

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 12.1

"MWZ Leipzig

Dienstleistungsspanne Süd"

München, 30.10.1996

Nickl & Partner
Architekten GmbH
Prof. Hans Nickl
Christine Nickl-Weller
Regierungsbaumeister
Osterwaldstraße 10
80805 München

Telefon: 089 / 36 05 14 - 0
Telefax: 089 / 36 05 14 - 26

Grünordnung
ÖKOplan GmbH
Trendelenburgstraße 16
04289 Leipzig

Telefon: 0341 / 86869 - 0
Telefax: 0341 / 86869 - 55

Verkehrsplanung
WPW Ingenieure Leipzig GmbH
Gohliser Straße 16
04105 Leipzig

Telefon: 0341 / 590 11 08
Telefax: 0341 / 590 11 09

Textfassung vom 18.06.1997



B) Textliche Festsetzungen

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§9 Abs. 7 Bau GB)

gemäß Planzeichnung Teil A

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. Bau GB) i.V.m. § 11 Bau NVO

2.1 Das Baugebiet wird nach § 9 des Baugesetzbuches (Bau GB) - in Verbindung mit § 11 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) - als "Sondergebiet für das Medizinisch-Wissenschaftliche Zentrum" festgesetzt.

2.2 Sondergebiet für das Medizinisch-Wissenschaftliche Zentrum (MWZ)

2.2.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend Einrichtungen der Medizintechnik und der wissenschaftlichen Forschung.

2.2.2 Zulässig sind:

1. Großlaboratorien, Einrichtungen der Medizintechnik, Forschungseinrichtungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Dienstleistungsfunktion für das MWZ

2.2.3 Ausnahmsweise sollen nachstehende Nutzungen zugelassen werden, wenn sie nachweisbar im Zusammenhang mit der Bestimmung des Sondergebietes "MWZ" stehen:

1. Geschäfts- und Bürogebäude;
2. Gebäude und Räume für freie Berufe;
3. Wohngebäude.
4. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. Bau GB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 Bau NVO)

3.1 Festgesetzt werden:

S01 GRZ 0.5 / GFZ 1.3

S02 GRZ 0.4 / GFZ 1.5

S03 GRZ 0.8 / GFZ 1.2

3.2 Für die westliche Gebäudezeile sind 5 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Für die östlich gelegene Gebäudezeile und die dazwischen liegenden Verbindungsbauten sind 4 Vollgeschosse zulässig. Der süd-westlich, im Knickpunkt des Boulevards, gelegene Endpunkt der Dienstleistungsspanne ist mit 6 Vollgeschossen zwingend festgesetzt.

Dem 5-geschossigen Hauptbaukörper kann ein sogenannter Arkadenschirm vorgesetzt werden, der ab 2. Obergeschoß untergeordnete Einbauten enthält. Als Abschluß zur Straßenfläche hin können innerhalb der Bauflächen S03 1-2-geschossige Bauten, ebenfalls dem Arkadenraster folgend, mit Einbauten wie Café, Kiosk gefüllt werden, um so die Straße als Aufenthalts- und Freizeitraum mit Leben zu erfüllen.



3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- Schnitt A - A Wandhöhe Arkaden-Schirm
OK + 16.25 über + 0.00 = 144,30 ü NN
- Wandhöhe Westzeile
OK+ 16.50 über + 0.00 = 144,30 ü NN
- Wandhöhe Ostzeile und Verbindungsbauten
OK 13.25 über + 0.00 = 144,30 ü NN
- Schnitt B - B Südliche Gebäudespange,
Wandhöhe Arkaden- Schirm
OK + 16.25 über ± 0.00 = 144,30 ü NN
- Wandhöhe Westzeile
OK+ 16.50 über ± 0.00 = 144,30 ü NN
- Wandhöhe Ostzeile und Verbindungen
OK + 13.25 über ± 0.00 = 144,30 ü NN
- Schnitt C - C Wandhöhe Endpunkt
OK + 19.75 über ± 0.00 = 144,30 ü NN

4. **Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Bereich S01 und S03 gilt die offene Bauweise. Für S02 wird die abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Länge festgesetzt.

5. **Stellplätze (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB i.V.m. § 12 Bau NVO)**

Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen anzuordnen. Im Bereich der Lieferhöfe und Anliegerwege sowie im Erdgeschoß der Ostzeile sind oberirdische Stellplätze zulässig.

6. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

gemäß Planzeichnung Teil A

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- Die Flächen werden mit extensiver Wiesenmischung und Pflanzen der Pflanzenliste angelegt. In der Fläche ist ein Fuß- und Radweg, in wassergebundener Decke gebaut, zugelassen. Die Flächen für das Entwässerungssystem werden entsprechend dem Pflanzgebot 4 angelegt. Entwicklungsziel sind naturnahe Feuchtbereiche (temporär, da mit Regenwasser gespeist) mit Randzonen.



8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen.

9. Immissionsschutz (§ 9 (1) 23, 24 BauGB i.V.m. BImSchG)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Zur Sicherung der schutzwürdigen Bebauung erfolgt bei den unter I) 2.2 genannten Gewerbebetrieben und sonstigen medizinischen Einrichtungen eine Einschränkung nach Art der zulässigen Nutzung.

Der Schutz vor Emissionen, die von einer künftigen Straßenbahnlinie ausgehen werden, wird auf der Grundlage eines Gutachtens im städtebaulichen Vertrag geregelt.

10. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

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

Pfg 1: Pflanzgebot für extensive Grünflächen am Rand

- Es werden Bäume und Sträucher der Pflanzenliste 1 bis 3 angepflanzt, die Restflächen werden als extensive Wiese angelgt. In der Pflanzgebotsfläche ist ein Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke zugelassen.

Pfg 2: Pflanzgebot intensiv gestaltete Grünflächen

- Die Grünflächen werden intensiv gestaltet mit Arten aus den Pflanzenlisten. Die Feuerwehrumfahrt, in Schotterrasen gebaut, ist zugelassen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 1 bzw. 2 zu pflanzen.
- Der Stammumfang bei Bäumen variiert je nach ihrer Bedeutung.

Pfg 3: Dachbegrünung

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

Pfg 4: Pflanzgebot für Sickerflächen/Rückhaltebereiche und Wassergräben

- Die Flächen an den Uferböschungen und Gewässerrändern werden mit extensiver Wiesenansaat und Staudenpflanzungen nach der Pflanzliste 5 sowie mit Bäumen und Sträuchern der Listen 1 bis 4 begrünt.

Pfg 5: Pflanzgebot für die Begrünung von Fassaden

- Ungegliederte Fassaden mit mehr als 200 m² Fläche werden mit Kletterpflanzen nach Pflanzenliste 6 begrünt. Je nach Pflanzenauswahl sind Kletterhilfen erforderlich.

Pfg 6: Pflanzgebot für die Begrünung von übererdeten Tiefgaragen

- Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen werden mit ca. 80 cm Erde überdeckt und mit Pflanzen der Liste 3 begrünt. Im Bereich von Baumpflanzungen (Pflanzliste 2) ist ein Substratauftrag von 1,5 m erforderlich. Zusätzlich können Rankelemente erstellt und mit Pflanzen der Liste 6 begrünt werden.

**11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
(künftige Straßenbahntrasse)**

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung "künftige Straßenbahntrasse" sind bis zu ihrer Inanspruchnahme in die Freiflächen- und Wegegestaltung einzubeziehen (vorwiegend als Rasen- und Wiesenfläche), sofern sie nicht durch andere Verkehrsflächen (Haupterschließungsstraße, Zufahrt zur Herzkllinik) überlagert werden.

II) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Sächs.BO § 83)

1. Fassaden- und Dachgestaltung

Innerhalb der zusammenhängenden Bauzeilen sind die Fassadengestaltung sowie die Ausbildung des Dachrandes aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung der Bauten wird durch die Vertragsgestaltung zwischen Rhön Klinikum AG und jeweiligem Investor im Rahmen der Erbbaurechtsverträge sichergestellt.

Dachgestaltung

Hauptbaukörper:

Flachdächer, extensive Begrünung (siehe Grünordnung)

2. Abstandsflächen

Die Gebäude der westlichen Hauszeile können im Baufeld S 01 untereinander nach § 6 (5) Sächs.BO bis auf 3,00 m (Hausabstand 6,00 m) an die Grenze herangebaut werden.

Im Bereich der östlichen Gebäudezeile können die Gebäude bis auf 3,75 m (Hausabstand 7,50 m) an die Grenze herangebaut werden.

3. Untergeordnete Bauwerke und Ausbauten

Zum Boulevard sind im Arkadenbereich lediglich überdachte Eingangsbereiche (Windfang) als Einbauten im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß zulässig. Reklame ist ausschließlich innerhalb der Arkade (EG bis 1. OG) und im Bereich der 2-geschossigen Gebäude zur Fahrbahn hin zulässig.

4. Einfriedungen

Grundstückseingrenzungen sind grundsätzlich an der östlichen Baugrenze von S01 und SO2 möglich.

III) Hinweise zur Gestaltung

1. Freiflächengestaltung

- Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen werden im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah gestaltet. Entlang von Grundstücksbegrenzungen und in ungenutzten Flächen kann Spontanvegetation belassen werden. Nadelgehölze müssen insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzenliste (I) 10).
- Die Rasen- und Wiesenflächen werden mit einer standorttypischen Gräser- und Wildkräutermischung angesät, die in extensiven Bereichen 2mal im Jahr gemäht wird.
- geschlossene Hauswände und Stützmauern sowie dafür vorgesehene Rankkonstruktionen und Pergolen werden mit Pflanzen der Liste 6 begrünt.

- Die Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 bis 3 sowie extensiver Wiese begrünt. Bei einzelstehenden Bäumen beträgt der Stammumfang in 1 m Höhe je nach Standort zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 0,16 m. Der Saumbereich von Gehölzgruppen und die Streifen entlang von Straßen und Wegen, Stellplätzen, Gebäuden und Grundstücksbegrenzungen können spontaner Vegetation überlassen werden. Kleinere Flächen können auch als extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen angelegt und unterhalten werden. Der südliche und östliche Randbereich des Geltungsbereichs wird mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 bis 3 angelegt.
- Die Eingrünung der Gebäude erfolgt mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 bis 3, die Pflanzflächen werden je nach Nutzung als Rasen oder extensive Wiese angelegt.
- Das Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet wird der Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt, die das Wasser nach einer Klärung im Filterbeet der Östlichen Rietzschke zuführt.
- Grundstücksbegrenzungen an der östlichen Baugrenze von S01 und S02 sind als Hecke mit Pflanzen der Liste 3 zulässig.

2. Gestaltung von Wegen

- Der Fuß- und Radweg zur Östlichen Rietzschke wird in wassergebundener Decke, parallel zur Straße in Betonpflaster ausgeführt.
- Platzartige Bereiche werden überwiegend mit Rasenpflaster, Betonpflaster oder wassergebundener Decke gestaltet. Bei wassergebundener Decke mit geringer Nutzungsfrequenz werden am Rand ca. 30 cm breite Streifen für Spontanvegetation belassen.

3. Verkehrsgrün

- Verkehrsgrün wird mit Bäumen der Pflanzenliste 1 bepflanzt. Ein Wechsel der Baumarten in verschiedenen Abschnitten (Strassen) wird vorgenommen.
- Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrserschließung gemäß Planzeichnung Teil A.
- Der Stammumfang von Alleebäumen hat zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 20 - 26 cm, in 1 Meter Höhe gemessen, zu betragen. Die Pflanzfläche muß mindestens 6 m² umfassen, sie wird mit Rasen, extensiver Wiese oder Stauden bzw. Kleingehölzen angelegt.
- Die Baumpflanzungen entlang der Haupteerschließungsstrasse erfolgen gemäß Planzeichnung.

IV) Sonstige Hinweise

1. Schutz des Oberbodens

- Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden.
- Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.
- Der gesamte Bauaushub wird innerhalb des MWZ wieder eingebaut.

2. Schutz des Grundwassers

- Wenn aufgrund der Tiefe des Eingriffs Grundwasser freigelegt wird, ist dies der unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
- Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

3. Hinweise zum Schutz von archäologischen Funden (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen. Baubegleitende archäologische Untersuchungen sind zu ermöglichen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Fall unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.
Eine wissenschaftliche Untersuchung ist zu ermöglichen.



C) Begründung § 9 (8) BauGB**1. Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes.**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an medizinisch-technischen Dienstleistungseinrichtungen im Zusammenhang mit bestehenden Kliniken (Herzzentrum und Suchtbehandlungszentrum) zu decken und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der schonenden Behandlung des Naturraumes sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Laborgebäudes mit 200 neuen Arbeitsplätzen und ca. 2.500 m² Nutzflächen geschaffen werden.

2. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Herzklinikums Leipzig, in fußläufiger Verbindung zu dem Ensemble "Anger Probstheida", zwischen Stötteritz und Holzhausen/Zuckelhausen.

Das Baugebiet ist Teilgebiet einer zusammenhängenden Fläche von 108 ha Land, die sich im Besitz der Rhön-Klinikum AG, Bad Neustadt befindet und für deren städtebauliche Entwicklung im Jahr 1994 ein nationaler, städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde.

In der 1. Stufe des nach GRW durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wurden 2 Arbeiten mit dem 1. Preis sowie 1 Arbeit mit einem Sonderankauf bedacht.

Diese Teilnehmer wurden gebeten, in einem sog. kooperativen Verfahren ihre Arbeiten zu präzisieren und weiterzuentwickeln. Im Juni 1995 tagte erneut das Preisgericht, unter Vorsitz von Prof. Ottow, und wählte die jetzt vorliegende Rahmenplanung als entwicklungs- und tragfähigste städtebauliche Konzeption. Es empfahl diese als Grundlage aller weiteren Planungen. Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuß der Stadt Leipzig am 18.07.1996 vorgestellt. Die in diesem Bebauungsplan entwickelten baulichen, verkehrstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen stimmen mit den vorgegebenen Strukturen des Rahmenplanes überein und entsprechen somit einer geordneten, sozial- und umweltverträglichen, ökonomisch sparsamen Entwicklung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 4,9 ha und schließt an den VEP 58 "Herzklinik", mit teilweiser Überplanung dessen Geltungsbereiches, sowie an den VEP 140 "Suchtklinik" an.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Flurstück Nr. 149/9, 149/14, 151/1, 151/2, 151/5, 151/6

Dieser Bebauungsplan 12.1 ist ein Teil-Bebauungsplan des Bebauungsplangebietes 12, dessen Aufstellung 1990 für das MWZ beschlossen wurde.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung dienen der Identität des neuen Quartiers und entsprechen den Entwurfsgedanken der Rahmenplanung.

Die Gebäudestruktur wird durch zwei Zeilen gebildet, wobei der westliche, den Boulevard begrenzende Baukörper mit 5 Geschossen die Dominanz und das Rückgrat der Anlage bildet.

Um gegenüber den Klinikbauten, die in einen Grüngürtel, den sog. Gesundheitspark, eingebettet sind, einen städtischen Charakter der Haupterschließungsstraße, der für die fußläufige Bewegung einen angemessenen Raum bietet, und einen Zusammenhalt unterschiedlicher Nutzungen zugleich zu erreichen, wird vorgeschlagen, dem 5-geschossigen Hauptbaukörper einen sogenannten Arkadenschirm vorzusetzen, der ab 2. Obergeschoß untergeordnete Einbauten enthalten kann. Als Abschluß zur Straßenfläche hin können innerhalb gekennzeichnete Bereiche 2-geschossige Bauten, ebenfalls dem Arkadenraster folgend, mit Einbauten wie Cafe, Kiosk gefüllt werden, um so die Straße als Aufenthalts- und Freizeitraum mit Leben zu erfüllen.

4. Nutzung und Dichte

Kenndaten der Planung:

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Öffentliche Verkehrsfläche	3.100,00	6,33
2.	Vorbehaltsfläche Straßenbahn	2.000,00	4,08
3.	Flächen für Nebenanlagen	504,00	1,03
4.	Grünflächen	22.616,00	45,15
5.	Nettobauland	20.780,00	42,41
6.	Summe Bauland (= Geltungsbereich)	49.000,00	100,00

5. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die neue Haupteerschließungsstraße, "Boulevard" genannt, schließt an den Kreuzungspunkt Strümpell/Russenstraße an.

Die derzeit an der Zufahrt zur Herzkllinik endende Straße wird durch eine Kurve nach Norden geführt und als Gerade entlang der Dienstleistungsspanne geführt.

Der Straßenquerschnitt ist so bemessen, daß für den Begegnungsfall Gelenkbus mit Gelenkbus ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im Bereich dieser Haupteerschließungsstraße wird eine Trasse für eine künftige Straßenbahnlinie freigehalten.

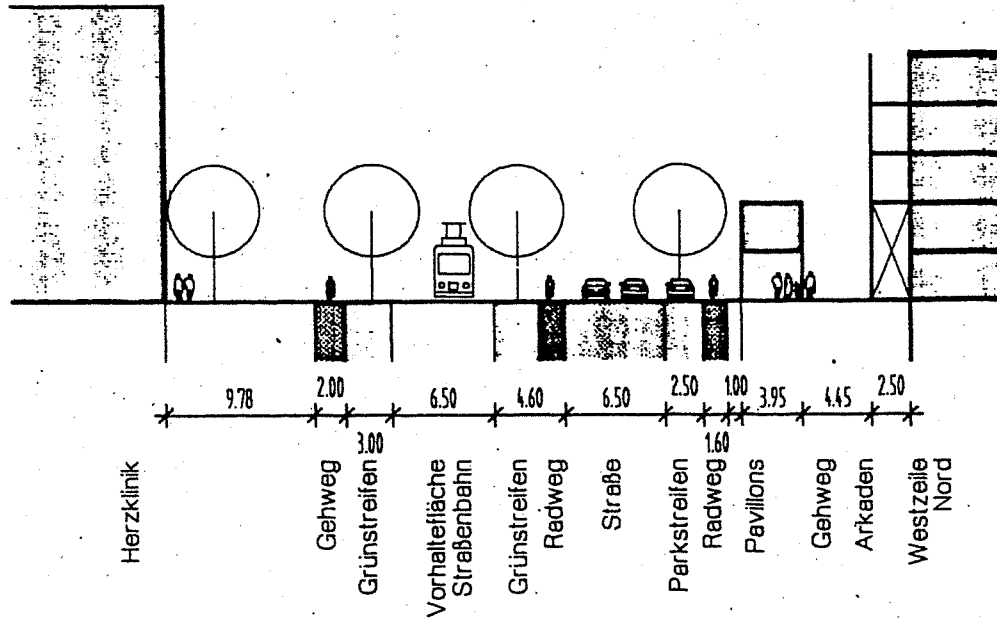
Diese von Bebauung, Bäumen und Großsträuchern freizuhaltende Vorbehaltsfläche verbleibt mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches mit der Haupteerschließungsstraße bis zur Inanspruchnahme im Privateigentum und wird an die Freiflächen- und Wegegestaltung der angrenzenden Flächen mit einfachen Mitteln (vorwiegend Rasen- und Wiesenfläche) angepaßt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Hauptzufahrten erfolgen, bis auf jene Bereiche die von Einfahrten freizuhalten sind, vom "Boulevard". Auch die Taxivorfahrt für die bestehende Herzkllinik wird künftig von hier erfolgen.

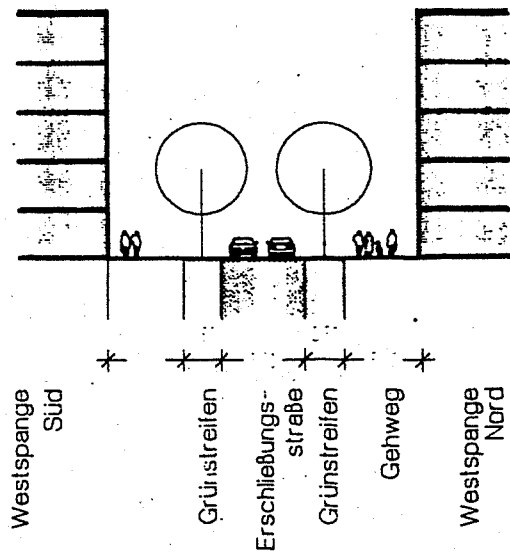
Der Gehweg im Bereich des Boulevard bleibt in Privateigentum und wird öffentlich gewidmet. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2 Straßenquerschnitte als System

„Boulevard“



Erschließungsstraße



5.2 Flächen für die Entsorgung

5.2.1 Regenwasserentsorgung

Die Sammlung der anfallenden Oberflächenwässer erfolgt über Abläufe in einem zentralen Regenwasserkanal.

Südlich der Straßenkurve wird der Kanal in ein offenes naturnah gestaltetes, bachlaufähnliches Grabensystem eingeleitet, welches in die bestehende Regenwasserbehandlungsanlage eingespeist wird.

Es werden keine Oberflächenwässer unkontrolliert abgeleitet.

Der offenen Regenwasserführung und Wasserreinigung wird im Hinblick auf die Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt ein hoher Stellenwert beigemessen.

5.2.2 Entsorgung Schmutzwasser

Alle anfallenden Schmutzwässer werden in internen Kanalsystemen gefaßt, soweit erforderlich durch Abscheideanlagen vorgereinigt und dann in einen Schmutzwasserkanal geleitet.

Der Kanal wird nach den entsprechenden Maßgaben der Versorgungsträger, einschl. Schachtbauwerken gebaut werden.

Dieser "Nebensammler Dienstleistung" wird nach Süden hin abgeleitet, knickt im Bereich der Kurve nach Osten ab und wird in einen bereits vorhandenen Anschlußschacht des 1995 gebauten "Nebensammlers Strümpellstraße" eingebunden.

Von dort werden die Schmutzwässer dem Hauptsammler Ost zugeführt und somit letztlich der Kläranlage Rosenthal eingespeist.

5.2.3 Müllentsorgung

Bewegliche Wertstoffe, Abfallbehälter sind in offenen, berankten Abstellflächen an den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Stellen in die baulichen Anlagen zu integrieren.

5.3 Flächen für die Versorgung

5.3.1 Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung des gesamten MWZ-Gebietes wurde im Jahr 1994 / 1995 eine Trinkwasserhauptversorgung von der Holzhäuser Straße in Richtung Strümpellstraße gebaut.

Diese Leitung ist so bemessen, den gesamten zukünftigen Wasserbedarf der südlichen Hälfte des MWZ-Gebietes abzudecken.

Die Versorgung der Dienstleistungsspanne erfolgt von dieser vorhandenen Hauptleitung her, welche südlich der Strümpellstraße / Dienstleistungsspanne verläuft.

Die neue Trinkwasserleitung wird nach Norden parallel zur neuen Straßentrasse im Bereich der Geh-/Radwege entlang der Dienstleistungsspange verlegt werden.

Ein späterer Ringschluß in Richtung der Kolmsiedlung ist vorgesehen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Bereitstellung der geforderten Löschwassermengen ist sichergestellt.

5.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes wird aus Richtung des Knotens Strümpell-/ Russenstraße erfolgen.

Entlang der Russenstraße wurde 1995 eine neue Gasleitung DN 200 verlegt, von der aus ein Abgang südlich der Strümpellstraße nach Osten hin vorgestreckt wird.

Hinter der Kurve des Boulevards knickt die Gasleitung dann nach Norden ab und verläuft im Bereich des Geh- und Radweges parallel entlang der Dienstleistungsspange.

Einzelne Abgänge werden zu den Gebäuden als Hausanschlüsse vorgestreckt.

Eine zentrale Druckreglerstation wird bei Bedarf im Bereich der Dienstleistungsspange installiert.

5.3.3 Elektroenergieversorgung

Ausgehend vom vorhandenen Mittelspannungsnetz im Bereich der Russenstraße wird eine neue Elektroenergietrasse parallel zur Strümpellstraße nach Osten vorgestreckt und dann entlang des neuen Boulevards nach Norden hin verlegt.

Über einzelne Trafostationen bzw. Verteilerstationen werden die Teilbereiche der Dienstleistungsspange versorgt.

Diese Verteilerstationen sind innerhalb den in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Stellen, innerhalb bebaubarer Flächen zu schaffen.

5.3.4 Straßenbeleuchtung

Das Niederspannungsnetz für die Straßen- und Platzbeleuchtung wird parallel zum Mittelspannungsnetz nach den Maßgaben der zuständigen Versorgungsträger aufgebaut.

5.3.5 Telekom

Die Telekomtrassen werden an die oben beschriebenen Elektroversorgungsstrassen angeglichen und mitverlegt werden.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht enthalten. Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 8a BNatSchG)

Ausgleich und Ersatz

Der Umfang der Ausgleichsflächen richtet sich nach der Art und Intensität der Beeinträchtigungen und den wiederherzustellenden sowie den auf den Ausgleichsflächen vorhandenen Werten und Funktionen.

Die Größe der Ausgleichsflächen hängt davon ab,

- welche Wert- und Funktionselemente in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt werden;
- welche Flächen in räumlichem Zusammenhang für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden können;
- welche Ausgleichsziele die Flächen künftig übernehmen sollen und
- ab wann sie die zugewiesene Ausgleichsfunktion erfüllen.

Die Ermittlung des Ausgleichs wird potentialbezogen durchgeführt. Es werden keine pauschalen Rechenvorschriften oder fest vorgegebenen Verhältnisse von beeinträchtigten Flächen zur Ausgleichsfläche herangezogen. Um eine Relation zu erhalten, arbeiten wir mit einer Flächenbilanz und den Eignungsstufen der Bewertung der Naturraumpotentiale. Ausschlaggebend ist ein ökologisch-gestalterisch sinnvolles Gesamtkonzept (Maßnahmenbündel) zur Aufwertung des Raumes, das auf funktionale Bezüge abgestimmt ist.

Die verbal-argumentative Herangehensweise mit einer qualitativen Beurteilung nach fachlichen Grundlagen und schichtenweiser Bilanzierung, die auf der Flächenbilanz basiert, gewährleistet die geforderte Berücksichtigung der Naturschutzbelange, entspricht den Anforderungen der Eingriffsregelung und führt zu einer angemessenen Eingriffskompensation.

Bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird berücksichtigt, daß mit einer Kompensationsmaßnahme für ein Wert- und Funktionselement auch eine Kompensation oder Teilkompensation für andere Wert- und Funktionselemente erreicht werden kann (z.B. Extensivierung von Ackerflächen wirkt auf Boden, Artenschutz und Wasserhaushalt). Dieser Umstand wird bei der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

In einer tabellarischen Auflistung werden Art und Umfang des Eingriffs und der Auswirkungen den Maßnahmen zur Vermeidung/Ausgleich bzw. Ersatz gegenübergestellt.

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes setzen sich aus ca. 8.800 m² Gebäudefläche und aus ca. 6.000 m² Verkehrsfläche incl. Boulevard als befestigte Flächen (zus. ca. 15.460 m²), aus 2.620 m² teilversiegelter Fläche (wasserdurchl. Beläge) und aus ca. 14.400 m² Grünflächen im Süden (Gehölzgruppen, Bäume,

Wasser-/ Feuchtfächen mit ca. 3.000 m²), 5.700 m² Grün- und Freiflächen den Gebäuden zugeordnet, 450 m² durch Entsiegelung und ca. 1.600 m² Grünfläche zwischen Herzklinik und Erschließungsstraße zusammen.

Damit ergibt sich ein Verhältnis von etwa 15.480 m² Flächenverlust Ackerfläche durch Versiegelung und ca. 2.600 m² teilversiegelter Fläche zu ca. 22.750 m² Grünfläche mit privaten Freiflächen bzw. Flächen für Erholung.

Das quantitative Verhältnis von Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche liegt bei ca. 1 : 1,3 - beim qualitativen Verhältnis kann die Bilanz durch die potentialübergreifenden Maßnahmen positiv für den Ausgleich gesehen werden.

Flächenaufstellung in m²:

Gesamtfläche ca.	49.000,00
Nicht angerechnet werden können:	
Straßenbahntrasse	2.000,00
Bestand Herzklinik	1.220,00
Bestand Straße	2.800,00
Versiegelung	
geplante Bebauung ca.	8.800,00
Erschließungsstraßen, Rad- Fußwege ca.	3.925,00
Boulevard, sonstige Flächen	2.070,00
Stellplatzerschließung Herzklinik neu	660,00
wasserdurchlässige Beläge	
Geh- und Radweg, wassergeb.	1.680,00
Stellplätze Herzklinik neu	940,00
Grünflächen	
Grünflächen, den Gebäuden zugeordnet	5.700,00
Verkehrsgrün entlang Straßenbahn	600,00
Grünfläche zwischen Herzklinik und Straße	1.600,00
Ausgleichsmaßnahme, Spange nach Ost	14.400,00
Begrünung von Bauten	
Dachbegrünung ca. 35 % der Bebauung	3.100,00
übererdete Tiefgarage ca.	2.000,00
Bäume gesamt ca.	185 Stück
davon Alleebäume ca.	110 Stück
Bäume in Grünflächen ca.	75 Stück
Gehölzgruppen ca.	1.500,00 m ²

6.2 Gestalterische Grundsätze

Die gestalterischen Grundsätze für die Dienstleistungsspanne sind aus den landschaftsökologischen Erkenntnissen entwickelt worden.

- Die Erholungswirksamkeit der Grünflächen wird durch Aufenthaltsmöglichkeiten und Ausstattungselemente, vor allem im Bereich des Boulevards, gefördert.
- Baumartenwechsel in verschiedenen Abschnitten oder Hofbereichen sorgen für signifikante Raumsituationen.
- Parkplätze werden mit großkronigen Bäumen überstellt.
- Den geometrischen Formen der Gebäudezeilen werden in den Innenhöfen Baumpflanzungen in verschiedenen Varianten zugeordnet, die Kommunikationsbereiche markieren können.
- Als Beläge können wassergebundene Decken und Betonpflasterflächen auf Plätzen und Fußwegen zur Anwendung kommen.
- Die Grünverbindung von der Herzklinik zum Suchtbehandlungszentrum wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt. Sie beinhaltet lediglich einen Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke sowie die naturnah gestalteten Gerinne zur Ableitung des Oberflächenwassers.

6.3 Schlußbetrachtungen

Durch die geplante Neubebauung geht eine ca. 15.460 m² große unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Aufbauend auf der Bewertung der Naturraumpotentiale, Erhebung der bestehenden Beeinträchtigungen und der durch die Bebauung entstehenden Zielkonflikte ergibt sich folgende Einschätzung des Gebietes hinsichtlich der Nutzungsänderung:

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

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

Die Maßnahmen bringen teilweise Verbesserungen für das Arten- und Biotoppotential, das Landschaftsbild und die Erholung.

Mit der Oberflächenwasserentsorgung werden der natürliche Wasserkreislauf berücksichtigt und gleichzeitig die klimatisch wichtige Verdunstung gefördert.

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

Den ökologischen Belangen wird durch diese Grünordnungsplanung Rechnung getragen. Sieht man von den nicht ausgleichbaren Eingriffen ab, wie Bodenverlust und Offenlandverlust, ist der Ausgleich im Sinne des §8a aus unserer fachlichen Sicht annähernd erreicht.