

Stadt Leipzig

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 156
"Seniorenresidenz am Mariannenpark"**

**Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister**

Leipzig,

**Erarbeitung: Industriebautechnik GmbH
Gesellschaft für Ingenieurplanungen
und Baudurchführungen
Hannoversche Str. 36
31134 Hildesheim**

27.11.1996

Leipzig-Schönefeld
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 156

Seniorenresidenz "Am Mariannenpark"

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von 8.410 m² und liegt südöstlich der alten Ortslage von Schönefeld. Zu diesem Gebiet gehören die Flurstücke Nr. 27 und Nr. 29 zwischen der Robert-Blum-Str. und der Löbauer Str./Taubestraße.

Das Flurstück Nr. 27 ist zur Zeit mit Wohn-, Lager-, Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut. Auf dem Flurstück befindet sich umfangreicher, teilweise sehr wertvoller Baumbestand.

Auf dem Flurstück Nr. 29 steht zur Zeit eine Fachwerkruipe mit Nebengebäuden.

Die angrenzende nachbarschaftliche Bebauung setzt sich aus Wohngebäuden, Lager-, Wirtschafts- und Nebengebäuden zusammen.

Ferner grenzt im Westen das VE-Plangebiet Nr. 113 mit einer geplanten Wohnbebauung der Fa. SüBA an das Plangebiet.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden zur Zeit nicht mehr wirtschaftlich genutzt. Lediglich die Wohngebäude sind noch mit 2 Wohneinheiten belegt.

Durch die vollzogene Aufgabe der gewerblichen Nutzung sollen die Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die vorhandene Bebauung soll abgebrochen werden. Die Bewohner der Wohngebäude erhalten neuen Wohnraum in der Umgebung und auf dem Grundstück.

Die erforderlichen Erklärungen und Verträge zwischen der Fa. D&S Bauentwicklungsges. mbH und den Mietern bzw. Eigentümern liegen vor.

Für die Flurstücke Nr. 27 und Nr. 29 wurden zwischen dem Investor, der Fa. D&S Bauentwicklungsges. mbH, und den Grundstückseigentümern Kauf bzw. Optionsverträge abgeschlossen.

Der Investor beabsichtigt, das Plangebiet mit einem 4-geschossigen Seniorenpflegeheim für 82 Bewohner zuzüglich 12 Tagespflegeplätzen zu bebauen.

Ergänzt wird diese Bebauung durch einen 4-geschossigen Wohnungsbaukomplex mit 24 Wohnungen für Service-Wohnen in Form von Zweizimmerwohnungen sowie ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxis und 6 Wohnungen für Bereitschaftspersonen und Pflegepersonal in Form von 3 Ein- und 3 Zweizimmerwohnungen. Weiterhin wird ein 2-geschossiges Zweifamilienhaus für die jetzigen Bewohner des Flurstückes 27 errichtet.

Durch das Bauvorhaben wird zum einen der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (Seniorenpflegeheim, Service-Wohnen) Rechnung getragen sowie eine städtebauliche Neunutzung des Bereiches angestrebt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, Rechtslage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das betreffende Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das geplante Vorhaben aufgestellt. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das vorliegende Bebauungskonzept mit einem Altenpflegeheim und Wohnungen für das Service-Wohnen entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird, da er zur Deckung eines dringenden Bedarfes an Pflegeplätzen in diesem Stadtteil dient, nach Maßgabe des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgestellt.

4. Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das geplante Bauvorhaben Wohnnutzung und Nutzung, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient, vorgesehen und festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; ferner Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der geplanten Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahlen mit 0,6 / 1,0 / 1,2 festgesetzt. Die Werte liegen also im zulässigen Rahmen des §17 BauNVO für ein reines Wohngebiet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.

Das Wohnhaus für das "Service-Wohnen" wird mit 4 Vollgeschossen errichtet.

Das Senioren-Pflegeheim erhält 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschosß ein Mansardgeschosß ist.

Der Baukörper auf der Grenze zum Flurstück 30 wird mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß errichtet.
Für das Zweifamilienhaus ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

4.2 Bauweise

Die geplante Bebauung besteht aus einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, 72,50m langen, leicht gewinkelten Baukörper, dem Seniorenpflegeheim und einem Baukörper mit einer vorrangigen Ausdehnung in Ost-West-Richtung.
Das Pflegeheim ist in einer abweichenden und das "Service - Wohnen" in einer offenen Bauweise konzipiert. Ferner ist in der Bauflucht der Robert-Blum-Str. ein Baukörper auf der Grenze zum Flurstück Nr. 30 in geschlossener Bebauung angeordnet. Im südwestlichen Teil des Grundstückes befindet sich in offener Bauweise ein Zweifamilienhaus.

Um die geplanten Gebäude harmonisch in den Straßenzug der Robert-Blum-Str. einzu-
fügen, wird der Baukörper "Service-Wohnen" im gleichen Winkel zur Robert-Blum-Str. gestellt wie die geplante Bebauung des VE-Planes Nr. 113 der Fa. SüBA. Das Seniorenpflegeheim wird zwischen dem vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand plaziert.
Der Charakter der Giebelarchitektur der Nachbarschaft wird durch die geplante Bebauung an der Robert-Blum-Straße aufgenommen und fortgeführt.

Die Arbeitsräume der Baukörper "Service-Wohnen" sind zum Norden, die Wohnräume in südlicher und westlicher Himmelsrichtung ausgerichtet.
Für das Pflegeheim wurden die Wohnbereiche in südwestlicher und südöstlicher Himmelsrichtung angeordnet. Das Zweifamilienhaus orientiert sich mit den Wohnräumen nach Süden.
Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebene Ausrichtung der Wohnräume ist eine Verkürzung der Abstandsflächen zu vertreten. Es wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume gewährleistet.

4.3 Verkehrskonzept / Verkehrsflächen / öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird im Norden durch die Robert-Blum-Str. und die anschließende Stichstraße, im Süden durch die Taubestraße für den Kfz- und Fußgängerverkehr erschlossen.

Für die interne Erschließung werden Fußwege angelegt. Um eine Querverbindung in Ost-West-Richtung, auch für das anschließende Plangebiet der Fa. SüBA, zu gewährleisten, werden Wegeverbindungen zum vorhandenen Wegesystem an der Robert-Blum-Str. und zur Taubestr. hergestellt. In Nord-Süd-Richtung wird zwischen Taubestr. und Robert-Blum.-Str. eine Wegeverbindung geschaffen. Beide Verbindungswege werden durch die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes für die Allgemeinheit gesichert. (siehe Ziffer 6. der Planzeichenverordnung)
Für die Einzelhausbebauung im südlichen Grundstücksteil wird die Zufahrt über die Versorgungszufahrt des Seniorenpflegeheimes und über den Geh- und Fahrweg geschaffen und durch die Eintragung eines Wegerechtes bis zum Zweifamilienhaus gesichert.

In Notfällen können einige Fuß- und Radwege innerhalb des Baugebietes durch Rettungs- und Einsatzfahrzeuge befahren werden. Daher werden im Einfahrtsbereich zu den Fuß- und Radwegen umklappbare Poller installiert. Diese Fuß- und Radwege werden durch die Eintragung von Gehrechten für die Allgemeinheit und durch Eintragung von Fahrrechten für die o.g. Nutzer zugänglich gemacht.

Ein katholisches und ein evangelisches Gemeindezentrum sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

5.1 Grünordnung, landschaftspflegerische Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt.
Die grünordnerischen Festsetzungen werden als Textfestsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Grundstücke -zum Teil als Betriebsgelände- sind die Flächen als Altlastenverdachtsfläche zu bewerten.

Altlastenerkundungen ergänzt.

Mit den geplanten Zu- und Abfahrten für das Bauvorhaben von der Anschlußstr. Robert-Blum-Str. und Taubestr. ist eine optimale Anbindung angestrebt worden. Insbesondere wurde auf eine geringe Verlärmung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zur Süd-West-Seite Rücksicht genommen.

5.4 Grundwasser

Für das Plangebiet wird ein Ruhewasserstand gemäß Baugrunderkundung von ca. 108,5 m ü.NN erwartet. Ein höherer Grundwasserstand kann nicht ausgeschlossen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird ein Transformator von den Stadtwerken Leipzig auf dem Grundstück aufgebaut und von der Robert-Blum-Straße mit einer Leistung von 620 KVA eingespeist.

Fernwärmeversorgung:

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse erfolgt die Versorgung des Plangebietes in Abstimmung mit den Stadtwerken mit Fernwärme durch die Verlegung einer Leitung von der Robert-Blum-Str.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die vorhandene Wasserleitung in der Robert-Blum-Straße und Taubestr.

Für die Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von $90 \text{ m}^3/\text{h}$ für eine Löschzeit von 2 h gemäß der Forderung des Brandschutzamtes gewährleistet.

Entwässerung:

Die Entwässerung für das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Robert-Blum-Straße und über eine Verlängerung des vorhandenen Kanals in der Taubestraße.

7. Flächenbilanz, Kenndaten und Stellplatznachweis

Bruttobauland	:	8.410,00 m ²	(100,00%)
Fuß- und Radweg	:	1.441,37 m ²	(17,14%)
Nettobauland gesamt	:	ca. 6.968,63 m ²	(82,86%)

davon

Nettobauland Whs	:	445,57 m ²	(5,30%)	Berechnungsgrundlage
" 2 Service-Wohnen	:	1.938,83 m ²	(23,05%)	"
" 1 S.-Pflegeheim	:	4.210,99 m ²	(50,07%)	"
" 2-Fam.Whs	:	373,24 m ²	(4,44%)	"

7.1 Grund- und Geschoßflächen

Altenwhg. Grundfläche	:	148,39 m ²
Müllcontainer	:	6,00 m ²
Geschoßfläche	:	553,98 m ²
2 Service-Wohnen Grundfl.	:	565,54 m ²
Stellplätze offen + Zufahrten	:	509,93 m ²
Müllcontainer	:	7,50 m ²
Trafo	:	8,00 m ²
Geschoßfläche	:	2.144,76 m ²
1 Sen.-Pflegeheim Grundfl.	:	1.276,60 m ²
Stellplätze offen + Zufahrten	:	
Anlieferung	:	931,44 m ²
Geschoßfläche	:	4.920,15 m ²
2-Familien Whs Grundf.	:	129,52 m ²
Garage	:	25,05 m ²
Stellplatz	:	12,50 m ²
Geschoßfläche	:	259,04 m ²

7.2 Berechnung der Grundfläche mit Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Flurstücke 27 und 29 - Grundstücksgröße	8.410 m ²
Grundfläche gesamt:	3.619,97 m ²
Wohnhaus mit Altenwohnungen	
Service-Wohnen	
Senioren-Pflegeheim	
2-Fam.-Wohnhaus	

$$\text{GRZ} = \frac{3.619,97}{8.410,00} = 0,43$$

Berechnung der Geschoßfläche mit Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Geschoßfläche gesamt:	7.877,93 m ²
-----------------------	-------------------------

$$\text{GFZ} = \frac{7.877,93}{8.410,00} = 0,937$$

7.3 Stellplatznachweis Pkw gem. VwV Sächs.BauO

Nr. 1.2 Mehrfam.-Häuser u. Wohnungen	1-1,5 EP je WE
Nr. 1.3 Gebäude mit Seniorenwohnungen	1 EP je 6 WE
Nr. 2.2 Praxisräume	1 EP je 20-30 m ² Nutzfläche
Nr. 7.5 Altenpflegeheime	1 EP je 6-10 Betten

Stellplätze erforderlich:

2-Fam.-Wohnhaus	2 EP
6 Seniorenwohnungen	
1 Arztpraxis ca. 100 m ²	8 EP
24 Seniorenwohnungen	4 EP
Seniorenpflegeheim	11 EP
82 Betten, 12 Tagespflegeplätze	

erforderlich: 25 EP's

Stellplätze vorhanden:

2-Fam.-Wohnhaus	1 Garage, 1 Stellplatz
6 Seniorenwohnungen	10 EP auf dem Flurstück 29
1 Arztpraxis ca. 100 m ²	4 EP an der Robert-Blum-Str.
24 Service-Wohnungen	4 EP auf dem Flurstück 29
Seniorenpflegeheim	
82 Betten, 12 Tagespflegeplätze	15 EP auf dem Flurstück 27

vorhanden: 35 EP's

7.4 Stellplatznachweis Fahrräder gem. VwV Sächs. BauO

Nr. 1.2 Mehrfam.-Häuser u. Wohnungen	1-2 FEP je WE
Nr. 1.3 Gebäude mit Altenwohnungen	1 FEP je 6 WE
Nr. 2.2 Praxisräume	1 FEP je 30-60 m ² Nutzfläche
Nr. 7.5 Altenpflegeheime	1 FEP je 40-60 Betten

Fahrradstellplätze erforderlich:

2-Fam.-Wohnhaus	4 Stellplätze
6 Seniorenwohnungen	
1 Arztpraxis ca. 100 m ²	3 Stellplätze
24 Seniorenwohnungen	4 Stellplätze
Seniorenpflegeheim, 82 Betten	10 Stellplätze

erforderlich. 21 Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze vorhanden:

2-Fam.-Wohnhaus	4 Stellplätze in der Garage
6 Seniorenwohnungen 1 Arztpraxis	3 Stellplätze, vor dem Haus.
24 Seniorenwohnungen	4 Stellplätze vor dem Haus.
Seniorenpflegeheim 82 Betten, 12 Tagespflegeplätze	10 Stellplätze, vor dem Haus vorhanden
vorhanden: 21 Fahrradstellplätze	

7.5 Wohn- und Besiedlungsdichte

Die Belegungsdichte wird mit 2,0 Personen pro Wohneinheit angenommen.
Das Seniorenpflegeheim hat 82 Betten mit langzeitlicher Belegung.

Geplante Wohneinheiten (WE):	32 WE
Einwohner :	ca. 64 Personen
Einwohner Pflegeheim:	82 Personen

7.6 Wohnungsmischung

Seniorenpflegeheim : 46 Einbettzimmer, 18 Zweibettzimmer

Seniorenwohnungen : 24 Zweizimmerwohnungen

Seniorenwohnungen : 3 Zweizimmerwohnungen
3 Einzimmerwohnungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VE-PLAN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 um max. 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- 1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Für das Seniorenpflegeheim wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf max. 76,0 m betragen.
- 1.3. Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind regelmäßig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Die Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und Versorgung des Pflegeheimes ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
Ausnahme: sind Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneten Standorten zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 SächsBO)

- 2.1 Zulässigkeit von geringeren Abstandsflächen
(§ 6 Abs. 13 u. 15 SächsBO)
Die sich aufgrund der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergebenden geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 13 zulässig.

Die sich aus der Festsetzung des V+E-Planes ergebenden Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 6 Abs. 15 zulässig.
- 2.2 Geltungsbereich
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet des VE-Planes Nr. 156 – Seniorenresidenz "Am Marionnenpark".
- 2.3 Zulässigkeitsregelungen Dachform/Dachneigung
Es sind Satteldächer mit 45° Neigung sowie Mansarddächer mit einer Mansardwandneigung von 70° und einem flachgeneigten Satteldach mit 15–18° Neigung zulässig. Für die Garage des Zweifamilienhauses ist ein Flachdach zulässig.

Aufgestellt und bearbeitet durch:

Vorhabenträger:

D & S Bauentwicklungsges. mbH
Hermann-Löns Str. 41
04457 Mölkau

Architekt:

Industriebautechnik GmbH
Hannoversche Str. 36
31134 Hildesheim

Dipl.-Ing./Architekt Bernd Dunker
Mitarbeiter: Dipl.-Ing./Architektin W.B. Weber

Fachplaner:

Ingenieurbüro Steller
Tappenstr. 54
31134 Hildesheim

Dipl.-Ing. Rolf Steller
Beratender Ing. für Haus- und Versorgungs-
technik

Landschaftsplaner:

Landschaftsarchitekturbüro
Haselbach
Halberstädter Str. 12
06112 Halle (Saale)

Dipl.-Ing./Landschaftsarchitekt
Holger Haselbach

Mölkau / Hildesheim / Halle, den 18.03.96

geändert: 27.11.96

- 2.4 Gestaltung der Dachaufbauten
Es sind Dachaufbauten in Form von Gauben mit kleinem Satteldach zulässig.
Durch die Dachaufbauten darf 50% der Dachbreite nicht überschritten werden. Breite der Gauben max. 2,5 m, Abstände mind. 1,5 m.
- 2.5 Materialien der Dächer und Dachaufbauten
Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine mit rotem Farbton zu verwenden.

Gauben sind im Material der Dachdeckung einzudecken. Für die Seitenwände der Gauben sind Vorhang-Eternitplatten, Farbe rot-braun, zu verwenden.
- 2.6 Fassadengestaltung
Alle Baukörper des Baugebietes erhalten eine Putzfassade in hellem Farbton.
- 2.7 Einfriedungen
Es sind nur Heckenpflanzungen zulässig.
- 2.8 Gestaltung von Müll- und Wertstoffsammelplätzen
Die Müll- und Wertstoffsammelplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässig sind z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Rasengittersteine und Schotterrasen. Die Plätze werden mit Heckenpflanzungen abgegrenzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind PKW-Stellplätze, Erschließungsstraße und Müllsammelplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Zulässig sind z.B. weitfugige Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen. Alle anderen befestigten Wege und Plätze sind in die Vegetationsflächen zu entwässern. Zur Artenanreicherung von Wiesenflächen ist die jährliche Pflege auf eine 2-malige Mahd zu beschränken. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, ist eine Rekonstruktion des Schönefelder Grabens vorgesehen. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist entsprechend der Planzeichnung eine Fläche für diese Rekonstruktion vorgesehen. Das erforderliche Genehmigungsverfahren wird gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt.

Innerhalb des VE-Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

- 3.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball zu pflanzen.
(siehe Pflanzliste –Grünordnungsplan–)
Auf dem Grundstück sind 10 Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1,3m Höhe zu pflanzen.
Geschädigte aber erhaltenswerte Großbäume entsprechend der Liste der Anlage 2 zum Grünordnungsplan sind durch Sanierungsmaßnahmen vor einem weiteren Verfall zu bewahren.
Mauern und fensterlose Bereiche von Außenwandflächen der Gebäude sind mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste (S.11 Anlage 1) zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzliste ist zu beachten.

- 3.3 Begrünung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen
Die Befestigung der Stellplätze, Fahrgassen, Zufahrten und die Anliefer- und Versorgungszufahrt des Seniorenpflegeheimes ist wasserdurchlässig als Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil auszuführen.
Die Fußwege sind behindertengerecht mit Pflaster oder Platten ohne Fugen auszubilden und in die Vegetationsflächen zu entwässern.

4. Hinweise

- 4.1 Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenfunde
Aufgrund der vorherigen Nutzung –in Teilbereichen des Grundstückes als Betriebsgelände– ist für das Areal eine orientierende Altlastenerkundung auf der Basis des Standarduntersuchungsprogramms des Staatlichen Umweltamtes vom März 1993 erfolgt.
Diese wird durch eingrenzende Altlastenerkundungen ergänzt.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.

Archäologische Funde sind meldepflichtig. (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, anderes organisches Material, Steinsetzungen aller Art, auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u.a.)
Die Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

- 4.2 Die Gasleitung wird gemäß Rücksprache mit den Stadtwerken am 22.11.96 im Rahmen der durchzuführenden Bauarbeiten getrennt.

5. Pflanzliste -Auszug-

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Wandbegrünung:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	
"Veitschii"	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblattarten
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde

