

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16.1 CITY-SÜD, "NONNENMÜHLGASSE"

INHALT	SEITE
1 RECHTSGRUNDLAGE	2
2 GELTUNGSBEREICH	2
3 VERANLASSUNG	3
4 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE SITUATIONSANALYSE	4
4.1 Städtebau, Nutzung und Bebauung	4
4.2 Verkehr und Verkehrsemissionen	5
4.3 Landschaft / natürliche Grundlagen	6
5 PLANUNGSVORGABEN	8
6 STÄDTEBAULICHES UND LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	9
6.1 Gesamtkonzept für die City-Süd	9
6.2 Bauungs- und Erschließungskonzeption im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12
7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	17
7.3 Verkehrserschließung	17
7.4 Ver- und Entsorgung	20
7.5 Grünordnung	21
8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	22
9 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN	24
10 DATENSPIEGEL	26

PLÄNE:

- 1: BESTAND
- 2: GESTALTUNGSVORSCHLAG
- 3: BEBAUUNGSPLAN

1 RECHTSGRUNDLAGE

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), als Satzung aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).

Die Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 der Sächsischen Bauordnung vom 17. Juli 1992 (SächsBO) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,85 ha und wird wie folgt begrenzt:

- östlicher Fahrbahnrand (Bordsteinkante) der Harkortstraße,
- südlicher Fahrbahnrand (Bordsteinkante) des Martin-Luther-Ringes,
- westlicher Fahrbahnrand (Bordsteinkante) des Wilhelm-Leuschner-Platzes,
- Straßenachse der Dimitroffstraße.

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

774, 775, 776, 778, 779a, 790a, 790b, 782, 782a, 782b, 784, 786, 786a, 787, 788, 791, 793, 3823, 796, 797, 799, 799a und 4426/2.

3 VERANLASSUNG

Die Leipziger Altstadt innerhalb des Promenadenrings ist mit etwa nur 48 ha sehr klein im Vergleich zur Größe der Stadt. In diesem Stadtkern sammeln und bündeln sich nahezu alle zentralen Funktionen, wie Einzelhandel, Messehäuser, Gaststätten, mancherlei Verwaltungs- und Bürogebäude sowie kirchliche, gesellschaftliche und kulturelle Einrichtungen hoher Bedeutung. Daneben wohnen in der Innenstadt noch immer etwa 2.500 Menschen.

Seit der Wende unterliegt die Innenstadt einem großen Druck vieler investitionswilliger Bauherren, die dort wieder Läden und Kaufhäuser, Verwaltungsgebäude und Hotels bauen wollen.

Würde man diesem Druck nachgeben, so würde das zur endgültigen Zerstörung des teilweise noch aus dem Mittelalter stammenden Stadtgefüges und zur Verdrängung der letzten mittelständischen Unternehmen aus der Innenstadt führen. Es mußte deshalb nach Ausweichmöglichkeiten gesucht werden. Diese bieten sich zum einen im Bereich nördlich des Tröndlinrings / Goerdelerings entlang der Nordstraße (der sogenannten City-Nord) und auch im Bereich um den Wilhelm-Leuschner-Platz südlich des Martin-Luther-Ringes bzw. des Roßplatzes.

In diesem "City-Süd" genannten Gebiet stehen insgesamt ca. 7 ha Fläche zur Verfügung, die vor dem Krieg alle bebaut waren, seither aber - mit wenigen Ausnahmen - brach liegen bzw. als Parkplatz und als Abstellflächen für Containerbauten einiger größerer Banken dienen.

DER EHEMALIGE KÖNIGSPLATZ



Hier, rings um den früheren Königsplatz, wo vor der Kriegszerstörung bedeutende Kaufhäuser, Hotels, die Markthalle und verschiedene Vergnügungseinrichtungen standen, kann und soll eine Stadtkernerweiterung entstehen, die den Überdruck aus der Altstadt in städtebaulich geordnete Bahnen lenkt. Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist der westlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes gelegene Teilbereich "Nonnenmühlgasse".

4 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE SITUATIONSANALYSE

4.1 STÄDTEBAU, NUTZUNG UND BEBAUUNG

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den ehemaligen Verlauf der Pleiße, im Norden an den ehemaligen Promenadenring mit dem Schloß Pleissenburg (heute: neues Rathaus) und im Westen an den ehemaligen Königsplatz (heute: Wilhelm-Leuschner-Platz), der dem ehemaligen Peters-thor vorgelagert war. Der Promenadenring grenzte die Altstadt gegenüber den späteren Stadterweiterungen ab. Die Kriegszerstörungen haben auch im Geltungsbereich und dessen Umfeld zu einer Zerstörung dieses historischen Stadtgefüges geführt. Weitere Straßenbaumaßnahmen haben dieses noch verstärkt. So mangelt es dem heutigen Martin-Luther-Ring an einer klaren stadträumlichen Fassung. Der heutige Wilhelm-Leuschner-Platz hat keine platzbildende Bebauung und ist als Platz nicht mehr erkennbar.

Im Geltungsbereich blieb nur die vorhandene Bebauung Ecke Harkortstraße / Dimitroffstraße von Kriegszerstörungen verschont. Es handelt sich dabei um eine IV-V-geschossige Bebauung, von denen die Vorderhäuser als erhaltenswert einzustufen sind. Das Gebäude Harkortstraße 3 unterliegt dem Denkmalschutz und wird ausschließlich gewerblich genutzt. Alle übrigen Gebäude sind Wohngebäude, z.T. mit Läden im Erdgeschoß. Die seitliche Brandwand Harkortstraße 3 und die rückseitige Brandwand Dimitroffstraße 26 weisen Fenster auf, die nach dem Krieg - vermutlich ohne Rechtsgrundlage - hineingebrochen wurden. Bei dem Gebäude Dimitroffstraße 24 liegen die Fenster in einem Lichthof. Auf diese legale Belichtung muß die Planung Rücksicht nehmen.

In der Nachkriegszeit entstanden Behelfsbauten, wie Garagen und Kfz-Werkstatt der Polizei an der Dimitroffstraße und ein Bürogebäude mit Autovermietung im Innenbereich. Außerdem wurden Parkplätze angelegt sowie Garagen und sonstige Fahrzeugunterstände errichtet. Die übrigen Flächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand dienen als öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein Gebiet, welches für die frühstädtische Geschichte der Stadt Leipzig von besonderer Bedeutung ist. Es handelt sich um den Bereich des sogenannten vicus Petri vor dem ehemaligen Petersthor.

Obwohl das Gebiet neuzeitlich stark überbaut war, ist mit untertägig erhaltenen Resten dieser Siedlung zu rechnen. Deshalb sind vor Beginn von Bauarbeiten umfangreiche archäologische Untersuchungen und Grabungen unbedingt notwendig. Diese dienen der Dokumentation und Erforschung dieses wichtigen Stadtbereiches. Ob eine Bestandserhaltung archäologischer Denkmalsubstanz in Teilbereichen erforderlich ist, kann z.Z. noch nicht eingeschätzt werden.

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Denkmalsbereichen Stadtzentrum und Musikerviertel. In der Wächterstraße und Harkortstraße befinden sich bauliche Einzeldenkmale. Demzufolge ist bei der Neubebauung der städtebauliche Denkmalschutz einzuhalten.

Zwecks Aufnahme der vorhandenen Traufhöhen bei der Neubebauung erfolgte eine Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Keßler, Leipzig. Die maßgebenden Höhen im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind im Bestandsplan eingetragen. Daraus ist ersichtlich, daß die Traufhöhen der straßenseitigen Gebäude zwischen 14,4 m (Dimitroffstraße 24) und 23,2 m (Harkortstraße 3) über dem Gehwegniveau liegen. Auf der Südseite der Dimitroffstraße weisen das Eckgebäude am Peterssteinweg eine Traufhöhe von ca. 18,4 m und der kuppellose Turm eine Rumpfhöhe von ca. 22,4 m (136,2 m ü.NN) auf. Zwischen den für die Planung maßgebenden Traufhöhen an der Dimitroffstraße liegt eine Differenz von ca. 5,8 m vor (126,4-132,2 m ü.NN).

4.2 VERKEHR UND VERKEHRSEMISSIONEN

Der Geltungsbereich wird von 3 Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraßen tangiert: Nur die Dimitroffstraße ist als Anliegerstraße einzustufen. Die ehemalige Nonnenmühlgasse ist in der Örtlichkeit nur noch rudimentär zu erkennen und zwar im Anschlußbereich an den Martin-Luther-Ring.

Die aus der Verkehrsbelastung des 6-spurig ausgebauten Martin-Luther-Ringes resultierenden Emissionen schließen eine mögliche Wohnnutzung in der Straßenrandzone weitestgehend aus. In abgeschwächter Form gilt dieses auch für die Randzone zum Wilhelm-Leuschner-Platz. Hinsichtlich

der Verkehrsemissionen sind die an der Dimitroffstraße gelegenen Flächen für das Wohnen geeignet. Die Südlage wird jedoch zum Teil durch die bis zu V-geschossige Bebauung auf der Südseite der Dimitroffstraße verschattet.

Die Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV ist durch die tangierenden Straßenbahnlinien günstig. Haltestellen befinden sich nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches. Im Bereich des Wilhelm-Leuschner-Platzes sind einige Gleisveränderungen geplant:

- Ecke Peterssteinweg/Dimitroffstraße die Anbindung einer eingleisigen Strecke zur Ecke Grünwald-/Windmühlenstraße; es handelt sich dabei um die sogenannte "Messekehre Innenstadt" als Voraussetzung für die Bedienung des neuen Messegeländes,
- Ecke Martin-Luther-Ring/Wilhelm-Leuschner Platz Einbau eines doppelgleisigen Abzweigs im südwestlichen Quadranten.

Eine Fußgängerunterführung verbindet den Wilhelm-Leuschner-Platz mit der Innenstadt. In der Planung befindet sich eine unterirdische S-Bahn-Führung, die im Bereich dieser Unterführung einen Bahnhof erhalten soll.

Die Breite der Straßen und die Straßenbahngleise lassen eine beliebige Querung durch Fußgänger nicht zu. Gesicherte Überwege befinden sich an den 3 Lichtsignalgeregelten Knotenpunkten. Weitere Querungsmöglichkeiten sollen im Umfeld als höhengleiche Überwege geschaffen werden.

Separate Radwege existieren im Umfeld des Geltungsbereiches nicht. Lediglich Fahrbahnmarkierungen dienen der Orientierung und Sicherheit im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Ring / Harkortstraße. Die Benutzung des Ringes durch Radfahrer stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar, das insgesamt zu beseitigen ist.

4.3 LANDSCHAFT / NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die natürlichen und anthropogenen Landschaftselemente der Vorkriegszeit sind weitestgehend verschwunden:

- die Pleiße,
- der baumgesäumte Promenadenring,
- der mit Bäumen umgrenzte Königsplatz (Esplanade).

In der Nachkriegszeit entwickelte sich südlich der ehemaligen Nonnenmühlgasse eine Spontanvegetation, die überwiegend aus folgenden Arten besteht:

- | | |
|------------------------|------------|
| - Robinia pseudoacacia | Akazie |
| - Populus spec. | Pappel |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Betula pendula | Sandbirke |
| - Crataegus spec. | Dorn |

Die Bäume haben bereits eine beachtliche Größe erreicht, wobei die Akazien z.T. stark geschädigt sind. In einem relativ guten Zustand befindet sich lediglich die Ahorngruppe östlich Harkortstraße 3/nördlich Dimitroffstraße 24-26. Bei der einzeln vertretenen Roßkastanie (*Aesculus*) handelt es sich vermutlich um ein erhaltenes Exemplar aus der Vorkriegszeit. Sie wird als erhaltenswert eingestuft.

Die übrigen am Martin-Luther-Ring und Wilhelm-Leuschner-Platz gelegenen Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt und dienen als öffentliche Grünflächen. Die Fußwege sind im östlichen Abschnitt des Martin-Luther-Ringes und zum Wilhelm-Leuschner-Platz durch eine dichte Strauchbepflanzung zur Fahrbahn abgeschirmt. Diese Gehölzstreifen haben eine Breite von 5-6 m. Ihre positive Funktion liegt in der Filterwirkung gegenüber den Verkehrsemissionen. Als nachteilig wird der Verlust des Sichtkontaktes zur gegenüberliegenden Straßenseite und die Einschränkung der sozialen Kontrolle der Wege gewertet.

Im Bereich der Altbebauung sind die Grundstücke zu 100 % versiegelt. Die übrigen befestigten Flächen weisen überwiegend wassergebundene Decken auf. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich auf ca. 30-35 % geschätzt. vor dem Kriege lag er vermutlich bei 80-100 %.

Der Grundwasserspiegel weist nach Auskunft des Grünflächenamtes einen Flurabstand von ca. 4,5 m in der Nordostecke auf. Dieser nimmt mit Fließrichtung nach Südwesten geringfügig ab. Das Gelände fällt von ca. 116 m ü.NN in der Nordostecke auf ca. 110 m ü.NN in der Südwestecke.

Nach Mitteilung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes z.Z. keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden ebenfalls

keine Altlastenflächen entdeckt. Die vorhandene Nutzung begründet diesbezüglich auch keinen bestimmten Verdacht, so daß eine fachtechnische Untersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens entbehrlich erscheint. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß die Keller der Kriegsrüinen mit Materialien ausgefüllt wurden, die entsorgt werden müssen. Sollten bei der späteren Baudurchführung Kontaminationen festgestellt werden, so sind diese nach den einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Die Grundstückseigentümer werden auf das EGAG, § 7-12 hingewiesen.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Plan "Bestand" dokumentiert.

5 PLANUNGSVORGABEN

Während der historisch gebundene Stadtkern von Leipzig, einschließlich Promenadenring, mit dem Rahmenplan und der örtlichen Bauvorschrift weitgehend in seiner städtebaulich-räumlichen Form festgelegt ist, sind die außerhalb des Ringes gelegenen Erweiterungsflächen in ihrer funktionalen sowie städtebaulich-räumlichen Gestalt zu ordnen. Die Stadt Leipzig entschloß sich deshalb, u.a. für den Bereich City-Süd einen Planungsworkshop durchzuführen, an dem sich 12 Architektengruppen aus Leipzig und den alten Bundesländern beteiligten.

Der Bebauungsplan Nr. 16.1 "Nonnenmühlgasse" bildet den westlichen Teilbereich der City Süd. Der gesamte Planungsbereich der City-Süd umfaßt eine Fläche von ca. 7,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

westlich: Harkortstraße

nördlich: Martin-Luther-Ring, Roßplatz

östlich: Grünewaldstraße, einschließlich der Fläche zwischen Bräuder- und Leplaystraße

südlich: Dimitroffstraße, Windmühlenstraße

Als Aufgabenstellung und Zielvorstellung der Stadt Leipzig wurden der Rahmenplanung folgende Rahmenbedingungen zugrunde festgelegt:

- Stadträumliche Gestaltung des Promenadenringes. Dabei soll die vorhandene Innenringbebauung und die Bebauung entlang des Roßplatzes beachtet werden.
- Weiterführung der städtebaulichen Gestaltung vom Ring über Wilhelm-Leuschner-Platz, Windmühlenstraße zum Bayrischen Platz als bedeutende innerstädtische Entwicklungsachse.

- In die städtebaulichen Überlegungen sollten die ursprünglichen Strukturen, gebildet durch jetzt nicht mehr vorhandene Straßen, wie Markthallenstraße, Brüderstraße und Nonnenmühlgasse, einbezogen werden.
- Der ehemalige Königsplatz ist in seinen Proportionen wieder herzustellen.
- Das Gebäude des Bowlingzentrums ist in die städtebauliche Konzeption mit einzubeziehen.

Der Bereich südlich des Neuen Rathauses ("Nonnenmühlgasse") ist überwiegend für eine Bürohausnutzung geeignet. Darüberhinaus sollen ein Hotel, aber auch Läden und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschossen sowie Wohnungen in geeigneter Lage geplant werden.

Von besonderer Bedeutung ist der Bereich östlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes, der durch eine Fußgängerunterführung in Verlängerung der Petersstraße gut an die City innerhalb des Stadtkerns angebunden ist und der eine funktionelle und städtebaulich-räumliche Fortsetzung bis zum Bayrischen Platz bzw. Bahnhof ermöglicht. Dieser Bereich sollte vorwiegend dem Einzelhandel dienen.

Der durch die jeweilige städtebauliche Lösungsvariante zu erwartende Eigenbedarf an ruhendem Verkehr ist innerhalb des abgegrenzten Bereiches unterzubringen. Für das Stadtzentrum sind zusätzlich ca. 1.200 Parkplätze anzubieten.

6 STÄDTEBAULICHES UND LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

6.1 GESAMTKONZEPT FÜR DIE CITY-SÜD

Das aus dem Workshop "City-Süd" hervorgegangene Planungskonzept sieht vor, den zerstörten Stadtraum südlich des Martin-Luther-Ringes, in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriß, wiederaufzubauen. Den Mittelpunkt der City-Süd bildet der Wilhelm-Leuschner-Platz, an dessen Kopfende die Stadtbibliothek steht und dessen West- und Ostseiten ebenfalls von dominanten Bauwerken gefaßt werden sollen. Der Bereich A (V+E-Plan Nr. 119), östlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes bis zur Grünwaldstraße, soll aus kleineren Baublöcken bestehen, die von Passagen und Gassen durchzogen werden und einen weiteren kleinen Platzraum (Markt-/Biergarten) entstehen lassen. In diesem Bereich sollen in den unteren Geschoßebenen niveauvoller Einzelhandel und Dienstleistungen angesiedelt werden. Außerdem sollen 1-2 Kaufhäuser, eine Markthalle, Hotels,

kulturelle Einrichtungen (wie z.B. Galerien) und Büros entstehen. In den oberen Geschoßebenen sollen Wohnungen geschaffen werden.

Der westliche Bereich B (Bebauungsplan Nr. 16), zwischen Wilhelm-Leuschner-Platz und Harkortstraße soll die Führung der ehemaligen Nonnenmühlgasse wieder aufnehmen und durch eine weitere Passage zwischen Nonnenmühlgasse und Dimitroffstraße in 3 Baublöcke untergliedert werden. Die beiden dem Wilhelm-Leuschner-Platz zugewandten Blöcke sollen ein Grand-Hotel und ein Bürogebäude aufnehmen. Die Achse der "Dimitroff-Passage" ist als Sichtachse auf den Rathausturm ausgerichtet. Der westlich der Dimitroff-Passage gelegene Block soll Büros und im Gebietsinneren auch Wohnungen enthalten. Im übrigen sind in allen unteren Geschoßebenen hochwertiger Einzelhandel und niveauvolle Dienstleistungen und darüber Büros und Wohnungen geplant. Die vorhandene Wohnnutzung, vorrangig an der Dimitroffstraße, soll erhalten bleiben und wird durch weitere Wohnungen im ruhigen Innenbereich ergänzt (Baugebiet D).

Das gesamte Gebiet der City-Süd soll sich in die vorhandenen Bauhöhen einordnen und dabei im einzelnen die Traufhöhen der unmittelbaren Nachbarschaft aufgreifen. Eine Höhendominante im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Die geplante Bebauung nimmt in Art, Höhe und Fassadengliederung Bezug auf die vorhandene Gebäudestruktur der Umgebung, die durch eine zum Teil sehr dominierende Kolossalarchitektur - Neues Rathaus, ehemaliges Grassimuseum, Polizeipräsidium - geprägt ist.

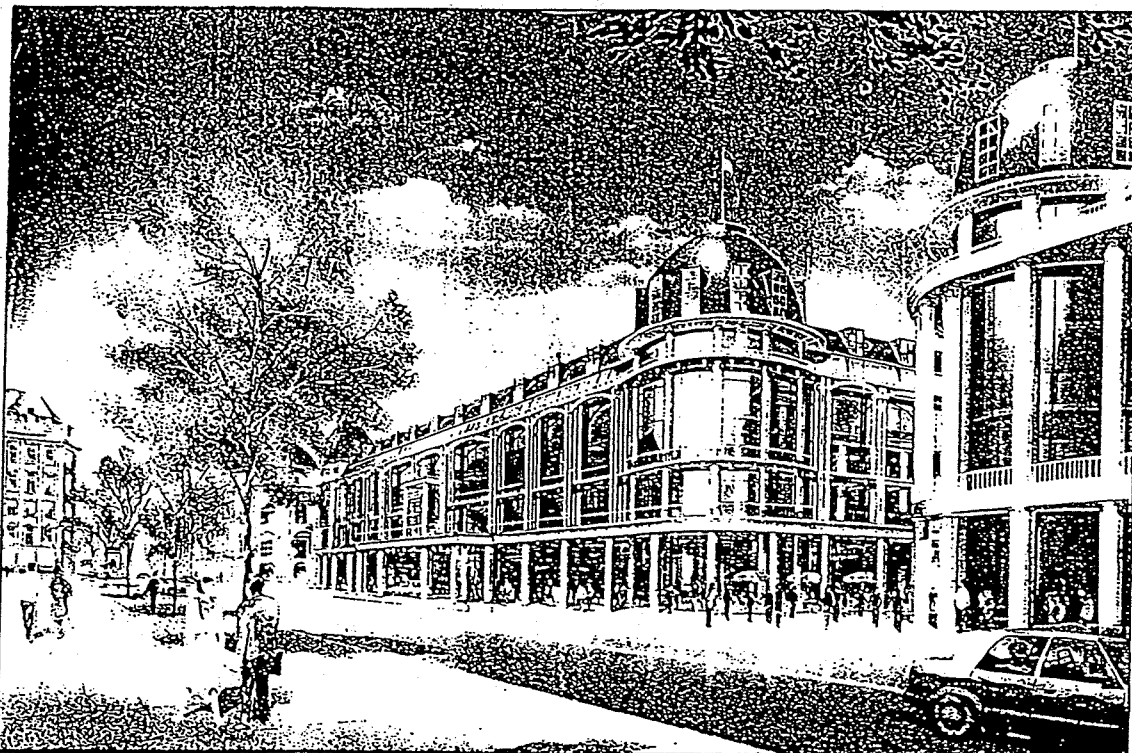
Die Typologie der Gebäude soll sich auch in den Fassaden ausdrücken und je nach Straße unterschiedlich ausgeformt werden: von sehr großzügigen Verglasungen am Wilhelm-Leuschner-Platz bis zu kleinteiligen Lochfassaden in den Nebenstraßen. Es soll dadurch erreicht werden, den Gebäuden zwar eine ihrer Nutzung entsprechende Unverwechselbarkeit zu geben, gleichzeitig - aber bei aller Individualität - eine blockübergreifende Harmonisierung der Gebäude zu schaffen. Straßenseitig sollen sämtliche Gebäude geneigte Dächer aufweisen. Die festgelegte Traufhöhe (als Höchstmaß) definiert den Traufpunkt der geneigten Dächer bzw. den obersten Wandabschluß der Hauptfassade, ab der die darüberliegenden Geschosse zurückzustaffeln sind.

Die gesamte City-Süd soll vorrangig dem Fußgängerverkehr vorbehalten werden. Dabei sollen die Plätze, Gassen und Passagen eine hochwertige Gestaltung und Ausstattung u.a. mit Werken der bildenden Kunst er-

halten. Der Kfz-Verkehr wird auf die vorhandenen, tangierenden Straßen beschränkt. Der ruhende Verkehr soll in II-geschossigen Tiefgaragen untergebracht werden. Wegen der guten ÖPNV-Anbindung kann sich die Stellplatzforderung an dem Mittelwert der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf orientieren. Die Tiefgaragen sollen weitgehend als öffentliche Parkhäuser betrieben werden, um das Parkplatzdefizit der Innenstadt abzubauen. Dabei ist insbesondere an eine Tiefgarage unter dem Wilhelm-Leuschner-Platz gedacht, aber auch in den einzelnen Bauquartieren sollen - soweit möglich - zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Die geplante Nutzung in diesem zentralen Stadtgebiet führt zwangsläufig zu einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind angesichts der geringen Größe des Planungsgebietes nicht als schwerwiegend einzuschätzen und werden durch die ausgedehnten Grün- und Freiflächen im Nahbereich kompensiert.

Für den zu beseitigenden Baumbestand sollen quantitativ und qualitativ umfangreiche Neuanpflanzungen Ersatz schaffen. Dabei ist vorgesehen, vorrangig die Straßenräume mit Baumalleen zu säumen und die Plätze zu begrünen. Außerdem sollen die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung genutzt werden. Da die vorhandenen Bordsteinkanten die Grenze des Geltungsbereiches bilden, bleiben die Fahrbahnen der tangierenden Straßen von der Planung unberührt. Die Baumalleen sollen im Geltungsbereich innerhalb der vorhandenen Grünstreifen angepflanzt werden.



6.2 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Hotel am Wilhelm-Leuschner-Platz wird für alle Gäste und Fußgänger mit einer großzügigen Vorfahrt für Pkw's und Taxis direkt vom Wilhelm-Leuschner-Platz aus erschlossen. Ein zweiter Eingang zur Hotelhalle befindet sich im Fußgängerbereich der Nonnenmühlgasse, so daß das Hotel nach beiden Seiten hin präsent ist und damit auch die Halle einen hohen Grad an Öffentlichkeit erreicht. Diese soll über alle Hotelgeschosse reichen und wird durch eine runde Glaskuppel oberhalb des 4. OG überdacht. Darüber sind Büros geplant.

Das Hotel soll etwa 370 Gästezimmer, darunter ca. 24 Suiten erhalten. Im Erd- und 1. Obergeschoß sind das Hotelrestaurant, ein Ballsaal, Café, Bar und Konferenzräume geplant. Im Souterrain sollen ein weiteres Restaurant und ein Schwimmbad mit Fitnessräumen entstehen. Die den Passagen und dem Wilhelm-Leuschner-Platz zugewandten Erdgeschoßzonen sollen durchgehend mit publikumsbezogenen Einrichtungen des Hotels sowie Läden und gastronomischen Betrieben besetzt werden. Die Funktionsräume, der Anlieferungshof und die Tiefgaragenzufahrt sind an der Dimitroffstraße angeordnet, die künftig als Einbahnstraße vom Peterssteinweg in Richtung Harkortstraße fungieren soll.

An der Ecke Martin-Luther-Ring/Wilhelm-Leuschner-Platz ist ein Bürogebäude geplant. Das Erdgeschoß soll einen sehr öffentlichen Charakter haben und im Inneren ggf. einen Veranstaltungsraum erhalten. Die Randzone soll mit Läden und gastronomischen Betrieben besetzt werden. In den darüberliegenden Geschossen können flexibel einteilbare Büro- und Kongreßräume entstehen. Das Dachgeschoß könnte wiederum der Allgemeinheit dienen und z.B. ein Restaurant mit Freiluftterrasse aufnehmen, das einen Ausblick auf die Stadt Leipzig bietet.

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluß der Tiefgarage an den Martin-Luther-Ring (Einfahrt / Ausfahrt nur als Rechtsabbieger).

Der westliche Baublock im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Ring / Harkortstraße soll vorwiegend Büros und im Innenbereich vorwiegend Wohnungen aufnehmen. Die Erdgeschoßrandzone ist auch hier für Läden und gastronomische Betriebe vorgesehen.

Die Neubauten schließen in geschlossener Bauweise an die Brandwände des Altbaubestandes an, auch soweit diese inzwischen Fenster aufweisen, die wieder geschlossen werden müssen. Der Innenhof der Wohnhäuser Dimitroffstraße 24-26 wird verlängert, so daß die Abstandsflächen der Neubauten nicht in das bebaute Grundstück hineinragen. Der vorhandene Lichthof wird zu einem großen Innenhof erweitert. In den Anschlußbereichen an den Altbaubestand werden die vorhandenen Traufhöhen aufgegriffen (Versatzhöhe max. + 3,0 m). Im übrigen soll die Bebauung dem Geländegefälle folgen und entsprechende Versprünge in der Traufhöhe aufweisen.

Da im Geltungsbereich unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vorliegen und jedes Grundstück für sich erschließbar und bebaubar sein muß, waren neben der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt Dimitroffstraße auch Zu- und Ausfahrten am Martin-Luther-Ring vorzusehen. Der Aspekt, daß jedes Grundstück für sich erschlossen sein muß, genießt Vorrang vor dem verkehrstechnischen Aspekt, daß die Lage der Zu- und Ausfahrten am Martin-Luther-Ring ungünstig ist. Deshalb wurde die Forderung erhoben, die Tiefgaragen untereinander zu verbinden, so daß die Nachteile im späteren Betrieb weitestgehend eliminiert werden können. Im Baugebiet D-West ist die Herstellung einer Tiefgarage nur als Gemeinschaftsanlage zulässig, um die Erschließung für alle in diesem Bereich liegenden Grundstücke zu sichern.

Die Stellplatzmengen verteilen sich auf die 4 geplanten Zufahrten etwa wie folgt (Stellplatzermittlung s. Anhang):

Dimitroffstraße-West	ca. 202 Stellplätze
Dimitroffstraße-Ost	<u>ca. 223 Stellplätze</u>
	<u>ca. 425 Stellplätze</u>
Martin-Luther-Ring, West	ca. 180 Stellplätze
Martin-Luther-Ring, Ost	<u>ca. 310 Stellplätze</u>
	<u>ca. 490 Stellplätze</u>

Weitere Einzelheiten der Planung sind aus dem Gestaltungsvorschlag i.M. 1:500 ersichtlich, der auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Architekten Steinebach & Weber, Berlin, ausgearbeitet wurde.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Erhaltung der vorhandenen Wohnnutzung werden die bebauten Grundstücke Harkortstraße 5-7 und Dimitroffstraße 24-28 als "besonderes Wohngebiet" nach § 4a BauNVO festgesetzt. Sämtliche Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem vorhandenen und angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden. Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein nur Wohnungen zulässig. Damit wird die vorhandene Wohnnutzung auf Dauer gesichert. Wegen der Verkehrsemissionen der Harkortstraße können hier ausnahmsweise auch Büros zugelassen werden.

Alle übrigen Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Tankstellen werden in allen Gebietsteilen, auch als Ausnahme ausgeschlossen. Vergnügungsstätten können nur als Ausnahme zugelassen werden. Soweit Wohnungen errichtet werden sollen, müssen die begrenzenden Bauteile ausreichende Schalldämmwerte nach DIN 4109 aufweisen. Die Randzonen zu den Hauptverkehrsstraßen sind allgemein für das Wohnen wenig geeignet und würden aufwendige Schallschutzmaßnahmen erfordern. Der Innenbereich im Baugebiet D ist dagegen für städtische Wohnformen gut geeignet, da er gegen die Verkehrsemissionen abgeschirmt ist. Es wird deshalb festgesetzt, daß mindestens ein Drittel der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Dementsprechend können hier ca. 100 neue Wohneinheiten (90 m² BGF/WE) errichtet werden. Damit wird erreicht, daß das gesamte Quartier auch nach Geschäftsschluß belebt bleibt, wozu aber auch das Hotel beiträgt.

In allen Baugebieten wird entlang der Hauptgehwege und Fußgängerpassagen festgesetzt, daß die Erdgeschoßzone nur durch öffentlichkeitsbezogene Nutzungsarten genutzt werden darf (Läden, Gastronomie etc.). Um die geplante Hotelnutzung mit Läden etc. zu sichern, wird festgesetzt, daß mindestens zwei Drittel der zulässigen Geschoßfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätten und Läden zu verwenden sind.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist damit entbehrlich. Im "besonderen Wohngebiet" (WB) werden bei der GRZ und GFZ die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Die zulässige Überschreitung

nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll. In den Geschossen ab 1. OG bestehen ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Festschreibung von Ausnutzungsziffern, die sich am Bestand orientieren, nicht entgegen.

Im Kerngebiet werden nur die Obergrenzen der GFZ überschritten. Dieses begründet sich durch die Aufnahme der vorhandenen Traufhöhen und das Ziel, ein urbanes und lebendiges Quartier mit vielfältigem Nutzungsangebot zur Erweiterung des Stadtzentrums zu erhalten. Der Grad der Verdichtung orientiert sich an historischen Stadtzentren im allgemeinen und dem der Stadt Leipzig im besonderen. Die Belange des Verkehrs werden durch das ÖPNV-Angebot und den Bau ausreichend dimensionierter Tiefgaragen berücksichtigt. Im Einzelnen liegt den festgesetzten Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) folgende Überbauungskonzeption zugrunde:

Tab. 1: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET	BESTAND			NEUBAU			SUMME NEUBAU	
	GRZ / GESCHOSS	A	B	C	D	E		F
GRUNDSTÜCK		1.630	1.340	930	7.200	7.500	3.850	18.550
GRZ I		0,70	0,80	0,70	0,60	0,80	0,80	ca. 0,76
1. OG II		0,70	0,80	0,70	0,60	0,80	0,70	
2. OG III		0,70	0,80	0,70	0,60	0,65	0,70	
3. OG IV		0,70	0,80	0,70	0,60	0,65	0,70	
4. OG V		0,50	0,80	0,70	0,60	0,65	0,70	
5. OG VI		0,20	-	-	0,50	0,55	0,60	
6. OG VII		-	-	-	-	0,55	0,60	
7- OG VIII		-	-	-	-	0,35	0,20	
GFZ		3,5	4,0	3,5	3,5	5,0	5,0	ca. 4,4
zulässige Geschoßfläche		5.705	5.360	3.255	25.200	37.500	19.250	81.960

Im Baugebiet A ist das 4. OG ein als Vollgeschoß zählendes Dachgeschoß. Im Baugebiet B sind dagegen V Vollgeschosse vorhanden. Im Baugebiet C wurde das ehemalige Dachgeschoß zu einem V. Vollgeschoß mit senkrechten Außenwänden umgebaut.

Für die Anschlüsse an den Bestand wurden folgende maßgebenden Vorderhaus-Höhen ü.NN durch das Vermessungsbüro Keßler ermittelt:

TAB. 2: VORHANDENE HÖHEN Ü.NN

GEBÄUDE	GEHWEGHÖHE	TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE
Dimitroffstraße 1	max. 113,8	3.OG ca. 132,2	136,2
Dimitroffstraße 24	111,4 - 112,1	126,4 - 126,9	132,9
Harkortstraße 3	110,1 - 110,4	3. OG ca. 129,5 4. OG ca. 133,2	134,2

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze bestimmt. Damit soll sichergestellt werden, daß sich die Gebäude maßstabsgerecht in das städtebauliche Umfeld einfügen und harmonische Anschlüsse an den baulichen Bestand geschaffen werden.

Baugebiet D:

Im Baugebiet D sind bis zur Traufe V Vollgeschosse und darüber ein als Vollgeschoß zählendes Dachgeschoß geplant. Damit wird die vorhandene Traufhöhe der Harkortstraße aufgegriffen und findet entlang des Martin-Luther-Ringes ihre Fortsetzung.

Die Anschlüsse an das Vorhaus Dimitroffstraße 24 und die hintenliegenden Quergebäude Nr. 24 und 26 gestalten sich etwas problematischer: Die Traufhöhe von 129,5 m ü.NN beinhaltet V Vollgeschosse und liegt in Höhe des Mansarddachknickes. Dieses entspricht dem Anschluß Harkortstraße 7 an Dimitroffstraße 28. Um zur geplanten "Dimitroff-Passage" eine Torwirkung und einen gleitenden Übergang zum Baugebiet E (Hotel) zu erreichen, werden oberhalb der Traufe 2 weitere Geschosse als Staffel- und Dachgeschoß zugelassen.

Baugebiete E und F:

Die Traufhöhe liegt ebenfalls oberhalb des V. Vollgeschosses. Die Höchstgrenze von 133,0 m ü.NN im Baugebiet E nimmt in etwa die vorhandene Traufhöhe auf der Südseite der Dimitroffstraße auf. Darüber werden ebenfalls zwei weitere Geschosse als Staffel- und Dachgeschoß zugelassen. Entlang der Gebäudeseiten zum Wilhelm-Leuschner-Platz wird ein weiteres Geschoß als Dachgeschoß zugelassen. Im übrigen handelt es sich um ein notwendiges Technik-Geschoß, das allseitig mindestens 8,0 m Abstand zu den Außenwänden einhalten muß und somit von keiner Stelle

einsehbar und städtebaulich wirksam ist. Unter Berücksichtigung der geplanten Überbauung mit GRZ 0,6-0,8 und der nicht als Geschoßfläche zählenden Innenhöfe ergeben sich die zulässigen Ausnutzungsziffern von GFZ 3,5-5,0.

7.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Bauweise wird als "geschlossene Bauweise" festgesetzt, da die Neubauten ohne seitlichen Grenzabstand an die ebenso errichteten Altbauten anschließen sollen und sie allesamt länger als 50 m sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Von der Möglichkeit, Baulinien festzusetzen, wird kein Gebrauch gemacht, um gut gegliederte Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen zu erhalten. Dementsprechend wird auch die Überschreitung von Baugrenzen um bis zu 1,5 m zugelassen. Die gewünschte straßenseitige Blockrandbebauung ist durch die festgesetzte geschlossene Bauweise in ausreichendem Maße gewährleistet.

Durchgänge und Arkaden sind an allen Stellen zulässig und wünschenswert. Sie werden nur im Baugebiet D verbindlich geregelt, da städtebauliche Gründe dies erfordern. Hier geht es um die Erschließung des großen Innenhofs für Andienungszwecke und Noteinsätze (Feuerwehr).

7.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die geplante Gebietsstruktur und Gestaltung schließt die ebenerdige Anordnung von Stellplätzen und Garagen aus. Die notwendigen Pkw-Einstellplätze sind deshalb ausschließlich in II-geschossigen Tiefgaragen unterzubringen. Trotz der guten ÖPNV-Anbindung, die durch die geplante unterirdische S-Bahn noch weiter verbessert wird, soll sich die Stellplatzforderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens am Mittelwert der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf orientieren. Die überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs (s. Datenspiegel) zeigt, daß bei 2 Tiefgaragenebenen der Eigenbedarf voraussichtlich nicht vollständig erfüllt werden kann (ca. 1.045 Stellplätze). Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, zusätzliche öffentliche Parkplätze für Besucher der Innenstadt anzubieten. Es soll aber die Möglichkeit genutzt werden, die Kundenparkplätze für Läden und gastronomische Betriebe als öffentliche Parkplätze zu betreiben (ca. 175 Parkplätze). Da diese durch private Bauherren hergestellt werden, müssen kostendeckende Parkgebühren erhoben werden. Diese können entweder durch Zuschüsse der Stadt Leipzig

oder durch Anrechnung/Teilanrechnung der Parkgebühren beim Einkauf subventioniert werden. Einzelheiten bleiben einer künftigen Regelung zwischen den Investoren, der Stadt und der/den örtlichen Einzelhandelsorganisation(en) vorbehalten.

Die Fläche der Baugrundstücke darf durch Tiefgaragen zu 90-100 % unterbaut werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen (s. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen). Die nicht mit einem Gehrecht belegten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grundstücksfreiflächen) müssen eine mindestens 60 cm dicke Erddeckung o.ä. erhalten, die eine Intensivbepflanzung ermöglicht.

Die zulässige Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wird im Bebauungsplan verbindlich geregelt, um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsablauf weitestgehend einzuschränken. Die günstigste Lage stellt dabei zweifelsfrei die Mitte der Dimitroffstraße dar. Würde es sich bei dem gesamten Quartier nur um einen Eigentümer handeln, so könnte sich der Tiefgaragen-Anschluß auf diese Lage beschränken. Da aber unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vorliegen, kann durch den Bebauungsplan nicht der Anschluß anderer Grundstücke an die Verkehrsflächen unterbunden werden. Sie würden dadurch letztlich ihre Baulandeigenschaft verlieren. Um außerdem eine zeitlich voneinander unabhängige Baudurchführung zu gewährleisten, konnten verkehrstechnische Überlegungen für diese Entscheidung nicht im Vordergrund stehen. Die verkehrstechnischen Nachteile der Anbindungen an den Martin-Luther-Ring, die nur das Rechtsein- und -ausfahren ermöglichen, sollen durch die Verbindung der Tiefgaragen untereinander reduziert werden. Sobald Rückstauererscheinungen bei den übrigen Ein- und Ausfahrten auftreten, werden die Verkehrsteilnehmer freiwillig die Ein- und Ausfahrten an der Dimitroffstraße benutzen.

Die Verbindung zwischen den Tiefgaragen schließt nicht aus, bestimmte Teilbereiche für die rein private Nutzung oder z.B. für das Hotel auszugrenzen. Dieses kann durch entsprechende Automatik-Schranken innerhalb der Tiefgarage gelöst werden.

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit es sich um Teile der Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radwege handelt, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein der Abschirmung gegenüber den Verkehrsemissionen dienender Grünstreifen entlang des Martin-Luther-Ringes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsgrünfläche, festgesetzt. Diese weist eine Breite zwischen 3,0

und 7,0 m auf. Dahinter sind ein von der Fahrbahn separierter Radweg und ein Gehweg von jeweils 3,0 m Breite geplant. Die Verkehrsabwicklung zu und aus den Tiefgaragen erfolgt am Martin-Luther-Ring über die äußerste der drei Fahrspuren, die bisher im wesentlichen als Rechtsabbiegespur in Richtung W.-Leuschner-Platz/Peterssteinweg fungiert. Für den westlichen Teil des Baugebietes D ist eine Zu- und Ausfahrt am Kopfende der Nonnenmühlgasse geplant, die der Erschließung der auf den Flurstücken 784, 786, 786a und 787 geplanten Gemeinschaftstiefgarage dient. Als Feuerwehrezufahrt und für Lieferfahrzeuge soll nördlich der Brandwand Harkortstraße 3 die vorhandene Grundstückszufahrt aufrechterhalten bleiben. Für den Anschluß der Tiefgarage des Baugebietes F an den Martin-Luther-Ring berücksichtigt der Bebauungsplan zusätzlich eine 3,0 m breite Einfahrttasche und für die Ausfahrt eine Aufstellfläche von ca. 7,0 m Tiefe zwischen Radweg und Fahrbahnkante.

Am Wilhelm-Leuschner-Platz ermöglicht die mit 9,0 m Breite festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, gemessen ab Bordsteinkante, ebenfalls die Anpflanzung einer Baumallee und die Anordnung von hinter den Bäumen liegenden Vorfahrten für das Hotel und ggf. auch für das Bürogebäude im Baugebiet F. Alternativ kann hier auch ein Taxistand eingerichtet werden.

Die Dimitroffstraße soll künftig als Einbahnstraße fungieren und zwar vom Peterssteinweg zur Harkortstraße. Derzeit befinden sich Schrägparkplätze der Polizei auf der Straßensüdseite. Es ist vorgesehen, den Regelquerschnitt dahingehend zu ändern, daß auf beiden Seiten Längsparkplätze angeordnet werden. Denkbar ist aber auch die einseitige Anordnung von Schrägparkplätzen. Vor dem Hotel wurde die Herstellung einer Haltebucht für Reisebusse berücksichtigt, die im übrigen aber anderweitig abgestellt werden müssen. Die Gehwegbreite ist mit ca. 2,0 m - wie vorhanden - ausreichend dimensioniert.

Die neue Nonnenmühlgasse und die Passage zur Dimitroffstraße werden nicht als öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich - gewidmet, sondern mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Flächen bleiben damit Bestandteil der privaten Baugrundstücke und sind durch die jeweiligen Eigentümer gemeinschaftlich herzustellen und zu unterhalten. Sie sind wie eine Fußgängerzone zu gestalten und zu benutzen, wozu auch deren Möblierung und Ausstattung mit Kunstwerken gehört. Im übrigen dienen sie - wie bei Fußgängerzonen üblich - auch der Anlieferung mit kleinen Lieferfahrzeugen, wobei die Lieferzeiten eingeschränkt werden sollen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung mit dem Planungsgebiet Wilhelm-Leuschner-Platz/Markthallenstraße und der Innenstadt sollen außerhalb dieses Plaungsgebietes mehrere, durch Lichtzeichenanlagen gesicherte Überwege über den Ring und an 3 Ästen des Knotenpunktes Peterssteinweg/Windmühlenstraße/Dimitroffstraße eingerichtet werden. Aus gestalterischen und technischen Gründen entfällt die bisher geplante Fußgängerunterführung Nonnenmühlgasse - Wilhelm-Leuschner-Platz.

7.4 VER- UND ENTSORGUNG

Seitens des Tiefbauamtes wurden Kanal- und Leitungsbestandspläne zur Verfügung gestellt. Daraus ergibt sich, daß innerhalb des Neubaugebietes nur in der ehemaligen Nonnenmühlgasse Leitungen und Kanäle verlaufen. Die Entwässerung kann eingekürzt werden. Die Wasserleitung (WT 150) dient nur als Hausanschluß für das Flurstück 788 und kann bei Abbruch des Gebäudes entfallen. Gleiches gilt für die Elektroversorgung dieses Grundstückes. Für 3 durchgehende Leitungen des Leitungsverbundnetzes der Leipziger Verkehrsbetriebe ist eine neue Trasse innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Die vorhandene Gasleitung ist außer Betrieb.

Außerhalb des Neubaugebietes liegen ausreichend dimensionierte Kanäle sowie Wasser-, Strom-, Gas- und Fernheizleitungen, an die angeschlossen werden kann. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

Ziel der energetischen Konzeption der Stadt Leipzig ist der sparsamste Energieträgereinsatz sowie die Vermeidung von Emissionsquellen.

Da im Gebiet unmittelbar Fernwärme ansteht und dieses im Energiekonzept der Stadt Leipzig als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen ist, sollen alle Neubauten an das Fernheiznetz angeschlossen werden. Der Bebauungsplan schließt dementsprechend die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen aus. Vorhandene Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Die Fernwärme wird durch die Stadt Leipzig zu günstigen Preisen angeboten und bietet dem Nutzer neben der hohen Umweltentlastung einen hohen Komfort bei geringstem Wartungsaufwand. Außerdem wird empfohlen, die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei der Planung zu berücksichtigen. Gegen die Installation von Solarkollektoren auf den nicht einsehbaren Flachdachflächen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die notwendigen Trafostationen sollen innerhalb der Gebäude errichtet werden. Es erübrigt sich deshalb die Festsetzung von entsprechenden Versorgungsflächen. Die Anordnung der Stationen und sonstige Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Energie-Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dazu gehört auch die Beseitigung der vorhandenen 630 KVA-Trafostation auf dem Flurstück 799a.

Im Randbereich zum Wilhelm-Leuschner-Platz liegen Kabel und sonstige Anlagen der Telekom, die überplant sind und deshalb verlegt werden müssen. Lediglich der vorhandene Schacht Ecke Martin-Luther-Ring kann und soll aus Kostengründen erhalten werden. Dieses erfordert ein Zurückspringen der baulichen Anlagen im Erdgeschoß und den Kellergeschossen um etwa 1,0 m. Für den vorhandenen Schacht wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt.

7.5 GRÜNORDNUNG

Als Ersatz für den zwingend zu beseitigenden Baum- und Strauchbestand wird entlang des Martin-Luther-Ringes und des Wilhelm-Leuschner-Platzes die Anpflanzung von 37 großwüchsigen Straßenbäumen festgesetzt. Zulässig sind nur hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit mindestens 20/25 cm Stammumfang. Die Arten sollen zu gegebener Zeit - in Abstimmung mit dem Grünflächenamt - festgelegt werden. Zum Schutz gegenüber den Verkehrsemissionen des Martin-Luther-Ringes soll die Baumallee innerhalb der Verkehrsgrünflächen eine dichte Unterpflanzung mit niedrig wachsenden Laubsträuchern erhalten. Am Wilhelm-Leuschner-Platz können die im Gehwegbereich geplanten Bäume dagegen in ausreichend dimensionierten Baumscheiben angepflanzt werden. Die Pflanzscheiben oder Grünstreifen können ebenfalls eine niedrige Strauchbepflanzung erhalten. Die Unterpflanzung darf zu keiner Sichtbehinderung führen, da sonst die städtebauliche Wirkung des Platzraumes gestört und zergliedert würde. Mit diesen Anpflanzungen wird ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung und Grüngestaltung des Promenadenringes und des ehemaligen Königsplatzes geleistet. Mit der festgesetzten Anpflanzung von 9 kleinwüchsigen Straßenbäumen in der Dimitroffpassage sowie der Erhaltung unversiegelter Grünflächen soll ein Beitrag zur Grüngestaltung und Minimierung der Versiegelung geleistet werden.

Die einzige vorhandene Roßkastanie soll innerhalb der "Dimitroff-Passage" erhalten bleiben. Dieses setzt eine sorgfältige Abstimmung der Höhenplanung auf die heutige Geländeoberfläche im Wurzelbereich voraus.

Der Kronendurchmesser ist vollständig von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Während der Bauzeit sind ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen. Vor Bauausführung soll ein fachtechnisches Gutachten eingeholt werden, um zu klären, welche weitergehenden Maßnahmen zum Schutz der Kastanie zu treffen sind und ob eine baumchirurgische Behandlung empfohlen wird.

In den Baugebieten A-D sind die nicht überbaubaren und nicht mit einem Gehrecht belasteten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dabei wird auch an eine Entsiegelung der Höfe bei der vorhandenen Bebauung gedacht.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, daß je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und je 25 m² Grundstücksfläche 1 Laubstrauch anzupflanzen ist. Für die Bäume sind ggf. Aussparungen in der Tiefgarage von ausreichender Größe vorzusehen. Im übrigen ist das Tiefgaragendach für eine Intensiv-Bepflanzung auszubilden. Um Anreize für die Erhaltung sonstiger vorhandener Bäume zu schaffen, wird festgesetzt, daß diese auf die Anpflanzvorschriften angerechnet werden.

Um darüber hinaus einen zusätzlichen Ausgleich für den unvermeidlichen Verlust an Vegetationsfläche und Biomasse zu schaffen, wird festgesetzt, daß die innenliegenden Fassaden im Baugebiet D zu beranken sind. Außerdem sollen Flachdächer, die nicht als Dachteyrassen angelegt werden, für eine Intensiv-Bepflanzung hergerichtet und bepflanzt werden.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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 Abs. 4 SächsBO.

Sie basieren auf dem Entwurf der Architekten Steinebach & Weber, deren Gestaltungskonzept in seinen Grundzügen hiermit festgeschrieben werden soll.

Als Fassadenmaterialien sind - je nach Gebäudetyp - unterschiedliche, aber immer hochwertige Naturstein- oder Putzoberflächen vorgesehen.

So soll für die Fassaden vorwiegend ein sächsischer Sandstein verwendet werden. Dieser kann mit Putzelementen und Gesimsen bereichert und variiert werden.

Die Materialien der Dacheindeckung sollen ebenfalls unterschiedlich sein. So ist für das Hotel an eine Kupferdeckung gedacht, die mit den Jahren eine grüne Patina annimmt.

Ebenso könnte auf dem Bürogebäude im Baugebiet F eine Kupferdeckung mit verglasten Wintergärten wechseln. Die Dächer im Bereich der übrigen Bürogebäude sollen eine Bedachung mit Dachziegeln oder Thüringer Schiefer erhalten, um auch vom Material her eine lebendige, typisch Leipziger Dachlandschaft zu gewährleisten.

Die Vorschriften zur Fassadengestaltung beinhalten die kleinteilig gegliederte Lochfassadengestaltung. Als Materialien werden Naturstein, Putz und Klinker bzw. Vormauerziegel zugelassen. Der Anteil der Fensterflächen wird allgemein auf 60 % und zum Wilhelm-Leuschner-Platz auf 80 % beschränkt. Die Funktion der Räume soll sich in der Fassade durch deren Gliederung und entsprechende Fenstergrößen und Formate widerspiegeln. Generell soll die Fenstereinteilung ein stehendes Format, mindestens im Verhältnis 1:1,5 aufweisen, womit ein typisches Gestaltungselement der historischen Gebäude aufgegriffen wird.

Die Höhenlage der Gebäude soll dem Geländegefälle folgen. Deshalb sind mindestens an den Eigentumsgrenzen Höhenvorsprünge bei der Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Traufhöhe vorzunehmen.

Die Vorschriften zur Dachform und Dachgestaltung legen fest, daß alle Gebäude straßenseitig geneigte Dächer von 40 - 70° Dachneigung bzw. Tonnendächer oder Kuppeln aufweisen müssen. Bei Trapezdächern bezieht sich die Dachneigungs-Vorschrift nur auf die sichtbaren Außenseiten. Im übrigen kann das Dach als Flachdach ausgebildet werden. Die den Innenhöfen zugewandten Seiten sind städtebaulich nicht relevant, so daß hier u.a. auch Staffelgeschosse mit senkrechten Außenwänden und Flachdächern hergestellt werden dürfen.

Die Breite von Dachgauben wird auf 2,5 m und 50 % der Trauflänge beschränkt, um die ruhige Wirkung der Dachflächen nicht übermäßig zu stören.

Die für Leipzig so typischen Ecktürme und -türmchen werden für die dem Wilhelm-Leuschner-Platz zugewandten Gebäudeecken zwingend gefordert, sind aber auch an anderen Stellen wünschenswert (z.B. Ecke Harkortstraße/Martin-Luther-Ring). Als Dachdeckung der geneigten Dächer werden Kupferblech, Dachziegel und Naturschiefer zugelassen.

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. Sie respektieren andererseits aber, daß Werbeanlagen zum heutigen Bild einer pulsierenden Innenstadt gehören.

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 geforderten Maße würden im Kerngebiet eine Straßenbreite von $2 \times 0,5 H$, d.h. von etwa 21-22 m Breite erfordern. Der als "besonderes Wohngebiet" festgesetzte Teil würde sogar eine Straßenbreite von fast 40 m erfordern. Damit würde aber kein urbanes Innenstadtdgebiet entstehen können. Außerdem weist die Dimitroffstraße nur etwa 14 m Straßenbreite auf. Da die o.a. Straßenbreiten städtebaulich nicht vertretbar und realisierbar sind, wird die Tiefe der Abstandsflächen allgemein auf $0,30 H$ bzw. $0,25 H$ / mindestens 3,0 m bei Gebäudetiefen bis 16,0 m (wie in Gewerbegebieten zulässig) reduziert.

9 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Eigentumsrechtlich stellt sich die Situation in den Baugebieten C-F wie folgt dar:

Die Stadt Leipzig ist über 9 Grundstücke (ca. 41 %) Verfügungsberechtigt bzw. Eigentümer. Hinzu kommen die öffentlichen Verkehrsflächen. Der Freistaat Sachsen ist über 4 Grundstücke (ca. 12 %) des Neubaugebietes Verfügungsberechtigt. Im privaten Eigentum befinden sich 4 Grundstücke (ca. 46 %), und zwar in Händen zweier Investorengruppen.

Im Rahmen laufender Grundstücksverhandlungen mit der Stadt Leipzig und dem Land Sachsen bemüht sich der Hauptinvestor für die Baugebiete E und F, die für die Bebauung benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu erwerben.

Im Baugebiet D beabsichtigen die Eigentümer der Flurstücke 784, 786 und 787 diesen Teil gemeinschaftlich zu realisieren. Die angestrebte Eigentumsverschaffung durch die Investoren soll und kann durch die Verfü-

gungsberechtigten nur auf der Grundlage von Investitionsvorrangbescheiden mit Investitionsverpflichtungen vorgenommen werden.

Das Baugebiet D soll somit von zwei Investorengruppen unabhängig voneinander realisiert werden, wobei die Grenze zwischen den Flurstücken 787 und 788 der Planung nicht im Wege steht. Lediglich für die zweckmäßige Gestaltung der Tiefgarage empfiehlt sich eine Grenzregelung nach § 80 ff BauGB oder eine Regelung durch Grunddienstbarkeiten.

Da die Flurstücksgrenzen im Kreuzungsbereich Harkortstraße/Martin-Luther-Ring geringfügig überschritten werden, sollen mehrere kleine Teilflächen der städtischen Verkehrsfläche, die als Teile des Baugebietes D festgesetzt sind, an die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 784, 786 und 787 veräußert werden.

In den Baugebieten E und F erfolgt die Freilegung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen des Grunderwerbs. Dabei sollen die in den Martin-Luther-Ring und den Wilhelm-Leuschner-Platz ragenden Grundstücksteile in das Eigentum der Stadt gelangen, während die städtische Parzelle der ehemaligen Nonnenmühlgasse als Teil der Baugrundstücke an den Hauptinvestor zu übertragen ist.

Die Bildung der neuen Grundstücke soll durch Teilung und Zusammenlegung nach § 19 BauGB bzw. durch Grenzregelung nach § 80 ff BauGB erfolgen. Dabei bilden die Baugebiete E und F jeweils ein Grundstück, während das Baugebiet D aus mindestens 2 Großgrundstücken bestehen wird.

Die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Stadt Leipzig als Baulastträger. Die Refinanzierung erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der Erschließungsbeitragssatzung bzw. durch Ausgleichszahlungen für den zu beseitigenden Baumbestand. Bezüglich der Umgestaltung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dabei wird erwartet, daß der Stadt Leipzig keine Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen und somit auch keine Mittel im Vermögenshaushalt der Stadt bereitgestellt werden müssen.

Rat der Stadt Leipzig
- Stadtplanungsamt -

Leipzig, den

.....

10 DATENSPIEGEL

Tab. 3: FLÄCHENNUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH

NUTZUNGSART Grundstücksflächen im Geltungsbereich	FLÄCHE in m ² ca.	ANTEIL in %
1. SITUATION		
- Baugebiet A	1.630	
- Baugebiet B	1.340	
- Baugebiet C	930	
SUMME bebaute Grundstücke	3.900	13,7
- nördlich alte Nonnenmühlgasse	3.620	
- Flurstücke 784, 786, 787/Baugebiet D-West	3.370	
- südlich alte Nonnenmühlgasse-Ost	12.060	
SUMME unbebaute Grundstücke/Neubaufflächen	19.050	66,8
BAUGRUNDSTÜCKE INSGESAMT ca.	22.950	80,5
VORHANDENE VERKEHRSFLÄCHEN ca.	5.550	19,5
GELTUNGSBEREICH (SITUATION) ca.	28.500	100,0
2. PLANUNG:		
bebaute Grundstücke		
- Baugebiet A	1.630	
- Baugebiet B	1.340	
- Baugebiet C	930	
SUMME	3.900	13,7
unbebaute Grundstücke		
- Baugebiet D-West	3.400	
- Baugebiet D-Ost	3.800	
- Baugebiet E	7.500	
- Baugebiet F	3.850	
SUMME	18.550	65,1
BAUFLÄCHEN INSGESAMT	22.450	78,8
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (vorh. u. geplant)	6.050	21,2
SUMME GELTUNGSBEREICH	28.500	100,0

Daraus ergibt sich, daß die Planung ca. 500 m² weniger Bauland bzw. 500 m² mehr öffentliche Verkehrsfläche enthält als der Bestand.

Tab. 4: ANNAHMEN ZUR NUTZUNGSSTRUKTUR IN DEN NEUBAUFLÄCHEN

BAUGEBIET	D-WEST		D-OST		E		F	
GRUNDSTÜCKSFL.ca.		3.400		3.800		7.500		3.850
NUTZUNG	GFZ	Geschoß- fl. ca.	GFZ	Geschoß- fl. ca.	GFZ	Geschoß- fl. ca.	GFZ	Geschoß- fl. ca.
Wohnungen	1,2	4.080	1,2	4.560	0	0	0	0
Büros/Praxen	1,9	6.460	1,8	6.840	1,3	9.750	3,5	13.475
Läden/Gastronomie	0,4	1.360	0,5	1.900	1,3	9.750	1,2	4.620
Hotel (740 B.)	0	0	0	0	2,4	18.000	0	0
Versammlungs- stätten	0	0	0	0	0	0	0,3	1.155
INSGESAMT	3,5	11.900	3,5	13.300	5,0	37.500	5,0	19.250

Tab. 5: ABSCHÄTZUNG DES STELLPLATZBEDARFES

NUTZUNGSART	STELLPLATZ- RICHTZAHL	D-WEST	D-OST	E	F	Summe
Wohnungen	1 St/WE	45	51	--	--	96
Büros/Praxen	1 St/35 m ² NF	111	118	167	231	627
Läden/Gastronomie	1 St/35 m ² NF	24	33	167	80	349
Hotel	1 St/4 Betten	--	--	185	--	185
Versammlungsräume	1 St/5 Plätze	--	--	--	115	115
INSGESAMT		180	202	519	426	1.327
Abminderung wegen Doppelnutzung		0	0	-167	-115	-282
tatsächlicher Stellplatzbedarf		180	202	352	311	1.045
möglicher Stellplatz- nachweis	1. UG	90	101	73 ¹	155	419
	2. UG	90	101	150	155	496
Summe		180	202	223	310 ²	915
abzulösendes Defizit ca.		0	0	129	1	130
öffentlich nutzbare Parkplätze (für Läden/Gastronomie)		24	33	38	80	175

¹ unter Berücksichtigung des Health-Clubs und anderer Nutzflächen im UG ist nicht mehr Stellplatzfläche möglich

² nur möglich unter Mitnutzung der Grundstücksfläche des Baugebietes E im Bereich der geplanten Nonnenmühlgasse

