



Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 64/93

Drucksache Nr. 596

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Nr. 67

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155c)

Beschlußvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155c).



Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 46. Stadtverordnetenversammlung

Nr. 751/93

vom 21. April 1993

Votum m/2/11

Mitzeichnung

Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	erforderlich	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen	X		Stadtkämmerei	
III Recht, Ordnung und Sicherheit	X	ik. f.f. x	Rechtsamt, Amt f. Wohnungswesen, Ordnungsamt	x A. Ann. OA
IV Schule und Bildung				
V Soziales, Jugend und Gesundheit				3.11.8.3.93
VI Stadtentwicklung und Raumplanung			SPA, AfV, SVA, BOA	
VII Bauwesen	X		ASW, Hochbauamt Tiefbauamt	
VIII Wirtschaft	X	f.f.	Amt f. Wifö Grundst.-Verkehrsamt	157.
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport	X		Amt f. Umweltschutz GFA NSA	
XI Kultur				
Rechtsprüfung				H. Boyer-tilly Unterschrift

Beraten im

Fachausschuß	Planung	am 09.03.1993	Votum	6/2/1
Fachausschuß	Umweltschutz	am 22.03.1993	Votum	5/0/2
Fachausschuß		am	Votum	
Fachausschuß		am	Votum	

Hauptausschuß

am 07.04.1993 Votum 13/0/2

1. Begründung zum Satzungsbeschluß

- 1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.4. Erläuterungen zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger - Ausführungen zum Abwägungsprozess
- 1.5. Verfahrensübersicht

2. Entscheidungsvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67.

Anlagen

- Anlage 1 - Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2 - Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
Planzeichnung mit Text (Teil A + Teil B)
Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 - Abwägungsprotokoll
- Anlage 4 - Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Begründung zum Satzungsbeschluß

1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In ihrer Stellungnahme vom 17.08.1992 hat die zuständige Landesplanungsbehörde, das Regierungspräsidium Leipzig, festgestellt, daß Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind.

1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Leipzig stellt z.Z. einen Flächennutzungsplan auf. Nach dem Stand der Flächennutzungsplanung ist für das Satzungsgebiet die Darstellung als geplante Wohnbaufläche mit einer Grünfläche (Grünverbindung) am südlichen Rand des Grundstücks vorgesehen.

Ein Rahmenplan, der das Satzungsgebiet und dessen weiteres Umfeld umfaßt und über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende Aussagen zur Flächennutzung, Nutzungsintensität und Struktur enthalten soll, wurde von der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben und befindet sich z.Z. in der Bearbeitung. Der vorliegende Satzungsentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" befindet sich im Einklang mit dem 1. Entwurf dieses Rahmenplans.

1.3. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Gemeinden haben bei der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB in besonderem Maße die Wohnbedürfnisse und die Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Insoweit können sie gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und qualifizierten Bebauungsplänen Festsetzungen über Wohnbauflächen, Art und Maß deren baulicher Nutzung sowie weitere bauplanungsrechtlich beachtliche Details treffen.

Dies gilt sinngemäß auch für Vorhaben- und Erschließungspläne gem. § 246a Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 BauZVO.

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Dolomitbau GmbH mit Sitz in Leipzig, beabsichtigt, das in ihrem Eigentum stehende 21730 qm große, ebene und unbebaute Flurstück 155c der Gemarkung Probstheida mit einer Wohnsiedlung einschließlich dazugehöriger Nahversorgungseinrichtungen zu bebauen.

Der Baukomplex soll aus 7 größeren Baukörpern bestehen, die einen innenliegenden zusammenhängenden Grün- und Fußgängerbereich umschließen, und wird durch einen schleifenförmigen außen liegenden befahrbaren Weg für Versorgungsfahrzeuge erschlossen.

Es sollen ca. 275 Wohnungen, kleinteilige Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Praxen und eine Tiefgarage errichtet werden.

Die Anlage mit verdichteten Wohnformen soll dazu beitragen, in stadtnaher, künftig durch den ÖPNV erschlossener Lage flächensparend attraktive Wohnungen anzubieten, um der Zersiedelung des Landschaftsraums entgegenzuwirken. Die Bildung von Wohneigentum ist beabsichtigt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die vorgesehene Wohnsiedlung kann nicht als privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB qualifiziert werden. Im Hinblick auf seine Größe und seine Bedeutsamkeit im Landschaftsraum bestanden Bedenken, das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

In einer solchen Situation kann die Stadt Leipzig gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 BauZVO einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen.

1.4. Erläuterungen zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Bürger - Ausführungen zum Abwägungsprozeß

Folgende Belange waren bei der Planung des Vorhabens zu berücksichtigen und anhand der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise gegen- und untereinander abzuwägen:

- die Befriedigung des großen Bedarfs an qualitativ hochwertigen Wohnungen, um den Druck auf dem Leipziger Wohnungsmarkt zu mindern, die Ansiedlung dringend benötigter Fachkräfte und deren Familien in Leipzig zu fördern und somit auch den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt zu dienen,
- die Schaffung gesunder Wohnbedingungen im Südostraum der Stadt,
- Belange des Natur- und Umweltschutzes, dies vor allem wegen der angespannten Flächenbilanz der Stadt und des Erfordernisses eines Erhalts von Freiräumen im Südostraum,
- Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, vor allem hinsichtlich der Ausprägung von Standortfaktoren, die die Ansiedlung von wissenschaftlichen Einrichtungen, sozialen Einrichtungen und solchen des Technologietransfers im näheren Umfeld des Vorhabens begünstigen,
- Belange der generellen städtebaulichen Entwicklung im Südost- raum einschließlich der Verkehrsstruktur

Die vorgebrachten Bedenken hatten vor allem folgende Inhalte:

- Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in vorhandene Freiräume im Südostraum der Stadt, es sind begleitende Grünmaßnahmen und schonender Umgang mit Grund und Boden erforderlich.
- Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, das mit GRZ 0,6 ... 0,7 überzogen scheint, nicht dem Charakter der Umgebung.
- Die verkehrliche Erschließung über den "Triftweg", dessen offizielle Straßenbenennung bzw. -umbenennung noch aussteht und der noch nicht in der Baulast des TBA liegt, ist mit dem Erschließungsvertrag zu regeln.
- Die Entwicklungsabsichten der Nachbargemeinde Holzhausen sind zu berücksichtigen.
- Besondere Beachtung ist der ökologisch und landschaftsgestalterisch wünschenswerten, umweltgerechten und technisch lösbaren Entwässerung des Vorhabens im Trennsystem unter Beachtung der Einbindung in ein Gesamtsystem im Südostraum zu widmen.

Für den Abwägungsprozeß war letztlich die Dringlichkeit der Befriedigung des großen Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohnungen in einer gesunden Wohnlage und in der Nähe des sich entwickelnden Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums maßgebend, jedoch unter Berücksichtigung von Forderungen des Umweltschutzes, des Gewässerschutzes, Naturschutzes, der Landschaftsgestaltung und der städtebaulichen Entwicklung im Südostraum.

- Obwohl das öffentliche Interesse der Stadt an Wohnungen im Vordergrund des Abwägungsprozesses stand, wurde versucht, den vorgebrachten Bedenken und Anregungen Rechnung zu tragen. Der vorliegende Plan beinhaltet einen Kompromiß zwischen wirtschaftlicher Nutzung des Areals und Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, was in den textlichen Festsetzungen des V+E-Plans zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4 ... 0,6) und zu Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausdruck kommt.
- Mit der in verschiedenen Stellungnahmen hervorgehobenen Zustimmung zur hier geplanten flächensparenden verdichteten Bauform wird das Anliegen die stadtnahe, künftig auch durch den ÖPNV erschlossene Lage intensiv zu nutzen gewürdigt, auch um einer verstärkten Zersiedelung des Stadtumlandes entgegenzuwirken.
- Mit dem vom SPA in Auftrag gegebenen Rahmenplan Probstheida/Curschmannstr. soll der Bezug des Vorhabens zur Umgebung und der künftige Maßstab verdichteter Wohnstrukturen im Südostraum dargestellt werden.

- Der Forderung des Grünflächenamtes nach einem mindestens 50 m breiten Grünstreifen auf dem Grundstück, der auch ein mindestens 40 %ige Reduzierung des Wohnungsangebotes zur Folge hätte, konnte im Sinne der vorgenannten Aspekte nicht gefolgt werden. Es bleibt ein Grünstreifen von 13 m frei.
- Entwicklungsabsichten der Gemeinde Holzhausen, die über die gegenwärtige Nutzung der angrenzenden Flächen als Ackerland hinausgehen, wurden nicht bekannt.
Da von dem geplanten Vorhaben keine für die Nachbargemeinde schädlichen Einflüsse ausgehen, auch in deren grundstücksrechtliche Belange nicht eingegriffen wird und die vorgebrachten Einwände im übrigen berücksichtigt wurden, wurde die ursprüngliche Ablehnung des V+E-Plans durch die Gemeinde Holzhausen zurückgezogen und dem V+E-Plan in der zum Beschluß vorliegenden Fassung zugestimmt.
- Der aktuelle Stand der technischen Ver- und Entsorgung des Standortes kommt in der Begründung und im Erschließungsvertrag zum Ausdruck, hinsichtlich der Entwässerung muß lt. Umweltamt/ Untere Wasserbehörde eine Zwischenlösung realisiert werden.
- Das Problem der Vorhabenbezeichnung und Straßenbenennung "Triftweg" soll mit einer gesonderten Vorlage des Amtes für Statistik und Wahlen geklärt werden.

1.5. Verfahrensübersicht

- | | |
|---|-------------------|
| - Vorstellung des Vorhabens im
FA Planung mit Billigung der
öffentlichen Auslegung am | 16.06.92 |
| - Ämterberatung | 02.07.92 |
| - Aufforderung der Träger öffentlicher
Belange zur Stellungnahme | 23.07.92 |
| - Bekanntmachung der öffentlichen
Auslegung im Amtsblatt Nr. 16 am | 03.08.92 |
| - Dauer der öffentlichen Auslegung | 11.08. - 11.09.92 |

2. Entscheidungsvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67
"Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155c der Gemarkung Probstheida)

Anlage 1

Satzungsbeschluß über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155c)

1. Aufgrund des § 246a des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 86 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. 1990 II S. 885, 11122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155c der Gemarkung Probstheida) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. 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 Stadtverordnetenversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft.
Die in der beiliegenden Auflistung der Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll) aufgeführten Bedenken und Anregungen können insoweit berücksichtigt werden, wie es dort angegeben ist.
Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Genehmigung nach § 246 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.
★
3. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.
4. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigung zu beantragen.
Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.



Handwritten signature: J. Müller

Handwritten mark: lms.

Anlage 2

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67
für das Gebiet "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida"
(Flurstück 155c)

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1190 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig vom
folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida" (Flurstück 155 c), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Bestimmungen

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen:

Darstellung ohne Normcharakter: Beiplan zum Rechtsplan

Teil B - Text

- textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig und der Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt tritt die Satzung in Kraft.



Grube

Me

STADT LEIPZIG

FREISTAAT SACHSEN

VORHABEN— UND ERSCHLIESSUNGSPLAN gem. § 55 BauZVO
**WOHNSIEDLUNG AM TRIFTWEG
IN PROBSTHEIDA**



BEGRÜNDUNG

BAUHERR:

DOLOMITBAU GmbH, 7010 LEIPZIG
Gottschedstrasse, 42
Geschäftsführer MICHAEL SEEBER

PLANENTWURF:

Dr. Ing. Siegfried UNTERBERGER
Dr. Arch. Christine UNTERBERGER
I-39012 MERAN, Mariatroststr.19A

FASSUNG JANUAR 1993

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1. AUFTRAGGEBER UND INVESTOR:

DOLOMIT-BAU G.m.b.H. mit Sitz in Leipzig

1.2. PLANUNGSGEBIET:

Flurstück 155 c, Gemarkung Probstheida, Stadt Leipzig, Freistaat Sachsen

1.3. PLANVERFASSER:

Dr.Ing.Siegfried und Dr.Arch. Christine Unterberger,
Planungsgruppe für Urbanistik, Bauwesen und Verkehr
I-39012 Meran, Maria Troststraße 19/A
Tel. 0039/473/33224 - Fax 0039/473/33192

1.4. PLANUNGSUNTERLAGEN:

1.4.1. Graphische Unterlagen:

Rechtsplan auf Karte mit Höhen- und Liegenschaftsdarstellung des Stadtvermessungsamtes Leipzig (Stand vom August 1991)	M 1:500
Beiplan zum Rechtsplan (Darstellung ohne Normcharakter)	M 1:500

1.4.2. Textliche Unterlagen:

Begründung

1.5. ALLGEMEINES:

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Flurstück 155 c der Gemarkung Probstheida als reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau NVO vorgesehen. In einer Mitteilung des Stadtplanungsamtes wurde am 20.02.91 festgestellt, daß das Grundstück für eine Wohnbebauung geeignet ist. Daraufhin wurde es von der Dolomit-Bau G.m.b.H., Leipzig erworben. Die Dolomitbau G.m.b.H. beabsichtigt, auf dem Gelände innerhalb der nächsten drei Jahre eine Wohnsiedlung mit den dazugehörigen Nahver-

sorgungseinrichtungen zu errichten. Am 14.08.91 wurde vom Bauordnungsamt ein Bauvorbescheid erlassen, mit welchem u.a. die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 55 Bau ZVO gefordert wird.

In Aussprachen mit dem Stadtplanungsamt wurde von Vertretern der Dolomitbau G.m.b.H. insgesamt 5 Vorentwürfe für einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und erläutert und nach eingehender Erörterung immer wieder abgeändert und schließlich in die vorliegende XII. Fassung gebracht.

Dabei wurden Aussprachen auch mit anderen Ämtern und Behörden gepflegt und deren Vorstellungen weitgehend in die Planung eingebaut.

1.6. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES:

Das Flurstück 155 c liegt in der Gemarkung Probstheida, hat annähernd rechteckige Form und eine Fläche lt. Integrationsregister von 21.730 m². Es grenzt im Westen an den Triftweg, im Süden und Osten an eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Norden an eine Kleingartensiedlung. Es ist praktisch eben, unverbaut, war ehemals landwirtschaftlich genutzt und liegt z.Z. brach. In der Nähe sollen lt. Entwurf zum Flächennutzungsplan weitere Baugebiete entstehen, so Wohn- und Mischgebiete westlich des Triftweges und das Rhön-Klinikum nördlich der Russenstraße.

2. PLANUNG:

2.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES VORHABENS:

Bei der Planung wurde von den Festsetzungen des § 17 Bau NVO ausgehend die Erreichung der zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt. Erreicht wurde eine GFZ von 1,15 mit einer gesamten Bruttogeschoßfläche von 21.730 m² x 1,15 = 24.990 m². Von dieser Fläche sind 2.200 m² als Nahversorgungseinrichtungen und der Rest von 22.790 m² als Wohnungen vorgesehen. Das ergibt weiters bei einer Bruttogeschoßfläche von rd. 35 m² pro Einwohner eine zu erwartende Einwohneranzahl von 651 Personen. Die maximal überbaute Fläche über Erde wurde mit 8.692 m² festgelegt, was einer Grundflächenzahl von 0,40, bezogen auf die Baukörper über Erde, entspricht. Diese Fläche darf durch die in § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO genannten Nebenanlagen unterirdisch bis zu 50 % überschritten werden. Für die Autoabstellplätze wird die Errichtung von Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben.

Trotz der hohen Dichte werden die Baukörper möglichst niedrig gehalten, 2-geschoßig bis 3-geschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß. Freistehende Gebäude sind bei dieser hohen Dichte nicht realisierbar, daher werden 7 Baublöcke vorgesehen, die jeweils einen Innenhof umschließen. Ein Fußwegnetz, das auch für den Notverkehr geeignet ist, erschließt die Gebäude und schafft einen zusammenhängenden öffentlichen Spazierweg. Darüber hinaus wird um die gesamte Siedlung, ausgehend im Norden vom Triftweg und mündend im Süden in denselben, eine Schleife gelegt, welche für Versorgungs-, Liefer- und Müllfahrzeuge befahrbar ist. Im Süden ist diese Schleife gleichzeitig als Fahrradweg nutzbar (Verbindung mit Holzhausen). Um eine gute Wohnqualität zu erreichen, wird das Grundstück verkehrsfrei gehalten - Besucherparkplätze sind dem Triftweg im Westen und der internen Zufahrtsstraße im Norden zugeordnet. 2 Doppelrampen führen von dieser aus in die unterirdische Garagenebene. Rund 60 % der Bodenfläche werden nicht oberirdisch bebaut und mit Grünflächen oder durchlässig bestückten Geh- und Parkflächen ausgestattet, hochstämmige Bäume und Sträucher können gepflanzt werden, eine starke Begrünung wird angestrebt. Im Süden des Grundstückes wird ein Streifen von 13 m Breite nicht verbaut und als Grünstreifen mit innenliegendem Fahrradweg ausgebildet.

Verschiedene Läden und sonstige Nahversorgungseinrichtungen sind im Baublock an der Ecke Triftweg - zentraler Zugang vorgesehen und beleben die Anlage. Diese Fußwegachse schneidet im rechten Winkel zwei weitere Fußwege und weitet sich in der Siedlungsmitte zu einem gestalteten zentralen Platz auf.

Die Gebäude sind durch ihre Kleinteiligkeit, wechselnden Höhen und die Dachlandschaft - inspiriert von ortstypischen Formen - abwechslungsreich gestaltet.

Für die Wohnungen wird eine gute Wohnqualität angestrebt, mit guter Belichtung, auch für Küchen und Bäder.

Arkadenbögen und Glaselemente charakterisieren die Einkaufszone. Ein konstruktiver Raster wird - erforderlich wegen der Garagenkonstruktion im Untergeschoß - für die gesamte Zone konsequent durchgezogen. Die Tiefgarage selbst wird als ein- bis zweigeschossige Anlage, eventuell unter Einbau von Doppelparkdecks ausgebildet.

Die Wohnanlage kann in verschiedenen Bauphasen realisiert werden.

2.2. Zusammenfassende Angaben über das geplante Vorhaben:

Vorgesehen sind insgesamt 7 Baukörper, deren Ausmaß und Nutzung in der folgenden Übersicht genau beschrieben werden. Dabei wird darauf hingewiesen, daß die Angaben über Größe und dementsprechend Anzahl der geplanten Wohnungen indikativen Charakter haben und daß sich diese entsprechend den Erfordernissen des freien Marktes im

Zuge der Ausführungsplanung bzw. Ausführung verändern können. Die Anzahl der Autoabstellplätze wird sich auf jeden Fall gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen angleichen. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde von folgenden Werten ausgegangen:

1-Raum-Wohnung	1 Stellplatz
2-Raum-Wohnung	1 Stellplatz
3-Raum-Wohnung	1,5 Stellplätze
4 bis 5-Raum-Wohnung	1,5 Stellplätze
Nahversorgungseinrichtungen	1 Stellplatz je 30 - 40 m ² Nutzfläche

Bruttogeschoßfläche		1-Raum-Wohnung Typ 1	2-Raum-Wohnung Typ 2	3-Raum-Wohnung Typ 3	4 bis 5-Raum-Wohnung Typ 4	Gesamt	Stellplätze
Baublock A	4200	5	18	20	5	48	60
B	2530	2	7	13	6	28	36
C	5300	7	27	24	5	63	78
D	4000	14	31	6	4	55	60
E	3376	4	17	15	4	40	50
F	3384	2	13	16	6	37	48
N	2200	(1 Stellplatz für 30-40 m ² Büro- od Gesch.fläche)					40
		SUMME der erforderlichen Stellplätze					372

2.3. ABSTANDSFLÄCHEN:

Im Zuge der Erstellung des Planentwurfes wurde bei der vorgegebenen Dichte davon ausgegangen, daß die Höhe von 2 bzw. 3 Geschossen plus ausgebautem Dachgeschoß an keiner Stelle des Planungsgebietes überschritten werden soll. Dies bedingt eine stark verdichtete und konzentrierte Baumassenverteilung mit ausgeprägtem urbanen Charakter. Während zu den Grundstücksgrenzen des Flurstückes 155 C hin durchgehend die gem. § 6 BauO vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche von 1 H gewährleistet ist, wird im Inneren des Planungsgebietes die Reduzierung der Abstandsflächen in einigen Bereichen aus Gründen der Gestaltung und aus besonderen städtebaulichen Verhältnissen vorgesehen. Diese Bereiche sind im Plan Nr. 4 "Rechtsplan" klar definiert. Für ausreichende Belüftung und Belichtung ist gesorgt: im Zuge der Objektplanung wird durch die Anordnung der Aussichtsfenster und der reinen Licht- und Belüftungsfenster sowie die Lage von Aufenthalts- und Nebenräumen in den entsprechenden

Gebäudegrundrissen der jeweiligen Situation Rechnung getragen. Die Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt und werden im gesamten Planungsgebiet erfüllt.

2.4. PRIMÄRE ERSCHLIESSUNG:

2.4.1. Bemessungsgrundlagen:

Für die Bemessung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird von den unter dem vorhergehenden Punkt 8 angeführten und im Rechtsplan I eingetragenen Planungsdaten ausgegangen.

Dies bedeutet, daß auf dem vorliegenden Planungsgebiet voraussichtlich etwa 275 Wohnungen und etwa 2.200 m² Nahversorgungseinrichtungen errichtet werden können. Für die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird vereinfachend ein Gleichwert von 300 Wohnungen mit 750 Einwohnern angenommen. Von den insgesamt zu Verfügung stehenden rd. 21.700 m² Grundfläche werden mit der Überbauung, den Zufahrtswegen, Parkplätzen und Garageneinfahrten rd. 60 % (d.h. etwa 13.000 m²) versiegelt. Von den restlichen 40 % der Fläche des Planungsgebietes werden rd. 1.700 m² leicht befestigt und 7.000 m² sollen als reine Grünflächen angelegt werden.

Mit diesen Daten werden folgende Erschließungsanlagen bemessen:

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

Im Folgenden wird auf die einzelnen Anlagen eingegangen:

- 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 $Q_d = 150 \times 750 = 112.500 \text{ l/d}$ ergibt; daraus ergibt sich der größte Tagesverbrauch mit $Q_{dmax} = 112.500 \times 1,50 = 168.750 \text{ l/d}$, und der größte Stundenverbrauch $Q_{hmax} = 10 \% = 16.900 \text{ l/h} = 4,7 \text{ l/s}$. Letztgenannter Wert muß vom Versorger bereitgestellt werden, auch das Zuleitungsnetz ist mit diesem Wert

zu bemessen; der Versorgungsdruck muß bei der vorgesehenen teilweise 3geschossigen 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 Rohre mit einem Durchmesser von 150 mm einzusetzen.

- 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 Planungsgebietes 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: $Q_{10} = 168.750 : 10 \times 3600 = 4,69$ l/sec (für die Vorbemessung wird sicherheitshalber Q_{10} statt des üblichen Q_{14} angenommen). Dies bedeutet, daß in jedem Fall eine Abwasserleitung mit einem Durchmesser von 200 mm ausreichen wird, da mit einem solchen Rohr auch bei einem Minimalgefälle von 5 ppm bereits 23,5 l/sec abgeleitet werden können.

- Oberflächenwasserableitung:

Für das Planungsgebiet wird von einer Regenspende von 100 l/(sec ha) eines 20-Minuten-Regens ausgegangen.

Aus Sicherheitsgründen werden folgende Abflußbeiwerte angesetzt:

Versiegelte Fläche	0,90
Leicht befestigte Flächen	0,50
Reine Grünflächen	0,20

Damit ergibt sich der Wasseranfall für:

Versiegelte Flächen $0,90 \times 1,3000 \times 100 =$	117,00
Leicht befestigte Flächen $0,50 \times 0,1700 \times 100 =$	8,50
Reine Grünflächen $0,20 \times 0,7000 \times 100 =$	14,00

139,50 l/sec

Wird das Oberflächenwasser gleichmäßig über zwei Rohrstränge abgeleitet, müssen jeweils rd. 70 l/sec bewältigt werden. Bei einem Minimalgefälle von 5 ppm reicht hierfür ein Rohr mit einem Innendurchmesser von 350 mm (Abfuhrvermögen rd. 100 l/sec) aus.

- Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung:

Unter der Annahme, daß im Planungsgebiet rd. 300 Wohnungen entstehen sollen und bei einem Anschlußwert von 2,5 kW pro Wohneinheit, errechnet sich ein Gesamtanschlußwert von $300 \times 3 = 750 \text{ kW}$. Wird dieser Wert noch um rd. 10 % für unvorhersehbare Anschlüsse und der gesamte ermittelte Wert aufgerundet erhöht, so ergibt sich ein Gesamtanschlußwert von rd. 850 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 $(150 + 40 + 110 + 130 + 100 + 100 + 190 + 60) : 40 \times 250 : 1000 = 22 \times 250 : 1000 = 5,50 \text{ kW}$.

Bei den oben gemachten Annahmen kann dieser Wert vernachlässigt werden.

- Telefonversorgung - Deutsche Bundespost:

Dabei wird von der Anzahl der Wohneinheiten ausgegangen, da mittlerweile ein Telefonanschluß zur Standardausrüstung einer Wohneinheit gehört; somit wird mit rd. 300 Telefonanschlüssen gerechnet.

- Gasversorgung:

Gemäß Schreiben der Stadtwerke Leipzig G.m.b.H. ist der Einsatz von Gas zu Heizzwecken für die Heizperiode 94/95 gewährleistet. Erforderlich ist ein Anschlußwert von rd. 350 kbm/h

ZUSAMMENFASSUNG DER BEMESSUNGSDATEN

- Fläche des Planungsgebietes	rd.	21.700 m ²
- Versiegelte Fläche inkl. Verbauung		
max. 60 % der Gesamtfläche	rd.	13.000 m ²
- Reine Grünfläche	rd.	7.000 m ²
- Restfläche, leicht befestigt	rd.	1.700 m ²
- Anzahl der geplanten Wohnungen		
und Nahversorgungseinrichtungen insgesamt	rd.	300 Stk
- Anzahl der Einwohner	rd.	750 Personen
- Trinkwasserbedarf		
Maximaler Tagesverbrauch	Q _{dmax} =	168.750 l
Maximaler Stundenverbrauch	Q _{hmax} =	16.900 l
	entspricht	4,7 l/sec
- Löschwasserbedarf	q =	26,70 l/sec
- Erforderlicher Druck am Anschluß-		
punkt im Planungsbereich		40 mWS
- Schmutzwasseranfall	Q ₁₀ =	4,69 l/sec
- Oberflächenwasseranfall	Q =	139,50 l/sec
- Strombedarf: Anschlußleistung	rd.	850 kW
- Telefonversorgung	rd.	300 Anschlüsse
- Gasversorgung für Heizen		350 kbm/Stunde

2.4.2. Beschreibung der Erschließungsanlagen innerhalb des Planungsbereiches:

- Verkehrserschließung:

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes über eine 5,00 m breite und rd. 140 m lange Erschließungsstraße, von der aus die Zufahrt zu den unterirdischen Garagengeschoßen erfolgt und entlang der ein Teil der Besucherparkplätze angeordnet ist. Entlang der Ost- und Südgrenze des Planungsgebietes verläuft ein 3,50 m breites Wegenetz mit Aufweitungen in den Kurven für Versorgungs-, Müll- und Lieferfahrzeuge sowie für den Notverkehr. Entlang der Südgrenze ist dieses Wegenetz auch als Fahrradweg nutzbar.

Entlang dem Triftpweg sind weitere Besucherparkplätze angeordnet.

Im Innern des Gebietes ist ein zusammenhängendes Fußwegenetz vorgesehen, das auch für den Notverkehr zu Verfügung steht.

- Wasserversorgung

Das Trinkwassernetz innerhalb des Grundstückes besteht aus einer Ringleitung aus duktilen Gußrohren mit einem Durchmesser von 100 mm; damit kann eine optimale Versorgung des Planungsgebietes erreicht werden. Von dieser Leitung aus werden die einzelnen Baukörper mit Stichleitungen versorgt. Als Anschlußleitungen werden in der Regel Rohre mit einem Durchmesser von 80 mm vorgesehen, um in geeigneter Weise auch die Hydrantenanschlüsse, vor allem im Garagengeschloß, bedienen zu können.

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.

- Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im wesentlichen mit zwei Stichleitungen, einmal entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes von Ost nach West, zum zweiten entlang der Südgrenze und mündet am Triftweg in das übergeordnete Abwassernetz.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus den Gebäuden soll unmittelbar unter der Kellerdecke erfolgen, um den Startpunkt der beiden Sammler etwa 1 Meter unter Gelände zu halten und so die Grabentiefen für die Sammler möglichst gering halten zu können.

Geht man von einer jeweiligen Länge der beiden Sammler von rd. 230 Metern aus, bei einem Gefälle von min. 5 ‰, ergibt sich zwischen Anfangs- und Endpunkt ein Höhenunterschied von rd. 1,15 Metern und damit eine Tiefenlage der Rohre im Triftweg etwa 1,50 bis 2,00 Metern unter Gelände.

Als Rohrmaterial wird Stahlbeton oder Steinzeug vorgesehen, der Rohrdurchmesser in beiden Strängen beträgt aus Wartungsgründen 200 mm. Die erforderlichen Kontroll- und Einleitungsschächte sind in Abständen von 50 bis 70 Metern Abstand 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.

- Oberflächenwasserableitung:

Die Regenwasserleitungen laufen parallel zu den Schmutzwasserleitungen, höhenmäßig sind sie 20 cm über der Kanalsohle der Schmutzwasserleitung angeordnet.

Die entsprechenden Rohrstränge werden als endgültige Lösung in Absprache mit der unteren Wasserschutzbehörde in den entlang der Südgrenze zu führenden offenen Graben geleitet, der gemäß Festlegungen des Amtes für Umweltschutz, Schreiben Dr. Aegarter vom 20.08.92, zu errichten ist

- Stromversorgung und öffentliche Beleuchtung:

Die Führung der erforderlichen Stromkabel wird in unterirdisch verlegten PVC Hüllrohren erfolgen, und zwar ausgehend vom Triftweg entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze des Planungsgebietes unter dem Wegenetz. Im Zuge der Ausführungsplanung muß gemeinsam mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen die genaue Lage und die Ausführungsart des Stationsbaues festgelegt werden; von diesem aus kann dann die Niederspannungsversorgung der einzelnen Wohneinheiten und der öffentlichen Beleuchtung erfolgen.

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

- Telefonversorgung durch die Deutsche Bundespost:

Die Führung der Telefonkabel soll in erdverlegten PVC-Kabelrohren erfolgen. Der Hauptanschluß wird im Triftweg erfolgen, die Hauptkabelführung verläuft im Wegenetz entlang der Grenzen des Planungsgebietes; die Anschlüsse für die Wohneinheiten erfolgen von Abzweigschächten aus.

- Gasversorgung:

Das erforderliche Rohrnetz besteht aus einer Ringleitung entlang der Grenze des Planungsgebietes; als Rohrmaterial werden geschweißte Stahlrohre eingesetzt,

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

9.3. ANSCHLUSS AN DIE ÜBERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG:

- Verkehrserschließung:

Die Anbindung des internen Wegenetzes erfolgt an den Triftweg; dieser soll auf 8,50 m Breite ausgebaut werden (2,0 m Fußweg - 6,0 m Fahrbahn - 0,50 m Böschung). Die Breite entspricht der Liegenschaftsdarstellung des Flurstückes 158, der Typenquerschnitt wurde nachrichtlich von den zuständigen Ämtern übernommen. Über den Triftweg kann die Russenstraße erreicht werden. Ausführungsdetails sind mit den zuständigen Ämtern zu klären.

- Trink- und Löschwasserversorgung:

Gemäß Schreiben der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH sind für die Wasserversorgung umfangreiche Leitungsbaumaßnahmen erforderlich. Vorgesehen ist eine Verbindungsleitung von der Russen- zur Parkstraße über Feld- und Triftweg. Von dieser Leitung aus kann die geplante Siedlung im Ringsystem erschlossen werden. Die Dimensionierung der Hauptleitung als DN 150 ist mit Schreiben der WAB - Leipzig - GmbH vom 21.10.92 gutgeheißen worden. Ebenso wurden mit diesem Schreiben Details für die Ausführungsplanung bereits definiert.

- Entwässerung:

Gemäß Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 20.08.92 wird die heute vorhandene Betonleitung DN 400, welche das Flurstück 155 c in west-östlicher Richtung quert, in naher Zukunft durch einen offenen Graben ersetzt. Die Abführung der Regenwasser kann über diesen offenen Graben erfolgen. Bis zur Errichtung dieses Grabens wird die Betonleitung entlang der Südwest- und Südostgrenze um das Grundstück geführt.

Für die Ableitung der Schmutzwasser kann lt. Schreiben des Amtes für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, vom 22.10.92 an der südwestlichen Ecke des Grundstückes als befristete Zwischenlösung eine biologische Kläranlage errichtet werden. Die geklärten Abwasser werden dann in die vorhandene bzw. umzuleitende Betonleitung geführt und über diese in die östliche Rietzschke geleitet.

Das Abflußvermögen dieser vorhandenen Leitung wurde überprüft und dabei festgestellt, daß bei dem vorhandenen Gefälle sowohl Regenwasser als auch geklärtes Schmutzwasser aus der neuen Wohnsiedlung aufgenommen werden können.

Als endgültige Lösung werden die im obgenannten Schreiben der Unteren Wasserbehörde zitierten Möglichkeiten angeführt.

- Stromversorgung

Der in der geplanten Siedlung vorgesehene Stationsbau kann gemäß Schreiben der WESAG mittels Kabel an ein vorhandenes 10 KV-Ringkabel, Russenstraße/Nähe Abzweig Triftweg, angeschlossen werden.

- Telefonversorgung - Deutsche Bundespost:

Vorgesehen ist die Verlegung von Telefonkabeln in erdverlegten PVC-Rohren im Triftweg bis zur Russenstraße, wo an das auszubauende Netz angeschlossen werden kann.

5. Auflistung der Veränderungen, die am V. + E-Plan seit der öffentlichen Auslegung vorgenommen worden sind.

Im Leipziger Amtsblatt Nr. 16 vom 5. August 92 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 67 der Stadt Leipzig für die *Wohnsiedlung am Triftweg in Probstheida* in der Zeit vom 11. August bis zum 11. September 1992 bekanntgemacht.

In der Folge wurde der Entwurf mehrfach abgeändert, ergänzt und schließlich in die vorliegende XIII^e Fassung gebracht. Dabei berührten die Veränderungen nicht das wesentliche Konzept, sondern stellten vielmehr das Ergebnis der Beteiligung der Bürger, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange dar, welches unter koordinierender Aufsicht des Stadtplanungsamtes eingearbeitet wurde.

Die Veränderungen betreffen:

1. Formale Aspekte:

In Abstimmung mit allen zuständigen Ämtern wurde in einigen Bereichen die Form der zeichnerischen Darstellung und die Art der textlichen Festsetzungen überarbeitet.

2. Inhaltliche Aspekte:

2.1. Baumassenverteilung und Freiflächengestaltung:

2.1.1. Die Anzahl der Besucherparkplätze wurde erhöht.

2.1.2. Die Umfahrungsschleife wurde an der nördlichen und östlichen Seite von der Grundstücksgrenze abgesetzt und ein Grünstreifen eingebaut.

2.1.3. Die Geschößzahl der Gebäude entlang der Grenze mit Holzhausen wurde durchgehend auf 2 reduziert und daraus resultierend die GFZ auf 1,15, was eine Abminderung der Geschößfläche von 26.076 m² auf 24.990 m² bedeutet.

2.1.4. Die zulässige GRZ wurde von 0,6 auf 0,4 reduziert, entsprechend erfolgte die Reduzierung der zulässigen Grundfläche von 13.038 m² auf 8.692 m².

2.1.5. Das Ausmaß der vorgeschriebenen Grünflächen wurde erhöht.

- 2.1.6. Der Baublock F wurde gedreht, um eine bessere räumliche Gestaltung des Innenhofes gemeinsam mit den Baublöcken E und C zu erreichen, außerdem eine bessere Belichtung, Besonnung und eine wesentlich verbesserte Ausrichtung der in diesem Bereich vorgesehenen Wohnungen.
- 2.1.7. Für 2 Kinderspielplätze wurde der standortkonkrete Nachweis in Form einer exakten räumlichen Abgrenzung eingetragen.

2.2. Textliche Festsetzungen:

- 2.2.1. Die Geschößflächenzahl und die Grundflächenzahl wurden reduziert.
- 2.2.2. Die Auflage für die Begrünung der Fassaden an den hierfür geeigneten Stellen wurde aufgenommen.
- 2.2.3. Festsetzungen zum Schutz von archäologischen Funden wurden eingefügt.

2.3. Erschließung:

- 2.3.1. Auf Hinweis der Unteren Wasserbehörde wurden Grabarbeiten durchgeführt und eine Betonrohrleitung gefunden, welche das Grundstück quert und zur östlichen Rietschke führt. In Absprache mit diesem Amt wurde die Verlegung der Leitung und ihre Nutzung als Vorfluter für die anfallenden Regenwasser sowie für die provisorisch zu klärenden Schmutzwasser beschlossen. Die endgültige Lösung sieht die Einleitung der Schmutzwasser in den Hauptsammler Ost vor.
- 2.3.2. Auf Anweisung des Amtes für Umweltschutz wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Führung eines offenen Grabens vorgesehen, welcher in Zukunft die bestehende Betonrohrleitung ersetzen soll.
- 2.3.3. Die sonstigen Erschließungsanlagen wurden gemäß den Absprachen mit den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

2.4. Begründung:

Die Begründung wurde den oben aufgelisteten Veränderungen angepaßt und entsprechend aktualisiert.

