



Stadt Leipzig


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 404

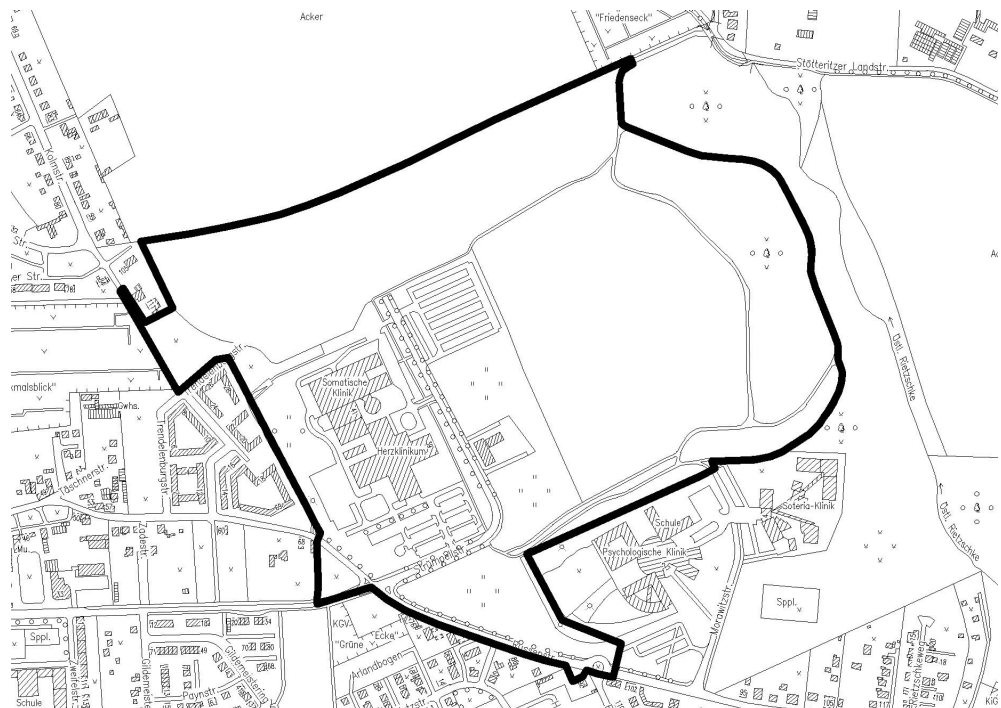
„Medizinisch-wissenschaftliches Zentrum Leipzig-Probstheida“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Probstheida

Übersichtskarte:

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure mit
ST raum a. Landschaftsarchitekten

11.03.2015

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	4
0.	Vorbemerkung.....	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*	7
5.1	Topografie.....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	7
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	9
5.5	Soziale Infrastruktur.....	10
5.6	Technische Infrastruktur.....	10
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	10
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen*.....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	12
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	13
6.1.3	Landschaftsplan.....	14
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	14
6.2	Sonstige Planungen.....	16
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	16
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	17
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	17
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	17
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	18
6.2.6	Untersuchungen zur Verbesserung der umwelt- und verkehrsgerechten Erschließung des Klinikstandortes.....	18
6.2.7	Masterplanung CLI Cardio Leipzig Innovationszentrum.....	19
7.	Umweltbericht.....	19
7.1	Einleitung.....	19
7.1.1	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung).....	20
7.1.1.1	Wichtigste Ziele des Planes.....	20
7.1.1.2	Inhalte des Planes.....	20

7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	21
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	21
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	22
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	23
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	23
7.1.2.5	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	25
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	26
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	30
9.	Städtebauliches Konzept.....	30
9.1	Gliederung des Gebietes.....	30
9.2	Bebauungs-/ Nutzungskonzept.....	31
9.3	Erschließungskonzept.....	32
9.4	Grünordnerisches Konzept.....	34
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	36
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	36
11.	Baugebiete.....	37
12.	Verkehrsflächen.....	37
13.	Grünflächen.....	37
14.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	38
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	38

A. EINLEITUNG

0. Vorbemerkung

Am Standort Leipzig-Probstheida betreibt die HELIOS Kliniken GmbH einen modernen und anerkannten Klinikstandort mit insgesamt 3 Kliniken, der Herzzentrum Leipzig GmbH – Universitätsklinik, der Park-Krankenhaus Leipzig GmbH sowie der Soteria Klinik Leipzig GmbH. Seit Betriebsaufnahme Mitte der 1990er Jahre wurde der Standort kontinuierlich den Erfordernissen modernster Klinikstandorte angepasst und weiterentwickelt. Imageträger dieser erfolgreichen Entwicklung ist die Herzzentrum Leipzig GmbH, welche auf dem Gebiet der Herzchirurgie eine Vorreiterrolle innerhalb Europas einnimmt.

Zur weiteren Standortentwicklung führte die vormalige Krankenhausgesellschaft gemeinsam mit der Stadt Leipzig im Dezember 2011 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durch, aus dem das Konzept der „GRUPPE PLANWERK“ mit dem Büro „ST raum a Landschaftsarchitekten“ einstimmig zur Weiterbearbeitung in Form eines Masterplanes ausgewählt wurde. Mit der 2012 durch die Stadt Leipzig bestätigten Masterplanung, die zugleich Grundlage für den hier aufzustellenden einfachen (koordinierenden) Bebauungsplan ist, existiert für das gesamte Plangebiet sowie für nachfolgende Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes ein Planwerk, welches mittels dieses und darauf aufbauender Bauleitplanverfahren umgesetzt werden soll.

Dieser Masterplan enthält hinreichend genaue Vorgaben, die der Sicherung der städtebaulichen Gestalt beim Einzelvollzug der jeweiligen Bauabschnitte, der Sicherung der Erschließung, der Klärung der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sowie der Ausgleichsflächen in der Landschaft dienen. Des Weiteren soll es als Vorabstimmungsinstrument zwischen der HELIOS Kliniken GmbH und weiteren Beteiligten helfen, als Grundlage für die planungsrechtliche Baurechtsschaffung dienen und planerische Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sein.

Der Bebauungsplan Nr. 404 dient im Grunde der Vorklärung zur Vorbereitung der Aufstellung und Festsetzung von einzelnen (Teil)Bebauungsplänen, ggf als vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB einschließlich der jeweils betreffenden Maßnahmen zur Eingriffskompensation.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost im Ortsteil¹ Probstheida. Es wird umgrenzt

- im Norden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 149/2 am Nordrand des bestehenden Feldraines, zwischen dem Siedlungsrand an der Kolmstraße und der Kleingartenspartie „Friedenseck“ an der Holzhäuser Straße;
- im Osten von der östlichen Begrenzung der die Niederung der Östlichen Rietzschke begleitenden Wegeverbindung;
- im Süden von der Nordgrenze der Soteriaklinik und der Psychiatrischen Klinik, nach Süden abknickend in Verlängerung der östlichen Grenze der Strümpelstraße bis zur östlichen Seite der Kreisverkehrskreuzung Russenstraße / Feldstraße, weiter von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße und der Strümpellstraße;
- im Westen von der Flurstücksgrenze 29/1 der Gemarkung Probstheida zwischen der Strümpellstraße und Russenstraße, der östlichen Grenze des Wohnquartiers am Parkkrankenhaus und der westlichen Begrenzung der Kolmstraße.

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 58 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass

Die HELIOS Kliniken GmbH strebt am Ort, anknüpfend an das überregional renommierte Herzzentrum und das Parkkrankenhaus, eine umfassende städtebauliche Erweiterung als Medizin-, Wissenschafts- und forschungsgewerblicher Standort an. Kurzfristig wird die Errichtung eines ergänzenden Laborgebäudes östlich der Strümpellstraße (im Bauantragsverfahren), eines ergänzenden Klinikgebäudes nördlich der Somatischen Klinik sowie zeitlich daran anschließend eines weiteren Klinikgebäudes östlich der Strümpellstraße geplant. Langfristig soll der gegenwärtige Standort um insgesamt bis zu ca. 150.000 qm Bruttogeschossfläche erweitert werden.

Diese Erweiterungsabsichten erfordern neben der planerischen Vorbereitung der jeweiligen Einzelvorhaben auch die Optimierung bzw. den Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur zur Verbesserung der Andienung der bestehenden Krankenhausgebäude, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Erschließung der östlich der Strümpellstraße gelegenen Flächen, auf denen vorrangig der Aufbau des Forschungszentrums erfolgen soll. Weiterhin sind die Maßnahmen und Flächen für notwendige Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Aus diesem Anlass führte die vormalige Krankenhausgesellschaft gemeinsam mit der Stadt Leipzig zum Ende des Jahres 2011 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durch, aus dem das Konzept der GRUPPE PLANWERK mit ST raum a zur Weiterbearbeitung in Form eines Masterplanes ausgewählt wurde. Mit der 2012 durch die Stadt Leipzig bestätigten Masterplanung liegt ein Planwerk vor, das als Grundlage für den hier aufzustellenden einfachen (koordinierenden) Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet sowie für nachfolgende Bebauungspläne für Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes dient und mittels dieses Verfahrensergebnisses und darauf aufbauender Bebauungsplanungen umgesetzt werden soll.

Erfordernis

Eine Steuerung des Gesamtvorhabens mittels Bauleitplan ist mit Blick auf die vorhandene planungsrechtliche Grundlage notwendig und angemessen. Der weitaus überwiegende Teil der künftigen Siedlungskulisse mit den beabsichtigten baulichen Ergänzungen befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ferner ist mit dem gegenwärtigen Bestand die Erschließung für die umfassenden städtebaulichen Erweiterungen nicht und für die kurzfristigen baulichen Ergänzungen nur teilweise gesichert. Zudem sind die angestrebten Erweiterungsabsichten mit existierenden rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht in jedem Falle vereinbar.

Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. einzelner darauf aufbauender (Teil)Bebauungspläne, kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele gewährleistet werden kann. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Vorentwurfs gelegenen rechtskräftigen Bauleitpläne sind nicht geeignet, die sich im Plangebiet abzeichnenden Entwicklungen im Sinn dieser Planungsziele zu steuern.

Das Erfordernis für eine Planung des Gesamtvorhabens resultiert aus den angestrebten notwendigen verkehrs- und erschließungstechnischen Vorhaben, aus der erforderlichen Absicherung der

Regelungen umfassender Eingriffe und Kompensationen in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB sowie den zu berücksichtigenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die Belange des Naturschutzes, insbesondere des z.T. innerhalb des Plangebiets befindlichen Landschaftsschutzgebietes.

Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Die konzipierte weitere räumliche Ausdehnung des in den 1990er Jahren im damaligen Außenbereich angesiedelten medizinwissenschaftlichen Standortes erfordert zukünftig eine Inanspruchnahme gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Böden, die wie folgt begründet wird:

- Die damalige stadtentwicklungspolitische Entscheidung der Stadt Leipzig zur Gründung des Medizinisch-wissenschaftlichen Zentrums (MWZ) an diesem Standort prädestinierte eine von der Erstansiedlung ausgehende räumliche Weiterentwicklung. Andernfalls wäre eine spätere Versagung räumlicher Weiterentwicklung in Kauf zu nehmen gewesen.
- Die Entwicklung von Bau- und Erschließungsflächen auf gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen folgt dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt gegenüber dem vor der Fortschreibung wirksamen FNP deutlich weniger Bauflächen dar.
- Die Ausweisung der Grünflächen im Umfeld des MWZ dient der Schaffung von Erholungsmöglichkeiten für Patienten, Beschäftigte und Anwohner. Damit erfolgt zugleich die Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in unmittelbarer räumlicher Beziehung zum Eingriff.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie der darauf aufbauenden (Teil)Bebauungspläne werden insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage

Vornehmliches Ziel ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der angestrebten und im Masterplan beschriebenen Erweiterungsabsichten.

Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, soll aufbauend auf der vorliegenden Masterplanung, eine städtebaulich vernünftige Gliederung des Gebietes unter Berücksichtigung des sehr langen Umsetzungszeitraums in mehreren Phasen erreicht werden. Neben der Anpassung der Erschließungsanlagen steht die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen im Fokus.

Sicherung vorhandener Grünverbindungen

Aufbauend auf den Aussagen des Masterplanes soll die Erhaltung und naturräumliche Aufwertung des den geplanten Siedlungsbereich umgebenden offenen Landschaftsraumes planerisch vorbereitet werden. Das Klinikgelände und die Erweiterungsflächen sollen ferner mit den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsräumen der benachbarten Ortsteile, insbesondere mit der alten Ortslage Probsteida (Dorfanger) verzahnt werden. Mit der Ergänzung und Qualifizierung bestehender Wegeverbindungen soll die Erreichbarkeit der angrenzenden Landschaftsräume und damit deren Erholungsfunktion gestärkt werden.

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind in angemessener Form zu berücksichtigen. Im Rahmen der Masterplanung sind diese Belange und die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die angrenzenden Lebensräume, insbesondere auf das Landschaftsschutzgebiet umfassend untersucht worden. Die Ergebnisse bilden nunmehr, abgestimmt auf die rechtlichen Erfordernisse, die Grundlage der betreffenden Inhalte des Bebauungsplanes.

Sicherung der geordneten Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes ist gegenwärtig ungenügend. Aufbauend auf dem Masterplan sind die Erschließungsanlagen an die künftigen Anforderungen anzupassen. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung soll vor allem die Anbindung des Gebietes an das bestehende Straßenbahnnetz unterstützt werden.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden bereits durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom

Beschluss Nr. RBV-1435/12,

bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/2012 vom 08.12.2012

22.11.2012

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*

* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).

5.1 Topografie

Das Plangebiet umfasst im Grundsatz zwei unterschiedliche Geländehöhen. Der bestehende Klinikstandort sowie die östlich der Strümpellstraße gelegenen Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzanlagen befinden sich auf einer Fläche, deren Höhenlage im Wesentlichen denen der westlich anschließenden Probsteidaer Baugebiete entspricht.

Das Höhenniveau der nördlich und westlich anschließenden Ackerflächen liegt im Durchschnitt um ca. 1,5 m tiefer und neigt sich bis zum Ostrand der Ackerflächen hin um weitere ca. 4,0-6,0 m. Damit sind gute topografische Voraussetzungen zur oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung östlicher Rietzsche gegeben, die auch bereits im Bereich nördlich entlang der Psychiatrischen Klinik und Soteria-Klinik zu Gunsten einer in den 1990er Jahren errichteten Regenwasserbehandlungsanlage genutzt wird.

Östlich der Ackerflächen befindet sich ein topografisch bewegtes Gelände, in dem neben den Absenkungen der Regenwasseranlage und Gräben einzelne Geländeerhebungen vorhanden sind.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird bislang lediglich im westlichen Bereich baulich genutzt. Hier befinden sich die baulichen und sonstigen Anlagen der Herzklinik und der Somatischen Klinik, ein Laborgebäude sowie ausgedehnte private, ebenerdige Stellplatzanlagen.

Im Westbereich des Plangebietes befinden sich drei Gebäude bzw. Gebäudekomplexe, die in den 1990er Jahren errichtet wurden. Nördlich / westlich der Strümpellstraße liegt das zuerst errichtete Herzzentrum mit vier kreuzförmig zueinander gerichteten sechsgeschossigen Gebäudetrakten (34.200 qm BGF), in denen sich medizinisch-technische Funktionsräume befinden. Daran schließt nördlich die Somatische Klinik mit einer kompakten, nachträglich aufgestockten Doppeltraktanlage (27.200 qm BGF) an. Zwischen Herzklinik und somatischer Klinik sind kleinere Funktionsgebäude angeordnet worden, von denen eines mit einem Hubschrauber-Dachlandeplatz ausgestattet ist, sowie gestapelte Bürocontainer (800 qm BGF) für Verwaltungsnutzungen.

Östlich der Strümpellstraße befindet sich ein fünfgeschossiges Laborgebäude (4.000 qm BGF), das im Kontext des früheren städtebaulichen Gesamtkonzeptes errichtet wurde, sich gestalterisch von den Klinikgebäuden deutlich unterscheidet, nach Auffassung der Betreiber erhebliche Funktionsschwächen aufweist und im Bestand saniert werden soll.



Quelle: Digitale Orthophotos , Stand: Februar 2013, © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Landwirtschaftsflächen intensiv genutzt oder als zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Flächen ihrer natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Osten durch den Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube Rietzschketal Zweinaundorf“ geprägt. Im Süden liegen in einem Grünzug eingebettet die Soteria-Klinik und die Psychiatrische Klinik. Ferner befinden sich südlich der Russenstraße mehrere Einfamilienhausgebiete, die seit Mitte der 1990er Jahre auf der Grundlage des Rahmenplans Curschmannstraße planerisch vorbereitet und unter dem Begriff „Sonnenpark“ umgesetzt wurden. Westlich des Plangebietes schließt die alte Ortslage Probsteida mit den östlichen Ausläufern des Dorfangers an. Daran angefügt befindet sich an der Trendelenburgstraße ein sozialräumlich eher isoliertes Wohnquartier, das in den 1990er Jahren im Zuge der Entwicklung des Herzklinikums durch die Rhön-Klinikum-AG errichtet wurde.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Mit dem Bebauungsplan sollen keine Wohnnutzungen vorbereitet werden.

Innerhalb des oben genannten, überwiegend für Klinikbeschäftigte errichteten Wohnquartieres an der Trendelenburgstraße sind außerdem Gesundheitsdienstleistungs-, Klinik- und Verwaltungsnutzungen untergebracht worden. Die südlich angrenzenden Wohngebiete mit überwiegend Eigenheimbebauung befinden sich in einem Prozess der inneren Ergänzung und Verdichtung.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind die Freiflächen im Wesentlichen durch die baulichen Anlagen der Herzklinik und der Somatischen Klinik westlich der Strümpellstraße geprägt. Diese gebäudenahen Freiflächen sind gärtnerisch mit Rasenflächen, Strauch- und Baumpflanzungen und Erschließungswegen angelegt. Die Vorfahrten zum Herzzentrum und zur somatischen Klinik werden von Ziergehölzen, Blumenrabatten und einigen Sitzbereichen begleitet. Die Qualität der Freianlagen entspricht einem mittleren Standard, die Aufenthaltsqualität und die Einbindung in die Umgebung ist unbefriedigend.

Die differenziert gestaltete Grünanlage zwischen dem Wohnquartier im Westen und dem Klinikareal ist durch teilweise sehr dichtem Bewuchs, Parkwegen und kleinen Aufenthaltsbereichen gekennzeichnet. Die topografische Abwicklung zum tiefer liegenden Wirtschaftshof der Klinik erfolgt durch teilweise steile, aber dicht begrünte Böschungen.

Im Nordwesten des Plangebietes existiert eine öffentliche Grünfläche mit Rasen, einzelnen Gehölzen, einer kleinen Platzfläche sowie einer Pergola. Diese Fläche macht einen gepflegten, jedoch wenig frequentierten Eindruck.

Die zentral gelegene Strümpellstraße ist von regelmäßigen Baumpflanzungen mit Alleecharakter gerahmt, parallel dazu verläuft ein schmaler Betonpflasterweg als fußläufige Verbindung zwischen Psychiatrischer Klinik und Herzzentrum.

Die große Stellplatzanlage östlich der Strümpellstraße wird von Versickerungsmulden gegliedert und durch einen dichten Gehölzsaum begrenzt. Das vorhandene Laborgebäude ist überwiegend von befestigten Flächen umgeben. Das bebaute Gelände fällt gegenüber den agrarisch genutzten Flächen mit teilweise steilen Böschungen um bis zu ca. 1,50 m ab.

Die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden, tieferliegenden Offenlandflächen sind agrarisch genutzt. Im Norden werden die Ackerflächen von einem schmalen Feldrain begrenzt, der mittels Kompensationsmaßnahmen nach Süden hin deutlich verbreitert werden soll.

Im Ostbereich werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch einen schmalen Entwässerungsgraben mit einzelnen Strauchgruppen und einen asphaltierten Weg begrenzt. Der Weg ist mit Wenderadien, Schleppkurven und Aufweitungen für Begegnungsfälle auf die Befahrbarkeiten durch Nutz- und Pflegefahrzeuge ausgerichtet. Die in östlicher Richtung anschließende Fläche ist Teil des LSG „Etzoldsche Sandgrube Rietzschketal Zweinaundorf“ als Ausgleichsfläche der in den 1990er Jahren errichteten Kliniken. Die naturnahe, von Wegen durchzogene Erholungsfläche weist eine markante topografische Überformung auf. Neben zwei wasserführenden Biotopbereichen in zentraler und in südlicher Lage ist die Fläche im Wesentlichen von Landschaftsrasen mit einzelnen Strauchgruppen geprägt. Auf der südlichen Teilfläche zeichnen sich Fahrspuren auf der Rasenfläche ab, sowie ungeordnete Ablagerungen organischer Abfälle.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Teil einer Regenwasserbehandlungsanlage mit hohen Biotopqualitäten, die ebenfalls im Zuge der Klinikneubauten in den 1990er Jahren errichtet wurde. Zwei parallel verlaufende Wege, aus Asphalt (ehemalige Baustraße) und aus Kies, verbinden die Wege an der Rietzschkeue mit der Strümpellstraße im Westen. Die Höhenabwicklung sowie der Deckungsgrad der Rasenflächen verleiht diesem Landschaftsteilraum einen provisorischen, noch ‚unfertigen‘ Charakter. Zwischen Strümpellstraße und Russenstraße befindet sich eine dreieckige, offene Wiesenfläche, die von Süden her den Blick auf den Klinikkomplex an der Strümpellstraße freigibt.

Mit den bisherigen baulichen Entwicklungen im Rahmen des Gesamtstandortes waren bereits umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen verbunden, die mit den künftigen Weiterentwicklungen im Plangebiet im Sinne der Pflege- und Entwicklungsplanung für das Landschaftsschutzgebiet ‚Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf‘ aus Mai 2012 fortgeführt werden sollen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Über die Kliniken und deren Nutzungen hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden und voraussichtlich, zumindest was öffentlichen Gemeinbedarf anbetrifft, auch nicht geplant.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Öffentliches Straßennetz

Das Plangebiet ist, ausgehend von der Prager Straße über die Strümpellstraße sowie über die Russenstraße an das umgebende Straßennetz angebunden.

Die auf Basis des Durchführungsvertrages zum VE-Plan Nr. 58 neu gebaute und durch die Bock- und Nieritzstraße an die Prager Straße angebundene Strümpellstraße bildet die äußere Haupteinschließung des Klinikstandortes. Sie ist im Westabschnitt zwischen Bockstraße / Nieritzstraße und Russenstraße aktuell mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von 7.100 Kfz (Mo-Fr, Kfz/24h) und im Abschnitt Boulevard mit DTV 3.100 Kfz frequentiert (Quelle: Verkehrliche Anlagen zum Masterplan CLI Cardio Leipzig Innovationszentrum, Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER Berlin, 10.12.2012). Die Russenstraße erreicht im für die Erschließung des Klinikstandortes bedeutsamen Abschnitt zwischen Zuckelhausen und Strümpellstraße einen DTV 5.500 Kfz, die Feldstraße südlich des Kreisknotens einen DTV 2.500 Kfz.

Für diese aktuelle Kfz-Verkehrsbelastung reichen die vorhandenen Straßenquerschnitte auf der Strecke (einbahnig, je ein Richtungsfahrbahnstreifen) aus. Die Strümpellstraße im Westabschnitt und

die Russenstraße zwischen Morawitzstraße und Strümpellstraße sind außerdem mit beiderseitigen Fahrrad-Angebotsstreifen ausgestattet und enthalten keine seitlichen Parktaschen.

Suboptimal für die äußere Erschließung des Herzzentrums stellt sich der Kreuzungsknoten Strümpellstraße / südliche Russenstraße dar. Als besonders gravierender Mangel gilt die gegenwärtige Erschließung der Notaufnahme für Krankenfahrzeuge über den südlich der Herzklinik gelegenen Parkplatz und damit die fehlende Direktanbindung der Erschließung für Notaufnahme und Betrieb der Herz- und Somatischen Klinik an den Knotenpunkt Strümpell- / Russenstraße.

Auch die Form der separaten Einbahnstraßeneinmündung der nördlichen Russenstraße (Dorfstraße) in die Strümpellstraße bereitet verkehrsablauftechnische Probleme, da sie Autofahrer zur illegalen Querung der Strümpellstraße vom nordwestlichen Abschnitt der Russenstraße in den südöstlichen Abschnitt der Russenstraße verleitet.

Die gebaute Kreisverkehrslösung am Knoten Russenstraße / Feldstraße, die damit lediglich drei Kreuzungsarme anbindet, ist in der gegenwärtigen Netzkonstellation unproblematisch. Für eine nördliche Verlängerung der Feldstraße schafft sie indes keine optimalen Voraussetzungen.

ÖPNV

Unter Berücksichtigung des überregionalen Einzugsbereichs des Klinikstandortes ist die vorhandene Anbindung an den ÖPNV mit nur einer Buslinie als nicht ausreichend zu beurteilen.

Gegenwärtig wird der Standort im 20-Minuten-Takt von einem Linienbus der LVB- Linie 76 (Bus ohne Gelenkteil, zu bestimmten Zeiten auch mit einem Gelenkbus) angefahren. Der Bus führt über die Franzosenallee, Feldstraße, Russenstraße und östliche Strümpellstraße und wendet am nördlichen Ende der Strümpellstraße mittels einer Wendemöglichkeit zwischen der Strümpellstraße und dem großen Parkplatz (einschließlich Betriebshalt). Die Bushaltestellen in der Strümpellstraße (Endhaltepunkt und Starthaltepunkt) liegen gegenwärtig beide in Höhe des Eingangs der Herzklinik.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das bestehende Klinikareal ist mit allen städtischen Medien, einschließlich (Erd-)Gasversorgung, vollständig erschlossen. Nicht sämtliche von außen herangeführten Hauptleitungen verlaufen innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Das Abwasserleitungsnetz bindet an die parallel zur östlichen Rietzsche verlaufende Abwasser-Hauptleitung an. Eine Haupt-Abwasserleitung (DN 1000) verläuft von Westen kommend durch die Strümpellstraße bis zur Kreuzung Russenstraße und weiter südlich entlang der Strümpellstraße sowie durch den Ost-West-Grünzug mit Anschluss an die entlang der östlichen Rietzsche führende Hauptleitung.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt größtenteils über die vorhandene Regenwasserbehandlungs- und Rückhaltemaßnahme am südöstlichen Rand des Plangebietes, die vor 19 Jahren im Zuge der Errichtung der Herzklinik und der Entwicklung des Klinikstandortes errichtet wurde. Neben der Behandlung und Ableitung des im Plangebiet nicht zu versickernden Niederschlagswassers dient die Anlage zugleich der Aufnahme und Behandlung des im Bereich der Strümpellstraße / Russenstraße und des auf den westlich daran anschließenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Der Zulauf aus diesem Bereich erfolgt über die in der Strümpellstraße liegende Regenwasserkanalisation, die in einen naturnahen Bachlauf mündet.

Entsprechend des Gutachtens zur Hydraulischen Belastbarkeit der Regenwasserrückhaltung Leipzig-Südost (Ökotec GmbH, Stand: 24.04.2013) ist die Kapazitätsgrenze der vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlage erreicht, wobei dies vor allem dem eingeleiteten Anteil aus dem Einzugsbereich der Strümpellstraße / Russenstraße geschuldet ist.

Das Netz der Trinkwasserleitungen schließt an die Hauptleitung im westlich angrenzenden Wohngebiet Trendelenburgstraße an. Im Bereich der künftigen nördlichen Siedlungskante verläuft eine Wasserleitung in Richtung Kleingartengebiet Holzhäuser Straße.

Die Stromversorgung erfolgt über 10-KV-Mittelspannungsleitungen, an die auch die beiden südlichen Kliniken außerhalb des Masterplangebietes angebunden sind. Ein Elektro-OVK (oberirdischer Verteilerkasten) befindet sich im Südostbereich des vorhandenen Laborgebäude-Grundstückes.

Die Gasversorgung wurde bereits mit dem Bau der Herzklinik von Nordwesten an den Standort herangeführt, eine Gasdruckreglerstation befindet sich nördlich des Westparkplatzes für Beschäftigte.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen*

** Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).*

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der LEP 2013, bekannt gemacht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013, enthält folgende Ziele und Grundsätze mit besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan:

- Zur Stärkung der Metropolfunktionen sind die vorhandenen Entwicklungspotenziale der sächsischen Oberzentren der Metropolregion Mitteldeutschland zu nutzen und diese Städte durch enge Kooperation mit ihrem jeweiligen Umland zu eigenständigen und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsregionen weiter zu entwickeln (Z 1.6.3)
- Räumliches Grundgerüst für die Versorgung mit Krankenhäusern sind die Mittel- und Oberzentren. Neben den Krankenhäusern der Schwerpunkt- und Maximalversorgung mit Standorten in Zentralen Orten verfügen auch Fachkrankenhäuser über ein überregionales Einzugsgebiet (Z 6.2.3).

Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit dem 25.07.2008, enthält folgende Ziele und Grundsätze mit besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan:

- Schaffung der Voraussetzungen für einen expandierenden Standort der medizinischen Infrastruktur, der medizinischen Forschung und Technologie sowie für ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot (G 2.1.3)
- Stärkung der Stadt Leipzig als bundesweit bedeutenden Gewerbestandort sowie als Wissenschaftszentrum und damit als „Wachstumsmotor der Region“ (G 2.1.6).

- Es ist Vorsorge für ein nachfrageorientiertes, wirtschaftlich tragfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen in zumutbarer Entfernung zu treffen. Herausforderungen ergeben sich insbesondere aus den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung bei sinkender Finanzkraft der öffentlichen Hand. Ziel ist die Erarbeitung von flexiblen und vernetzten Lösungen für eine bedarfsgerechte und tragfähige Infrastruktur, die den Zugang zu medizinischer Versorgung und zum ÖPNV als Mindeststandards gewährleistet (G 16.1).
- Die Gemeinden sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge schaffen (Z 16.4), die bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung angeboten werden (Z 16.5).
- In der Planungsregion Westsachsen übernehmen die folgenden Fachkrankenhäuser spezielle Versorgungsaufträge (Z 16.6):
 - Herzzentrum Leipzig, Fachkrankenhaus für Herzchirurgie, Innere Medizin/Kardiologie, Pädiatrie/Kinderkardiologie
 - Soteria-Klinik Leipzig, Fachklinik für Alkohol- und Medikamentenabhängigkeit
- Östlich zum Plangebiet befindet sich ein ausgewiesenes Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein regionaler Grünzug mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, Kaltluftentstehung Luftregeneration und den Landschaftsverbund.

Weitere Ausführungen zur Einbindung des Standortes in die regionalräumliche Struktur erfolgen im weiteren Verfahren.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Die von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 21.05.2014 festgestellte Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes stellt die Baufläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Herzzentrum“ dar. Weiterhin enthält die festgestellte Änderung und Ergänzung bezogen auf das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Grünfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- unterirdische Abwasserleitung
- Untersuchungsraum Straßenbahn

Die festgestellte Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde am 04.12.2014 durch die Landesdirektion genehmigt. Die Veröffentlichung der Genehmigung des FNP im Amtsblatt steht noch aus; wird aber in absehbarer Zeit erfolgen.

Im FNP ist der „Untersuchungsraum Straßenbahn“ gekennzeichnet. Mit Ratsbeschluss 215/14 vom 16.07.2015 müssen die Varianten A2 und B4 (als Ergebnis des Beteiligungsprozesses zur Straßenbahnanbindung des MWZ) im FNP dargestellt werden. Dies wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss ist für das II. Quartal 2015 vorgesehen.

Damit ist das städtebauliche Konzept aus dem fortgeschriebenen FNP abgeleitet. Die auf dem B-Planvorentwurf aufbauenden (Teil)Bebauungspläne werden aus dem fortgeschriebenen FNP entwickelt sein.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild 11 Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Anlagen des Gemeinbedarfs dar.

- *Erhaltung und Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentlichen Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegenetz.*

Diese Zielstellung ist nach der Masterplanung in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 404 eingegangen.

Im LSP werden geplante Grün- und Freiflächen als großzügiger Gürtel im Norden und Osten des Plangebietes dargestellt, die zum LSG „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ gehören, dessen RVO am 26.02.2011 bestätigt wurde. Dort enthalten sind geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG, deren Biotop- und Nutzungstypen im Rahmen der Masterplanung erfasst wurden.

Weitere wichtige Darstellungen/Ziele des LSP sind die Weiterentwicklung eines Ost-West-Grünzuges in Fortsetzung der Strümpellstraße zwischen der alten Ortslage Probsteida und der Östlichen Rietzschke als Teil der Erschließung und Anbindung des Standortes (Erholungsvorsorge, Landschaftsbild).

Bei den bisher unversiegelten Flächen handelt es sich um Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und landwirtschaftlich genutzte Böden mit gutem Ertragspotenzial. Diese Funktionen, die im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung dauerhaft großflächig verloren gehen, werden im Kompensationskonzept zu berücksichtigen sein.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens, der Erstinanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen und der funktionalen Verluste für Klima und Boden sowie der Veränderungen des Landschaftsbildes ist die Strategische Umweltprüfung des FNP zu der Gesamteinschätzung gelangt, dass es sich um ein Vorhaben mit hohem Konfliktpotenzial handelt. Das Ergebnis deckt sich mit der im Rahmen des LSP vorgenommenen Umwelterheblichkeitsbeurteilung bezüglich der Beeinträchtigungsrisiken der biotischen und abiotischen Potenziale. Das Defizit kann funktional kaum vollständig ausgeglichen, jedoch rechtlich und verfahrensseitig über ein qualitativ hochwertiges Kompensationskonzept in der Bauleitplanung bewältigt werden.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

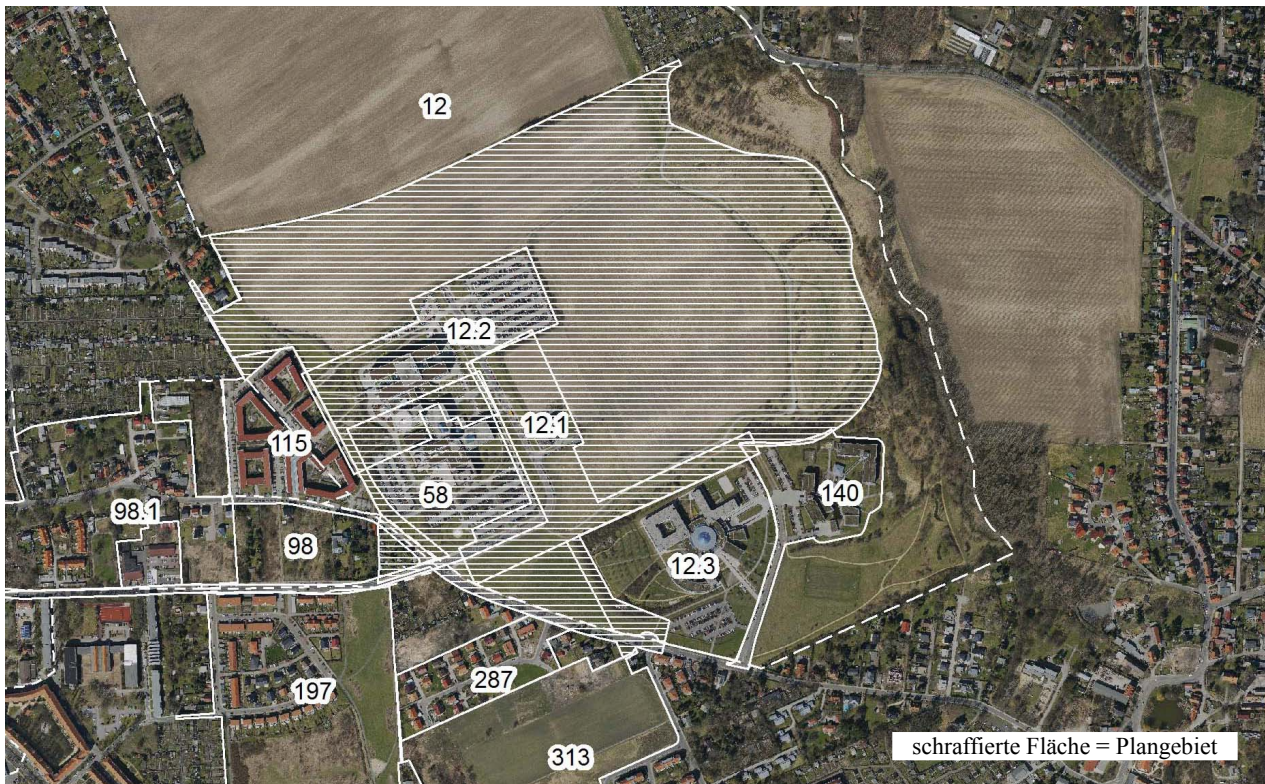
Innerhalb des Plangebietes besteht hinsichtlich bauleitschaffender Planungen folgende Beschlusslage:

B-Plan-Aufstellungsbeschluss Nr. 12 „Medizinisch-wissenschaftliches Zentrum“			
	Beschl.-Nr. 125/90	vom 12.12.1990	veröffentlicht am 06.03.1991
B-Plan-Aufstellungsbeschluss Nr. 98 „Stadtteilzentrum Probsteida“			
	Beschl.-Nr. 830/93	vom 15.07.1993	veröffentlicht am 09.08.1993

B-Plan Nr. 12.1 „MWZ Leipzig – Dienstleistungsspange Süd“			
	Beschl.-Nr. 1352/98	vom 19.11.1998	veröffentlicht am 13.03.1999
B-Plan Nr. 12.2 „MWZ Leipzig – Somatische Klinik“			
	Beschl.-Nr. 292/00	vom 17.05.2000	veröffentlicht am 08.12.2001
vB-Plan Nr. 58 „Herzkl. Probsteida“			
	Beschl.-Nr. 504/92	vom 17.06.1992	veröffentlicht am 20.07.1992

Weiterhin grenzen die folgenden Bebauungspläne unmittelbar an das Plangebiet an:

B-Plan Nr. 12.3 „MWZ Leipzig – Dienstleistungsspange Süd“			
	Beschl.-Nr. 1019/02	vom 24.04.2001	veröffentlicht am 29.06.2002
B-Plan Nr. 98.1 „Dorfanger Probsteida“			
	Beschl.-Nr. 1518/09	vom 25.02.2009	veröffentlicht am 06.06.2009
vB-Plan Nr. 140 „Suchtbehandlungszentrum“			
	Beschl.-Nr. 6114/96	vom 18.09.1996	veröffentlicht am 01.02.1997
B-Plan Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“			
	Beschl.-Nr. 661/06	vom 19.07.2006	veröffentlicht am 29.07.2006
B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“			
	Beschl.-Nr. 629/06	vom 22.06.2006	veröffentlicht am 01.07.2006
B-Plan-Aufstellungsbeschluss Nr. 313 „Katzstraße“			
	Beschl.-Nr IV-1162/08	vom 16.04.2008	veröffentlicht am 03.05.2008



Quelle: Digitale Orthophotos , Stand: Februar 2013, © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Überwiegend befinden sich jene Flächen innerhalb des Plangebietes, die nicht innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger B-Pläne liegen, im Außenbereich. Lediglich einzelne Teilflächen, wie z.B. die südlich des Ost-West-Abschnitts der Strümpellstraße und die auf der Südwestseite der Russenstraße (nördlich der Strümpellstraße) gelegenen Flächen gelten als unbeplanter Innenbereich.

Für die im Geltungsbereich der B-Pläne liegenden Flächen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des jeweiligen B-Planes und dessen Festsetzungen.

Für die im Außenbereich liegenden Flächen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB. Vorhaben wären demnach nur zulässig, wenn sie entsprechend des Kataloges des § 35 Abs.1 BauGB „privilegiert“ wären und ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstünden. Vorhaben wären auch im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Hierbei wäre bei der planungsrechtlichen Beurteilung insbesondere auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes abzustellen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es gesamtstädtische Ziele sowie fachübergreifende Ziele und Handlungsansätze

zur Entwicklung der neun fachübergreifenden Schwerpunkträume, die räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns und Ressourceneinsatzes sind.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Schwerpunktraum des SEKo. In den fachübergreifenden Zielen hat sich die Stadt Leipzig zum Ziel gesetzt, den Ausbau der Hochschul- und Forschungslandschaft zu unterstützen. (SEKo, S. C – 4, Handlungsschwerpunkt Stärken weiter ausbauen)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen somit den Zielen des SEKo.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem STEP Zentren (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV – 1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Für den B-Plan relevant ist das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen. In der „Leipziger Sortimentsliste“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt, die Bestandteil des STEP „Zentren“ ist und mit ihm beschlossen wurde. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Gemäß Zielstellung des B-Plans wird im Plangebiet keine zu versorgende Wohnbevölkerung leben. Aus diesem Grund soll im Plangebiet kein zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Da im Geltungsbereich keine Wohnungsbauentwicklung vorgesehen ist, ist der STEP W+S nicht berührt.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“(RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig.

Die Aussagen dieses STEP sind für die vorliegende Planung nicht relevant, auch wenn mit dem B-Plan Entwicklungen angestrebt werden, die im Bereich der medizinischen Forschung medizinische sowie forschungstechnische Ansiedlungen gewerblicher Prägung zur Folge haben sollen. Dabei

soll es sich jedoch nicht um für gewerbliche Bauflächen typische bauliche Nutzungen handeln. Vielmehr wird für das MWZ Leipzig-Probsteida eine sondergebietsdadäquate Nutzung mit medizinisch-wissenschaftlicher Zweckbestimmung angestrebt.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der am 25.02.2015 durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) als langfristiges, gesamtstädtisches Steuerungsinstrument für die Verkehrsplanung enthält für das Plangebiet die folgenden Aussagen:

- langfristige Anbindung an den ÖPNV (Trassenfreihaltung für den schienengebundenen Nahverkehr),
- Anstieg der Verkehrsbelastung der Strümpellstraße in Abhängigkeit von der Entwicklung des Klinikstandortes
- Darstellung der Strümpellstraße und Russenstraße als Hauptverkehrsstraße mit nähräumiger Bedeutung

6.2.6 Untersuchungen zur Verbesserung der umwelt- und verkehrsgerechten Erschließung des Klinikstandortes

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsabsichten des Trägers der Kliniken am Standort Leipzig-Probsteida und der mit einer erwarteten Zunahme des Quell- und Zielverkehrs verbundenen verkehrlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Ortsteile wurden 2013/14 durch die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH nach ersten, zum Teil bereits in bisherigen Bauleitplanungen berücksichtigten Grundüberlegungen weitere Sondierungen zur Machbarkeit einer Anbindung des Standortes an das Straßenbahnnetz der Stadt Leipzig durchgeführt.

Im Fokus der dann thematisch weiter gefassten Untersuchungen zur Verbesserung der umwelt- und verkehrsgerechten Erschließung des Klinikstandortes (Beschl.-Nr. RBV-2154/14) die von einem dreistufigen Bürgerbeteiligungsverfahren (öffentliche Infoveranstaltung 17.10.2013, Bürgerwerkstatt 16.11.2013, öffentliches Bürgerforum 23.01.2014) begleitet wurden, standen, neben der langfristigen Anbindung des Standortes an das Straßenbahnnetz, kurz- und mittelfristig realisierbare Lösungsansätze für eine Optimierung der Busanbindung, die Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr und die Aspekte des motorisierten Individualverkehrs im Gebiet.

Im Ergebnis der Untersuchungen sollen in den übergeordneten Planungen der Stadt Leipzig (z.B. Flächennutzungsplan) sowie den darauf aufbauenden teilräumlichen Planungen (z.B. Bebauungspläne) zwei Trassenvarianten aufgenommen werden, die es ermöglichen, das Gebiet langfristig sowohl aus Richtung Norden wie auch aus Richtung Süden an das Straßenbahnnetz anbinden zu können. Kurz- und mittelfristig soll durch eine optimierte Busanbindung des Klinikstandortes eine stärkere Nutzung des ÖPNV-Angebotes erreicht werden. Zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr sollen im Klinikgelände entsprechende Abstell- und Unterstellmöglichkeiten geschaffen, die Einrichtung einer Fahrradverleihstation geprüft und die bestehenden Lückenschlüsse zwischen den angrenzenden Hauptradrouten und dem Klinikgelände geschlossen werden.

Die kurz- und mittelfristigen Maßnahmen können durch die Mitwirkung des Trägers der Kliniken im Zuge der Umsetzung der beabsichtigten Entwicklungsziele erheblich beschleunigt werden.

Hinsichtlich des **Individualverkehrs** wird perspektivisch trotz Weiterentwicklung des Standortes eine anteilig Reduzierung angestrebt, um die Verkehrsbelastung des Geländes und der Umgebung nicht signifikant zu erhöhen. Mittelfristig werden die ebenerdigen PKW-Stellflächen in Park-

häuser überführt. Im Vorfeld dessen wird aktuell eine Parkraumbewirtschaftung der Parkflächen umgesetzt. In den Parkhäusern sind Ladestationen für Elektroautos vorgesehen.

Als Maßnahmen zur **Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs** wird seitens der Klinik intensiv angestrebt, dass die Bustaktung der Linie 76 zur Strümpellstraße zu Stoßzeiten wie Schichtwechsel und Hauptbesuchszeiten verringert. Zusätzlich soll eine Busanbindung in die Morawitzstraße erfolgen. Ein wichtiges Element zur Umsetzung dieser Verbesserungen ist die Einführung eines Jobtickets zur Gegenfinanzierung der Mehraufwendungen der LVB. Hierzu laufen intensive Gespräche mit der LVB und den Betriebsräten des Klinikstandortes.

Die Erreichbarkeit des Klinikstandortes mit dem **Fahrrad** ist von hoher Bedeutung für das angestrebte Ziel einer Reduzierung des Individualverkehrs. Ziel sind schnelle, direkte und gut ausgeschilderte Radwege ins Stadtzentrum von Leipzig und andere wichtige Bereiche des näheren Umfeldes. Hier sollen bestehende Defizite verringert werden. Im Rahmen der südlichen Erweiterung der Kliniken werden dafür z.B. Lücken in den Wegeverbindungen auf dem klinikeigenen Gelände geschlossen. Kurzfristig werden an den Klinikgebäuden ausreichend überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen und in die mittelfristig geplanten Parkhäusern spezielle Fahrradabstellbereiche integriert. Zusätzlich soll eine Fahrradausleihstation am Klinikstandort etabliert werden.

Aus dem Ergebnis dieses Verfahrens wird als Vorhaltefläche die Straßenbahntrasse mit den Planfällen südlicher und nördlicher Anbindung sowie ein dichtes Netz aus Fuß- und Radwegen in das städtebauliche Konzept übernommen.

6.2.7 Masterplanung CLI Cardio Leipzig Innovationszentrum

Auf der Grundlage des einstimmig zur Weiterbearbeitung ausgewählten Konzeptes der GRUPPE PLANWERK mit ST raum a wurde eine Masterplanung durch die beiden Büros erarbeitet. Der Masterplan wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 404 als die Grundlage der städtebaulichen Planungen im Gebiet vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (Beschl.-Nr. RB-V-1435/12).

Dieser Masterplan enthält hinreichend genaue Vorgaben, die der Sicherung der städtebaulichen Gestalt beim Einzelvollzug der jeweiligen Bauabschnitte, der Sicherung der Erschließung, der Klärung der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sowie der Ausgleichsflächen in der Landschaft dienen. Des Weiteren soll es als Vorabstimmungsinstrument zwischen der HELIOS Kliniken GmbH und weiteren Beteiligten helfen und als Grundlage für die planungsrechtliche Baurechtsschaffung dienen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- ▲ die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- ▲ die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleit-

plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Wichtigstes Planziel ist die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlage für eine städtebaulich geordnete Fortsetzung der baulichen Entwicklung des Klinik- und Forschungsstandortes in Leipzig-Probsteida. Dafür wird – aufbauend auf dem vorliegenden Masterplan vom 28.08.2012 – ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt (siehe auch Teil A der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 404).

Die Erweiterung soll in zeitlich gestaffelten Realisierungsphasen erfolgen, wobei für die jeweiligen Vorhaben einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Dabei sollen suboptimale Zwischenzustände unter Qualifizierung der Strümpellstraße und der ÖPNV-Anbindung optimiert werden. Eine „innere Ringschließung“ soll eine Umfahrung im Gebiet ermöglichen sowie Rettungs- und Lieferverkehre entflechten. Die Niederschlagsentwässerung des Gebiets soll für den Erweiterungsbereich über dezentrale Rückhaltungsmöglichkeiten und eine zusätzlich zu schaffende Rückhaltefläche erfolgen.

Die Kompensation der damit verbundenen Eingriffe soll in einem großzügigen „Kompensationsbogen“ im Norden und Osten des Helios-Grundstücks erfolgen, in dem gleichzeitig vorhandene Grünverbindungen mit Erholungsfunktion gesichert und gestärkt und die Belange von Umwelt- und Naturschutz in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die bereits in den 1990er Jahren angestrebte Straßenbahnlinie aus Richtung Stötteritz soll in zwei Varianten (von Norden und von Süden) vorgehalten werden, ohne Baurecht dafür festzuschreiben.

→ *siehe Ausführungen im Teil A der Planbegründung.*

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Der Klinikstandort ist in den vergangenen 20 Jahren mittels mehrerer Bebauungspläne entwickelt worden (→ siehe Begründung, 6.1.4, mit Abb.).

Zugleich wurden (mit Ausnahme des ersten VE-Plan Nr. 58 für die Herzklinik, der lediglich Begrünnungsstrukturen im Zusammenhang mit den Parkplätzen südlich des Gebäudes regelt) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB von Grünflächen, Grünzügen und Grünverbindungen als wichtigen Teilen des Gesamtsystems zur Freiraumvernetzung notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt sowie Flächen und Anlagen für die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers geschaffen. Ferner wurden straßenbegleitende Vegetationsflächen und -bestandteile wie Baumpflanzungen detailliert gesichert.

Die bisherige festgesetzte Bauleitplanung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 404 verändert, um die Weiterentwicklung des Plangebietes zu ermöglichen. Neue Tatbestände auf festgesetzten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB der bestehenden Bebauungspläne führen zu neuen Eingriffssituationen, die bei der Gesamtbilanzierung zu berücksichtigen sind.

Planinhalte des einfachen Bebauungsplan Nr. 404 sind vor allem:

- ▲ Baufelder (insgesamt ca. 129000 m²) für 12 Erweiterungsbauten mit Bruttogeschossflächen von jeweils 4000 bis 40000 m², mit Untergliederung durch „Höfe“ für Anlieferung und Stellflächen, ohne Festsetzung GRZ
- ▲ Baufelder für drei Parkhäuser mit 4000, 3000 und 3000 m²
- ▲ die Traufhöhen der baulichen Anlagen gestaffelt von 13,5 bis 17 m an der Strümpellstraße und den zentralen Bereichen und 5 bis 9,5 m in den randlichen Zonen
- ▲ maximale Gebäudelängen von durchschnittlich 60 bis 100 m, maximal 125 m bzw. 200 m mit Unterbrechung
- ▲ Ringerschließungsstraße mit begleitendem Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche von etwa 10.300 m²
- ▲ Aufwertung der Strümpellstraße als bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit „Zentralem Platz“ für Nutzer des Klinikums / ÖPNV-Anbindung
- ▲ Verlängerung der Feldstraße bis zur Strümpellstraße zur Entflechtung der Verkehrsführung
- ▲ Niederschlagswasserbehandlungsanlage, integriert in den
- ▲ "Kompensationsbogen" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von etwa 20 ha
- ▲ Festschreibung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

→ siehe dazu auch Teil A Kapitel 3, Teil B Kap. 9 und Teil C Kap. 12 der Planbegründung.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie: Das beplante Gebiet ist kein Bestandteil eines Vogelschutzgebiets (SPA). Das nächstgelegene Gebiet dieser Art ist von den Bauvorhaben mindestens 4,5 km (SPA Leipziger Auwald) entfernt und hat keinen räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet.

b) Flora - Fauna - Habitat – Richtlinie: Das B-Plangebiet ist kein Bestandteil eines Gebiets nach der FFH-Richtlinie. Die nächstgelegenen Gebiete dieser Art sind von den Bauvorhaben mindestens 2,3 km (Teilfläche Mölkau des FFH Bläulingswiesen SO Leipzig) bzw. 4,5 km (FFH Leipziger Auensystem) entfernt und haben keinen räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet.

c) Naturschutzgebiet: Das Bearbeitungsgebiet ist kein Bestandteil eines Naturschutzgebiets, auch in der Umgebung ist kein solches Gebiet gelegen. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich min. 5,5 km vom Plangebiet entfernt im südlichen Leipziger Auwald (NSG Lehmlache Lauer und NSG Elster- und Plesse-Auwald).

d) Landschaftsschutzgebiet: Im Nordteil und Ostteil reichen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweiaundorf“ ins Bearbeitungsgebiet.

e) Flächennaturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile: Innerhalb des Bearbeitungsgebiets und in dessen Umgebung sind weder Natur-/Flächennaturdenkmale im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG, noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG vorhanden.

f) Gesetzlich geschützte Biotope: Folgende registrierte Biotope mit Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG liegen jenseits der östlichen Gebietsgrenze außerhalb des Plangebietes (Datenbestand AfU, FB Naturschutz, Stand 08/2014, in der Plandarstellung – siehe Kompensationsplan – nachrichtlich übernommen):

32010 R	Röhricht Holzhäuser Straße Probsteida
35190 R	Röhricht Stötteritzer Straße Holzhausen
35200 R	Röhricht südl. Stötteritzer Str./ Holzhausen
32180 F	Östliche Rietzschke östlich Herzklinik/ Probsteida
32002 R	Röhricht östl. Herzklinik / Probsteida
32170 G	Kleingewässer östlich Herzklinik Probsteida
32250 R	Röhricht östl. Herzklinik / Probsteida
32240 R	Röhricht östl. Herzklinik / Probsteida

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei kleine Flächen mit Schilfröhricht, ebenfalls am östlichen Gebietsrand, die im räumlichen Zusammenhang zu den genannten Flächen stehen (Rietzschkeverbund).

7.1.2.2 Landschaftsplan

Der aktuelle **Landschaftsplan** der Stadt Leipzig wurde am 16. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen (RBV-1806/13) und ist die ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes (FNP). Er bildet die wichtigste Informationsgrundlage für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung in der Bauleitplanung, aus welcher der vorliegende Umweltbericht hervorgeht (siehe auch Kapitel 6.1.3 der Begründung).

Das Plangebiet ist Bestandteil des integrierten Leitbildes LB 11 (Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes) im Integrierten Entwicklungskonzept. Benachbart sind LB 5 (Parkanlagen etc.), den nordöstlichen Rand tangiert Leitbildtyp LB 2 (Naturnahe Bachauenlandschaften), die Ackerflächen gehören zum LB 3 (Offenland/ Agrarlandschaft).

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet u. a. folgende Inhalte zeichnerisch dar:

- die Baugebiete folgen der nachrichtlichen Darstellung aus dem FNP
- Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten (außerhalb der bebauten Bereiche).
- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten.
- Beeinträchtigung (durch bedeutende Raumnutzung / Vorhaben) nur zum Teil kompensierbar – Vorhaben nach Art u. Umfang landschaftsplanerisch nicht vertretbar.
Im aktuellen Beiplan 17 zum FNP Stand 01/2012 (Mögliche Konflikte einzelner Flächen mit Umwelt- und Naturschutz) wird der ausgewiesenen Sonderbaufläche für die Erweiterung des Klinikstandortes „hohes Konfliktpotential (aufgrund der Flächengröße und Anzahl der betroffenen Schutzgüter“ bescheinigt (Konflikt-Nr. 437).
Auch die Straßenbahn-Plantrasse (Konflikt-Nr. 383) wird als Konflikt mit Umwelt und Naturschutz dargestellt.
- Freiraum als Grünverbindung im ost-westlichen Verlauf zwischen den nördlichen und südlichen Klinikkomplexen.

- Als Bestandteile des Hauptwegenetzes gelten Verbindungen nördlich entlang des Klinikstandortes, zwischen Herzzentrum / Somatische Klinik und westlich angrenzendem Wohnquartier sowie im Verlauf der Russenstraße.
Nördlich der Klinikstandortes wird eine Wegverbindung als Alltags- und Freizeitroute zwischen Holzhausen-Zweinaundorf und Lößnig-Dölitz dargestellt.

Anders als im Bodenschutzkonzept Leipzig (Entwurf Stand 12/1012) trifft die aktuelle Fassung des Landschaftsplanes im Integrierten Entwicklungskonzept keine Aussagen zu den Böden im Plangebiet bzw. werden sie als Wechselfeuchtgebietenböden (nördlich angrenzend) geführt. Das Bodenschutzkonzept stellt sie dagegen überwiegend als wertvolle bis sehr wertvolle Böden dar.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wird für diesen Bebauungsplan-Vorentwurf abgesehen, da er im Grunde der Vorklärung zur Vorbereitung der Aufstellung und Festsetzung von einzelnen (Teil)Bebauungsplänen dient (s.a. Kap. 1 und 2) und das grünordnerische Konzept des Masterplanes gilt (s.a. Kap 9.4).

Die detaillierte Entwicklung der inneren und äußeren Grün- und Freiflächen erfolgt in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang zu den jeweiligen Hochbauprojekten und wird in den jeweiligen vorhabenbezogenen Teilbebauungsplänen erarbeitet. Dazu wird jeweils ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Inhalte gleichzeitig dessen ökologische Grundlage sind. Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen sollen in die jeweiligen Teilbebauungspläne übernommen werden.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird für diesen Bebauungsplan berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Bestandes sind die rechtskräftigen B-Pläne im Gebiet zu berücksichtigen, da mit ihnen für einen Teil der Fläche des vorliegenden B-Planes 404 Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und zum Teil bereits erfolgt sind. Für die dort als bebaubar bzw. versiegelbar festgesetzten Flächenanteile kann von der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden. Andererseits werden in diesen rechtskräftigen B-Plänen Bereiche mit grünordnerischen Festsetzungen mit dem vorliegenden B-Plan 404 und den darauf aufbauenden Teilbebauungsplänen überplant. Für diese Flächen ist die Eingriffsbilanzierung anzuwenden.

Für die innerhalb des Bebauungsplangebiets im Außenbereich nach § 35 BauGB neu beplanten Siedlungsbereiche ist die Eingriffsregelung vollumfänglich anzuwenden.

Für Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe stehen vorrangig die Flächen im „Kompensationsbogen“ zur Verfügung. Sie erfahren im Ergebnis eine Aufwertung. Für diese Flächen kommt ebenfalls die Eingriffsregelung zur Anwendung.

Die Trassenvorhaltung für die Straßenbahn kann in den betreffenden Abschnitten aus den Bebauungsplänen Nr. 12.1 und 12.3 übernommen werden. Zu ergänzen sind Suchräume für eine Nordschleife im Biotop-Entwicklungsraum der heutigen Feldflur nördlich der Nord-Bauflucht des Klinikstandortes für den Fall einer späteren Südanbindung der Straßenbahn, mit der Folge, dass dort vorerst keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und entwickelt werden können.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits im Stadium der Masterplanung berücksichtigt. Dazu erfolgte die Bilanzierung des Eingriffs und der notwendigen Kompensation nach dem Leipziger Bewertungsmodell, um die Vergleichbar-

keit im Stadtgebiet zu gewährleisten. Der Bestandsbeurteilung lagen die Felderfassungen (April bis Juni 2012) unter Berücksichtigung der im Masterplan unter 8.1 aufgeführten Unterlagen zu Grunde. Die Planungsbeurteilung für die Siedlungserweiterung sowie den Kompensationsgürtel erfolgte im Masterplan.

Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz hat für den B-Plan 404 folgende maßgebliche Ergebnisse:

→ *Siehe hierzu Plan 2 „Kompensationsplan“. Die folgenden Angaben zur Bewertung und Bilanzierung sind vorbehaltlich absehbarer Änderungen (erste Realisierungsphasen, Regenrückhalteflächen) in den Teilbaugebungsplänen fortzuschreiben.*

a) Siedlungserweiterungsbereich mit innerer Erschließungsstraße, Flaniergarten und Bauflächen:
Abwertung → **es kommt zu einem Defizit an Wertpunkten.**

- Für die Dachflächen der Gebäude wurde pauschal folgender Anteil für Begrünung von Dach- und Fassade gewertet :
 - Parkhäuser mit 70% Intensivdach, Schichtdicke bis 50 cm (Abflussbeiwert 0,3) und 30% Kiesdach (Abflussbeiwert 0,7) sowie mit Fassadengrün an der gesamten Ost-/West- und Nordfassade, bis 8m Höhe. Für den Hubschrauberlandeplatz stehen die entsprechenden technischen Vorgaben im Vordergrund, diese Flächen müssen voll versiegelt werden.
 - übrige Bauten mit 25% Intensivdach, Schichtdicke bis 25 cm (Abflussbeiwert 0,3) und 25% Extensivdach, Schichtdicke bis 3 cm (Abflussbeiwert 0,5) sowie 50% Kiesdach (Abflussbeiwert 0,7), ohne Fassadengrün.
- alle Straßen und Fußwege voll versiegelt
- Straßen asphaltiert (dunkle Flächen)
- Fußwege mit hellen Belägen (thermische Entlastung)
- Stellplätze außerhalb der Parkhäuser teilversiegelt (analog der überwiegend im Gebiet bestehenden Stellplätze als Ökopflaster)
- Haupterschließungswege im Kompensationsbogen: Benutzbarkeit für Rad- und Rollstuhlfahrer und Wartungsfahrzeuge. Verbindungsweg zur Morawitzstraße muss für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr verfügbar sein – deshalb ist hier eine Asphaltierung unumgänglich, um sowohl minimalen Pflegeaufwand als auch maximalen Benutzungskomfort abzuschern. Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich über Gefälle in die angrenzenden Flächen.
- Entwässerung des Siedlungsbereichs über dezentrale Versickerungskörper mit Überlauf in ein zentrales Rückhaltesystem nach dem Vorbild der vorhandenen Anlage, von dem aus das Niederschlagswasser über einen Drosselabfluss in die Östliche Rietzschke eingeleitet wird.
- Grünflächen der Baufelder als „Extensivrasen“, „Abstandsgrün“ bzw. „Verkehrsgrün“, analog der Bewertung im Bestand.
- „Höfe“ der Erschließungsstraßen (Wendeplätze) zwischen den Baufeldern sowie begleitende Pflanzungen entlang der Ringschließung: z.B. Mulden-Rigolen mit Extensivrasen zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswässern.
- Flaniergarten mit abgesenkter Rasenmulde (ähnlich einem Rasenparterre), die als Muldenrigole der temporären Aufnahme von Regenwasser dient. Es wird ein Flanierweg umlaufen und eine schattenspendende Pergola den Raum fassen, begleitend werden unter-

schiedliche, ansprechende Schmuckpflanzungen angelegt.

- b) „Kompensationsbogen“ mit Prioritätensetzung für den Ausgleich der stattfindenden Eingriffe
Der Ausgleich soll schrittweise auf Teilflächen des „Kompensationsbogens“ – sinnvoller Weise als vorausgehender Landschaftsaufbau – erfolgen. Dafür wird folgende Reihenfolge vorgeschlagen:
- Mit Baubeginn der ersten Realisierungsabschnitte wird der Feldrain an der Plangebietsgrenze und die angrenzende Ackerfläche nach Süden für eine Baumhecke mit Saumstrukturen verbreitert.
 - Die zur Bewirtschaftung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers notwendige Regenwasserbehandlungsanlage soll in den Kompensationsbogen landschaftlich eingebunden werden, sodass Zäune auf nur kleine, technisch notwendige Bereiche beschränkt bleiben.
 - Die Umwandlung der restlichen Ackerflächen in Dauergrünland und die ökologische Aufwertung des im Süden vorhandenen Dauergrünlands bleibt späteren Bauphasen vorbehalten, die ackerbauliche Nutzung kann hier bis dahin weitergeführt werden.

Im Ergebnis werden alle verbleibenden Ackerflächen des Plangebiets in Dauergrünland (zweischürige Frischwiese) umgewandelt und es erfolgt eine Anreicherung der vorhandenen Gehölzgruppen. Dabei hat der Offenlandcharakter unbedingt Vorrang.

Die im Plangebiet auf den Siedlungserweiterungsflächen stattfindenden Eingriffe können insgesamt mit allen Maßnahmen im Kompensationsbogen rechnerisch ausgeglichen werden.

Eine Entsiegelung ist im Plangebiet nur mit dem Rückbau der Baustraße (zwischen MWZ-Siedlungsfläche und Soteria-Klinik, auf etwa 600 m²) realistisch. Eine weitere Teilentsiegelung könnte mit der Verschmälerung des vorhandenen, sehr breit angelegten Asphaltwegs im Osten des B-Plangebiets 404 erreicht werden. Dies erscheint jedoch wenig realistisch, da hier die Nutzung durch die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen (Mahd- und Transporttechnik) erfolgt. Die Größenordnung möglicher in der Umgebung zu entsiegelnder Flächen reicht zu einer sinnvollen Kompensation der Neuversiegelung nicht aus.

→ *Eine detaillierte rechnerische Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell ist erst für die Teilbebauungspläne sinnvoll.*

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Masterplan

CLI Cardio Leipzig Innovationszentrum. Masterplanung und Bauleitplanung, Teil Masterplanung. GRUPPE PLANWERK mit ST raum a, Berlin, August 2012

b) Gutachten zur Niederschlagsentwässerung

Gutachten zur hydraulischen Belastbarkeit der Regenwasserrückhaltung Leipzig-Südost (Langzeitsimulation der vorhandenen naturnahen Regenwasserrückhaltung im Zuge geplanter Baumaßnahmen). Dr. Joachim Niklas, Bad Belzig, April 2013.

Entwässerungskonzept für das MWZ Leipzig-Probsteida, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, 01/2015

c) Luftschadstoffgutachten

Luftgüteuntersuchung für das Medizinisch-wissenschaftliche Zentrum (MWZ) in Leipzig-Probsteida. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16.09.2014, Aktualisierung: 03.2015

e) Verkehrsgutachten

Gutachten Verkehrliche Anlagen zum Masterplan CLI Cardio Leipzig. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, Dezember 2012

f) Lärmgutachten

Schalltechnisches Gutachten für das Medizinisch-wissenschaftliche Zentrum (MWZ) in Leipzig-Probsteida. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar 2014

Lärmgutachten für den Hubschrauberlandeplatz des CLI in Leipzig-Probsteida. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, September 2013

g) Artenschutzrechtliche Bewertung

B-Plan Medizinisch-wissenschaftliches Zentrum – Umbau und Erweiterung. Endbericht zur Kartierung der Amphibien und der Avifauna. Bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk, Leipzig, September 2012

h) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Auf regionaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (Beschluss Nr. III-1356/03 vom 18.06.2003; hrsgg. vom Amt für Umweltschutz), das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (2011), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010) und das Leipziger Energie- und Klimaschutzprogramm (2014) weitere wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

i) Energiekonzept des Klinikbetreibers

Die baulichen Erweiterungen westlich der Strümpellstraße werden in das bestehende energietechnische Infrastrukturkonzept der erdgas-gespeisten Kraft-Wärme-Kältekopplung integriert. Dieses an den nutzungsbedingt hohen Energieverbrauch angepasste Konzept bildet auch den Ausgangspunkt für die Energieversorgung der künftigen Gebäude östlich der Strümpellstraße, vorbehaltlich gebäudespezifischer Anforderungen sowie zukünftiger ökologischer technischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Die Grundsätze solaroptimierten Städtebaus werden durch kompakter Baukörperkonfigurationen und fassadenbezogene Maßnahmen berücksichtigt.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden / Altlasten	Verluste von Boden und seinen Funktionen durch Neuver-	Ermittlung Bodenqualität auf Grundlage Bodenschutzkonzept

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
	siegelungen, Bodenumlagerung sowie Ab- und Auftrag	(Stand 12.12.2011), Bewertung nach dem Leipziger Modell
2. Wasser	Verluste von Flächen für die Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich der Neuversiegelungen	Bewertung nach dem Leipziger Modell, Auswertung Entwässerungsgutachten
3. Klima	- Verlust bzw. Einschränkung des Kaltluftentstehungsgebiets durch Bebauung - Beeinflussung des Kaltluftentstehungsgebiets durch Umnutzung verbleibende Ackerfläche	Bewertung der stadtklimatischen Auswirkungen der Siedlungserweiterung anhand Topographie, Begehungen 2012 und Stadtklimauntersuchung 2010 Bewertung nach dem Leipziger Modell
4. Luft <i>(inkl. Gerüche)</i>	Stärkere verkehrliche Belastung im Gebiet, höherer Stellplatzbedarf	Luftgüteuntersuchung MWZ (09/2013): Ermittlung Kfz-Verkehrsmengen als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) mit Lkw-Anteil; Verkehrsqualitätsstufen A-F (nach Highway Capacity Manual HCM)
5. Tiere	Verluste von Lebensraum, Umnutzung der verbleibenden Ackerfläche	Kartierung Amphibien, Brutvögel 2012 und gesamthafte Abschätzung unter expliziter artenschutzrechtlicher Prüfung für die Gruppen Brutvögel, Amphibien
6. Biologische Vielfalt	Verluste / Beeinträchtigungen von Lebensraum, Umnutzung der verbleibenden Ackerfläche	Flächendeckende Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen (nach Leipziger Modell). Abschätzung im Zusammenhang mit den Belangen für Fauna und Flora unter Einbeziehung des Pflege- und Entwicklungsplanes zum LSG (2012)
7. Landschaft	Beeinflussungen des Landschaftsbildes durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung als Sondergebiet	Bewertung nach dem Leipziger Modell auf Grundlage der Landschaftsbildtypen des Landschaftsplanes Stadt Leipzig (2013)
8. Menschen:		
8.1 Erholungspotential	Verbesserung der Erholungsfunktion durch Optimierung der Zugänglichkeit und Anbindung des Rietzschkebandes an Grünzüge im westliche und nordwestliche Richtung	Verbale Bewertung auf Grundlage von Aussagen des Landschaftsplanes Stadt Leipzig (2013) und des Pflege- und Entwicklungsplanes zum LSG (2012)
8.2 Anlagen-/ Gewerbelärm, Verkehrslärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch Gewerbelärm,	Schallimmissionsgutachten (12/2013), Lärmgutachten Hubschrauber (09/2013)

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
(Straße, Schiene)	Neugestaltung Straßenführungen, Änderung Hubschrauberlandeplatz	
9. Wechselwirkungen	Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	Auswertung bestehender (vorgenannter) Daten

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind voraussichtlich erforderlich zu:

- ▲ Pflanzen: Auf die vorhandenen Pflanzenarten des Gebiets hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind für das hier behandelte Gebiet nicht bekannt. Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensraum (Biotopen) werden unter „Biologische Vielfalt“ abgehandelt.
- ▲ Menschen/ Gerüche: Bislang ist für das Plangebiet keine Belastung durch Gerüche bekannt, sodass keine erheblichen Auswirkungen erwartet werden.
- ▲ Kultur- und sonstigen Sachgütern: Bislang sind für das Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, sodass keine erheblichen Auswirkungen erwartet werden. Evtl. sich im weiteren Planungsverlauf ergebene neue Erkenntnisse zur Thematik der archäologischen Relevanz werden im Verlauf der weiteren Planung ergänzt. Auf die Gültigkeit des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bei Auftreten von Auffälligkeiten oder archäologischen Funden wird im B-Plan pauschal hingewiesen.

Der Umweltbericht mit der Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt befindet sich in Bearbeitung. Von einer ausführlichen Darlegung wird zum gegenwärtigen Verfahrensstand abgesehen, da verschiedene Gutachten noch überarbeitet werden (vgl. 7.1.2.5). Der Arbeitsstand des Umweltberichtes kann jedoch eingesehen werden.

Nach dem gegenwärtigen, vorläufigen Stand wird mit folgenden erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet:

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung
Boden	N: Versiegelung und damit vollständige Vernichtung hochwertiger Böden und ihrer Funktionen N: Bodenumlagerungen, durch die das Bodenpotential und die Bodenfunktionen gestört und beeinträchtigt werden P: Transformation Acker in Grünland
Wasser	N: Versiegelung, dadurch reduzierte Versickerung und Neubildung von Grundwasser P: Transformation Acker in Grünland P: Erweiterung Niederschlagsrückhalteanlage
Klima	N: Verlust eines Teils des Kaltluftentstehungsgebietes N: Erhöhung der Durchschnittstemperaturen im Siedlungserweiterungsbereich, Wir-

	kung der Fläche als Wärmeinsel mit Ausstrahlung auf seine Umgebung P: Transformation Acker in Grünland
Luft	N: Verschlechterung der Luftqualität infolge der Zunahme des Verkehrsaufkommens P: Transformation Acker in Grünland
Tiere, Bio- diversität	N: Verlust von Lebensräumen P: Schaffung von Lebensräumen, über das Maß des Verlusts hinausgehend; CEF-Maßnahme Feldlerche
Landschaft	N: Siedlungserweiterung (i.S. von SO-Gebiet Kliniken) P: Entwicklung neuer Landschaftsqualitäten (vor allem „Kompensationsbogen“)
Mensch, Verkehrs- lärm	N: mit Siedlungserweiterung verbundene Zunahme Verkehrsbelastung P: Entflechtung Verkehrserschließung P: Verbesserung ÖPNV

Es bedeuten N – negative, P – positive Auswirkungen

Der Umweltbericht wird als Grundlage für die anschließenden Verfahren für Teilbebauungspläne (und weitere Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger) fortgeschrieben. In den Teilbebauungsplänen wird anhand der Festsetzungen zu den Bauvorhaben (insbesondere Maß der Nutzung) eine präzisierte Darlegung der Umweltauswirkungen erfolgen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Darlegungen der Ergebnisse nach Durchführung der Beteiligung

9. Städtebauliches Konzept

Die Ausgangsgrundlage des städtebaulichen Konzeptes mit integriertem Freiflächenkonzept für das Bebauungsplangebiet bildet die 2012 erstellte und bestätigte Masterplanung. Dieses Konzept sieht eine kompakte, regelmäßig gegliederte bauliche Standorterweiterung vor, die Freiraumbezüge zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum offenhält, sich in den umgebenden Landschaftsraum einfügt und damit für diesen Entwicklungsraum abschließende Siedlungsränder zur Landschaft hin definiert.

Entsprechend des Masterplanes soll die städtebauliche Entwicklung in Realisierungsphasen erfolgen, die an die Bestandsstrukturen und an die jeweils erreichten Zwischenzustände qualitativ anknüpfen. Das bedeutet, dass in der ersten Realisierungsphase baulicher Ergänzungen und Erweiterungen Gebäude und deren Erschließung errichtet werden, die sich noch weitgehend innerhalb der bereits technisch-infrastrukturell geprägten Flächenkulisse befinden und gegenwärtig bebaute Bereiche unmittelbar ergänzen. Während sich das Freiflächenkonzept auf eine langfristige städtebauliche Entwicklung entsprechend der im städtebaulichen Konzept ausgewiesenen endgültigen Siedlungskulisse ausrichtet, soll die Landschaftsentwicklung zu Gunsten der Eingriffskompensation bereits bei den ersten Eingriffen in die bisher vorhandene Natur und Landschaft und nachfolgend sukzessive im jeweils für die Eingriffskompensation erforderlichen Umfang über die sich erweiternde Siedlungskulisse hinausgreifen.

Wesentliche Strukturmerkmale des städtebaulichen Konzeptes sind:

- ▲ Rechtwinkliges Ordnungssystem in Anknüpfung an den Gebäudebestand im Plangebiet,
- ▲ kompakte Siedlungskörper mit regelmäßiger Gliederung und Freiraumverflechtung,
- ▲ Ausbildung einer strukturellen Mitte entlang des Endabschnittes der Strümpellstraße („Boulevard“ und zentraler Platz),
- ▲ Abstufung der Bebauungssilhouette zu den Siedlungsrändern hin und analog des zur östlichen Rietzschenke hin abfallenden Geländes,
- ▲ Erhaltung und naturräumliche Aufwertung eines offenen Landschaftsraumes um den geplanten Siedlungsbereich herum.

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in einen Siedlungsbereich beiderseits des nord-süd-gerichteten Endabschnittes der Strümpellstraße und einen umgebenden Landschaftsraum, mit einer Offenlandschaft im nördlichen und östlichen Teil, einem naturnahen Grünzug am Südrand und gärtnerisch gestalteten Grünflächen am Westrand zwischen Wohnquartier und Klinikbereich.

Die orthogonale und rektanguläre Gliederung des Siedlungsbereiches, anknüpfend an die Lagegeometrie der Herzklिनик und des Parkkrankenhauses sowie die Anordnung der geplanten Baufelder ermöglicht eine regelmäßige Freiraum-Durchdringung des Siedlungsbereiches sowie eine geordnete Randstruktur der Bebauung im Übergang zur Landschaft.

Innerhalb des Siedlungsbereiches wird unterschieden zwischen Bestandsgebäuden und Baufenstern für den Neubau. (Besondere Ausweisungen im Einzelfall: Das bestehende Laborgebäude ist in ein großflächigeres Baufenster eingebettet, was sowohl spätere bauliche Erweiterungen als

auch eine Ersatzbebauung erlaubt. Ferner wird zwischen dem Eingangsbereich des Herzzentrums und der Somatischen Klinik zu Gunsten einer besseren baulichen Fassung der Westkante des Zentralen Platzes und baulichen Ausgestaltung von Eingangszone Herzzentrum und Cafeteria der Somatischen Klinik eine neue Baugrenze formuliert. Darüber soll eine entsprechend notwendige Abweichung von den Festsetzungen der B-Pläne 58 und 12.2. begründet werden können.)

Die straßenverkehrliche Haupteerschließung des Siedlungsbereiches erfolgt über die bestehende Strümpellstraße, die bestehende Russenstraße und künftig zusätzlich über die geplante Straßenverbindung zwischen der Strümpellstraße und der Russenstraße, in nördlicher Verlängerung der Feldstraße. An die Strümpellstraße wird eine neu zu erstellende öffentliche Ringstraße zur Erschließung der geplanten Baufelder im Ostteil des Siedlungsbereiches angebunden, an die wiederum einzelne private Stichstraßensysteme angebunden werden sollen. Als Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind der Nord-Süd-Boulevard der Strümpellstraße, eine zentrale, über die Strümpellstraße hinweg geführte Platzfläche und eine innere Grünfläche (Flaniergarten) geplant.

9.2 Bebauungs-/ Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept offeriert die Möglichkeit, innerhalb von insgesamt 14 Baufenstern zusätzliche, den Bestand ergänzende Gebäude für medizinische, medizinwissenschaftliche, -technologische und unternehmensbezogene Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen bis zu einem Umfang von ca. 150.000 qm BGF zu errichten. Für eine kurzfristig angestrebte Realisierung liegen bereits Objektplanungen vor (Bauantrag Laborneubau südlich des bestehenden Laborgebäudes und Konzept zur Erweiterung des Bettenhauses nördlich der Somatischen Klinik).

Mittelfristig ist die Erweiterung des Herzzentrums (Baufenster südöstlich der Herzklinik, mit Hubschrauber-Dachlandeplatz) und die Errichtung des Parkhauses 1 mit Hubschrauberlandeplatz geplant. Die darüber hinaus östlich der Strümpellstraße geplante bauliche Weiterentwicklung mit eher langfristiger Realisierungsperspektive soll das medizinisch-wissenschaftliche Nutzungsprofil ausbauen, um gewerbliche Komponenten ergänzen und damit die Standortbedeutung weiter steigern.

Das Bebauungskonzept sieht ferner den Ersatz flächenextensiver, ebenerdiger und im Zuge der baulichen Ergänzungen zusätzlich ggf. notwendiger Kfz-Stellplätze durch die Errichtung weiterer Parkhäuser vor, deren jeweiliges Erfordernis eng mit dem künftigen Parkraumbedarf i. V. m. dem avisierten Handlungsrahmen für eine umweltverträgliche Mobilität abzustimmen sein wird.

Die auf der Ostseite der Strümpellstraße ausgewiesenen Baufelder entwickeln sich entlang der neuen Ringerschließungsstraße, wobei die jeweils äußeren Baufenster in der Regel kürzere Kantenlängen aufweisen als die inneren und Abstände untereinander von mindestens 25 m nicht unterschreiten sollen. Innerhalb der Zwischenräume können die privaten Erschließungsanlagen sowie die zur Gebieterschließung notwendigen Fuß- und Radwege eingeordnet werden. Die inneren Baufenster sind so organisiert, dass im östlichen Erweiterungsbereich eine zentrale Grünfläche mit Erholungsqualitäten (Flaniergarten) entstehen kann.

Mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird, ausgehend vom zentralen Bereich der Strümpellstraße, mit Gebäudehöhen von ca. 17,00 m und teilweise nur noch max. 5,5 m hohen Gebäudeteilen am östlichen Rand, der Übergang zwischen den bebauten Bereichen und dem angrenzenden Landschaftsraum nachvollzogen.

Das Bebauungskonzept wird, ergänzend zum Masterplan, mit einem Gestaltungskodex untersetzt, der auch Bestandteil der städtebauvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und den Eigentümern sowie Vorhabenträgern werden und als gestalterischer Orientierungsrahmen für die Realisierung der einzelnen Bauvorhaben dienen soll.

9.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept bildet zusammen mit dem grünordnerischen Konzept einen wesentlichen Bestandteil des Bebauungsplanes. Es schafft mit der Ausweisung vor allem der öffentlichen Verkehrsflächen die verbindliche Grundlage für die Erschließung des gesamten geplanten Siedlungsbereiches. Der Vorentwurf des Bebauungsplans unterscheidet zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen, bei Letzteren zwischen Flächen mit und ohne öffentlichem Geh- und Fahrrecht. Als öffentliche Straßenverkehrsflächen gelten die Strümpellstraße (z.T. neu abgegrenzt), die Russenstraße, die geplante Straßenverbindung in Verlängerung der Feldstraße sowie die künftige Ringerschließungsstraße östlich der Strümpellstraße.

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein bestehender Abschnitt der Kolmstraße ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Kolmstraße übernimmt jedoch keine Kfz-Anbindungsfunktion für das MWZ und Wohngebiet Trendenburgstraße. Sie dient in diesem Abschnitt lediglich der Erschließung der unmittelbar an der Kolmstraße anliegenden Wohngrundstücke.

Die **verkehrliche Anbindung** und äußere Straßenerschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, hauptsächlich aus Richtung Süden, ausgehend von der Prager Straße über die zu diesem Zweck 1995 errichtete Strümpellstraße. Eine weitere Anbindung besteht aus östlicher Richtung über die Russenstraße.

Örtlich ist zur Optimierung der Anbindung des Klinikstandortes die Verlängerung der Feldstraße über die Russenstraße hin zur Strümpellstraße geplant. Diese Maßnahme der Schaffung eines neuen Straßenabschnittes steht im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer möglichen Anbindung des Klinikstandortes an das Straßenbahnnetz der Stadt Leipzig und einer dann damit verbundenen, parallel zu diesem Straßenabschnitt zu führenden Gleistrasse.

Für die Knotenpunkte an der Prager Straße, über die die Zufahrt in Richtung Klinikgelände erfolgen könnte (Prager Straße/Nieritzstraße, Prager Straße/Bockstraße sowie Prager Straße/ Franzosenallee) ergab eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung Handlungserfordernisse zur Optimierung der Verkehrsabläufe im Knotenbereich Prager Straße/Nieritzstraße (Zufahrt von der Nieritzstraße in die Prager Straße Richtung Stadtmitte sowie Zufahrt von der Prager Straße aus Richtung Stadtmitte in die Nieritzstraße).

Die innere Straßenerschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringerschließungsstraße, die südlich des bestehenden Laborgebäudes rechtwinklig zur Strümpellstraße zunächst in Richtung Osten verläuft und nach jeweils etwa 220 – 240 m rechtwinklig nach Norden und dann nach Westen abknickt um etwa 50 m vor dem nördlichen Ende der Strümpellstraße in diese wieder einzumünden. Die Ringerschließungsstraße weist regelmäßig eine Breite von 17,00 m aus und nimmt im Gesamtquerschnitt neben der Fahrbahn beidseitige Gehwege, einen einseitigen Grünstreifen mit Baumreihe und einen einseitigen Parkstreifen (Verfügungstreifen) auf.

Ausgehend von der Ringstraße erfolgt die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke über kurze private Erschließungsanlagen zwischen den jeweiligen zu errichtenden Gebäuden. Diese Anlagen sind grundsätzlich so konzipiert und bemessen, dass komplizierte Wendevorgänge vermeidbar sind und Wegebezüge zur äußeren Landschaft geschaffen werden können.

Die vorhandene Strümpellstraße soll im Wesentlichen in ihrem Bestand erhalten bleiben und sukzessive jeweils in den Bereichen und Abschnitten umgestaltet werden, in denen sich teilraumbezogene Umbauanlässe ergeben. So wird zunächst das nördliche Ende der Strümpellstraße im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung der Somatischen Klinik um ein Bettenhaus entsprechend um private Erschließungsflächen zu erweitern sein. Am Ort des Zentralen Platzes (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) wird es gestaltungsbedingte und funktionale Optimierungen geben. Im Süden wird die Strümpellstraße inkl. Knoten Strümpellstraße / Russenstra-

ße an die künftigen Erschließungsanforderungen der Klinik-Betriebszufahrt und des geplanten Parkhauses 1 anzupassen sein.

Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad soll deutlich verbessert werden, um auch dadurch eine Reduzierung des Pkw-Zielverkehrs zu erreichen. Die bestehenden Fuß- und Radwegenverbindungen sollen durch entsprechende Maßnahmen qualifiziert werden, wobei insbesondere die nördlich und südlich der Bauflächen verlaufenden Wegeverbindungen eine hohe Priorität für die Radanbindung des Gebietes besitzen. Damit einher geht die Schaffung überdachter Fahrradstellplätze (gebäudenah sowie in den Parkhäusern). Kleinräumig wird das Plangebiet von einem engmaschigen Netz untergeordneter Wegeverbindungen fußläufig erschlossen.

Von erheblicher Bedeutung für die Fortentwicklung des Gebietes und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ist die Qualifizierung der Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig. Diesbezüglich wurden bereits durch die Stadt Leipzig entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Nachrichtlich übernommen werden daher Flächen für die Trassenfreihaltung der geplanten Straßenbahnanbindung des Plangebietes. Im Landschaftsraum nördlich der zukünftigen nordseitigen Siedlungskante sind ergänzend Suchräume zur Einordnung einer im Falle der Anbindung des Gebietes aus Richtung Süden ggf. notwendigen Wendestelle dargestellt. Während der Suchraum 1 in das Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist der Suchraum 2 darauf ausgerichtet, dieses zu vermeiden. Suchraum 2 kann indes mit einem Immissions- und Nachbarschaftskonflikt aufgrund der geringeren Entfernung zu dem unmittelbar südlich benachbarten Baufeld konfrontiert sein. Die weitere Straßenbahnplanung ist einem gesonderten Planverfahren vorbehalten.

Die **medienseitige Ver- und Entsorgung** des Gebietes erfolgt schrittweise, ausgehend von den im Bestand vorhandenen Anlagen. Im Hinblick auf die Strom-, Gas- sowie Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann dies grundsätzlich aus dem bestehenden Netz realisiert werden, wobei im weiteren Verfahren zu prüfen ist, ob in Abhängigkeit von geplanten Ansiedlungen aufgrund objektspezifischer Anforderungen jeweils besondere Maßnahmen notwendig werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über die Fortführung und Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes ebenfalls gesichert.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers auf den zu bebauenden Grundstücken und den ergänzenden Straßenverkehrsflächen bestehen in den vorhandenen Leitungen und Anlagen keine zusätzlichen Kapazitäten. Ferner sind die Böden, vor allem östlich der Strümpellstraße, nur wenig versickerungsfähig. Es wird daher einerseits ein Entwässerungssystem mit dezentralen Komponenten aufgebaut werden müssen, welches abschnittsweise und nach Bedarf realisiert werden kann. Andererseits wird ggf. eine neue, zusätzliche zentrale Regenwasserbehandlungsanlage im Landschaftsraum östlich des geplanten Siedlungsbereiches ab einem Zeitpunkt zu errichten sein, an dem Bebauungen östlich der Strümpellstraße über die Flächen des Laborneubaus hinaus erfolgen. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Niederschlagswasserbehandlung westlich entlang der Grenze des LSG vorgehalten, die ggf. mit einem gedrosselten Abfluss durch das LSG hindurch in die östliche Rietzsche versehen werden kann.

Für die Entwässerung der zu bebauenden Grundstücksflächen, die Regenrückhaltung sowie zur Verlangsamung des Abflusses innerhalb der geplanten Neubaubereiche kommt der Begrünung der Dachflächen eine zentrale Bedeutung zu. Auf den Dachflächen der geplanten Parkhäuser ist eine intensive Dachbegrünung mit größerer Substratschicht (50cm) und auf denen der übrigen Gebäude eine extensive Begrünung mit geringerer Substratschicht (8cm) vorgesehen.

Für die Niederschlagsentwässerung der Ringerschließungsstraße werden im Entwässerungskonzept zwei unterschiedliche Handlungsoptionen aufgezeigt. Entweder erfolgt eine Weiterführung des vorhandenen Rohrleitungssystems mit konventionellen Einläufen entlang der Fahrbahn-Bordlinien (mit Ableitung des Wassers von einem der beiden Gehwege in den baumbestandenen Grünstreifen) oder das gesamte Niederschlagswasser der Straße wird dezentral in den mit Mulden und

Rigolen ausgestatteten Grünstreifen entwässert (Mulden-Baum-Rigolen-System). Im ersten Fall würden östlich des Siedlungsbereiches neu anzulegende Retentionsflächen und ein nachgeschaltetes Regenrückhaltebecken das Niederschlagswasser der Ringerschließungsstraße aufnehmen und mit entsprechend größerem Volumen und größerer Ausdehnung errichtet werden müssen. Im zweiten Fall könnten die Retentionsflächen deutlich kleiner und flächensparender ausgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf und an den geplanten ergänzenden Bebauungen nördlich der Somatischen Klinik (Bettenhaus) und südlich des bestehenden Herzzentrums (Erweiterung des Herzzentrums mit Verwaltung sowie Parkhaus 1) wird ebenfalls unabhängig von den vorhandenen Entwässerungsanlagen entsorgt. Neben der Rückhaltung durch Dachbegrünungen soll das Bettenhaus über eine örtliche Tiefeninfiltration sowie die Erweiterung des Herzzentrums und das Parkhaus 1 über eine eigene, unabhängig funktionierende flächige Rigolenanlage entwässert werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann entsprechend mittels dezentraler Teilsysteme, ggf. in Kombination mit einem sogenannten semi-zentralen System erfolgen. Dazu gehört auf jeden Fall die Dachbegrünung der Gebäude zur Rückhaltung und Verlangsamung des Abflusses. Hinzu kommen die Komponenten einer Teil- oder Vollversickerung von Straßenflächen (Mulden-Rigolen-System bzw. Mulden-Baum-Rigolensystem) und Retentionsflächen mit Bodenfilter (Flaniergarten, ggf. zusätzlich östlich des Siedlungsbereiches) sowie ggf. zusätzlich die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens (östlich des Siedlungsbereiches, nachgeschaltet, mit Einzäunungen am Einleitbauwerk).

In welchem Umfang die genannten Komponenten zum Einsatz kommen und ob das Regenrückhaltebecken realisiert werden muss, wird im Rahmen der langfristigen, über den Laborneubau hinausgehenden Bebauung des Bereiches östlich der Strümpellstraße zu entscheiden sein. Hinsichtlich des Investitions- und Betriebskostenaufwandes, einer Entwicklung in mehreren Realisierungsphasen/stufen sowie auch der Landschaftsgestaltung und des Naturschutzes weisen die dezentralen Varianten Vorteile auf.

Die **energetische Versorgung** der neu zu errichtenden Gebäude westlich der Strümpellstraße erfolgt über das bereits den Bestand versorgende erdgasgestützte Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungssystem (Mikrogasturbinen bzw. Blockheizkraftwerke mit Absorptionskältemaschinen) ohne größere Zubauten an Energieversorgungsanlagen. An dieses Konzept soll auch die Energieversorgung der künftig, in voraussichtlich langfristiger Perspektive zu errichtenden, versorgungstechnisch zu spezifizierenden Gebäude östlich der Strümpellstraße anknüpfen, vorbehaltlich der Fortentwicklung des Standes der Technik sowie Veränderungen rechtlicher, ökologischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Da solarenergetische Komponenten keinen ausreichenden Beitrag für die vorhandenen und avisierten Gebäudenutzungen liefern können und Dachflächen der Begrünung vorbehalten bleiben sollen, wird lediglich der Einsatz von Photovoltaik an Fassaden der Parkhäuser zu deren Eigenstromversorgung und ggf. Versorgung von Elektrofahrzeugen in Betracht gezogen.

Weitere Energieeinsparende und klimawirksame Effekte sollen durch kompakte Baukörperkonfigurationen und Überhitzung / Auskühlung vermeidende Gebäudehüllentechnik erreicht werden.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Für die Entwicklung der Grün- und Freiflächen gelten folgende Grundkomponenten als Zielkonzept für die weitere Planung:

- ▲ Transformation der Agrarflächen an den westlichen und nördlichen Rändern des künftigen Siedlungsbereiches zu einer Landschaft mit naturnaher Vegetation und hoher Biodiversität.

- ▲ Schaffung von zusätzlichen Regenwasserrückhalteflächen neben der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlage (Lagen und Bemessungen nach Vorlage des hydrogeologischen Fachgutachtens).
- ▲ Wegevernetzungen in die umgebende Landschaft, insbesondere West-Ost-Anbindung in Richtung Landschaftsraum der östlichen Rietzscheke.
- ▲ Weiterentwicklung des baumbestandenen Boulevards Strümpellstraße mit verbindender Promenade als wichtiges Freiraumelement zwischen Russenstraße und nördlicher Feldflur.
- ▲ Schaffung einer grünen Mitte als Flaniergarten im Erweiterungsbereich östlich der Strümpellstraße.

Das Grünordnerische Konzept ordnet die Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffskompensation der jeweiligen baulichen Entwicklung zu (vgl. Umweltbericht und Kompensationsplan).

Die künftigen inneren und äußeren Grün- und Freiflächen sollen in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang zu den jeweiligen Hochbauprojekten entwickelt werden. In einzelnen Bereichen empfiehlt es sich, einen vorausgehenden Landschaftsaufbau zu betreiben, in anderen Bereichen, die z. B. in Abhängigkeit zu langfristigen Infrastrukturprojekten wie der Straßenbahn stehen, wird dieser im Nachgang des Hochbaus erfolgen müssen. Für die Ergänzung des Wegenetzes und die Entwicklung der öffentlich nutzbaren Freiräume soll eine Rangfolge in die vertraglichen Vereinbarungen mit den Eigentümern und Vorhabenträgern aufgenommen werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 149/29 und 150/2 bis zum nach Süden abzweigenden Fußweg auf der Südseite der Kleingartenanlage „Friedenseck“,

im Osten:

durch den Verlauf der östlichen Grenze dieses Fußweges und dessen südlicher Fortführung bis an die südliche Grenze des Flurstücks 151/45

im Süden:

durch den Verlauf der südlichen Grenze des Flurstücks 151/45 bis etwa 23m vor die westlichen Grenze des Flurstücks 151/47, durch eine ca. 108 m lange parallele Linie im Abstand von ca. 23 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 151/47 und deren Fortführung in östliche Richtung (Länge ca. 88 m) bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 152/9 und einer geradlinigen Verbindung in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 400/23 (Russenstraße) und deren Verlauf bis zum nächstgelegenen Grenzpunkt und entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 161/13, durch die östliche Grenze des Flurstücks 161/4 und eine etwa 13 m lange parallele Linie im Abstand von ca. 3 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 161/1 und deren Fortführung in nordwestlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 162/4 und deren Verlauf zur südlichen Grenze des Flurstücks 29/2 und bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 29/1

im Westen:

durch die westliche Grenze des Flurstücks 29/1 und einer Linie zum nächstgelegenen Grenzpunkt des Flurstücks 151/11, dem Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 151/11, durch den Verlauf der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 149/12 bis zur westlichen Fahrbahnkante der Trendelenburgstraße bis zur verlängerten östlichen Grenze des Flurstücks 148/1 und deren Verlauf in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 149/29 (Kolmstraße) bis zum nächstgelegenen Grenzpunkt des Flurstücks 149/6, durch den südlichen Verlauf bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 149/15 sowie entlang dessen südlicher und östlicher Grenze, durch die geradlinige Verbindung in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 149/29

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst vollständig die Flurstücke 29/1, 29/2, 149/10, 149/13, 149/17, 149/23, 149/24, 149/27, 149/28, 149/30, 149/31, 151/3, 151/7, 151/9, 151/10, 151/11, 151/14, 151/18, 151/19, 151/20, 151/27, 151/28, 151/34, 151/35, 151/36, 151/38, 151/43, 151/44, 151/48, 151/49, 151/50, 161/13 und 497 sowie Teilflächen der Flurstücke 140/3, 149/12, 150/2, 151/12, 151/45, 151/47, 152/9, 152/10, 161/4, 162/4, 206/4 und 149/29.

Sämtliche genannte Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Probsteida.

Mit der weit über die geplante Siedlungskulisse in den Landschaftsraum hinausgreifenden Abgrenzung des Geltungsbereiches soll eine möglichst weitgehende Eingriffs-Ausgleichsregelung innerhalb des Plangebietes erreicht und abgesichert werden. Zum Einen werden damit naturräumliche Qualitäten in unmittelbarer Umgebung des Siedlungsbereiches geschaffen, zum Anderen können damit wesentliche, im Landschaftsplan für betreffende Teilflächen des LSG „Etzoldsche Sandgrube Rietzschketal Zweinaundorf“ definierte Maßnahmen abgesichert und umgesetzt werden.

11. Baugebiete

Die im städtebaulichen Konzept gekennzeichneten Baufenster bleiben einer nachfolgenden Festsetzung als Baugebiete im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren vorbehalten. Sie dienen lediglich der Vorbereitung und als Grundlage für nachfolgende, auf einzelne Bauvorhaben bezogene Planverfahren.

Die Angaben zur Art der geplanten Nutzung innerhalb der Baufenster bilden die Zweckbestimmung der darin zu entwickelnden Gebäude ab. Entlang der Strümpellstraße sollen weitere Klinikgebäude, ein Laborneubau, Verwaltungsnutzungen, aber auch Nutzungen medizinischer Forschung und Technik entwickelt werden können. Letztere Nutzungen sollen auch in den weiteren Baufenstern östlich der Strümpellstraße angesiedelt werden können. Ferner werden drei Baufenster für die Möglichkeit der Anlage von Parkhäusern ausgewiesen, um den Grundflächenverbrauch für den ruhenden Verkehr zu minimieren.

Die Angaben zum geplanten Maß der Nutzung bilden die jeweiligen höchstzulässigen Kennwerte zur Traufhöhe und Geschossfläche (Bruttogrundfläche) ab. Entlang der Strümpellstraße und um den Flaniergarten herum soll eine höhere bauliche Konzentration ermöglicht werden, während für die äußeren Baufenster, insbesondere zur offenen Landschaft hin, geringere Traufhöhen vorgesehen sind.

12. Verkehrsflächen

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes weist in der Planzeichnung des städtebaulichen Konzepts Fahrbahnflächen und Seitenräume der Strümpellstraße (teilweise gegenüber den vorhandenen Eigentumsverhältnisse erweitert und neu abgegrenzt) inkl. geplanter südlicher Verlängerung des Nord-Süd-Abschnittes, der Russenstraße, der geplanter Ringerschließungsstraße sowie der Kolmstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen aus.

Der Zentrale Platz gilt in seinem östlichen Teilbereich als Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und in seinem westlichen Teilbereich als private Verkehrserschließungsfläche ebenfalls mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung, die die Platz- und Aufenthaltsfunktion unterstreichen soll.

Die dargestellten privaten Verkehrserschließungsflächen dienen der jeweiligen Grundstücks- und Gebäudeerschließung. Darin enthalten sind ebenfalls Flächen von Wegen innerhalb und außerhalb des Siedlungsbereiches, die mit öffentlichem Geh- und Radfahrrecht versehen werden sollen.

Nachrichtlich übernommen wird die Freihaltetrasse der geplanten Straßenbahnanbindung mit den entsprechenden Vorbehaltsflächen für die Trassenführung, Anlage von Haltepunkten und Wendeschleifen.

13. Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen, gleichwohl soll die öffentliche Nutzbarkeit der durch die Grün- und Freiflächen sowie den Landschaftsraum hindurchführenden Wege gesichert werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes unterscheidet im städtebaulichen Konzeptplan zwischen privaten Grünflächen im inneren Siedlungsbereich und privaten Grünflächen im freien Landschaftsraum und als Teilflächen von Grün- und Freiraumvernetzungen.

Innerhalb der östlich des künftigen Siedlungsbereiches gelegenen offenen Landschaft wird eine Flächenkulisse für die Behandlung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Siedlungsbereich (Retentionsfläche zur Entwässerung, ggf. nachgeschaltetes Regenrückhaltebecken) mit ge-

drosselter Ableitung in die östliche Rietzschke für das im Siedlungsbereich anfallende Niederschlagswasser ausgewiesen (vorläufige Flächendisposition).

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Konzept zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft definiert die Flächen innerhalb des Plangebiets, auf denen im Rahmen der Realisierung der einzelnen, den weiteren Planverfahren vorbehaltenen Bauvorhaben jeweilige Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind (s. Plankarte „Zuordnung Siedlungserweiterung und Kompensation“).

Nachrichtlich übernommen wird der innerhalb des Plangebietes befindliche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube Rietzschketal Zweinaundorf“ sowie des Gebietes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

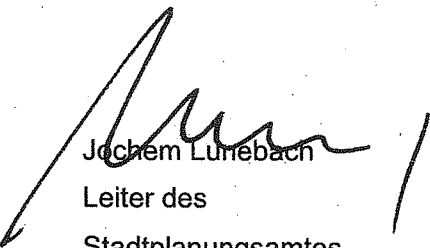
Kosten

Kosten für die Planung und Umsetzung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vollständig vom Projektentwickler getragen. Hinsichtlich der Erschließung trägt der Projektentwickler die finanziellen Aufwendungen zur Schaffung der gesicherten Erschließung für die künftigen Bauflächen. Das heißt, Planung und Herstellung

- von Ver- und Entsorgungsanlagen, dazu notwendiger Medien einschließlich der ggf. erforderlichen Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für diese Medien,
- des inneren Straßensystems und Anschlusses an das örtliche bzw. regionale Straßennetz.

Hierzu werden zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Leipzig im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebietes ein oder mehrere Durchführungsverträge abgeschlossen.

Leipzig, den 15.3.2015


Jochem Lünebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes