bevorzugt Pflanzen aus der entsprechenden Pflanzenliste verwendet werden sollen, um eine für das Plangebiet einheitliche übergreifende Artengesellschaft zu fördern. Als grundsätzliche Festsetzung soll gelten, daß mindestens 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen ist.

**4.7.4.4. Straßenbegleitendes Grün:** Die **Hauptsammelstraße** wird als Allee ausgebildet, die sonstigen Bereiche des straßenbegleitenden Grüns sollen mit geeigneten Gehölzen intensiv bepflanzt und gestaltet werden.

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

Dabei sind folgende Begrünungsformen zu wählen:

- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünem Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlungsgewinne im Restjahr)
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach Stellung des Bauwerkes (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

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

#### 4.7.5. Vorschlaglisten zur Gehölzeverwendung:

##### **Pflanzliste 1:** *Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)*

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

##### **Pflanzliste 2:** *Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)*

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

##### **Pflanzliste 3:** *Sträucher*

Cornus sanguinea	-	Buthartriegel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe

**Pflanzliste 4:** *Hecken*

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

**Pflanzliste 5:** *Klettergewächse:*

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

#### 4.8. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG:

Ausgehend von den Annahmen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes Leipzig-Probstheida-Curschmannstraße wird bei der Bewertung des Eingriffes als Schlüssel der von Rheinland-Pfalz verwendet, weil der Freistaat Sachsen noch keinen bestätigt hat.

Bewertungsrahmen	Wertfaktor
- Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
- Versiegelte Flächen	0,0

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

#### Ausgangszustand:

Ackerland	11,2582 ha	Faktor 0,3	Biotopwert	3,38 ha
Versiegelte Flächen	0,93 ha	Faktor 0,0	Biotopwert	0 ha

#### Planung:

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

	Fläche	Faktor	Biotopwert
1. Versiegelte Flächen:			
Überbaute Flächen	15.600		
Hauptsammelstraße	18.700		
Sammelstraße	3.620		
ZWISCHENSUMME	37.920	0,0	0
2. Wassergebundene Decken, Pflasterflächen:			
Mischverkehrsfläche	3.950		
Rad- und Fußwege	2.720		
Gehsteig Preußenstraße	510		
Öffentliche Parkplätze	280		
ZWISCHENSUMME	7.460	0,1	740 m <sup>2</sup>
3. Rasengitterflächen, begrünte Dachflächen, übererdete Tiefgaragen:	6.430	0,2	1.285 m <sup>2</sup>
4. Gartenflächen, private Grünflächen	23.050	0,4	9.220 m <sup>2</sup>
5. Öffentliche Grünflächen	47.090	0,6	28.255 m <sup>2</sup>
SUMME	121.950		39.500 m <sup>2</sup>

Das geplante Vorhaben **erhöht demnach den Biotopwert des Plangebietes von 3,38 ha auf 3,95 ha** und führt zu einer positiven Bilanz in der Eingriffsbewertung. Die Baumaßnahmen des BA 4.2 können also innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, wobei ein geringfügiger Überschuß an Ausgleichsflächen für die restlichen Bauabschnitte übrig bleibt.

## 5. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN:

Wie bereits mehrfach geschildert, befindet sich praktisch das gesamte Plangebiet in der Verfügbarkeit der VDU-Grundstücksverwaltungsgesellschaft Leipzig-Probsteida mbH & Co. Entwicklungs K.G.. Diese wird gebildet von der VEBA Immobilien AG, Bochum, der DOLOMIT Bau GmbH, Leipzig und der UNTERPLAN Baubetreuung GmbH, Leipzig. Die beteiligten Gesellschaften verfügen jeweils über große, jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiete des Wohnbaues, der Erschließung von Neubaugebieten und allen damit zusammenhängenden Maßnahmen. Neben diesem nachweisbaren Know-how bieten sie auch die nötige finanzielle Gewähr, um als solider Partner der Stadt Leipzig das gesamte Vorhaben in kurzer Zeit zu bewältigen. Die vertraglichen Festlegungen mit dem Freistaat Sachsen gehen von einer Fertigstellung des BA 4.2. (1.Baulos) innerhalb des Jahres 97 aus, vorausgesetzt, Planungsrecht wird in der 1. Jahreshälfte 95 geschaffen.

Die Vorhabenträger haben sich gegenüber dem Freistaat für das 1. Baulos zu einer Investition von rd. 100 Mio. DM verpflichtet. Zudem bleiben 60 % der zu errichtenden Wohnungen den Bediensteten des Freistaates vorbehalten.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Vorhabenträger und Stadt Leipzig werden mit entsprechenden Vertragswerken geregelt.

### Planverfasser:

Unterplan Baubetreuung GmbH - Leipzig

in Kooperation mit

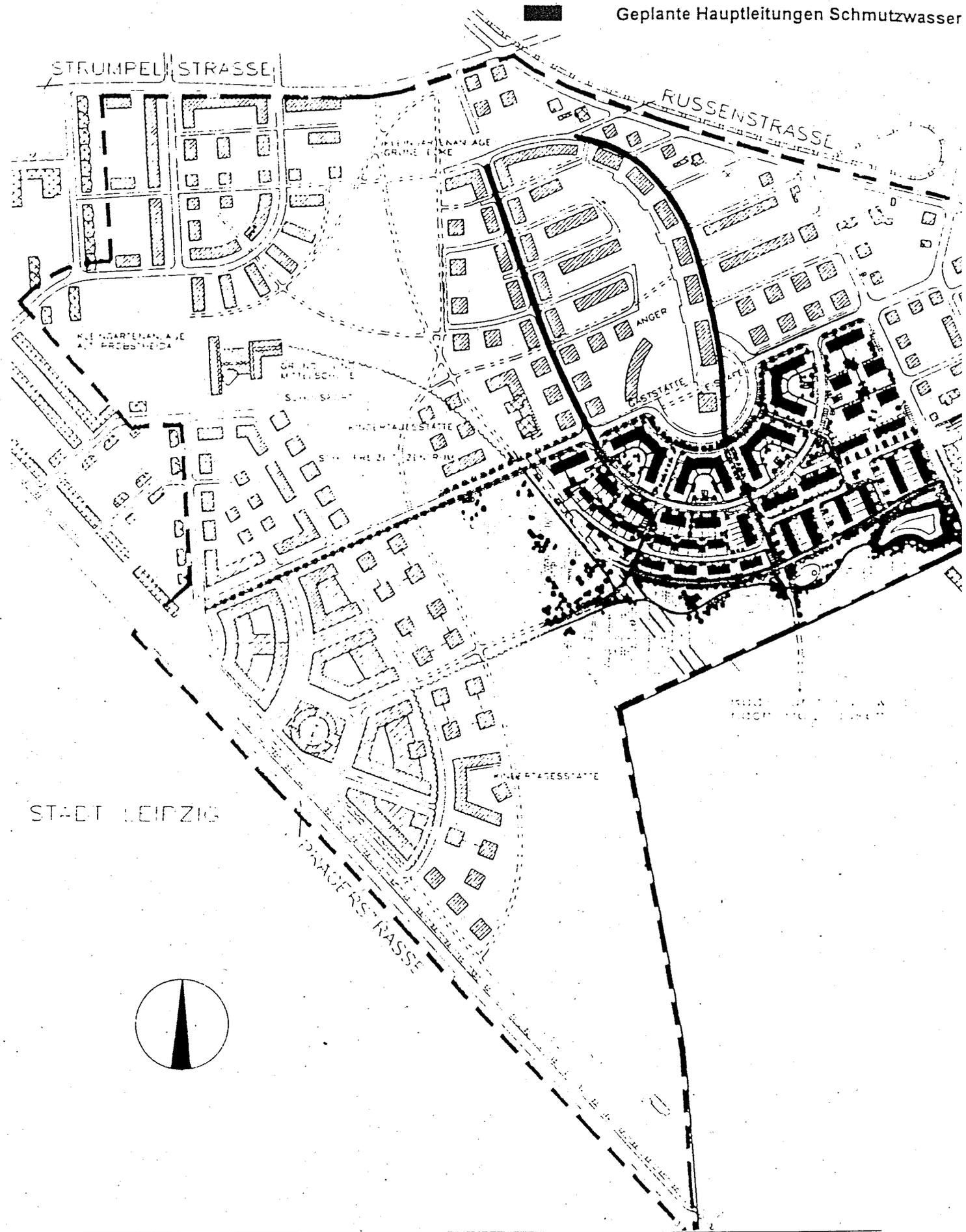
Planungsgruppe Unterberger - Meran/Südtirol

Projektleiter: Dr.Ing.Siegfried Unterberger

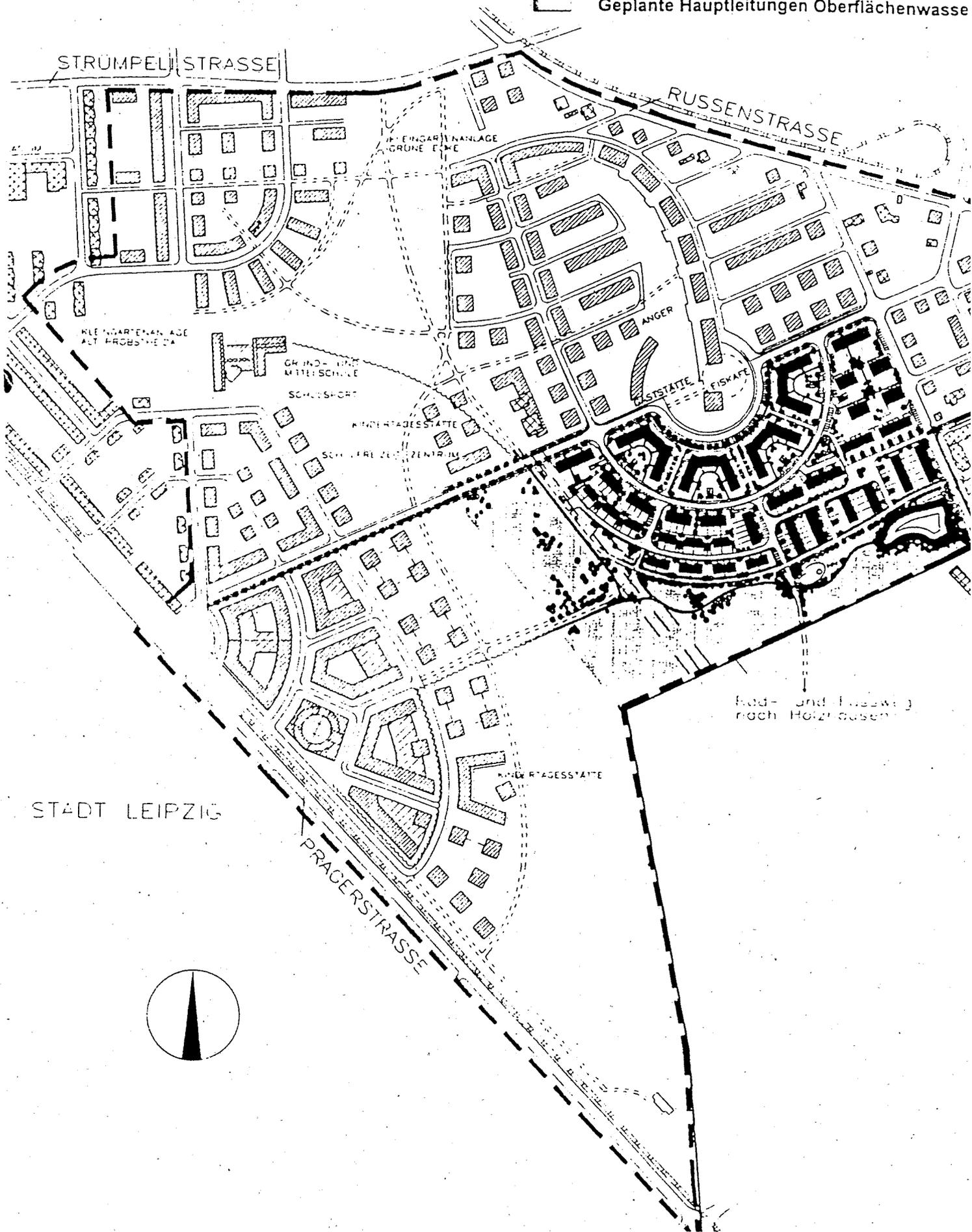
Mitarbeit:	Architekten	Christine Unterberger Gaetano Rinaldo Eric Haider Anders Norman
	Bauingenieur	Josef Oberhofer

Leipzig, am 10. August 1995

Geplante Hauptleitungen Schmutzwasser



Geplante Hauptleitungen Oberflächenwasser



STADT LEIPZIG

