

INHALT	SEITE
<b>1 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>2 VERANLASSUNG / PLANUNGSZIELE</b>	<b>2</b>
<b>3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE</b>	<b>4</b>
3.1 Bestehende und laufende Planungen	4
3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
3.3 Denkmalschutz und Milieuwerte	6
3.4 Verkehrserschließung	7
3.5 Ver- und Entsorgung	8
3.6 Natürliche Grundlagen	9
3.7 Altlasten	12
3.8 Eigentumsverhältnisse	14
<b>4 PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>16</b>
4.1 Bebauung und Nutzung	16
4.2 Erschließung	20
4.3 Freiflächen und Grünplanung	22
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>33</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	33
5.2 Maß der baulichen Nutzung	33
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	35
5.4 Erschließung	36
5.5 Grünordnung	38
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>39</b>
<b>7 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN</b>	<b>40</b>
<b>BEIPLÄNE</b>	
PLAN 1: SITUATION 1994	15
PLAN 2: BAUMBESTANDS- UND EINGRIFFSPLAN	27
PLAN 3: GRÜNORDNUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN	32
BEBAUUNGSPLAN NR. 112.1	42

## 1 GELTUNGSBEREICH

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.03.1994 den Beschluß zu Aufstellung des Bebauungsplanes "Dittrichring" gefaßt.

Das Planungsgebiet des Geltungsbereiches wird in zwei Abschnitten bearbeitet. Um den frühzeitigen Baubeginn für die Errichtung eines Verwaltungszentrums der Dresdner Bank, für das auch eine Wettbewerbsentscheidung vorliegt, planungsrechtlich vorzubereiten, wird zunächst das Planungsgebiet zwischen Dittrichring, Gottschedstraße, Zentralstraße, Apels Garten und Otto-Schill-Straße bearbeitet.

Der Geltungsbereich dieses östlichen Teilbereiches umfaßt ca. 2,45 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die westliche Bordsteinkante des Dittrichringes,
- im Süden durch die Straßenachse der Otto-Schill-Straße,
- im Südwesten durch die Südwestgrenze von Apels Garten,
- im Nordwesten durch die Straßenachse der Zentralstraße,
- im Norden durch die Straßenachse der Gottschedstraße.

Neben den teilweise angeschnittenen Flurstücken der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Leipzig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes:

2191/1, 2192/1, 2194, 2194a, 2240, 2241, 2241a, 2243, 2244, 2321, 2323/1, 2323/2, 2324, 2325, 2326, 2327 und 4370 (Apels Garten) sowie 3764 und 4436 (Pleißer, EDV/Wasserwirtschaft).

## 2 VERANLASSUNG / PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt an den Leipziger Promenadenring und liegt gegenüber der Thomaskirche. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch das Neue Rathaus und der Burgplatz. Der unmittelbar am Promenadenring gelegene Bereich Lurgensteins Garten, zwischen Dittrichring, Zentralstraße und Apels Garten, ist für die weitere räumliche und funktionale Entwicklung des Altstadtbereiches von besonderer Bedeutung. Dieser Bereich stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen Markt, Thomaskirchhof und Dorotheenplatz dar. Eine räumliche Schließung des Promenadenringes und damit des städtebaulichen Raumes vor der Thomaskirche ist wesentliches Ziel der Planung. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht über den räumlich begrenzten Stadtkern hinaus das städtebauliche Ziel, auch in diesem Bereich kerngebietstypische Nutzungen anzusiedeln.

Dementsprechend sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet östlicher Teilbereich als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet vor. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen wird ausgeschlossen. In geeigneten Teilbereichen wird ein Mindestwohnanteil von 20 % durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Für die Neuordnung des Gebietes Lurgensteins Garten wurde im Dezember 1993 ein Wettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, auf diesem Gelände ein Verwaltungszentrum der Dresdner Bank zu errichten. Angelehnt an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, sieht das Wettbewerbsergebnis eine fünfgeschossige Bebauung mit einem hinter die Traufe zurückgesetzten Dachgeschoß vor, die traditionelle Maßstabs-Qualitäten wieder aufleben läßt und sich in die umgebende Bebauung einfügt. Der ruhende Verkehr soll in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

Auch im Bereich Apels Garten sollen anstelle der vorhandenen Behelfsbauten, Schuppen und Garagen stadträumlich geordnete Blockstrukturen durch eine viergeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung mit Tiefgarage entstehen (II Sockel- und II zurückgestaffelte Obergeschosse). Da es sich um den Standort der ehemaligen Synagoge handelt, wäre auch die Integration einer kulturellen Einrichtung der israelitischen Religionsgemeinde möglich.

Der überwölbte Pleißemühlgraben ist nach den Zielen des Bebauungsplanes freizulegen; das städtebauliche Umfeld soll als öffentliche Grünfläche künstlerisch gestaltet werden.

Die ehemals bebauten Grundstücksflächen Dittrichring 5-7 bilden eine räumliche Begrenzung zum Promenadenring gerade dadurch, daß sie von einer Bebauung freigehalten werden und ermöglichen eine öffentlich wirksame Gestaltung des offenzulegenden Gewässers. Am Dittrichring befindet sich einer der wichtigsten Abschnitte des z.Z. noch in einer unterirdischen Wöbleitung verlaufenden Pleißemühlgrabens, da der Fluß hier unmittelbare Berührung zum Promenadenring und damit zum Altstadtkern Leipzigs hat. Bei der heute gegebenen, u.a. durch die Verkehrserschließung bedingten, stadträumlichen Enge zielt der Bebauungsplan darauf ab, die Grundstücksflächen Dittrichring 5-7 durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche von einer Bebauung freizuhalten, um am Promenadenring einen direkten Kontakt zwischen Fußgängern und Fluß zu ermöglichen.

Für die Festlegung aller technischen und sonstigen Einzelheiten zur Freilegung des Pleißemühlgrabens ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Unter der Prämisse, die vorhandenen Baulücken stadträumlich wieder zu schließen, kann der vorhandene Baumbestand nur teilweise erhalten werden. Die unvermeidbaren Eingriffe sollen durch umfangreiche Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden und zwar sowohl auf den Baugrundstücken, als auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche und entlang des Pleißemühlgrabens. Hierbei ist insbesondere der landschaftsräumliche Zusammenhang mit dem Promenadenring zu beachten. Grundlage der Bepflanzungskonzeption bildet die Rahmenplanung zur Freilegung des Pleißemühlgrabens.

### **3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE**

#### **3.1 BESTEHENDE UND LAUFENDE PLANUNGEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig als Kerngebiet dargestellt.

Im Randbereich zum Dittrichring verfolgt die Stadt das Ziel, den Pleißemühlgraben auf großer Länge (abschnittsweise) wieder freizulegen. Hierfür wurde ein Gutachten mit dem Titel "Neue Ufer", Rahmenplan zur Offenlegung der Leipziger Flüsse, erstellt. Darin wird der Abschnitt Gottschedstraße - Alter Amtshof als 1. Bauabschnitt definiert, der mit Investorenunterstützung realisiert werden soll. Zur Zeit wird das wasserrechtliche Verfahren betrieben.

Für die Flurstücke 2191/1 und 2192/1 wurde der Antrag auf einen Investitionsvorrangbescheid gestellt, der nach Abstimmung mit den städtischen Ämtern vom Stadtplanungsamt abgelehnt wurde, da hier eine öffentliche Grünfläche entstehen soll.

Die generelle Verkehrsplanung zielt darauf ab, die Bedeutung und Verkehrsbelastung des Innenstadtringes von einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Funktion (Kategorie C II) zur Hauptsammelstraße (Kategorie C IV+) zurückzustufen. Das übrige Straßennetz im Geltungsbereich soll verkehrsberuhigt werden.

Für das geplante Verwaltungszentrum der Dresdner Bank läuft derzeit das Bauantragsverfahren. Auf der Grundlage einer Teilbaugenehmigung wurde 1995 mit dem Bau begonnen.

### 3.2 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Durch Kriegseinwirkungen ist der Geltungsbereich nur noch lückenhaft bebaut. Aus der Zeit der Jahrhundertwende existieren von den Vorderhäusern nur noch folgende Gebäude

- Gottschedstraße 1,
- Dittrichring 1 und 11,
- Otto-Schill-Straße 2 und 4,
- Apels Garten 2,
- Zentralstraße 1 und 7-9 (stark beschädigt).

In der Nachkriegszeit entstanden der Plattenbau des Wohnhauses Zentralstraße 1a-5 sowie mehrere Werkstätten, Schuppen und Garagen auf den Grundstücken Dittrichring 11 und Apels Garten.

In der rückwärtigen Brandwand der Gebäude Gottschedstraße 1 (Stadt) befinden sich nachträglich eingebaute Fenster, die rechtlich unzulässig sind und anbaubedingt geschlossen werden müssen.

Anders verhält es sich dagegen bei den Fenstern im rückwärtigen Flügel des Gebäudes Otto-Schill-Straße 4, der ebenfalls auf der Grundstücksgrenze steht. Hier wurden die Fenster rechtmäßig mit Errichtung des Gebäudes hergestellt, wobei früher möglicherweise ein anderer Grundstückszuschnitt zum Lurgensteinweg existierte. Zu diesem gewerblich genutzten Gebäude sind deshalb ausreichende Abstandsflächen freizuhalten. Der Eigentümer würde jedoch einen Anbau auf 14 m Länge gestatten.

Der mittlere Bereich am Lurgensteinweg wird großflächig als öffentlicher Parkplatz und die am Dittrichring gelegene Freifläche als Lager- und Kfz-Abstellplatz genutzt.

Das Gebäude Zentralstraße 7-9 ist durch Kriegseinwirkungen stark beschädigt. Hier soll in Kürze ein Wiederaufbau erfolgen. In dem Gebäude befinden sich 3 für Leipzigs Kunstszene wichtige kommerzielle Galerien.

Der Plattenbau ist ein reines Wohngebäude; alle übrigen Hauptgebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser.

Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe (medizinische Projektierung, Sparkasse) und freie Berufe (Rechtsanwälte). Im Gebäude Dittrichring 1 ist die Bibliothek der juristischen Fakultät der Universität Leipzig untergebracht. Die Leichtbauten und Garagen an Apels Garten werden durch ein Autohaus als Werkstatt

genutzt. Im Gebäude Apels Garten 2 / Ecke Otto-Schill-Straße ist das Stadtreinigungsamt untergebracht. Im Gebäude Gottschedstraße 1 befindet sich eine Poststelle.

### 3.3 DENKMALSCHUTZ UND MILIEUWERTE

Das Areal liegt außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Leipzig. Belange der archäologische Denkmalpflege werden im Bereich des Pleißemühlgrabens, dem angrenzenden Uferstreifen sowie der ehemaligen Thomasmühle berührt.

Soweit Bauvorhaben diese Zone berühren, sind archäologische Rettungsgrabungen unerlässlich. Da die mittelalterlichen Oberflächen erst in Höhe des heutigen Grundwasserspiegels zu erwarten sind, muß eine entsprechende Wasserhaltung gewährleistet sein.

Es wurde darauf hingewiesen, daß sich im Kellerbereich der Hintergebäude Dittrichring 5 und 7 ggf. noch Reste der ehemaligen Thomasmühle befinden. Diese Bereiche sind bauarchäologisch zu untersuchen. Bezüglich des Bauvorhabens der Merkur Grundstücks-Gesellschaft mbH wurde das Landesamt für Archäologie beteiligt. Es fanden mehrere Gespräche statt, die zum Abschluß einer Grabungsvereinbarung führten.

Bei sämtlichen bestehenden Altbauten handelt es sich um Baudenkmäler, die sich - bis auf das Gebäude Zentralstraße 7-9 - in einem relativ guten Erhaltungszustand befinden. Das Gebäude Dittrichring 1/Otto-Schill-Straße 2 wurde instandgesetzt und prägt diesen Bereich durch die über zwei Geschosse reichende Sockelzone mit Bibliothek und sonstigen Gewerbebetrieben und die reich verzierte Eckgestaltung mit Erkern und Türmchen.

Seitens des Grundstückseigentümers Otto-Schill-Straße 4 wurde ein Abriß des um 1910/1920 errichteten Hofflügels in Erwägung gezogen. Das eingeschaltete Dezernat VI, Referat Denkmalschutz, teilte hierzu mit, daß einem Abbruch des rechten Seitenflügels vorbehaltlich zugestimmt werden könnte. Die Genehmigung würde unter der Voraussetzung der detailgetreuen Restaurierung des Vorderhauses nach Vorgaben des Referates Denkmalschutz erteilt. Es wurde ferner darauf hingewiesen, daß ein Neubau an Stelle des Seitenflügels dem Umgebungsschutz der historischen Nachbarbebauung und der städtebaulichen Situation Rechnung tragen müßte. Dies betrifft insbesondere die der Otto-Schill-Straße zugewandten Hausseiten, deren Erscheinungsbild sich der hochwertigen Architektur des 19. Jahrhunderts (Otto-Schill-Straße 4, Vorderhaus, und Otto-Schill-Straße 2) in sensibler Weise einfügen müßte.

Für das ca. 1920 errichtete Gebäude Zentralstraße 7-9, das durch Art deco-Elemente eine besondere Prägung aufweist, wird der denkmalgerechte Wiederaufbau bezüglich der Fassadengestaltung gefordert.

Wegen der Qualität der vorhandenen Bausubstanz und der Nähe und Blickbeziehung zur Thomaskirche werden aus denkmalpflegerischer Sicht hohe Gestaltungsansprüche im gesamten Geltungsbereich gestellt.

Die aufgerissene Geländemitte, der Plattenbau, die unansehnlichen Hintergebäude und die zahlreichen Schuppen werden in diesem Zusammenhang als städtebaulicher Mißstand gewertet, der beseitigt werden soll.

Auch aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Freilegung der Pleiße große Bedeutung beigemessen.

### 3.4 VERKEHRSERSCHLISSUNG

Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Dittrichring als Hauptverkehrsstraße tangiert, der mit ca. 42.000 Kfz / 24 h DTV belastet ist. Durch die in Straßenmitte verkehrende Straßenbahn mit Haltestelle vor der Thomaskirche ist eine relativ gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Der Knotenpunkt Gottschedstraße ist LZA-geregelt, so daß hier im Haltestellenbereich gesicherte Fußgängerüberwege existieren.

Die Gottschedstraße und Otto-Schill-Straße sind Sammelstraßen, die Zentralstraße ist als Erschließungsstraße und Apels Garten als Anliegerweg einzustufen. Das Planungsgebiet soll nach den Zielvorstellungen des Amtes für Verkehrsplanung Teil einer Tempo-30-Zone werden.

Für den ruhenden Verkehr, auch zur Versorgung der Innenstadt, befindet sich in der Gebietsmitte ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen. Dieser Parkplatz ist über den ehemaligen Lurgensteinsteg an den Dittrichring und die Zentralstraße angebunden. Durch das geplante Verwaltungszentrum wird dieser Parkplatz beseitigt. Es verbleiben für die öffentliche Nutzung die Schrägparkplätze in der Otto-Schill-Straße sowie die Längsparkplätze am Fahrbahnrand in der Gottschedstraße und Zentralstraße. Dieses Angebot ist für die vorhandene Bebauung, die über keine bzw. nur wenige private Stellplätze verfügt, unzureichend. Um den Verlust größtenteils auszugleichen, wurde mit der Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH vereinbart, die im 1. UG geplanten Stellplätze (ca. 95 Stück) über die Banköffnungszeiten hinaus (bis 19.<sup>00</sup>Uhr) als öffentliche Parkplätze zu nutzen.

Radwege existieren im Geltungsbereich nicht. Die hohe Verkehrsgefährdung am Dittrichring erfordert die Anlage sicherer und attraktiver Radwege auch als Konkurrenzangebot zum motorisierten Individualverkehr. Da die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Gehwege z.T. nur ca. 3,0 m Breite aufweisen, können hier keine separaten Radwege geschaffen werden; dieses wäre nur im Fahrbahnbereich möglich. Die Fahrbahn liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Als Alternative bietet sich im Geltungsbereich der laut Rahmenplan geforderte Weg parallel zum Pleißemühlgraben an, zumal der Pleißemühlgraben bereits vor der Hauptkreuzung Karl-Tauchnitz-Straße / Martin-Luther-Ring wieder den Dittrichring tangiert.

Die Querungsmöglichkeiten des Dittrichringes sind für Fußgänger unzureichend, so daß hier ein hohes Gefährdungspotential besteht. Lösungsmöglichkeiten, z.B. in Höhe der Otto-Schill-Straße, entziehen sich einer Regelung in diesem Bebauungsplan.

### 3.5 VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein stadttechnisch voll erschlossenes Gebiet.

Die Abwasserbeseitigung des Neubauvorhabens der Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH, Berlin, erfolgt durch Anschluß an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 850 x 1300 in der Zentralstraße. Am einzig möglichen Anschlußpunkt liegt die Kanalsohle bei 105,43 m üNN. Hierauf ist die Anschlußhöhe abzustimmen.

Für die Regenwasserverwendung und -beseitigung ist ein ökologisch sinnvolles Konzept zu entwickeln, das auch dazu beiträgt, Trinkwasser zu sparen. Die örtliche Regenspende beträgt ca. 100-125 l / s / ha. Das überschüssige Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll in die Pleiße eingeleitet werden, um das vorhandene Abwasser-Mischsystem zu entlasten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Anschluß an die Wasserversorgung kann und soll in der Zentralstraße vorgenommen werden. Die Stadtwerke stellen voraussichtlich kein Löschwasser für den Objektschutz zur Verfügung, so daß die Löschwassermenge zu 100 % bevorratet werden müßte.

Über das Grundstück der Merkur Grundstücks-Gesellschaft mbH verläuft eine Fernwärmeleitung, die baubedingt verlegt werden mußte. Eine Umstellung von Dampf auf Heißwasser ist geplant. Im übrigen stellt die Fernwärmeversorgung



kein Problem dar. Eine Gasversorgung ist grundsätzlich möglich, jedoch wird eine weitere Ausdehnung des Erdgasnetzes nicht forciert. Aufgrund der energetischen Konzeption der Stadt Leipzig wird der Einsatz von Fernwärme gewünscht. Gleichzeitig ist die Nutzung der Solarenergie möglich.

Die Stromversorgung kann nach derzeitigem Stand durch Einschleifung eines in der Zentralstraße verlaufenden 10-kV-Kabels erfolgen. Dieses Kabel führt zur Trafostation 5166. Aufgrund der voraussichtlichen Leistungsabnahme von 600-800 kVA ist eine abnehmereigene Trafostation zu errichten (baulich integriert). Das vorhandene Niederspannungskabel auf dem Flurstück 2321, das die Parkplatz-Mastleuchte versorgt, kann im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes stehen die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, deshalb müssen bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Die Trassen zur Einspeisung des Merkur-Projektes sind bereits abgestimmt. Ein Anschluß an das vorhandene örtliche Breitbandverteilsnetz ist möglich. Somit können alle erforderlichen Anschlüsse kurzfristig realisiert werden.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

### 3.6 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 7 SächsNatSchG die begleitende Erstellung eines Grünordnungsplanes. Hiermit wurde seitens der Merkur Grundstücks-Gesellschaft mbH das Büro der Garten- und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. E. L. Sommerlad, Giessen, beauftragt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung (siehe Baumbestands- und Eingriffsplan sowie Grünordnungs- und Gestaltungsplan) sind in den Bebauungsplan und dessen Begründung integriert worden.

Das Planungsgebiet ist nahezu flach und liegt zwischen ca. 108 und 110 m üNN. Im Bereich des Bauvorhabens der Merkur ist die mittlere Geländehöhe mit ca. 108,50 m anzusetzen. Die ökologischen Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt; die Bodenqualitäten sind ökologisch schlecht (Bodenwertkategorie VI).

Es ist folgendes geologische Normalprofil zu erwarten:

MÄCHTIGKEIT	GEOLOGISCHE BEZEICHNUNG	GEOLOGISCHES ALTER
3 bis 4 m	Aufschüttung (Trümmerschutt, Aushubmassen des Karl- Heine-Kanals, sog. „Heine-Knack“)	
3 bis 5 m	Auelehm, weich, mit organischen Beimengungen	Qurtär, Holozän
8 bis 10 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Qurtär, Holozän, Weichsel- und Elsterkaltzeit
> 10 m	Freinsand, schluffig und Schluff	Tertiär (Braunkohlenzeit)

Wegen der mächtigen Aufschüttungen und des mächtigen Auelehms liegt ein ungünstiger Baugrund vor. Baugrunduntersuchungen sind deshalb unbedingt erforderlich.

Etwa 5.250 m<sup>2</sup>, entsprechend rund 21 % der Flächen sind offene, unversiegelte Flächen. Bei einem Großteil dieser Flächen handelt es sich um Schotter- und ungepflegte Rasenflächen, die teilweise auch zum Parken herangezogen werden. Alle übrigen Flächen sind mit Asphalt, Beton oder Plattenbelägen befestigt bzw. überbaut.

Der Grundwasserspiegel steht auf einer Höhe von ca. 106 m üNN, d.h. ca. 2,5-3,0 m unter Geländehöhe. Der Grundwasserstrom verläuft in Richtung Ost-West, d.h. von der Thomaskirche in Richtung Planungsgebiet. Die Strömungsrichtung des Grundwassers läßt keine Probleme erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Hauptgrundwasserleiters ist infolge Überdeckung nicht zu erwarten. Partiiell ist eine Belastung des oberen Grundwasserleiters im Planungsgebiet und im angrenzenden Bereich vorhanden. Eine Verbindung der Grundwasserleiter zum Ableiten von Grundwasser ist nicht möglich.

Bei dem Bau der zweigeschossigen Tiefgarage, die ca. 3,5-4,0 m in den Grundwasserspiegel eingreift, ist eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, da hierdurch eventuell Altlasten aus fremden Grundstücken angesogen werden können.

Der vom Büro Sommerlad erstellte Bestands- und Eingriffsplan weist 86 vorhandene Bäume aus. Hinsichtlich der Arten handelt es sich überwiegend um Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Akazien (*Robinia pseudoacacia*) und gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). In nur wenigen Einzelexemplaren sind Götterbäume, Rotdorn, Winterlinden, Pappeln und eine Roßkastanie anzutreffen.

Herausragende Exemplare sind hinsichtlich Art und Größe folgende Bäume, die als besonders erhaltenswert eingestuft werden (Kronendurchmesser/Höhe):

Nr. 1 und 2	<i>Populus hybr.</i>	Ø 15-17 m,	Höhe 20-22 m
Nr. 82	<i>Populus tremula</i>	Ø 5 m,	Höhe 18 m
Nr. 60 und 62	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Ø 14-15 m,	Höhe 12-18 m
Nr. 67 und 75	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Ø 10 m,	Höhe 12-16 m
Nr. 68 und 69	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Ø 10-14 m,	Höhe 15-18 m
Nr. 76	<i>Fraxinus excelsior</i>	Ø 12 m,	Höhe 15 m
Nr. 15	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ø 8 m,	Höhe 10 m
Nr. 17 und 19	<i>Tilia cordata</i>	Ø 8 m,	Höhe 10 m

Die beiden Rotdorn (Nr. 40 und 43) weisen einen mangelhaften Kronenaufbau aufgrund eines nicht fachgerechten Rückschnitts auf. Mehrere Bäume sind im Stammbereich tlw. stark beschädigt. Im übrigen stehen viele Exemplare zu dicht an Gebäuden oder zu dicht zusammen, so daß es ihnen an ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten mangelt.

Infolge der geplanten Bebauung, Freilegung der Pleiße und Gestaltung der Grünfläche sind voraussichtlich folgende Bäume zu beseitigen:

- BV der Merkur Nr. 13-29, 40-52, 60-61, 63-65 und 70-76 (42 Stück)
- Apels Garten, Nr. 66-69, 77-79 und 80-81 (9 Stück)
- Freilegung der Pleiße, Nr. 82-86 (5 Stück)
- Grünfläche Dittrichring, Nr. 3-12 (10 Stück)

Im Bereich der Grünfläche wird vom Grünflächenamt der Austausch der jungen Ahornbäume gegen Linden gewünscht.

Sämtliche Bäume weisen einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm auf und gehören somit zu den geschützten Bäumen gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Nach dieser Satzung ist bei gewerblichen Bauvorhaben 3-facher Ersatz (in Form von jungen Bäumen mit geringem Stammumfang) zu leisten oder es ist ein Ablösebetrag zu zahlen.

### 3.7 ATTLASTEN

Durch Bereitstellung von Fördermitteln des Freistaates Sachsen war eine flächendeckende historische Erkundung und Erstbewertung der vorhandenen Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen vorgesehen. Für das Grundstück der Merkur Grundstücks-Gesellschaft mbH wurde bereits 1992 durch das Institut für Erd- und Grundbau, Ingenieurbüro Dr. K. Waschek Nachf. GmbH & Co. eine orientierende Schadstoffuntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden wie folgt zusammengefaßt:

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Reifenlager, Bürogebäude, Garage, Kesselhaus mit Dampfumformerstation sowie ein Wohnhaus. Im Westteil sind unterirdisch teilweise verfüllte Kellergewölbe als Reste der früheren Bebauung vorhanden. Im südwestlichen Bereich existierte vor 1945 eine Tankstelle. Zwei Tankbehälter sind noch untertage vorhanden. An der Nordgrenze des Grundstückes lagerte Medizintechnik.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden 3 Bohrsondierungen mit Tiefen zwischen 3,1 m und 5,0 m niedergebracht. Im Labor erfolgte eine organoleptische Ansprache (Sinnesbefund) der Bodenproben sowie eine geologische Einstufung der Darstellung des Schichtenaufbaus. Unter der Auffüllung bis zu einer Tiefe von 4,5-4,7 m steht Auelehm, bestehend aus tonigem, feinsandigem, z.T. feinkiesigem Schluff an. Darunter wurde feinkiesiger Mittelsand bzw. grobsandiger, z.T. schwach schluffiger Feinkies angetroffen. Das Grundwasser stand bei 4,5 m unter Flur an (BS 1).

Die chemisch-physikalischen Untersuchungen ergaben nur bei Kupfer erhöhte Gehalte. Bei BS 1 lag die Kupferkonzentration mit 442 mg/kg deutlich über dem Prüfwert (B-Wert) der Hollandliste von 100 mg/kg. Die Gehalte an Blei, Quecksilber und Zink lagen alle unter den Prüfwerten. Die BS 3 ergab einen vergleichsweise erhöhten Mineralölgehalt, der mit 647 mg/kg aber unter dem Prüfwert liegt.

Im übrigen wiesen die Bodenproben keine nennenswerte Konzentration an den Schwermetallen Cadmium, Chrom und Nickel sowie AOX auf.

Bei den festgestellten Schadstoffbelastungen (Kupfer) handelt es sich um Verunreinigungen innerhalb der Auffüllungen; es ist ein Eintrag von der Oberfläche anzunehmen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde der rückwärtige Teil des Grundstückes Dittrichring 11 im Bebauungsplan-Entwurf als Altlasten-

---

<sup>1</sup>Gutachten Nr. K 92097 vom 5. Juni 1992

verdachtsfläche gekennzeichnet. Inzwischen sind die Untersuchungen im Bereich des Merkur-Bauvorhabens abgeschlossen. Die Auswertung der Ergebnisse der vertiefenden Altlastenuntersuchungen am Standort Dittrichring 7-11 ergeben nach Mitteilung des AfU folgende Schlußfolgerungen für diesen Bebauungsplan:

1. Die altlastenrelevanten Ausrüstungen bzw. Ausrüstungsgegenstände der ehemaligen gewerblichen Nutzungen des Grundstücks Dittrichring 7-11 wurden umweltgerecht entsorgt.  
Im Ergebnis der baubegleitend und nach Abschluß der Entsorgung stattgefundenen Probennahmen und Analysen wurden keine umweltrelevanten Schadstoffbelastungen festgestellt.
2. Die historischen Erkundungen des Planungsgebietes ergaben neben dem Grundstück Dittrichring 7-11 keine Altlastenverdachtsstandorte.
3. Im Bebauungsplangebiet "Dittrichring - östlicher Teilbereich" befinden sich keine Altlastenflächen, die nach § 9 Abs. 5 Punkt 3 des Baugesetzbuches im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind.

Dementsprechend entfällt in der Bebauungsplan-Satzung die vorgenommene Kennzeichnung.

### 3.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Drei Baugrundstücke und der zwischen den Flurstücken 2241 und 2243 liegende Streifen (Apels Garten) befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH, Berlin, ist Verfügungsberechtigte der 3 Flurstücke, auf denen das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank errichtet werden soll. Die geplante Gebäudefront zum Dittrichring ragt jedoch teilweise in die Parzellen der Pleiße; andererseits ragt ein Grundstücksteil der Merkur in den Pleißemühlgraben, der für die Offenlegung des Gewässers benötigt wird. In diesem Bereich sind somit bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, was durch Grundstücksteilung nach §19 BauGB oder durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff BauGB erfolgen kann. Hier sind in der Bilanz ca. 70 m<sup>2</sup> durch die Merkur zu erwerben. Die Flurstücke 2191/1 und 2192 / 1 wurden bereits der Stadt zugeordnet.

Im Bereich Apels Garten empfiehlt sich eine Zusammenfassung der Flurstücke 2241-2243 und eine Grenzbereinigung zu den Flurstücken 2240 und 2241a. Hier kann die Bodenordnung der Privatinitiative überlassen bleiben, so daß keine gesetzliche Baulandumlegung erforderlich wird.

Die Stadt Leipzig ist grundsätzlich bereit, den zwischen den Flurstücken 2241 und 2243 liegenden Teil des Flurstücks 4370 (Apels Garten) an Private zu veräußern, um damit ihren Beitrag für eine sinnvolle Bodenordnung und Bebaubarkeit der Grundstücke zu leisten.

Neben der zulässigen gewerblichen Nutzung im Kerngebiet soll entsprechend der Leipziger Innenstadt-Regelung allgemein ein Mindestanteil von 20 % der Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden. Das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank ist aus funktionellen Gründen von dieser Vorschrift ausgenommen, zumal diese Zielsetzung nicht zum Gegenstand der Wettbewerbsausschreibung gemacht wurde.

Zur Herstellung guter Wohnbedingungen ist die schallschutzgerechte Grundrißgestaltung und Orientierung der Wohnungen und Wohnräume zu beachten. Zur Besonnung der Wohnungen sind die Forderungen der DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen - einzuhalten.

Die schulische Versorgung der Wohnbevölkerung kann durch die 76. Grund- und Mittelschule erfolgen. Diese hat in allen Klassenstufen, auch für die kommenden Jahre, ausreichende Aufnahmekapazitäten.

Die notwendigen Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Grundstücken im Innenhofbereich, möglichst als Gemeinschaftsanlagen zu schaffen. Für die Jahrgangsstufen 6-12 und 12-16 Jahre wird die Einrichtung eines Spielplatzes auf der Grünfläche nordwestlich der Zentralstraße angestrebt. Diese Planungsabsicht fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dittrichring - westlicher Teilbereich".

Die vorgeschlagene Bebauung weist hinsichtlich der Grundfläche etwa folgendes Maß der baulichen Nutzung auf:

Tab. 1: GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND ZULÄSSIGE ÜBERBAUUNG

LAGE / BEZEICHNUNG	FLURSTÜCKS- -NUMMER	GESAMT- GRÖSSE	DAVON IM BAULAND	GRZ	ZULÄSSIGE GRUNDFL.
Zentralstraße 1a-5	2323 / 1	1.188	1.188	0,40	475
Apels Garten	2241a	700	640		
	2241	1.020	1.020		
	4370 tlw.	777	128		
	2243 tlw.	370	350		
		2.867	2.138	0,50	1.069
Zentralstraße 7-9	2244	820	820	0,70	574
Merkur Grundstücks- Gesellschaft mbH (EDV, Wasserwirtsch.) (Lurgensteinweg)	2321	5.230	5.230		
	2323 / 2	375	375		
	2324 tlw.	2.314	3.275		
	3764 tlw.	1.110	90		
	4436 tlw.	649	8		
?	?	?	12	0,70	6.293
Otto-Schill-Straße 4	2240 tlw.	1.750	1.645		
	4436 tlw.	649	5		
			1.650	0,75	284
Zentralstraße 1	2327	379	379	0,75	284
Gottschedstr. 1	2325	427	427		
	2326	372	372		
		799	799		
Dittrichring 1	2194a	490	490		
Otto-Schill-Straße 2	2194	1.010	1.010		
		1.500	1.500		
Σ BAUGEBIETE			17.464	Ø 0,69	12.116



## 4 PLANUNGSKONZEPTION

### 4.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das städtebauliche Konzept basiert in der Gebietsmitte auf dem prämierten Wettbewerbsergebnis der Architekten Kraemer, Sieverts & Partner, Frankfurt a.M. für das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank. Um das Straßenbild optisch zu beruhigen und klar zu definieren, sieht der Entwurf eine Schließung der Baulücke am Dittrichring hinter dem Pleißemühlgraben, vor. Dadurch entsteht an der Thomaskirche eine dreiecksförmige Platzfläche, die im Kontext zum Promenadenring steht und deshalb als Grünfläche entwickelt soll. Das Gebäude Dittrichring 1 bildet die südliche Platzkante und bleibt dadurch visuell vollständig erlebbar.

Das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank, in dem ca. 500 Mitarbeiter beschäftigt sein werden, ist prinzipiell als freistehender Baukörper konzipiert. Anbauten an die vorhandene Bebauung sind deshalb nur dort vorgesehen, wo es sich um geschlossene Brandwände handelt bzw. keine ausreichenden Abstandsflächen eingehalten werden können. Ein Anbau in geschlossener Bauweise ist somit zu den Gebäuden Gottschedstraße 1, Dittrichring 11 und Zentralstraße 7-9 geboten.

Von einem Anbau an den rückwärtigen Flügel Otto-Schill-Straße 4 wurde abgesehen, um in die bestehende Bausubstanz mit Fenstern nicht einzugreifen. Damit verbleibt eine ca. 9 - 10 m breite Freifläche, die vom Pleißemühlgraben aus einen Einblick in den durchgrünten Innenhof ermöglicht und für Fußgänger und Radfahrer durchwegbar ist.

Da der Plattenbau seitlich keine Fenster aufweist, ist ein Anbau durch die Bank möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Um die Innenhofsituation an der Nordwestecke des Geltungsbereiches langfristig zu verbessern und bessere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu erreichen, sollen im Fall von Um- und Neubaumaßnahmen die Seitenflügel auf den Flurstücken 2326 und 2327 nicht wiedererrichtet werden.

Das Bankgebäude gliedert sich in einen Kopfbau mit vorgelagerter Stadtloggia am Dittrichring und in vier Riegel in Ost-West-Richtung, die durch leichte, dazwischengehängte Bauteile verbunden sind. Im Inneren werden großzügige, grüne Innenhöfe gebildet, die für alle Büros einen gestalteten Ausblick erlauben. Der Altbau Dittrichring 11 wird in die Gesamtstruktur integriert und durch einen Annex ergänzt, so daß sich bessere Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Die Gebäudehöhe vermittelt mit fünf Geschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoß bzw. der Stadtloggia zwischen den unterschiedlichen Höhen der Nachbarbebauung.

Das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank trägt der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung, indem hinter einer durchsichtigen Platzwand eine Stadtloggia gebildet wird. Sie ist von den umgebenden Straßen deutlich einsehbar und bietet den Blick auf eine interessante und rhythmisch gegliederte Innenfassade. Die Loggia kann als Raum für Wanderausstellungen, öffentliche Veranstaltungen und zum Verweilen genutzt werden.

Die Loggia dient darüber hinaus als zentraler Hauptzugang zur Stadt und als Verbindungsteil zwischen Bürogebäude, Filiale und dem Altbau. Es ist beabsichtigt, an die Loggia ein "Café am Fluß" für Kunden und Besucher, einen Laden und den 24 Stunden zugänglichen Automaten-service der Bank anzugliedern.

Die Loggia fungiert als klimatische Pufferzone und als Lärmschutz zur Straße. Sie ist brandschutztechnisch und bauordnungsrechtlich als Außenraum (Außenluft) anzusehen. Durch die Vielfältigkeit der optischen Eindrücke zwischen Platzfassade und Gebäudekopf erhält das Gebäude seine besondere Attraktion. Die Kantine ist auf dem Dach mit Blick auf die Thomaskirche angeordnet. Die davorliegende Dachterrasse wird durch ein leichtes, weit in den Dreiecksplatz ragendes Flachdach überdeckt. Dadurch wird ein weit zurückliegendes Technikgeschoß nicht sichtbar in Erscheinung treten.

Im Bereich Apels Garten sieht der Bebauungsplan vor, an den Nebenflügel des Gebäudes Otto-Schill-Straße 4 anzubauen und ein Pendant zum Gebäude Zentralstraße 7-9 zu schaffen. An der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 2243 und 2244 endet dieser Neubau ebenso in offener Bauweise, wie der Altbau Zentralstraße 7-9, der giebelseitig auch eine Vielzahl von Fenstern aufweist.

Der Anliegerweg Apels Garten erhält gegenüber der zweigeschossigen Bebauung des Autohauses einen klar gefaßten Straßenraum mit engen, gassenartigen Proportionen, was hier städtebaulich erwünscht ist und der historischen Situation entspricht. Hier stand vor dem 2. Weltkrieg eine Synagoge der jüdischen Gemeinde. Der geplante Neubau kann hinsichtlich der Höhenentwicklung zwei Sockelgeschosse für eine gewerbliche und kulturelle Nutzung und darüber zwei weitere zurückgesetzte Vollgeschosse sowie einen ausgebauten Dachraum erhalten. Damit werden ausreichende Gebäudeabstände und Abstandsflächen an der schmalen Straße Apels Garten gewahrt. Bei der zulässigen Gebäudetiefe ist es möglich, eine kulturelle Einrichtung in Anlehnung an die ehemalige Nutzung zu integrieren.

## 4.2 ERSCHLIESSUNG

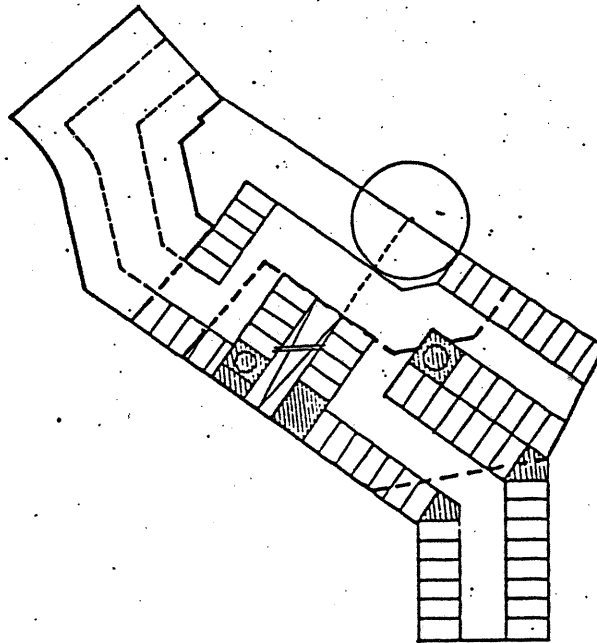
Zur Erschließung des Verwaltungszentrums der Dresdner Bank ist am Ditt-  
richring nur eine Vorfahrt ohne Parkmöglichkeiten vorgesehen. Diese kann  
auch für die Andienung der Häuser Dittrichring 1/Otto-Schill-Straße 2 genutzt  
werden. Im übrigen erfolgt die Kfz-Erschließung und Anlieferung des  
Verwaltungszentrums der Dresdner Bank ausschließlich von der Zentralstraße,  
die über den LZA-geregelten Knotenpunkt Dittrichring/Gottschedstraße gut  
anfahrbar ist. Die Einfahrt in einen Anlieferhof und der Tiefgaragenanschluß  
sind gebündelt in Gebäudemitte geplant. Das Gebäude ist einschließlich der  
Höfe vollständig zweigeschossig unterbaut. Eine Unterbauung der Hoffläche  
hinter dem Altbau Dittrichring 11 wird im Bebauungsplan zugelassen, ist derzeit  
aber nicht geplant. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen  
auch für eine Unterbauung nicht zur Verfügung.

Bei der vorgeschlagenen Neubebauung Apels Garten sollen die Pkw-Stell-  
plätze in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Diese soll  
sich als Gemeinschaftsanlage unter sämtlichen Baugrundstücken erstrecken  
und kann auch die bebauten Grundstücke mit erfassen. Die Tiefgaragenrampe  
ist auf dem zwischen den Flurstücken 2241 und 2243 liegenden Teil des  
städtischen Flurstücks 4370 vorgesehen. Die Stadt Leipzig ist bereit, diese  
Fläche an die Eigentümerin des (kleinen) Flurstücks 2243 zu veräußern, so  
daß die Rampe überbaut werden kann. Die Veräußerung erfolgt mit der  
Verpflichtung, hier eine Tiefgaragenrampe zu schaffen und die Benutzung und  
Durchfahrung durch die angrenzenden Flurstücke 2240, 2241a, 2241, 2243  
und 2244 zu dulden. Zugleich besteht für die Eigentümer der Flurstücke 2241  
und 2243 die Pflicht, die Tiefgarage so an die Nachbargrundstücke anzubauen,  
daß deren Teile der Tiefgarage zweckmäßig angebunden werden können.

Auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Grund-  
stückseigentümern sollte die Tiefgarage in einem Zuge als Gemeinschafts-  
anlage hergestellt und unterhalten werden. Sonstige Fragen hinsichtlich der  
Kostenteilung und ggf. erforderlicher Grenzänderungen bleiben der  
Privatinitiative überlassen und sind privatrechtlich zu regeln.

Nachfolgender Vorschlag zur Organisation der Tiefgarage dient nur dem  
Verständnis und ist nicht verbindlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte  
Abgrenzung der Gemeinschaftstiefgarage läßt auch andere Organisa-  
tionsformen zu.

## VORSCHLAG TIEFGARAGE APELS GARTEN (ca. 60 Stellplätze)



Der aus der vorgeschlagenen bzw. geplanten Neubebauung resultierende Stellplatzbedarf wird in nachfolgender Tabelle überschlägig nach der Sächsischen Bauordnung nebst Verwaltungsvorschriften ermittelt.

Tab. 2: ABSCHÄTZUNG DES STELLPLATZBEDARFS (Neubauten)

BAUGEBIET		NEUBAUTEN APELS GARTEN	VERW:-ZENTRUM DRESDNER BANK
Grundstücksfläche		1.498	8.990
GRZ		0,50	0,70
zulässige Grundfläche		749	6.293
mögliche / geplante	ca.	2.600	27.900
Geschoßfläche			
Nettonutzfläche (Läden, Büros)	ca.	1.200	<sup>1)</sup> 10.000
Wohnfläche	ca.	980	-
Stellplatzbedarf Läden / Büros (je 35 m <sup>2</sup> NF)		35	285
Stellplatzbedarf Wohnungen (je WE 70 m <sup>2</sup> )		14	-
STELLPLATZBEDARF INSGESAMT		49	285

<sup>1)</sup> nach Angaben des Investors

Da der übrige Altbaubestand über keine privaten Stellplätze verfügt, muß bei Neubauvorhaben mindestens der Eigenbedarf nachgewiesen werden.

Mit der Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH wurde vertraglich vereinbart, daß die Tiefgarage im 1. UG mit ca. 95 Stellplätzen über die Geschäftszeit der Bank hinaus von Montag bis Freitag bis 19. Uhr als öffentliches Parkhaus betrieben wird.

Für Fußgänger und Radfahrer sieht der Gestaltungsplan einen neuen kombinierten Fuß- und Radweg von 3,0 m Breite parallel zum Pleißemühlgraben vor. Dieser soll südlich des Plaungsgebiets seine Fortsetzung Richtung Alter Amtshof finden. Ausgehend von diesem Weg soll das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank durch Brücken über die freigelegte Pleiße fußläufig erschlossen werden.

Der Anschluß der Neubauvorhaben an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen weist, wie unter Punkt 3.5 dargelegt, keine besonderen Probleme auf. Der Fernheizkanal wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken an den Südrand des Grundstückes verlegt. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Im Bereich der freizulegenden Pleiße erfolgte der Anschluß an den Bestand als Provisorium.

#### 4.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNPLANUNG

##### • MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Wesentliches Ziel der Freiflächen- und Grünplanung im öffentlichen Bereich ist die Freilegung des Pleißemühlgrabens, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Dittrichring und Pleißemühlgraben und die Herstellung eines grabenbegleitenden Geh- und Radweges im Zuge des Dittrichringes. Mit diesen Maßnahmen sollen zugleich die unvermeidbaren und auf den Baugrundstücken nicht ausgleichbaren Eingriffe als Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Für die ca. 10 m breite Parzelle des Pleißemühlgrabens wird abweichend von dem Wandelt-Gutachten folgender Regelquerschnitt vorgeschlagen:

4,0 m Pleißemühlgraben im Rechteckprofil,

3,0 m Begleitgrünstreifen für die Baumbepflanzung sowie für Sitzstufen und Sitzbänke,

3,0 m kombinierter Geh- und Radweg.

10,0 m

=====

Der Anschluß des freizulegenden Abschnittes an den Bestand erfolgt in Abhängigkeit von dessen Gestaltung ggf. als Provisorium. Die technischen Einzelheiten der Pleiße-Freilegung sind in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu klären. Nach dem Rahmenplan ist in Höhe Lurgensteinweg der Einbau eines Wehrs geplant, um den Wasserspiegel anzuheben. Im übrigen wird auf den Entwurf des Architekturbüros Wandelt verwiesen.

Für die übrige Gestaltung der Grünfläche soll eine künstlerische Gesamtkonzeption entwickelt werden, so daß die Darstellungen im Grünordnungs- und Gestaltungsplan als vorläufig zu betrachten sind. Ziel ist hier die Einordnung eines Kunstobjektes bzw. die Gestaltung der Fläche einschließlich Pleiße als künstlerisches Gesamtobjekt. Da die fußläufige Erschließung des Verwaltungszentrums der Dresdner Bank und des Grundstückes Dittrichring 1 vom Dittrichring aus erfolgt, wird am Südenende der Grünfläche eine platzartige Gestaltung vorgeschlagen, die als Vorfahrt fungiert und den Blick auf die Thomaskirche freigibt. Vor dem Grundstück Dittrichring 1 besteht ferner Bedarf für eine Feuerwehraufstellfläche 3x8 m sowie für Fahrradabstellplätze und Mülltonnenstandplätze, die bei der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

#### • BODENVERSIEGELUNG

Ziel der Planung ist, den vorhandenen Grad der Bodenversiegelung nicht zu erhöhen. Derzeit sind im Bereich der Baugrundstücke  $\approx 77\%$  überbaut und versiegelnd befestigt. Im öffentlichen Bereich der Verkehrsflächen sind  $\approx 83\%$  versiegelt. Insgesamt liegt im Geltungsbereich ein Versiegelungsgrad von knapp  $79\%$  vor.

Tab. 3: BODENVERSIEGELUNG - SITUATION

NR.	BAUGEBIET	GRUNDST. FLÄCHE	BE- BAUT	BEFEST./ UNTERB.	GRÜN- FLÄCHE	VERSIEG. GRAD (%)
1	Zentralstr. 1ä-5	1.188	424	265	499	58,0
2	Apels Garten	2.198	671	1.042	485	77,9
3	Zentralstr. 7-9	820	570	0	250	70,0
4	VZ Dresdner Bank	8.990	1.365	5.070	2.555	71,6
5.1	Otto-Schill-Str. 4	1.650	1.173	287	190	88,5
5.2	Zentralstr. 1	379	356	23	0	100,0
6.1	Gottschedstr. 1	799	764	35	0	100,0
6.2	Dittrichring 1 / Otto-Schill-Str. 2	1.500	1.400	100	0	100,0
Σ	BAUFLÄCHEN	17.524	6.723	6.822	3.979	77,3
	ÖFF. VERKEHRS- / GRÜNFL.	7.226	0	5.995	1.231	83,0
	INSGESAMT	24.750	6.723	12.817	5.210	78,9

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl orientieren sich am Bestand, am prämierten Wettbewerbsergebnis für das Verwaltungszentrum der Dresdner Bank und im übrigen an stadträumlich verträglichen Baustrukturen für ein innerstädtisches Gebiet. Im Durchschnitt aller Grundstücke kann eine mittlere GRZ von 0,69 erreicht werden (s. Tab. 1). Da die zulässige GRZ im Bestand und auch im Baugebiet 4 nicht bis zur letzten Kommastelle ausgenutzt ist, ergibt sich real eine Durchschnitts-GRZ von  $\approx 0,65$ . Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauungen) dürfen höchstens zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 führen. Lediglich für die Baugebiete Nr. 6 (Bestand) wird entsprechend der realen Situation eine 100 %ige Ausnutzung des Grundstückes zugelassen. Die Kappungsgrenze von 50 % Nebenflächenanteil kommt nur bei dem Baugebiet 1 mit GRZ 0,4 zum Tragen. Hier dürfen insgesamt nur 60 % überbaut und anderweitig befestigt werden. Es wird von der Annahme ausgegangen, daß sich an der realen Situation (ca. 58 %) nichts wesentliches ändern wird.

Auf dieser durch die BauNVO vorgegebenen Rechtsgrundlage kann im Bereich der Baugrundstücke ein Versiegelungsgrad von 81 % erreicht werden, der 4 % über der Situation liegt. Dieses entspricht ca. 700 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Zur Kompensation dieses Eingriffs sind folgende Maßnahmen und Festsetzungen vorgesehen:

- Entsiegelung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen im Bereich Pleißemühlgraben / Dittrichring. Die Fläche ist deshalb wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten. Unter Berücksichtigung der notwendigerweise befestigten Flächen für die Vorfahrt (Lurgensteinweg) und für Geh- und Radwege können ca. 500-600 m<sup>2</sup> entsiegelt und begrünt werden (lt. Vorschlag 545 m<sup>2</sup>),
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Grundstückszufahrten, -zuwege und Hofflächen und Ausschluß von vollständig bodenversiegelnden Befestigungsarten,
- Dachbegrünung (intensiv) auf Tiefgaragen und sonstigen einsehbaren Flachdächern.

Mit diesen Maßnahmen können potentielle Eingriffe in die Bodenfunktionen vollständig ausgeglichen werden.

Tab. 4: BODENVERSIEGELUNG - PLANUNG

NR.	BAUGEBIET	GRUNDST. FLÄCHE	BEBAUT	BEFEST. / UNTERB.	GRÜN-FLÄCHE	VERSIEG. GRAD (%)
1	Zentrastr. 1a-5	1.188	424	265	499	58,0
2	Apels Garten	2.198	1.080	678	440	80,0
3	Zentralstr. 7-9	820	570	86	164	80,0
4	VZ Dresdner Bank	8.990	5.832	1.360	1.798	80,0
5.1	Otto-Schill-Str. 4	1.650	1.173	147	330	80,0
5.2	Zentralstr. 1	379	284	19	76	80,0
6.1	Gottschedstr. 1	799	752	22	25	100,0
6.2	Dittrichring 1 / otto-Schill-Str. 2	1.500	1.400	100	0	100,0
Σ	BAUFLÄCHEN	17.524	11.515	2.677	3.332	81,0
	ÖFF. VERKEHRS- / GRÜNFLÄCHE	7.226	0	5.450	1.776	75,4
	INSGESAMT	24.750	11.515	8.127	5.108	79,4



### • VEGETATION

Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich größtenteils um Spontanvegetation, die sich nach dem 2. Weltkrieg auf den Baulücken entwickelt hat. Das Ziel, dieses Gebiet stadträumlich wieder zu schließen, wird höher bewertet als der Erhalt der Bäume.

Durch den Bebauungsplan werden im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen Eingriffe in den Baumbestand (86 Stück) planungsrechtlich vorbereitet. Zur Einschätzung des möglichen Umfangs der Eingriffe ist gemäß Gestaltungsplan mit folgendem Abgang zu rechnen:

**Tab. 5: EINGRIFFE IN DEN VORHANDENEN BAUMBESTAND**  
lt. Gestaltungsplan

GRUNDSTÜCK / GEBIETSTEIL	BAUMBE- STAND	ABGANG STAMMDURCHMESSER			ABGANG GESAMT- ANZAHL
		10-20	20-30	30-50	
Zentralstr. 1a-5	10	-	-	-	-
Mercur Grundstücks- Gesellschaft mbH	50	19	16	8	43
Apels Garten / Zentralstraße 7-9	9	2	2	5	9
Pleißmühlgraben / Grünfläche	17	12	2	1	15
<b>INSGESAMT</b>	<b>86</b>	<b>33</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>66</b>

Hierfür wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach der Baumschutzsatzung folgender Ersatz zu leisten:

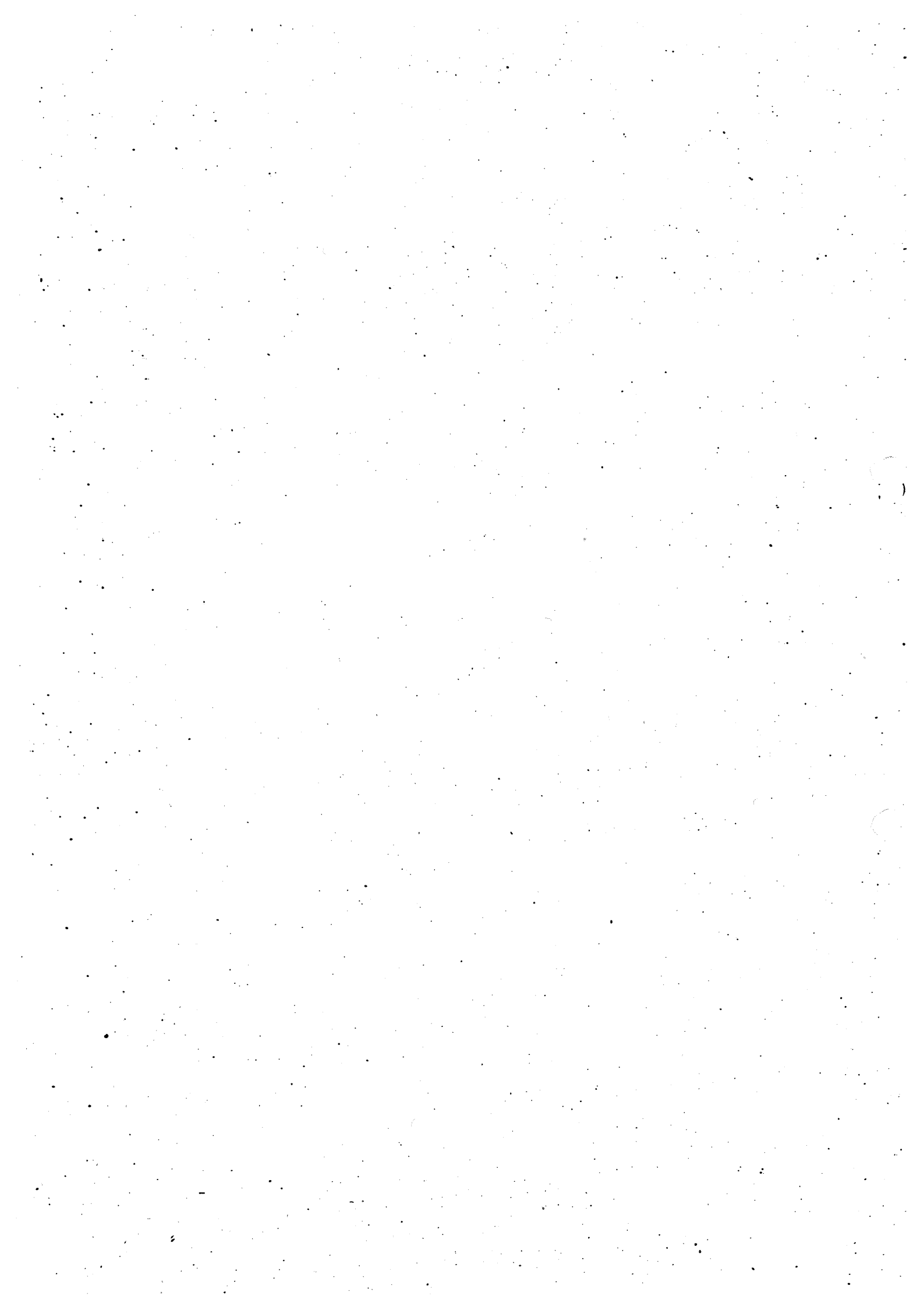
3 x 33 = 99 Heister bis 3,0 m

3 x 20 = 60 Hochstamm, STU 8-14 cm

3 x 13 = 39 Hochstamm, STU 14-24 cm

-----  
3 x 66 = 198

=====



Es dürfte unstrittig sein, daß auf den verbleibenden Grundstücksfreiflächen keine 198 Bäume zusätzlich zu den 20 zu erhaltenden Bäumen gepflanzt werden können. Das nach der Baumschutzsatzung verbleibende Defizit kann nur in Geld abgelöst werden, was zur Finanzierung der im öffentlichen Bereich geplanten Maßnahmen und Anpflanzungen beiträgt.

Die im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind bei Baumaßnahmen zwingend durchzuführen und können nicht mit Geld abgelöst werden. Danach ist ab einer verbleibenden Grundstücksfreifläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m und einen Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm aufweisen. Sie müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe erhalten. Vorhandene gesunde Bäume, die erhalten bleiben und die o.a. Kriterien erfüllen, werden hierauf angerechnet.

Außerhalb der Überbauung müssen Tiefgaragen eine mindestens 80 cm dicke Erddeckung erhalten, um eine Intensivbepflanzung zu ermöglichen. Soweit es für den Nachweis erforderlich ist, sind in den Tiefgaragen Aussparungen für die Anpflanzung von großwüchsigen Bäumen vorzusehen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Einzelbäumen an bestimmten Standorten fest (geringfügige Verschiebungen sind zulässig). Dabei handelt es sich um die Straßenraumbegrünung der Otto-Schill-Straße. Aus räumlichen Gründen können die Bäume hier nur im Vorgartenbereich angepflanzt werden. Die Durchführung erfolgt als Ersatzmaßnahme durch die Stadt Leipzig. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Entlang der Zentralstraße und Gottschedstraße sind Baumanpflanzungen aus räumlichen Gründen und wegen der vorhandenen Leitungen im Gehwegbereich problematisch. Bei Leitungsverlegungen soll aber die Anpflanzung von Straßenbäumen berücksichtigt werden. Dieses gilt insbesondere für den ausreichend breiten Gehweg an der Gottschedstraße. Unter vorläufiger Ausklammerung dieser empfohlenen Bepflanzung ergeben sich aus den in Aussicht genommenen Festsetzungen folgende Baumanpflanzungen:

Tab. 6: ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

NR.	BAUGEBIET	GRUND- STÜCK- FLÄCHE	GRUND- STÜCK- FREI- FLÄCHE	MIND. ANZ. BÄUME	ERHAL- TENE BÄUME	NEUAN- PFLANZ.
1	Zentralstr. 1a-5	1.188	713	4	10	0
2	Apels Garten	2.198	1.099	6	1	5
3	Zentralstr. 7-9	820	246	1	0	1
4	VZ Dresdner Bank	8.990	2.697	14	7	7
5.1	Otto-Schill-Str. 4	1.650	495	3	0	3
5.2	Zentralstr. 1	379	95	0	0	0
6.1	Gottschedstr. 1	799	40	0	0	0
6.2	Dittrichring 1 / Otto- Schill-Str. 2	1.500	75	0	0	0
Σ	BAUFLÄCHEN	17.524	5.460	28	18	16
	ÖFF. VERKEHRS- / GRÜNFLÄCHE	7.226	7.226	26	2	24
	INSGESAMT	24.750	12.686	54	20	40

Hinweis:

Für die Pflanzenverwendung werden nachfolgende Arten empfohlen:

**1. BEREICH PLEISSE/GRÜNFLÄCHE AM DITTRICHRING**

<b>Bäume:</b>	Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
	Tilia x intermedia	- Holländische Linde
	Tilia x "Pallida"	- Kaiser-Linde
	Ginkgo biloba	- Ginkgobaum

**2. BEREICH OTTO-SCHILL-STRASSE, STRASSENBÄUME**

<b>Bäume:</b>	Tilia x intermedia	- Holländische Linde
	Tilia x "Pallida"	- Kaiser-Linde

**3. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN**

<b>Bäume:</b>	Malus spec.	- Zierapfel
	Prunus spec.	- Zierkirsche
	Crataegus spec.	- Rotdorn
	Tilia x intermedia	- Holländische Linde
	Aesculus carnea	- Blutkastanie
<b>Sträucher:</b>	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Cornus alba	- Hartriegel
	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
	Prunus spinosa -	- Schlehe
	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
	Rosa spec.	- Wildrosen
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	

**4. DACHBEGRÜNDUNG, INTENSIV**

<b>Bäume:</b>	Malus spec.	- Zierapfel
	Prunus spec.	- Zierkirsche
	Crataegus spec.	- Rotdorn

Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Pflanzen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bäume als Hochstamm, Mindesthöhe 3,5 m, Mindestumfang 20 / 25 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
- Sträucher vorwiegend 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm. Alternativ kann auch eine Differenzierung in größere und kleinere Sorten erfolgen.

- **WASSERHAUSHALT**

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten und wertvolles Trinkwasser einzusparen, soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in privaten Speicheranlagen (Zisternen) gesammelt werden. Das Wasser soll vorrangig für die Gartenbewässerung genutzt werden; die überschüssigen Wassermengen sind per Überlauf in die Pleiße einzuleiten. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Nach den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das Fassungsvermögen der Zisternen mindestens  $10 \text{ l/m}^2$  überdachter Grundfläche betragen. Diese Menge fällt bei einem 15-minütigen Bemessungsregen an. Dementsprechend sind im Bereich beider Bauvorhaben Speichervolumen von mindestens 58 und  $11 \text{ m}^3$  zu schaffen.

- **KLIMASCHUTZ / LUFTHYGIENE**

Um nachteilige Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden, werden feste und flüssige Brennstoffe für die Gebäudebeheizung ausgeschlossen. Danach verbleiben als mögliche Medien Gas und Fernwärme. Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet; deshalb sollen die Neubauten an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden, was seitens der Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH auch geplant ist.

Darüber hinaus sind auf den nicht einsehbaren Teilen der Dachflächen Solaranlagen zulässig und erwünscht.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sämtliche Baugebiete im Geltungsbereich werden entsprechend den Darstellungen des FNP-Entwurfs als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Da dieses Gebiet außerhalb des Innenstadtringes liegt, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Desgleichen werden Tankstellen aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege ausgeschlossen. Beide Nutzungsarten sind auch als Ausnahme unzulässig.

Wohnungen werden allgemein zugelassen; Einschränkungen gelten nur für den Dittrichring (ab 2. OG) und für die Gottschedstraße (ab 1. OG), um eine gewerbliche Nutzung im Gebäudesockel zu fördern und die Wohnungen aus der unmittelbaren Lärm- und Aktivzone des Verkehrsgeschehens herauszuheben. Mit Ausnahme von Gemeinbedarfseinrichtungen und des Baugebietes 4 (Verwaltungszentrum Dresdner Bank) sind mindestens 20 % der zulässigen Geschoßfläche - analog der Innenstadtregelung - für Wohnungen zu verwenden.

### 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Traufhöhe bestimmt. Die GRZ trägt der konkreten städtebaulichen Situation und Planung Rechnung und schwankt zwischen 0,40 und 0,95. Im Durchschnitt aller Baugebiete beträgt die GRZ ca. 0,7.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen) darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8 überschritten werden. Da die GRZ im Baugebiet 6 bereits bei 0,95 liegt, dürfen die Grundstücksflächen zu 100 % in Anspruch genommen werden.

Auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen wird verzichtet. Stattdessen werden die zulässigen Traufhöhen geregelt. Die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Traufgesimses bzw. bei Flachdächern auf die Oberkante Attika der Außenwand. Um zu vermeiden, daß z.B. eingeschossige Flachbauten beantragt werden, gilt die Traufhöhe abzüglich 4,0 m zugleich als Mindesthöhe über der mittleren Geländehöhe. Oberhalb der Traufe ist höchstens ein weiteres Vollgeschoß zulässig. Dabei kann es sich um ein als Vollgeschoß zählendes Dachgeschoß, ein mindestens unter 70° zurückgesetztes Staffelgeschoß oder um Türme und sonstige Dachaufbauten handeln. Durch die Rückstaffelung von Staffelgeschossen ist sichergestellt,

daß sich gegenüber geneigten Dächern mit bis zu 70° Dachneigung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung ergeben.

Aus denkmalpflegerischen Gründen können Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden.

Die konkreten Höhenfestsetzungen basieren auf einer für den Wettbewerb erstellten Höhenaufnahme und sind geringfügig nach oben gerundet. Die Höhenfestsetzung (19 m) im Baugebiet 4 (Mercur) bezieht sich bei den rückseitigen Gebäudeteilen auf die Attika des V. Vollgeschosses. Darüber darf sich nur noch das geplante Staffelgeschoß entwickeln. Untergeordnete Dachaufbauten können zusätzlich zugelassen werden.

Bei dem an den Pleißemühlgraben grenzenden Baukörper bezieht sich die zulässige Traufhöhe von 23,0 m auf OK Dach der Stadtloggia mit dem auskragenden Vordach. Darüber darf sich nur noch ein zurückliegendes Technikgeschoß entwickeln.

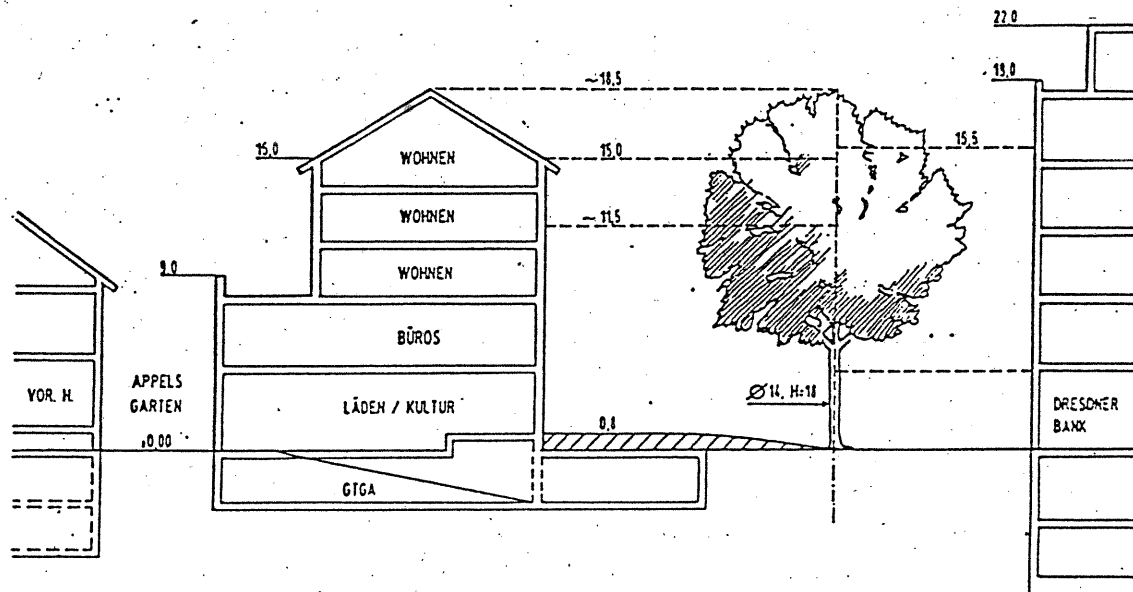
Im Altbaubestand orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der Situation. Die Höhenfestsetzung 20,5 m (Dittrichring 11) erstreckt sich auch entlang der Gottschedstraße und liegt hier in Höhe eines Gesimses über dem sich z.T. noch Mezzaningeschosse befinden. Im Falle eines Neubaus sollte oberhalb der Traufe nur noch ein geneigtes Dach folgen.

Die Oberkante des Plattenbaus liegt rd. 19,5 m über Gelände und entspricht damit etwa der Traufhöhe des Neubaus der Mercur. Anbauten an den Plattenbau, sowie an die Zentralstraße 7-9 sollen ein Geschoß niedriger sein (15,5 m), womit in etwa die Traufhöhe dieses Gebäudes aufgegriffen wird (15,0 m).

Die zulässige Traufhöhe im Neubaubereich Apels Garten orientiert sich bei den Sockelgeschossen mit 9,0 m Brüstungshöhe über dem 1. OG an ausreichenden Belichtungsverhältnissen in dem schmalen Straßenraum. Auch auf der Südwestseite, außerhalb des Geltungsbereiches, beabsichtigt die Stadt Leipzig, keine höheren Gebäude zuzulassen. Oberhalb der Sockelgeschosse sind 2 weitere zurückgesetzte Vollgeschosse und ein Dachgeschoß bis zu einer Traufhöhe von 15,0 m zulässig. Diese Traufhöhe korrespondiert mit den vorhandenen Traufhöhen Zentralstraße 7-9 und Otto-Schill-Straße 4 (Hofflügel).



Abb.: SCHNITT APELS GARTEN - DRESDNER BANK i.M. 1:400



Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die GFZ (im Kerngebiet 3,0) werden bereits im Bestand erheblich überschritten (Baugebiet 6: GFZ > 5,0). Da es Ziel der Planung ist, einen ehemals hochverdichteten Innenstadtbereich zu rekonstruieren, ist die Überschreitung der Obergrenzen auch bei Neubauten nach § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt und städtebaulich erforderlich. Die Planung ist so angelegt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die geplanten Gebäudehöhen und die dadurch zulässige Geschoßfläche nicht. Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden planerisch bewältigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem geplanten Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen.

### 5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Es wird eine geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise muß an die Grenze gebaut werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht im Prinzip der geschlossenen Bauweise. Es kann jedoch gestattet oder verlangt werden, daß ein Grenzabstand eingehalten wird, auch wenn die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert (z.B. zwischen den Baugebieten 1 und 4). Die Einhaltung eines Grenzabstandes setzt aber stets voraus, daß die vorgeschriebenen Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freigehalten werden. Ist dieses nicht möglich, so muß angebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenseitig durch Baulinien und im übrigen durch Baugrenzen eingegrenzt. Um eine plastische Fassadengliederung mit Vor- und Rücksprüngen nicht zu verhindern, werden Über- und Unterschreitungen um bis zu 1,5 m - entsprechend den bereits vorhandenen Erkern - zugelassen.

Notwendige Innenhofzufahrten (Feuerwehr) werden im Bebauungsplan als Durchfahrten mit mindestens 3,5 m lichter Höhe festgesetzt. Bei den übrigen Festsetzungen über einen freizuhaltenden Luftraum geht es um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante, weit ausladende Vordach über der Stadtloggia, das auch in öffentliche Flächen hineinragt (Pleißer/Grünfläche).

#### 5.4 ERSCHLIESSUNG

Oberirdische, private Stellplätze sind im Geltungsbereich regulär nicht vorgesehen und können nur als Ausnahme zugelassen werden. Allgemein zulässig sind lediglich maximal zweigeschossige Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen. Wegen möglicher Störwirkungen wird die zulässige Lage der Ein- und Ausfahrten (Zentralstraße, Apels Garten) im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden allgemein als Straßenverkehrsflächen bzw. Apels Garten und die Vorfahrt Lürgensteinweg als Mischfläche/verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An der Otto-Schill-Straße werden die in die vorhandene Verkehrsfläche ragenden Grundstücksteile, entsprechend der bestehenden Rechtslage, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; sie sind auch eigentumsrechtlich an die Stadt Leipzig abzutreten.

Die geplanten Fuß- und Radwege parallel zum Pleißergraben bzw. innerhalb der öffentlichen Grünfläche bedürfen keiner planungsrechtlichen Absicherung. Sicherzustellen ist lediglich die fußläufige Erschließung des Merkur-Grundstückes, da es sich hier um den Haupteingang von der Stadt zum Verwaltungszentrum der Dresdner Bank handelt. Da das Grundstück durch die Freilegung des Pleißergrabens vom Dittrichring abgeschnitten würde, sind Überbrückungen zuzulassen bzw. herzustellen; die Verbindung über die öffentliche Grünfläche zum Dittrichring ist durch befestigte Wege auf Dauer sicherzustellen (gepl. Fuß- und Radweg am Pleißergraben).

Entlang der südwestlichen Gebäudekante des Verwaltungszentrums der Dresdner Bank wird ein öffentlicher Weg als Verbindung zwischen Dittrichring und Zentralstraße mit Weiterführung zum Nikischplatz hergestellt. Die

Wegetrasse überlagert den neu verlegten Fernheizkanal. Für diese Zwecke wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme festgesetzt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden für die dem Ditttrichring zugewandten Gebäudeseiten Mindest-Schalldämmwerte für Außenwände, Dächer und Fenster festgesetzt. Ausgehend von ca. 42.000 Kfz/24 wurden die Emissionen des Ditttrichringes nach den Berechnungsmethoden der Verkehrslärmschutzverordnung ermittelt.

Maßgebende Verkehrsstärke M, tags 0,06 DTV = 2.520 Kfz/h  
 nachts 0,011 DTV = 462 Kfz/h

Tab. 5: VERKEHRSLÄRM DITTRICHRING

Verkehrslärm Ditttrichring in dB (A)		tags	nachts
Mittelungspegel	$L_m$	74,4	64,8
Korrektur für Straßenoberfläche	$D_{Stro}$	0	0
Geschwindigkeit	$D_v$	- 4,0	- 4,5
Steigung / Gefälle	$D_{Stg}$	0	0
LZA-geregelte Kreuzungen	K	+ 1,0	+ 1,0
ZWISCHENSUMME		71,4	61,3
Pegeländerung durch Abstand und Höhe (10 m)			
Abstand zur Straßenachse	13 m	+ 4,4	+ 4,4
	30 m	+ 0,6	+ 0,6
	50 m	- 2,2	- 2,2
Immissionspegel am Gebäude, Abstand	13 m	76	66
	30 m	72	62
	50 m	70	60
erf. Luftschalldämmung $R'_w$ der Außenbauteile nach DIN 4109			
- Aufenthaltsräume Wohnen	13 m	-	40
- Büroräume etc.	30-50 m	40	-

Aufgrund vorstehender Ermittlungen sind am Ditttrichring Fenster der Schallschutzklasse 4 (40-44 dB) einzubauen. Entlang der übrigen Straßen im Geltungsbereich sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (35-39 dB) ausreichend. Die übrigen Bauteile (Wände, Dächer ausgebauter Dachräume) sollen jeweils einen um 5 dB höheren Schalldämmwert aufweisen  $\geq 45$  dB).

## 5.5 GRÜNORDNUNG

Das Grundstück des Pleißemühlgrabens und die verbleibenden Freiflächen zum Dittrichring werden insgesamt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die spätere Ausgestaltung mit Grünflächen, Wegen, freigelegtem Pleißemühlgraben, Sitzstufen, Kunstobjekten etc. wird im einzelnen nicht geregelt und auch nicht eingeschränkt. Hier soll auch nicht dem Ergebnis des wasserrechtlichen Verfahrens vorgegriffen und eine sich daraus ggf. ergebende Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden. Lediglich für das Grundstück des Pleißemühlgrabens wird als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Freilegung des Gewässers verbindlich festgesetzt, ohne deren konkrete Gestaltung festzulegen.

Die auf den privaten Grundstücken zu treffenden Maßnahmen (Regenwasserspeicherung, Minimierung der Bodenversiegelung, Dachbegrünung und der Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe) wurden unter Punkt 4.3 bereits ausführlich begründet; sie werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken werden sämtliche Bäume, die nicht überplant wurden, zur Erhaltung festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden nur die zwei großen Pappeln zur Erhaltung festgesetzt. Im übrigen soll zusammen mit der Freilegung des Pleißemühlgrabens eine Neubepflanzung vorgenommen werden; d.h., daß auch die nicht unmittelbar betroffenen Ahornbäume durch wertvollere Arten ersetzt werden sollen.

Zeichnerisch werden 5 Laubbäume im Vorgartenbereich der Otto-Schill-Straße zur Anpflanzung festgesetzt. Für die übrigen Anpflanzungen werden nur textliche Festsetzungen getroffen. Die Quantifizierung dieser Festsetzungen ist dem Abschnitt 4.3 zu entnehmen.

Sämtliche zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Damit soll die Durchgrünung des Baugebietes auch auf Dauer gesichert werden.

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Stadt Leipzig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO.

Der im Geltungsbereich anzutreffende Gestaltungskanon sowie allgemeine Gestaltungsgrundsätze wurden zur Grundlage nachfolgender Gestaltungsvorschriften gemacht:

Die Fassadenfläche der tragenden Teile soll aus Naturstein, Klinker oder Putz mit heller Farbgebung bestehen. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

Dem klassischen Prinzip der "Lochfassade" folgend, sollen Fenster allgemein nicht mehr als 60 % der Fassadenfläche beanspruchen. Bei dem Bauvorhaben der Dresdner Bank soll dagegen nach dem Preisgerichtsurteil bewußt der Kontrast durch eine großzügig verglaste Stadtloggia entstehen, wobei die massiven Teile des Gebäudes weiter zurückliegend in Erscheinung treten. Auch bei den übrigen Fassaden dieses Gebäudes werden größere Fensteranteile (80 %) zugelassen. Aus Gleichheitsgrundsätzen können auch in den übrigen Baugebieten entsprechende Ausnahmen zugelassen werden. Verspiegelte Glasfassaden sind jedoch generell unzulässig, da sie nicht mehr den Baukörper selbst, sondern sein Gegenüber wahrnehmen lassen.

Wegen der Vielfältigkeit der vorhandenen und geplanten Dachformen erfolgt keine einheitliche Festlegung. Lediglich geneigte Dächer dürfen eine Dachneigung von 70° nicht überschreiten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Besonnung stehen diese Dächer den unter mindestens 70° zurückgesetzten Staffelgeschossen gleich.

Ein gestalterischer Bezug zur Altbausubstanz soll durch die prägnante Gestaltung der Traufkanten (Traufgesimse) hergestellt werden, die um bis zu 1,0 m ausladen dürfen.

Geneigte Dächer sollen mit Dachziegeln, Schiefer oder Kupferblech gedeckt werden. Bei Flachdächern ist deren Begrünung bereits planungsrechtlich geregelt.

Werbeanlagen werden im Geltungsbereich nur an den Stätten der Leistung zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu dienen, die Architektur nicht durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu kaschieren und zu stören. Bei dem Bauvorhaben der Merkur-Grundstücks-Gesellschaft mbH ist nur ein relativ kleiner Schriftzug in Höhe des 4. Obergeschosses geplant.

Eine der wichtigsten Regelungen liegt in der Reduzierung der Abstandsflächen auf der Rechtsgrundlage von § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO. Die nach § 6 Abs. 5 und 6 SächsBO für Kerngebiete geforderten Maße stehen nicht im Einklang mit den vorhandenen Gebäudeabständen z.B. beidseitig der Pleißeparzelle. Dementsprechend wird die Tiefe der Abstandsflächen allgemein auf 0,25 H, mindestens 3,0 m. (wie in der Innenstadt) reduziert. Eine höhere Abstandsfläche ist jedoch anzusetzen, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude auf der Grenze steht (halboffene Bauweise). In diesen Fällen wird die gleiche Tiefe der Abstandsfläche gefordert, wie sie sich bei offener Bauweise als Summe von jeweils 0,25 H der gegenüberliegenden Gebäude ergibt.

## 7 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Zur Verwirklichung der Planung werden bodenordnende Maßnahmen im Grenzbereich Merkur / Pleißemühlgraben sowie im Bereich Apels Garten / Otto-Schill-Straße erforderlich. Dieses kann auf privater Ebene durch Grundstücksteilung und -zusammenlegung nach § 19 BauGB oder durch Grenzregelung nach § 80 ff BauGB seitens der Stadt Leipzig erfolgen.

Die als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke 2191/1 und 2192/1 sind der Stadt Leipzig zuzuordnen.

Die Freilegung des Pleißemühlgrabens und die gärtnerische Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist Aufgabe der Stadt Leipzig als Baulastträger. Durch notwendige Ersatzmaßnahmen seitens der privaten Investoren erfolgt hier eine Teilrefinanzierung. Darüberhinaus wird eine weitergehende Beteiligung seitens der Investoren gewünscht, worüber ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist. Zwischen der Stadt Leipzig und der Merkur Grundstücksgesellschaft mbH wurde eine vorvertragliche Vereinbarung zum städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Bezüglich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 2191, 2192) erklärt sich die Merkur Grundstücksgesellschaft mbH bereit, die Auslobung eines gutachterlichen Verfahrens zur Gestaltung der Flächen durchzuführen und danach auch die Realisierung der Grünfläche zu übernehmen.

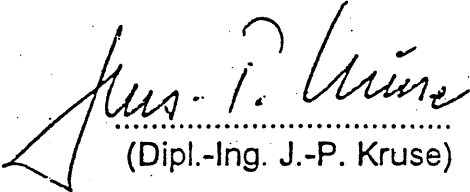
Die altstadt- und denkmalschutzgerechte Umgestaltung von Apels Garten zum verkehrsberuhigten Bereich (Pflasterung) soll erst nach Abschluß der Bauvorhaben an dieser Straße erfolgen. Zuvor sind die ggf. erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse zu schaffen bzw. auszutauschen.

Über die übrigen, im öffentlichen Bereich entstehenden Kosten lassen sich derzeit noch keine Angaben machen. Solange nicht feststeht, welcher Kostenanteil von Dritten übernommen wird und welche Zuschüsse ggf. von Land und Bund gewährt werden, kann kein Betrag genannt werden, der im Vermögenshaushalt der Stadt bereitzustellen ist.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Leipzig:

planungsgruppe 4 in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro  
Kruse + Schütz, Berlin, Architekten und Planer SRL

Berlin, den 23.08.1995

  
.....  
(Dipl.-Ing. J.-P. Kruse)

Aufgestellt

Stadt Leipzig

Leipzig, den .....

.....

