103

STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG

RB

Drucksache Nr. II/1220

Beschluß

Nr. RB-1073/97

der 47. Ratsversammlung

vom 10.12.97

Betrifft: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 "Wohnen an der Rietzschkeaue", verlängerte Virchowstraße, Leipzig-Gohlis, Satzungsbeschluß

Der Satzungsbeschluß (s. Anlage)
1. Prüfung der Bedenken und Anregungen
2. Billigung des Durchführungsvertrages
3. Satzung
4. Billigung der Begründung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 für das Gebiet Leipzig-Gohlis, verlängerte Virchowstraße, "Wohnen an der Rietzschkeaue" wird gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG gefaßt.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor dem Ratsversammlungssaal ausgehängte Plan.

Votum: m/e/e

Stadt Leipzig
Ratsversammlung

RV

Vorlage
des Oberbürgermeisters

Vorlage Nr.: DB / 534/97

● öffentlich
○ nicht öffentlich

Drucksache Nr.: II/1220

● **beschlossen**
○ **mit Änderung beschlossen**
○ **abgelehnt**
○ **vertagt**
○ **zurückgezogen**

Datum/Gremium	Votum
02.12.97 FA Planung/Bau	6/1/1
25.11.97 FA Umweltschutz und Ordnung	5/1/2
12.11.97 Stadtbezirksbeirat Leipzig-Nord	8/0/0

Beschluß der 47. Ratsversammlung Nr.1073/97 vom 10.12.97 Votum: m/e/e

Wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO waren Mitglieder ausgeschlossen

● nein
○ ja

Dezernat Planung und Bau

Betreff (Kurzbezeichnung):
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 "Wohnen an der Rietzschkeaue", verlängerte Virchowstraße, Leipzig-Gohlis, Satzungsbeschluß

Beschlußvorschlag

☒ Satzung tritt nach Bekanntmachung in Kraft

Der Satzungsbeschluß (s. Anlage)

1. Prüfung der Bedenken und Anregungen
2. Billigung des Durchführungsvertrages
3. Satzung
4. Billigung der Begründung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 für das Gebiet Leipzig-Gohlis, verlängerte Virchowstraße, "Wohnen an der Rietzschkeaue" wird gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG gefaßt.

Hinweis: Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor dem Ratsversammlungssaal ausgehängte Plan.

Finanzielle Auswirkungen		[x] nein	[ ] wenn ja ⇩	
		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			
Vermögenshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			
Folgekosten	(in o.g. Beträgen nicht enthalten)	[x] nein	[ ] 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		[x] nein	[ ] wenn ja ⇩	
beantragte Stellenerweiterung		vorgesehener Stellenabbau		

Dezernat Planung und Bau Leipzig, 24.09.1997

VE-Plan Nr. 163 "Wohnen an der Rietzschkeaue"

Begründung der Vorlage

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Grundstück 362/11 der Gemarkung Gohlis, die ehemalige Gärtnerei Tietze an der verlängerten Virchowstraße, soll zu einem Eigenheimstandort entwickelt werden.
Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen, in dem die Realisierung von stadtnahen Einfamilienhausgebieten an 2. Prioritätenstelle steht mit dem Bestreben, dem weiteren Abwandern von Leipzigern ins Umland entgegenzuwirken.

Das Vorhaben liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist daher ein Planverfahren erforderlich.

Der Fachausschuß Planung und Bau stimmte in seiner Sitzung am 13.02.1996 der Einleitung eines VE-Planverfahrens zu.

Der VE-Plan wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt, der für den südlichen Grundstücksteil Wohnbaufläche und für den nördlichen Grünfläche darstellt.

Aufgrund der Lage des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet "Nördliche Rietzschkeaue" wurde für den südlichen, bebaubaren Grundstücksteil ein Ausgliederungsverfahren gemäß § 51 (4) SächsNatSchG beim Regierungspräsidium Leipzig eingeleitet.

Als ökologische Grundlage des VE-Planes wurde gemäß § 7 (2) SächsNatSchG ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wichtigste Ergebnisse als Textfestsetzung in den VE-Plan aufgenommen worden sind.

2. Absichten und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger, die thüwo Bauträger- und Immobilien GmbH, beabsichtigt als Eigentümerin des Grundstückes, 9 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften zu errichten.

Das Grundstück ist aufgrund seiner städtischen, gut erschlossenen, aber dennoch naturnahen, ruhigen Lage sehr gut als Eigenheimstandort geeignet. Aus diesem Grund wurde die Baufläche entsprechend Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 345/91 vom 16.10.1991 Bestandteil des Konzeptes "Standorte für den gehobenen Ein- und Zweifamilienhausbau im Stadtgebiet".

Mit der kleinen Wohnanlage - nunmehr "normale" Doppel- und Reihenhäuser - soll die an der Ostseite der verlängerten Virchowstraße vorhandene Wohnbebauung arrondiert werden.

Der nördliche Grundstücksteil (ca. 50 % des Gesamtgrundstückes) wird vom Vorhabenträger entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen als Streuobstwiese weiterentwickelt, d.h. die vorhandene Vegetation wird erhalten und ergänzt. Somit wird die nördlich an das Grundstück angrenzende Streuobstwiese, die nach § 26 SächsNatSchG ein geschütztes Biotop darstellt, flächenmäßig erweitert.

3. Bisheriges Verfahren

Der für den Satzungsbeschluß vorbereitete VE-Plan ist das Ergebnis folgender wesentlicher Abstimmungen und Verfahrensschritte:

- 13.02.1996: Zustimmung des FA Planung und Bau zur Einleitung des VE-Planverfahrens

- 04.03.1996: Ämterberatung

- 04.07.1996: Beteiligung der TÖB zum VE-Plan

- 12.07.1996: Beteiligung der Umweltverbände in der Anhörung zum Ausgliederungsverfahren

- 14.03.1997: Übergabe der erforderlichen Unterlagen zur Ausgliederung aus dem LSG an die untere Naturschutzbehörde mit der Bitte um Antragstellung an das Regierungspräsidium Leipzig

- 07.05.1997: Stadtbezirksbeirat Nord

- 11.06.1997: Beschluß des Stadtrates zur Billigung und Auslegung

- 01.07. - 31.07.1997: Öffentliche Auslegung und nochmalige Information der TÖB

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Verfahrensvermerke auf dem Rechtsplan gemäß dem aktuellen Stand der Rechtsvorschriften geändert (unwesentliche Änderung).

4. Öffentliche Auslegung/Trägerbeteiligung/Auswertung der Anregungen und Bedenken zum VE-Plan Nr. 163 "Wohnen an der Rietzschkeaue"

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Juli/August 1996 durchgeführt worden. Eine nochmalige Information der TÖB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Alle Bedenken und Hinweise der TÖB's sind insoweit es in der beiliegenden Auflistung (siehe Anlage Abwägungsvorschlag) angegeben ist, berücksichtigt.

Die Anhörung der Umweltverbände zum Ausgliederungsverfahren fand im Juli/August 1996 statt (siehe Abwägungsprotokoll Seite 8 lfd. Nr. 18 bis 23!). Die Stellungnahmen waren überwiegend positiv und wurden an die untere Naturschutzbehörde zur Antragstellung an das Regierungspräsidium übergeben.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 01.07.1997-31.07.1997 ging nur ein Hinweis eines Bürgers ein, der einen östlich des Plangebietes liegenden Garten nutzt. Er fordert den Erhalt der Zufahrtsmöglichkeit zu den Gärten in "voller Breite". Die Bedenken und Anregungen des Bürgers sind sachgerecht geprüft und in die Abwägung aller planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB eingestellt worden (siehe Pkt. 6 - Durchführungsvertrag/Anstrich 3).

5. Kosten

Das gesamte Vorhaben einschließlich seiner Erschließung wird vom Vorhabenträger, der thüwo GmbH, realisiert.

Kosten für die Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Vorhabens nicht.

6. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Gesamtvorhabens hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt, folgende Leistungen zu erbringen, die im Durchführungsvertrag vom 08.09.1997 festgelegt wurden:

- Übernahme der Kosten für die Planung des östlichen Gehweges an der Virchowstraße ab Max-Liebermann-Straße bis an die nördliche Grenze seines bebaubaren Grundstücksteiles.

- Realisierung des Gehweges vor seinem überbaubaren Grundstücksteil und kostenfreie Übergabe an die Stadt.

- Lasten- und kostenfreie Übergabe seines Grundstücksanteiles am Erschließungsweg zu den östlich gelegenen Gartengrundstücken an die Eigentümer dieser Grundstücke.

- Weiterentwicklung des nördlichen Grundstücksteiles als Streuobstwiese entsprechend Grünordnungsplan.

Anlagen
1. Satzungsbeschluß
2. Abwägungsprotokoll
3. Durchführungsvertrag
4. Begründung und Rechtsplan

Anlage 1

Satzungsbeschluß über einen Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 163 für das Gebiet Leipzig-Gohlis

"Wohnen an der Rietzschkeaue"

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag) angegeben ist.

2. Der Durchführungsvertrag nach § 7 BauGB-MaßnahmenG wird gebilligt.

3. Aufgrund des § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I Seite 622), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. Seite 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1996 (SächsGVBl. S. 531), beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 für das Gebiet Leipzig-Gohlis

"Wohnen an der Rietzschkeaue"

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

4. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.

5. Werden im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs.4 BauGB- MaßnG i.V.m. § 31 Abs.2 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen des VE-Planes erteilt, wird der Beigeordnete für Planung und Bau ermächtigt, in Abstimmung mit dem Fachausschuß für Planung und Bau den Durchführungsvertrag anzupassen.

Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister

Leipzig,

Stadt Leipzig * Der Oberbürgermeister *

"WOHNEN AN DER RIETZSCHKE -AUE"

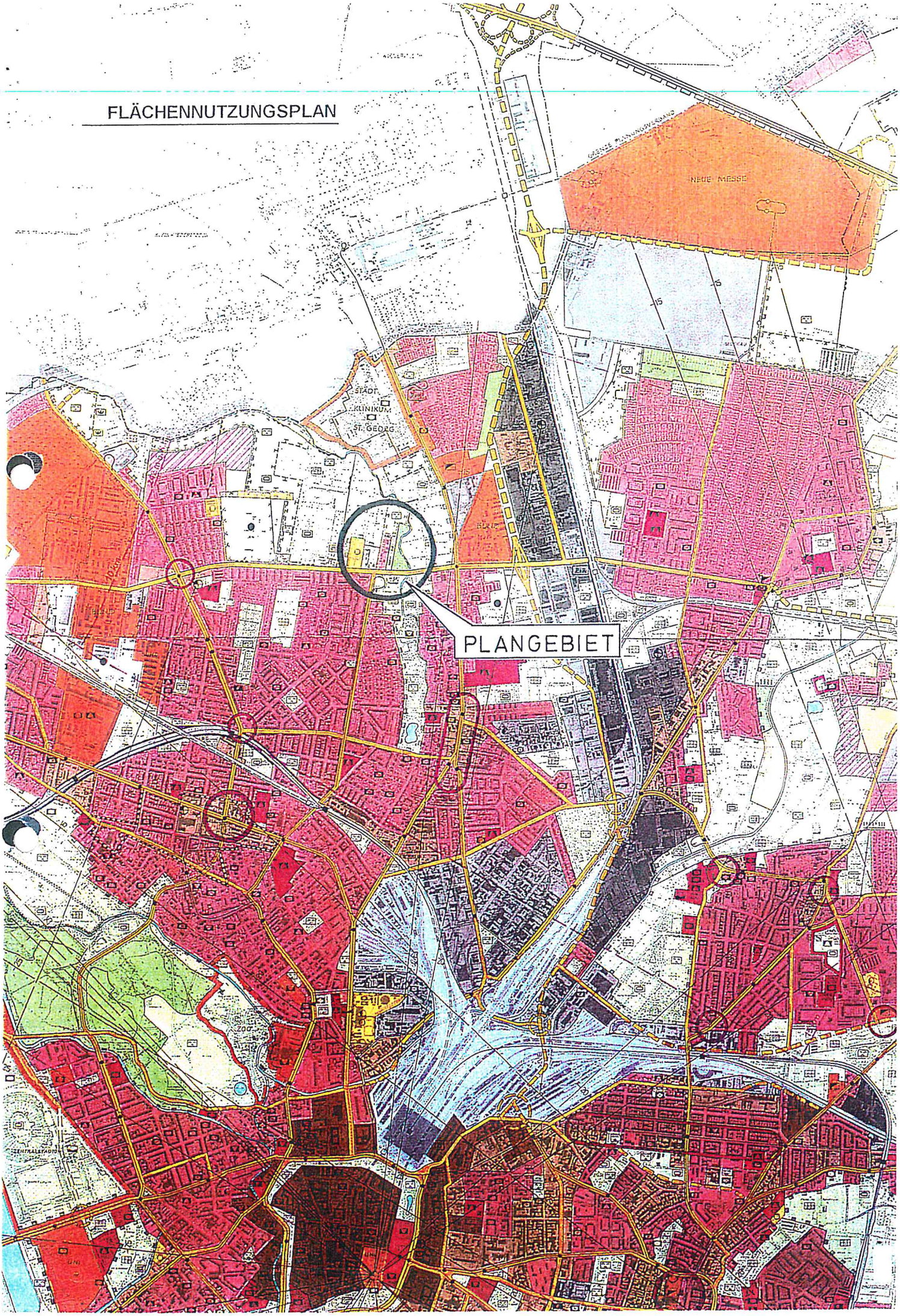
Anlage 4

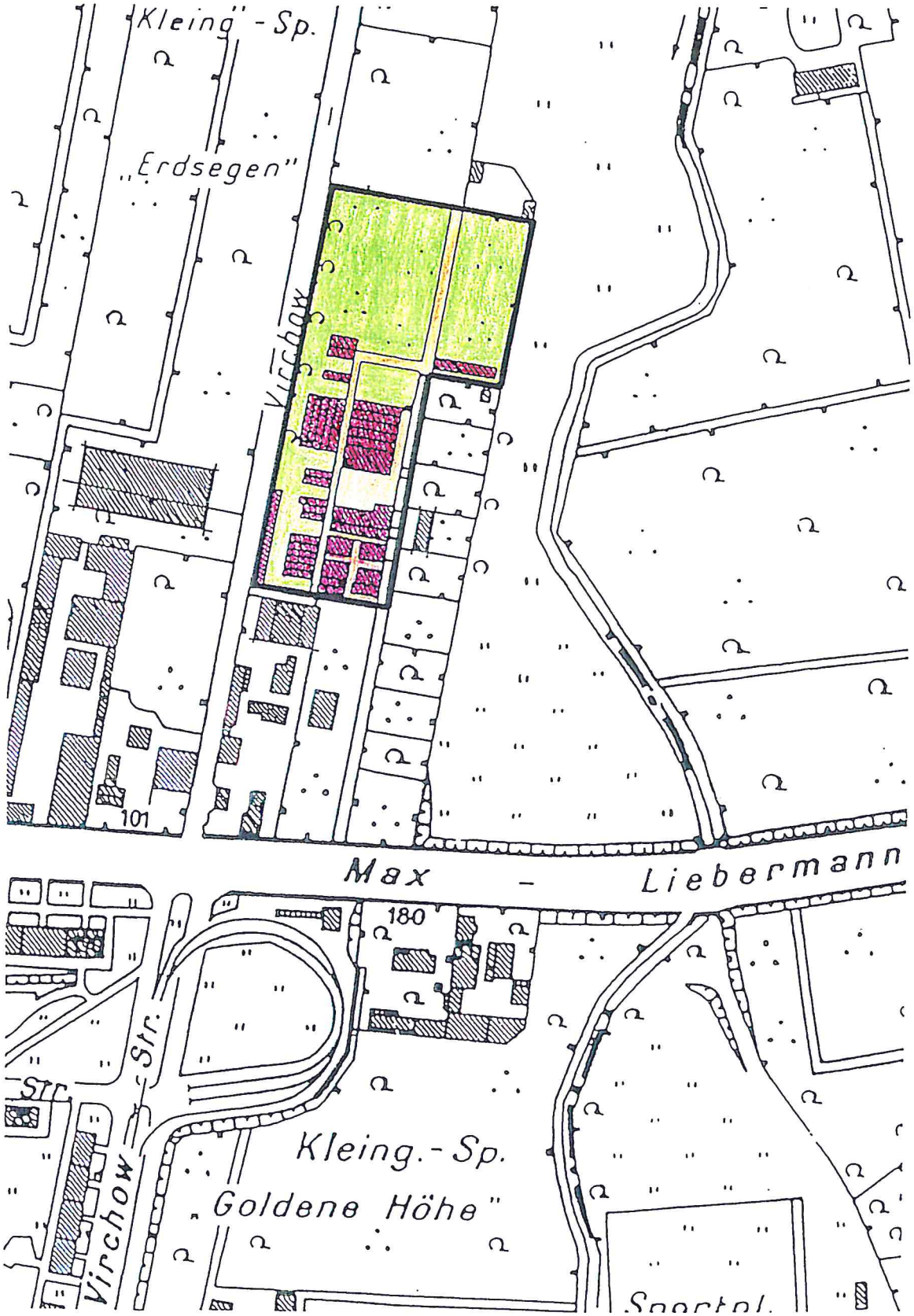
Vorhaben- und Erschließungsplan
der Stadt Leipzig Nr.: 163

Geltungsbereich:	Gemarkung Leipzig-Gohlis Flurstück 362/11 Verlängerte Virchowstraße (ehem. Gärtnerei Tietze)
Vorhabensträger:	thüwo Bauträger und Immobilien GmbH In den Böden 1 97332 Volkach Tel. 09381/808070 Fax 09381/808050
Gesamtplanung:	thüwo Planungsabteilung architekt vda dipl.-ing. (fh) wolfgang greb In den Böden 1 97332 Volkach Tel. 09381/808070 Fax 09381/808050
Grünplanung:	IVL Sachsen Institut für Vegetationskunde u. Landschaftsökologie Dölziger Str. 12 04430 Leipzig-Frankenheim Tel. 0341/9420104 Fax 0341/9420104
Anlage 5:	Inhalt: BEGRÜNDUNG

	Datum: 04.11.96 05.08.97	

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

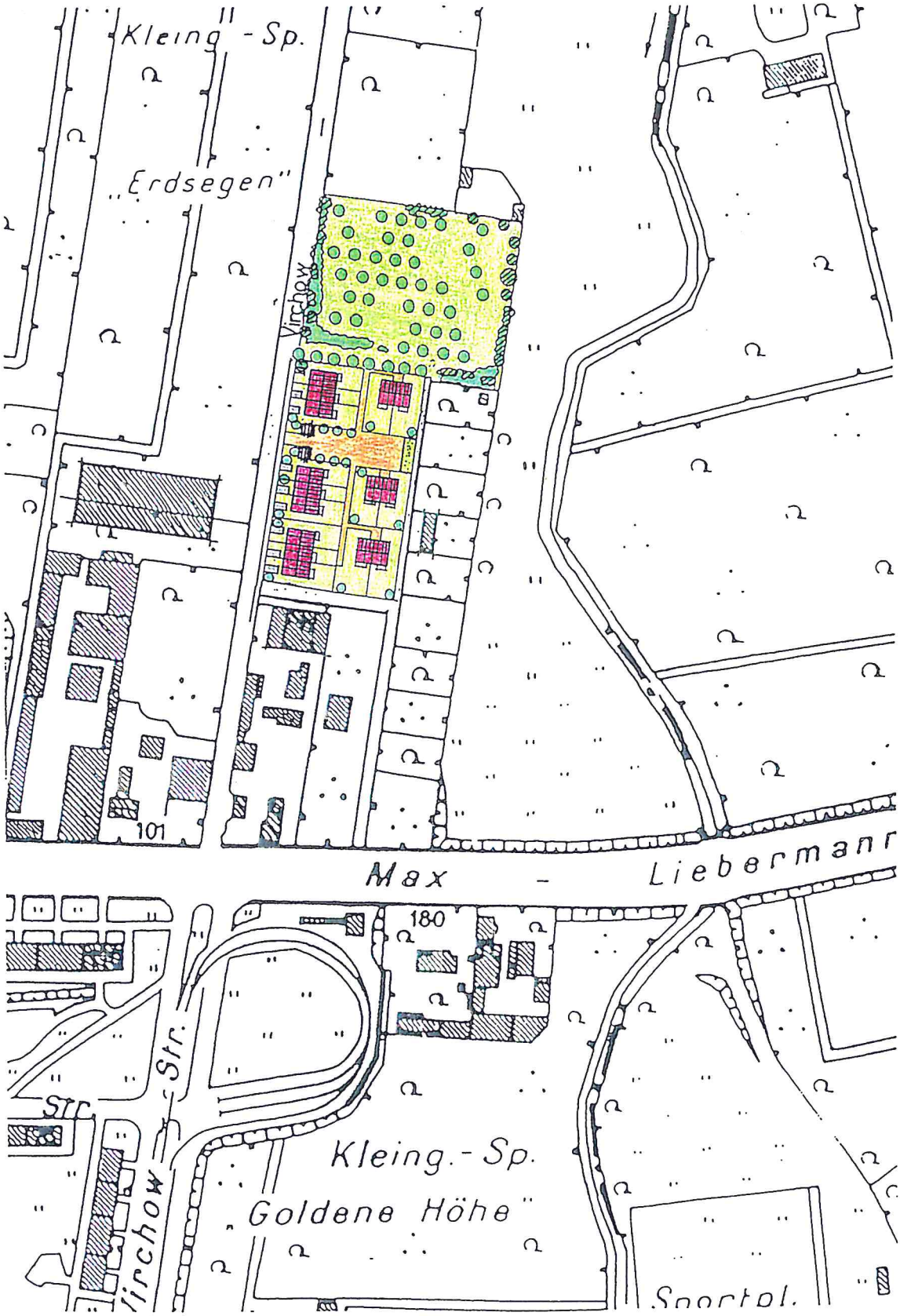




Lageplan mit bestehender Bebauung M 1 : 2500

Wohnen an der Rietzschke-Aue

Bebauung ehem. Gärtnerei Tietze
Virchowstraße, 04157 Leipzig-Gohl



Lageplan mit geplanter Bebauung
M 1 : 2500

Wohnen an der Rietzschke-Aue

Bebauung ehem. Gärtnerei Tietze
Virchowstraße, 04157 Leipzig-Gohlis

Begründung zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163
"Wohnen an der Rietzschke Aue"
Bebauung ehem. Gärtnerei Tietze verl. Virchow Str.
in 04157 Leipzig-Gohlis, Fl.Nr. 362/11

Datum: 05.08.1997

Einleitung

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163 "Wohnen an der Rietzschke Aue", verlängerte Virchowstr. in Leipzig-Gohlis soll nach § 1 (1) BauGB die bauliche und sonstige Nutzung des Flurstückes Nr. 362/11 der ehemaligen Gärtnerei Tietze vorbereitet werden.

1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Einleitung des Vorhabens und Erschließungsplanung ist die durch die vorliegende Planung des Eigentümers und Investors, der thüwo GmbH, belegte Absicht, auf dem beplanten Grundstück eine kleine Wohnanlage mit 15 Einfamilienhäusern zu errichten.

Das Vorhaben wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt.

Es besteht Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnbauflächen, in dem die Realisierung von Eigenheimstandorten die 2. Priorität nach der innerstädtischen Verdichtung besitzt.

Die Voraussetzungen hierfür sind als erfüllt zu bezeichnen:

Eigentumsverhältnisse:

Der Investor ist zugleich Eigentümer des betreffenden Grundstückes.

Finanzierung:

Die Sicherstellung der Finanzierung des Vorhabens ist im Duchführungsvertrag vom 08.09.97 geklärt.

Bedarf:

Die Stadt Leipzig ist bekanntermaßen von einer anhaltenden "Stadtflucht" der Wohnbevölkerung betroffen.
Insbesondere fehlen Standorte für den Einfamilienhausbau, wodurch Interessenten, besonders junge Familien, verstärkt ins Umland verziehen.
Diesem Defizit wirkt die vorliegende Planung entgegen.
Es werden 9 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften realisiert.

Eignung:

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage am nördlichen Stadtrand und der damit verbundenen Nähe zu den Infrastuktureinrichtungen sehr gut für den Wohnungsbau geeignet.

Auch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz und die ÖPNV-Erschließung sind sehr gut:
Direkt südlich der Max-Liebermann-Str. befindet sich die Straßenbahnendstelle der Linien 20 und 24 sowie eine Haltestelle der Buslinie W, der von Leipzig-Lindenau nach Mockau verkehrt.
In der fußläufig gut erreichbaren Delitzscher Str. verkehrt die Stadtbahnlinie 16 zwischen Stadtzentrum und Neuer Messe.

Die Max-Liebermann-Str. ist zum Ausbau des sogenannten Mittleren Ringes der Messestadt vorgesehen.
Die BAB 14 ist in kürzester Entfernung über die B 2 neu zu erreichen, zum Stadtzentrum beträgt die Entfernung 2,5 km.

Eine besondere Qualität des Grundstücks stellt der umgebende Landschaftsraum der Rietzschke Aue dar, der aufgrund seiner Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen besondere Anforderungen an die Planung mit sich bringt.

Diese sind in Absprache mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Leipzig in der städtebaulichen und gründerischen Konzeption berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende Grundstück liegt an der verlängerten Virchowstr., die von der Max-Liebermann-Str. bis ans Städtische Klinikum St. Georg führt, dort als Sackgasse endet und lediglich für Krankenfahrzeuge bis ins Klinikgelände freigegeben ist.

Begrenzung:

- im Norden: durch Teile des LSG "Nördliche Rietzschke Aue
- im Süden: durch das private Flurstück 362/12
- im Osten: durch eine privaten Anliegerstichweg
- im Westen: durch die verlängerte Virchowstr.

Östlich führt in unmittelbarer Nähe die "Nördliche Rietzschke" vorbei.
Südlich in Richtung Max-Liebermann-Str. befinden sich Wohngebäude sowie gegenüberliegend diese eine kleine Gewerbeansiedlung.

Unmittelbar an der verlängerten Virchowstr. (Westseite) liegt die Kleingartensparte "Erdsegen".

3. Einordnung in bestehende Planungen

Der südliche Teil des Grundstückes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Teil als Grünfläche.
Dementsprechend wird sich die Bebauung ausschließlich auf den südlichen Teil des ehemaligen Gärtnereigrundstückes beschränken. Der nördliche Teil wird als Grünfläche erhalten und entsprechend durch grünordnerische Festsetzung als Streuobstwiese entwickelt.
Das gesamte Grundstück ist derzeit Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Nördliche Rietzschke Aue".
Die Ausgliederung des südlichen bebaubaren Teils ist gemäß § 51 (4) SächsNatSchG beim Regierungspräsidium Leipzig beantragt. Der nördliche Teil verbleibt im LSG.

vebegr./2

4. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird im Vorhaben und Erschließungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt.
Die geplanten 15 Einfamilienhäuser werden den Anforderung nach hoher Wohnqualität und guter architektonischer Gestaltung in einer innerstädtischen Lage gerecht.
Während die 3 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern entlang der Virchowstr. angeordnet sind, um durch eine lockere straßenbegleitende Bebauung die Typik der vorhandenen Wohnbebauung fortzusetzen und den hinteren Grundstücksbereich ruhig zu halten, öffnen sich die 3 Doppelhausgruppen in Kammstellung zum Landschaftsraum.
Durch die Anordnung eines befahrbaren Quartierhofes wird der Fahrverkehr auf den Wohngrundstücken minimiert. Gemeinschaftsanlagen wie Carports, Besucherstellplätze, Fahrräder, Wertstoffsammelbehälter etc. werden hier konzentriert für das ganze Gebiet geschaffen.
Die Gestaltung der Reihen- und Doppelhäuser ist aufeinander abgestimmt und ergibt für die gesamte Wohnanlage ein einheitliches Gesamtbild.
Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2 mit festgesetzter maximaler Traufhöhe von 6,5 m über Virchowstr.
Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Als Dachformen werden Pultdach, versetztes Putzdach bzw. Satteldach festgesetzt.
Wintergärten, Pergolen o.ä. sind innerhalb des Baufensters möglich.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt von der Max-Liebemann-Straße über die verlängerte Virchowstraße, welche in diesem Bereich eine Sackgasse, in Richtung Städt. Klinikum St. Georg, ist.
Entlang des bebauten Grundstückbereichs ist von seiten des Vorhabenträgers geplant, zur Sicherheit der Anlieger einen Gehweg mit 2,0 m Breite anzulegen.
Aufgrund des gering auftretenden öffentlichen Verkehrsaufkommens ist die Erschließung des Baugrundstücks direkt von der Virchowstraße aus bzw. Über den Quartiershof vorgesehen.
Der Quartiershof soll nur für Anwohner, sowie Müll- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.

5.2 Ruhender Verkehr

Jedes Gebäude erhält gem. Stellplatznachweiß aus der Verwaltungsvorschrift der Stadt Leipzig einen eigenen Stellplatz. Ebenso werden für Besucher Stellplatzmöglichkeiten im Quartiershof geschaffen.

- Reihenhäuser

  9 Stellplätze, direkt vor dem Gebäude, anzufahren von der Virchowstraße
  (Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auf dem Grundstück)

- Doppelhäuser

  6 Stellplätze am Quartiershof.

- Für Besucher 6 Stellplätze am Quartiershof

  Gesamt 23 Stellplätze (15 WE x 1,5 STPL./WE = 22,5 STPL.)

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärm- und Abgasbelästigungen sind oberirdische Stellplätze und Carports nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Fußwege

Die Reihenhäuser sind fußläufig direkt von der Virchowstraße über den vom Vorhabensträger anzulegenden neuen Gehweg zu erreichen.

Die Doppelhäuser im Grundstücksinneren werden durch Gehwege vom Quartiershof aus erschlossen.

5.4 Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Virchowstraße - Max-Liebermann-Str. (Zukünftiger Mittlerer Ring).

An der Kreuzung Virchowstraße - Max-Liebermann-Straße, ca. 500 m südlich - ca. 5 Min. Fußweg - befindet sich die Wendeschleife der Stadtbahnlinie 24, sowie Haltestellen der Buslinie 55.

5.5 Ver- und Entsorgung

a) Gebietsentwässerung

Das Planungsgebiet hat keinen direkten Zugang zu einem Vorfluter. Das nächste Fließgewässer, die Nördliche Rietzschke verläuft ca. 300 m östlich.

Aufgrund des Fehlens eines geeigneten Vorfluters, in welchen anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte, wurde bei der Planung darauf geachtet, daß der größte Teil (Wege, Stellplätze, etc.) durch geeignete Materialien versickern kann. Lediglich das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie Sicherheitseinläufe des Qaurtiershofes sollen in das Kommunale Entwässerungsnetz der Stadt Leipzig eingeleitet werden, jedoch wird im Zuge des Planungsverfahrens versucht, Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, wobei das anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage mit Festbettspeicher, gem. „Grundsatzfestlegung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH Nr. 17/94", im nördlichen Grundstücksteil direkt in die angrenzende Rietzschke abgeleitet wird.

Die Planung der Entwässerung für das Baugebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig.

b) Trinkwasser

Entlang der Virchowstraße führt eine TW-Leitung DN 200. An dieser Leitung könnte das neu zu errichtende Trinkwasser- und Löschwassernetz angeschlossen werden.

Der Löschwasseranschluß wird im Bereich des Quartierhofes errichtet.

Es ist beabsichtigt, die Trinkwasserleitung in den Bereichen der Wohnwege zu verlegen, so daß alle Grundstücke erschlossen werden.

Die Planung der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig.

c) Müllentsorgung

Die Andienung der Gebäude ist straßenseitig, sowie über den Quartiershof sichergestellt.
Zusätzlich wird im Bereich des Quartiershofes eine Fläche zum Aufstellen von Recyclingbehältern vorgesehen.

6. Grün- und Freiflächen

Das Konzept sieht zwei unterschiedliche Bereiche abhängig von der Bebauung vor.

Alle bestehenden standorttypischen Gehölze im Gelände sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der Grünordnungsplan und seine textlichen Festsetzungen werden Bestandteil des Rechtsplanes.

1. Nördlicher Grundstücksteil

Dieser Teil bleibt unbebaut und im Landschaftsschutzgebiet. Er wird entsprechend Maßgabe des Amtes für Umweltschutz als Streuobstwiese weiterentwickelt.

Gegenwärtig ist dieser Grundstücksteil eine Brachfläche mit nährstoffreichen Grünlandbrachen, nährstoffreichen Staudenfluren, randlichen Hecken und verbuschten Flächen mit Ziergehölzen und Blaufichten, einer abgängigen Obstbaumreihe und kleinen Lagerflächen.

Die Obstbaumreihe bleibt erhalten, die Ziergehölzbestände werden beseitigt und durch Pflanzung von naturnahen Hecken ersetzt.

Die Lagerflächen und Reste gärtnerischer Anlagen werden entfernt.

Die offene Fläche wird mit Obstbaum-Hochstämmen bepflanzt in einem Raster von 10 x 10 m mit 20 % Lücken.

Die Fläche wird als extensive Wiese genutzt, nach einer Übergangszeit von ca. 5 Jahren mit 2-maligem Schnitt zur Aushagerung soll die Schnitthäufigkeit auf einen einmaligen Spätsommerschnitt zurückgeführt werden.

Die Säuberung der Fläche und Anlage der Gehölze erfolgt durch den Bauträger, die anschließende Pflege und Nutzung der Fläche erfolgt durch das Grünflächenamt der Stadt Leipzig.

Eine Erschließung der Fläche erfolgt nicht. Gegen die Virchowstraße wird sie mit Hecken abgepflanzt. Zur Bebauung hin wird auf eine durchgängige Abpflanzung verzichtet.

Beispielhafte Pflanzliste siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1. im Rechtsplan.

2. Südlicher Grundstücksteil

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die exponierte Lage am Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rietzschke-Aue"

Die Privatgärten sollen von den einzelnen Nutzern individuell gestaltet werden, wobei auf eine übergreifende ansprechende Grünflächengestaltung gem. Grünordnungsplan geachtet wird.

Es wird je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt.

Beispielhafte Pflanzliste siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2. im Rechtsplan.

Die Pflanzung weiterer Einzelbäume ist möglich.

Auf die Anpflanzung fremdländischer, nicht standortgerechter Arten wird verzichtet.

Die vorhandene Walnuß an der Virchowstraße bleibt erhalten.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung werden alle Hauszugangswege, Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau hergestellt bzw. wird eine zusätzliche Ableitung der Niederschlagwassers in die Pflanzfläche sichergestellt.
Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasenfugensteine o. ä. zulässig.
Mosaik-, Klein- und Betonsteinpflaster müssen eine Fugenbreite von mind. 0,5 cm aufweisen und die Fugen wasserdurchlässig sein.

Der Quartiershof wird in der gleichen Qualität ausgeführt.

Die Festlegung ist getroffen worden, um insbesondere die Grundwasserneubildungsrate zu verringern, sowie die Stabilisierung von Hochwasserabflüssen zu erhalten.

7. Planungskennwerte

1.	Flächen		
	Bruttobauland		11.631,00 m²
	Nettobauland		1.556,00 m²
	überbaute Fläche ohne Garagen und Zufahrten		1.101,21 m²
	überbaute Flächen mit Garagen und Zufahrten		2.432,03 m²
	Geschoßfläche		2.202,42 m²
2.	Wohneinheiten		15 Stück
3.	Dichtewerte (bezogen auf Nettobauland)		
	GRZ	(ohne Garagen und Zufahrten)	0,09
	GRZ	(mit Garagen und Zufahrten)	0,21
	GFZ		0,19