



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 45.4

Museumsquartier

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum

**Begründung
gemäß
§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Planverfasser: Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Planungsabteilung Stadtmitte**

Datum: 24.9.1999

Planfassung gemäß

§ 3(1) BauGB

§ 4 BauGB

§ 3(2) BauGB

§ 3(3) BauGB

§ 10(1) BauGB

§ 10(3) BauGB

X

X

X

INHALT	SEITE
1. Geltungsbereich	3
2. Verfahren	4
3. Veranlassung und Planungsziel	5
3.1. Wettbewerb Museumsneubau	5
3.2. Planungserfordernis	5
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1. Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
4.2. Vorausgegangene Planungen	7
4.3. Entwurfsidee	7
4.4. Museumsgebäude	7
4.5. Randbebauung	8
4.6. Öffentlicher Raum	8
4.7. Ruhender Verkehr	9
4.8. Erschließung	9
5. Festsetzungen	10
5.1. Flächen für den Gemeinbedarf	10
5.2. Art der baulichen Nutzung	10
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
5.4. Maß der baulichen Nutzung	12
5.5. Verkehrsflächen	13
5.6. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	13
5.7. Höhenlage der Verkehrsflächen und der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen	13
5.8. Flächen für Tiefgaragen	14
5.9. Örtliche Bauvorschriften	14
5.10. Hinweise	15
6. Durchführung und Kosten	15
7. Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen und Hinweise der TÖB und der Bürger/Dritter	16
7.1. Anmerkungen der Bürger	17
7.2. Hinweise der TÖB zur Ausführung	17

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die heute noch mit "Sachsenplatz" benannte 1,7 ha große Fläche im Ortsteil Zentrum des Stadtbezirks Mitte. Seine Grenzen werden gebildet

- im Norden vom Brühl (südliche Grenze des Straßenflurstücks),
- im Osten von einer Linie, die parallel zur früheren Führung der Reichsstraße verläuft (östliche Parallele zur westlichen Grenze des ehemaligen Straßenflurstücks im Abstand von 15 m),
- im Süden von der nördlichen Kante des Wohngebäudes Katharinenstraße 4 / Reichsstraße 13 und deren Verlängerungen,
- im Westen von der Katharinenstraße (östliche Grenze des Straßenflurstücks).

Die nördliche, südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze entspricht den in der Örtlichkeit vorhandenen Straßen- bzw. Gebäudekanten. Die östliche Geltungsbereichsgrenze läßt sich nicht in gleicher Weise bestimmen, da geplant ist, die hier nach 1945 entstandene städtebauliche Struktur mittelfristig zu verändern. Die Geltungsbereichsgrenze orientiert sich daher hier am früheren Verlauf der Reichsstraße, der wiederhergestellt werden soll. Die Frage der künftigen Straßenbreite ist jedoch noch nicht abschließend geklärt; sie wird in diesem Bebauungsplan mit 15 m angenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen somit folgende Flurstücke der Gemarkung Leipzig: Teil von 238, Teil von 240, Teil von 241, Teil von 242, Teil von 243, Teil von 244, Teil von 246/2, Teil von 251, 255, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 269, Teil von 270/1, 304/1, 305, 306, 307, 309, 310, 311, 312/1, 312/2, 354/1, 354/2, 355/1, 355/2, 356/1, 356/2, 357/1, 357/2, 358/1, 358/2, 360/1, 360/2, Teil von 362/3, 4396, Teil von 4399/1, 4399/2, Teil von 4400.

Am nördlichen und westlichen Rand fügt sich das Plangebiet nahtlos an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" an. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets ergeben sich Überschneidungen. In diesem kleinen Bereich der Überlagerung der Geltungsbereiche tritt der am 15.08.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 45.2. "Nutzungsarten im Stadtzentrum" (Beschluß Nr. 1238/98 vom 15.07.1998) mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 45.4. "Museumsquartier" außer Kraft.

2. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig faßte am 18.12.1991 den Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan, der das gesamte Stadtzentrum umfassen sollte (Beschluß Nr. 381/91 und 382/91). Der auf Grundlage dieses Beschlusses aufgestellte und am 15.8.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" schloß das Areal Sachsenplatz nicht mit ein, da während des Aufstellungsverfahrens die Planungsziele für diesen Bereich noch ungeklärt waren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird diese Lücke geschlossen.

Der Bebauungsplan basiert auf dem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf für den Neubau des Museums der bildenden Künste, der zusammen mit sämtlichen 532 eingegangenen Arbeiten vom 18.11. bis 21.12. 1997 im ehemaligen Messehaus "Petershof" öffentlich ausgestellt wurde. Zu regelmäßigen Zeiten erläuterten dort Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes den ausgewählten Entwurf. Die Ausstellung wurde von etwa 3.000 Bürgern besucht; rund hundert von ihnen nutzten die Gelegenheit zur schriftlichen Meinungsäußerung. In begleitend durchgeführten Gesprächsforen wurde das Wettbewerbsergebnis mit interessierten Bürgern erörtert.

Aufgrund der intensiv geführten Diskussion in der Öffentlichkeit wird auf eine förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so daß im Aufstellungsverfahren direkt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Da der Aufstellungsbeschluß für das Stadtzentrum schon Jahre zurückliegt, beschloß die Ratversammlung der Stadt Leipzig entsprechend dem mit der Standortentscheidung am 21. 11.1996 erteilten Auftrag (Beschluß Nr. 661/96) sowohl den Aufstellungsbeschluß als auch den Billigungs- und Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan "Museumsquartier" (Beschluß Nr. 1664/99).

3. Veranlassung und Planungsziel

3.1. Wettbewerb Museumsneubau

Der Beschluß Nr. 661/96 für den Standort des Museumsneubaues umfaßte auch den Auftrag, für das Museumsgebäude und das städtebauliche Umfeld einen internationalen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Die Durchführung erfolgte 1997 in Form eines europaweit offenen anonymen Realisierungswettbewerbs in zwei Phasen. Zugelassen waren darüber hinaus auch Teilnehmer aus Japan und den USA. Die Fachjury war unter Vorsitz von Prof. Zlonicky (Dortmund) sowohl mit ortsansässigen als auch mit international bekannten Architekten und Stadtplanern besetzt. Als Sachpreisrichter waren der Oberbürgermeister, der Beigeordnete für Planung und Bau, der Beigeordnete für Kultur, der Museumsdirektor und Vertreter aus jeder Fraktion des Stadtrates beteiligt.

Die Jury vergab den 1. Preis einstimmig an die Berliner Architekten Karl Hufnagel, Peter Pütz und Michael Rafaelian, verbunden mit der Empfehlung, diese Arbeit als Grundlage für die weitere Planung und Realisierung heranzuziehen. Dieser Empfehlung schloß sich die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Planungsbeschluß am 22. April 1998 mit großer Mehrheit an. (Beschluß Nr. 1165/98)

3.4. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Notwendigkeit der Planung begründet sich in der Sicherung der geordneten städtebaulichen Umsetzung des Bebauungskonzeptes des Siegerentwurfes, da mit dem Museumsquartier ein völlig neues städtebauliches Ensemble geschaffen werden soll.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für die Wiederherstellung der alten Blockstrukturen gemäß den historischen Baufluchten entlang des Brühls, der Katharinenstraße und der Reichsstraße. Im südlichen Bereich wird die Neue Böttchergasse festgesetzt, die gemäß des Siegerentwurfes von ihrem historischen Verlauf abweicht. Ebenso bedarf es einer Neuordnung der Reichsstraße, die in auf der östlichen Seite gegenüber dem alten Verlauf verbreitert wird. Durch das Baurecht des §34 BauGB wäre eine in dem Maß und der Art der baulichen Nutzung wesentlich umfangreichere Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke möglich. Durch die umliegende, sehr heterogene Bebauung, die sich aus der historischen Bebauung der Leipziger Innenstadt und den modernistischen Strukturen des Wiederaufbaues (die Kammbebauung des Brühl/Richard-Wagner-Straße, VEBA-Hochhaus sowie Wohnriegel in der Reichsstraße) zusammensetzt, ließe sich die mit dem Siegerentwurf beabsichtigte städtebauliche Struktur planungsrechtlich nicht eindeutig sichern.

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird abgesehen. Gemäß § 7 Abs. 2 Satz 4 SächsNatSchG ist diese Verfahrensweise zulässig, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Der Sachsenplatz ist ein ehemals dicht bebautes Gebiet, das durch Bomben zerstört und in der Nachkriegszeit neugestaltet wurde.

Die Begrünung von Gebäudefassaden und -dächern wird in § 3 Abs. 8 bzw. § 7 Abs. 3 der von der Stadtverordnetenversammlung am 18. Dezember 1991 beschlossenen Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum geregelt (Beschluß Nr. 381/91). Für die Anlage der neuen Böttchergasse und der künftigen Reichsstraße gilt das am 19.2.1997 vom Stadtrat beschlossene Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt (Beschluß Nr. 759/97), das Aussagen zur Materialwahl und Grüngestaltung der Freiflächen trifft. Da Museumsgebäude und Binnenraum des Museumsquartiers in einem engen funktionellen Wechselverhältnis stehen, werden die Freiflächen unter Federführung der Museumsarchitekten nach dem Wettbewerbsergebnis gestaltet; es sieht im Binnenraum auch Baumanpflanzungen vor.

Ein in die Ratsversammlung eingebrachter Antrag, eine gesonderte Freiflächenplanung für das Museumsquartier zu beauftragen, wurde am 18. März 1998 abgelehnt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich der Zentrumslage entsprechend als gemischte Baufläche mit der Option Kerngebiet dar.

4.2. Vorausgegangene Planungen

Das vorhandene Bauensemble Sachsenplatz war bereits in einem 1988 durchgeführten Ideenwettbewerb, in dem sich alle Teilnehmer für eine historische Rekonstruktion des Stadtraums aussprachen, als verzichtbar eingestuft worden. Auch der für das Stadtzentrum 1991 erstellte Rahmenplan sah eine Neubebauung für den Sachsenplatz vor, die sich am Zuschnitt der Blöcke und der Dimension der Straßenquerschnitte vor der Kriegszerstörung orientierte; die vorhandene und neu anzulegende Bebauung wurde dabei durch fußgängerfreundliche Gassen und Passagen vernetzt. Das Ziel der Wiederherstellung des traditionellen städtebaulichen Gefüges mit seinen Raumfolgen "Gasse-Straße-Platz" wurde mit der Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum durch die Stadtratsversammlung 1991 bestätigt. (Beschluß Nr. 381/91)

4.3. Entwurfsidee

Die auf dem Wettbewerbsentwurf Bildermuseum basierende städtebauliche Konzeption für das neue Museumsquartier sieht eine straßenbegleitende Blockrandbebauung mit neuen Wohn- und Geschäftshäusern auf den alten Fluchtlinien von Brühl, Katharinenstraße und Reichsstraße im Maßstab des umgebenden Stadtgebiets vor, mit dem der bestehende städtische Leerraum gefüllt werden soll. Damit entsteht ein neues Museumsquartier mit Gassen und Höfen, dessen Herz das neue Bildermuseum bildet. Im Süden reicht die Bebauung über den historischen Verlauf des Böttchergäßchens hinüber, damit hier kein zu breiter und damit für die Altstadt uncharakteristischer Straßenraum zwischen Museumsquartier und vorhandenem Wohnblock entsteht.

Der Wettbewerbsentwurf begreift das Museum als einen integrierten Bestandteil der Stadt; es bildet kein isoliertes Objekt, sondern fügt sich in die städtischen Funktionen und die bauliche Textur der Stadt ein. Das Museum selbst zieht sich in den Block zurück und überläßt die Präsenz an den Straßenkanten der üblichen innerstädtischen Nutzung. Indem sich die Randbebauung als Ring von kleinmaßstäblichen Einzelhäusern um den Kern, das Museum, legt, soll dieses wie die mittelalterlichen Kirchen von der Stadt in Besitz genommen werden. Die Randbebauung vermittelt zwischen der dominanten Höhe des Museums und den Gebäuden der umgrenzenden Straße und ist damit ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil des Gesamtensembles.

4.4. Museumsgebäude

Das Museumsgebäude beansprucht mit einer Höhe von 36 m die nur ihm zustehende Dominanz im neugeschaffenen Gefüge dieses Stadtbereichs. Große, auf die Durchgänge im Blockrand bezogene Eingangshöfe bilden das Entree und führen zu den öffentlichen Funktionen wie Foyer, Vortragssaal, Veranstaltungs- und Sonderausstellungsbereich im Erd- und Untergeschoß. Der

Haupteingang liegt an der Katharinenstraße. In der architektonischen Gestaltung des Baukörpers wird ein Konglomerat von sehr verschiedenen Volumen unter einer gläsernen quaderförmigen Hülle zusammengefaßt. Die verschiedenen Lufträume, Eingangshöfe, Hallen und Dachterrassen verknüpfen, zusammen mit den wechselseitig angelegten Eingängen, Treppen und Durchblicken, die Museumsfunktionen untereinander und durch die transparente Hülle mit der Stadt. Entsprechend den verschiedenen Funktionen der Beleuchtung und Sichtgewährung sind die Gläser unterschiedlich behandelt: klar und spiegelglatt als thermische Begrenzung der eingeschnittenen Eingangshöfe und Terrassen, mattiert im Bereich des Oberlichtdachs, um das Licht in den Ausstellungsräumen diffus zu halten, und profiliert und mattiert als durchscheinende, hinterlüftete Fassadenverkleidung vor der Wärmedämmung der Betonwände.

Die Eingangshöfe können in Abhängigkeit vom Museumskonzept unterschiedlich genutzt werden. Innerhalb der regulären Öffnungszeiten können sie sich in den Museumsbetrieb einfügen; während der Schließzeiten ist es möglich, sowohl dem internen Café und der Buchhandlung als auch dem Veranstaltungsbereich großzügige, jetzt öffentlich-urbane Räume zuzuordnen. Die drei Eingangshöfe bilden eigene "Zugangsfoyers" zu den Veranstaltungssälen im Untergeschoß auch bei gleichzeitigem Museumsbetrieb.

4.5. Randbebauung

Die das Blockgeviert bildende Randbebauung ist an jeder Seite geöffnet, so daß vier L-förmige Baukörper entstehen. Diese Durchgänge an jeder Blockseite ermöglichen eine Verbindung des Museumsbereichs mit den umgebenden Straßen. Die Gebäude des Blockrandes sollen nicht durch je einen Investor errichtet werden. Es ist vielmehr vorgesehen, die Baufelder zu parzellieren und an verschiedene Bauherren zu vergeben und damit ganz selbstverständlich und ohne zwanghafte Gliederung den Maßstab der typischen Leipziger Geschäftshausbebauung - wie er in der vorhandenen Straßenfront der Katharinenstraße erhalten ist - weiterzuführen. Die Häuser des Museumsquartiers sind zweiseitig orientiert (zur Straße und zum Museum) und sollen im Erdgeschoß (ggf. auch im Untergeschoß und im 1. Obergeschoß) Nutzungen aufnehmen, die eine Synergie zum Museum erzeugen können. In den Obergeschossen sind gewerbliche Nutzungen und Wohnungen möglich. Die Höhe der Randbebauung orientiert sich an den Traufhöhen der Katharinenstraße. Ein beidseitig zurückgesetztes Staffelgeschoß bildet den oberen Abschluß und ermöglicht eine ausreichende Belichtung sowohl der umlaufenden Straßen wie auch des Innenhofs. Das Erscheinungsbild soll einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache entsprechen, die den Dialog mit dem historischen Gegenüber und dem Museum aufnehmen kann.

4.6. Öffentlicher Raum

Die großzügigen Öffnungen im Blockrand weiten den Straßenraum zu kleinen städtischen Plätzen, die die inneren Museumshöfe mit einbeziehen. So entstehen der Bedeutung des Museums angemessene und für die Innenstadt repräsentative Zugänge. Das Museum ist präsent, ohne sich aufzudrängen, und von allen Seiten gut auffindbar. Auch wenn die Randbebauung in einzelnen Abschnitten vorgenommen wird, kann durch die variable Benutzung einzelner Zugänge der Museumsbetrieb uneingeschränkt aufrechterhalten werden.

Zwischen den Häusern des Blockrandes und dem Museum entsteht ein das Museumsgebäude

umschließender, einheitlich 14,5 m breiter Innenhof, der von den Architekten als transitorische Zone zwischen dem Alltag der Innenstadt und der konzentrierten Ruhe des Museums konzipiert wurde. Die Hofbreite entspricht in etwa der Breite der Nikolaistraße zwischen Richard-Wagner-Straße und Brühl.

Der Innenhof ist ebenso wie das Böttchergäßchen als reiner Fußgängerbereich konzipiert. Die Reichsstraße wird eine traditionelle innerstädtische Straße mit Aufteilung in Fahrbahn und Bürgersteige.

4.7. Ruhender Verkehr

In Umsetzung der 1992 verabschiedeten verkehrspolitischen Leitlinien, auf denen der 1993 gefaßte Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Konzeption "Autoarme Innenstadt" beruht (Beschluß Nr. 801/93), sind für das Museum keine PKW-Stellplätze vorgesehen. Im Umfeld des Museumsquartiers ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geplant bzw. realisiert. Unter der Randbebauung ist die Anlage von Tiefgaragen für Anlieger möglich, die von der Reichsstraße und Katharinenstraße sowie vom Brühl aus erschlossen werden.

4.8. Erschließung

Im Bebauungsplangebiet sind alle stadttechnischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bestandes vorhanden. Einzig durch die Umverlegung der Böttchergasse in Richtung Süden wird die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung notwendig. Bedarfserhöhungen und eventuell daraus abzuleitende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt sowie in den Bauantragsverfahren behandelt. Sämtliche Grundstücke liegen direkt an öffentlichen Verkehrsflächen und lassen sich problemlos darüber erschließen. Für das Museum im Blockinnenbereich erfolgt die Erschließung stichartig über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Im Gebiet sind Fernwärmeleitungen vorhanden, so daß entsprechend der energetischen Konzeption der Stadt Leipzig der Einsatz von Fernwärme grundsätzlich möglich ist.

5. Festsetzungen

5.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Standortentscheidung für den Neubau des Museums der bildenden Künste begründet sich aus der weiterentwickelten Symbiose zwischen Stadt und Kultur in der Innenstadt Leipzigs. Mit dem Museum kommt ein wichtiger neuer kultureller Identifikationspunkt in die Innenstadt, der das geplante Quartier auf dem ehemaligen Sachsenplatz positiv beeinflussen wird. Die folgenden Hauptargumente für die Standortwahl waren:

- Das Museum braucht einen prominenten, seiner Bedeutung als eine der namhaftesten bürgerlichen Kunstsammlungen Deutschlands angemessenen Standort.
- Das Museum der bildenden Künste muß im Bewußtsein der Leipziger Bürger und der Gäste der Stadt wieder präsent gemacht werden sowie dauerhaft bleiben.
- Durch ein Museum innerhalb des Promenadenringes setzt die Stadt ein deutliches Signal für ihre Innenstadt.

Um den Standort planungsrechtlich zu sichern, ist das Baufeld des Museums als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt.

5.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Randbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind damit die in § 7 BauNVO aufgezählten Nutzungen mit folgenden Besonderheiten:

- Die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt sich nicht auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sondern Wohnungen werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 generell zugelassen. Wohnungsbau ist charakteristisch für den Wiederaufbau im Leipziger Stadtzentrum. In der näheren Umgebung sind Wohnbauten vorhanden, die Funktion Wohnen fügt sich gut ein.
- Die generelle Zulässigkeit von Wohnungen wird jedoch gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO auf die Obergeschosse beschränkt. Wohnräume im Erdgeschoß sind für ein Kerngebiet untypisch. Eine ausreichende Belichtung wäre aufgrund der engen Straßenräume nicht gegeben. Sie mindern zudem wegen fehlender Schaufenster die Attraktivität der Geschäftsstraßen und umgekehrt wird wegen der Einsichtmöglichkeit von Passanten in die Wohnungen deren Attraktivität gemindert.
- Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird verlangt, daß mindestens 30 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Diese Flächen dürfen auch nicht für Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO verwendet werden. Um in Einzelfällen Bauvorhaben zu ermöglichen, bei denen keine Wohnungen eingeordnet werden können, kann ausnahmsweise auf die Wohnnutzung verzichtet werden, wenn die entsprechende Wohnfläche auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans hergestellt und durch Baulast gesichert wird.

Bei der Festsetzung der Nutzungsarten war abzuwägen zwischen den Belangen der Wirtschaft, die mit ihren oberzentralen Nutzungen Standorte im Stadtzentrum sucht, und den spezifischen

Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen, die in anderen Stadtteilen nicht erfüllt werden können. Die Wohnungen im Stadtzentrum decken Ansprüche von Personengruppen ab, die ein urbanes Wohnumfeld und die Nähe zum Arbeitsplatz sowie zu den zentralen Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und Kultur höher schätzen als den Wohnwert reiner oder allgemeiner Wohngebiete. Um die Wohnbedürfnisse dieser Bevölkerungskreise angemessen zu berücksichtigen ist es daher erforderlich, in gewissem Umfang neuen Wohnraum im Stadtzentrum zu schaffen. Die Wohnstandorte in der Innenstadt können jedoch nicht in Konkurrenz zu den gründerzeitlichen Wohnquartieren gesehen werden, da es sich hier um ein völlig anderes Klientel handelt, welches bewußt die Wohnlage direkt im Stadtzentrum sucht. Die Beschränkung auf 30 % der Geschosßfläche gewährleistet, daß die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht beeinträchtigt wird und der Charakter des Kerngebietes gewahrt bleibt.

Die Mischung der Wohnfunktion mit den zentralen Funktionen des Stadtzentrums führt ferner zur Verkürzung von Wegen und damit zur Verminderung des Verkehrsaufkommens. Durch Bewohner, die zu Freizeitaktivitäten ihre Wohnung verlassen und Personen, die die hier ansässigen Bewohner besuchen, wird die Innenstadt zudem auch nach Geschäftsschluß belebt. Die Wohnnutzung trägt auf diese Weise dazu bei, die Attraktivität des Stadtzentrums im Vergleich zu den monofunktional strukturierten Einkaufszentren außerhalb der Stadt zu erhöhen.

Im umgebenden Bebauungsplan Nr 45.2 "Nutzungsarten im Stadtzentrum" ist ein Mindestwohnungsanteil von 20 % festgesetzt worden. Um im Durchschnitt auch im Museumsquartier diesen Wert zu erreichen, wird dieser Mindestanteil, da das Museum selbst ja keine Wohnfunktionen aufnehmen kann, für die Randbebauung auf 30 % erhöht.

- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z.B. Sex-Shops, Peep-Shows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale) sowie Spiel- und Automatenhallen jeder Art. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da hier im Einzelfall die Abgrenzung zu den unzulässigen Spiel- und Automatenhallen geprüft werden muß. Der Charakter des Kerngebiets bleibt trotz dieses Ausschlusses gewahrt, da die ausgeschlossenen Einrichtungen nur einen kleinen Teil der hier üblicherweise zulässigen Nutzungen darstellen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen steht ein ausreichendes Potential an anderen im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellten Flächen zur Verfügung.

Eine Zulassung der oben genannten Einrichtungen würde aufgrund des mit ihnen in der Öffentlichkeit verbundenen schlechten Images zu Niveauverlusten im städtebaulichen Umfeld und zu städtebaulichen Mißständen führen, die negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher, auf die Vermietbarkeit von Immobilien und damit die Anziehungskraft für Investitionen hätte. Diese durch einzelne schädliche Nutzungen ausgelöste Kettenreaktion ist auch als "trading-down"-Effekt bekannt. Er ist gekennzeichnet durch die Verdrängung des traditionellen gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Da die unerwünschten Nutzungen aufgrund der dort üblichen außerordentlich hohen Gewinnspannen mit hoher Finanzkraft ausgestattet sind, ist es ihnen relativ leicht möglich, den traditionellen Einzelhandel zu verdrängen. Verbleibende Einzelhandelsbetriebe müssen sich dann auf ein verändertes Publikum umstellen. Durch die Zulassung solcher Vergnügungsstätten würden hier Zonen minderer Qualität entstehen, die den Ruf des gesamten Museumsquartiers beeinträchtigen könnten.

- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie Stellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraums, ebenso Tankstellen aller Art.

Der von der Stadtverordnetenversammlung gefaßte Beschluß zur autoarmen Innenstadt (Beschluß Nr. 801/93) sieht die Verlagerung des ebenerdigen ruhenden Verkehrs aus der Innenstadt in die Zone am Rande und außerhalb des Promenadenrings vor. Nach diesem Beschluß sollen Parkhäuser innerhalb des Promenadenrings ausgeschlossen und der ruhende Verkehr hier ausschließlich durch Tiefgaragen abgedeckt werden; Stellplätze im öffentlichen Straßenraum -auch für besondere Personengruppen- werden in gewissem Umfang bestehen bleiben. Ziel dieser Regelung ist es, die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum zu steigern. Die Zulassung oberirdischer Stellplätze und Garagen anstelle von Gebäuden würde das Stadtbild im Zentrum, dessen Gestaltung durch eine Gestaltungssatzung geregelt wird, empfindlich beeinträchtigen und durch Zu- und Abfahrten Störungen im Bereich von Fußgängerzonen verursachen. Dies trifft in gleicher Weise auf Tankstellen zu, die durch ihre verkehrserzeugende Wirkung und ihre Beeinträchtigung des Stadtbildes den Zielen der autoarmen Innenstadt und der Gestaltungssatzung widersprechen.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchgehend mit Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO eingegrenzt. Baulinien legen den Verlauf der Gebäudefluchten verbindlich fest. Ein Vor- oder Zurücktreten der Bauflucht ist nur im Bereich von Gebäudeteilen und nur in geringfügigem Ausmaß nach Ermessen der Baugenehmigungsbehörde zulässig. An den Straßenseiten der Randbebauung ist diese Festsetzung erforderlich, da die historischen Raumkanten wiederhergestellt werden sollen. Im Inneren des Museumsquartiers ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich, da bei der gewollten Anordnung der Baukörper Abstandsflächen entstehen, die die in der Sächsischen Bauordnung geforderten Mindestwerte unterschreiten. Diese Unterschreitung ist gemäß § 6 Abs. 15 SächsBO nur zulässig, wenn die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Gebäudehöhe im Bebauungsplan zwingend festgesetzt wird. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume bleibt trotz Unterschreitung der Mindestabstände gewahrt, da die in der Leipziger Altstadt üblichen Straßensbreiten auf beiden Seiten der Randbebauung eingehalten werden und Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen ist.

Innerhalb dieser durch Baulinien definierten Baufenster wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude werden dabei, wie es für die Leipziger Altstadt charakteristisch ist, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

5.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die exakte Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs erfordert es, Trauf- und Firsthöhen verbindlich festzusetzen. In Verbindung mit den festgesetzten Baulinien wird so das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die Festsetzung von GRZ und GFZ erübrigt sich hierdurch.

Die Traufhöhe der Randbebauung wird mit 19,0 m, die Firsthöhe mit 22,0 m über Gelände festgesetzt. Erlaubt ist eine Toleranz von +/- 0,5 m. Damit werden die im Leipziger Stadtzentrum

üblichen Gebäudehöhen aufgenommen. Um durch ein Verspringen der Trauf- bzw. Firsthöhen den Einzelhauscharakter in der Randbebauung zu unterstreichen, können diese Höhen bis um 1,0 m überschritten werden. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf ist über der Traufhöhe ein Staffelgeschoß zwingend zu errichten, welches straßenseitig mindestens 1,0 m und museumsseitig mindestens 2,0 m zurückzusetzen ist. Die Höhe des Museumsgebäudes wird entsprechend dem Wettbewerbsentwurf mit 36,0 m festgesetzt.

Innerhalb des Schutzraumes für den City-Tunnel wird die zulässige Gründungstiefe auf 5,0 m über dem Tunnelfirst (98,5 m üNN) festgesetzt, um negativen Beeinflussungen des Tunnelbauwerkes zu vermeiden. Tiefere Gründungen sind technisch möglich und als Ausnahme mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Reichsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und erhält damit ihre alte Funktion als eine städtische Straße zurück. Die Neue Böttchergasse und die zwischen der Randbebauung hindurch führenden Zugänge zum Museum gehören ebenfalls zum öffentlichen Verkehrsraum; sie bleiben jedoch dem Fußgängerverkehr vorbehalten und werden daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie ermöglichen die ungehinderte Durchwegung des gesamten Quartiers und bilden einen neuen öffentlichen Stadtraum.

5.6. Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die unterbaubaren, aber nicht überbaubaren Grundstücksflächen bilden zugleich den um das Museum herumführenden Hof, der öffentlich zugänglich ist. Daher werden diese Flächen als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Die Unterbaubarkeit gewährleistet die Erstellung von Tiefgaragen in den MK-Gebieten und eine unterirdische Erweiterungsmöglichkeit für das Museum, sofern dies die unterirdischen Versorgungsleitungen zulassen. Zugunsten der angrenzenden Flurstücke ist ein Fahrrecht festgesetzt, daß auf den Lieferverkehr beschränkt ist. Dadurch wird die Anlieferung der erdgeschossigen gewerblichen Nutzung der Randbebauung und des Museums gewährleistet. Das Geh- und Fahrrecht muß über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zivilrechtlich gesichert werden.

5.7. Höhenlage der Verkehrsflächen und der mit Geh und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Um auf dem vom Böttchergäßchen in Richtung Brühl leicht abfallenden Gelände im Bereich des Museumshofs ein einheitliches Geländeniveau zu erzielen, das dem durchgehenden Erdgeschoßniveau des Museumsgebäudes entspricht, werden Geländehöhen festgesetzt. Sie liegen im Museumshof und im westlichen (von der Katharinenstraße) und östlichen (von der Reichsstraße) Zugangsbereich bei 110,4 m über NN. Die Überwindung des topographisch bedingten Höhenunterschieds erfolgt so in Rampenform ausschließlich im nördlichen Zugangsbereich vom Brühl aus (109,3 m über NN) und im südlichen Zugangsbereich vom Böttchergäßchen aus (111,1 m über NN).

5.8. Flächen für Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Um die notwendigen Stellplätze für die Flächen der MK-Gebiete sicherzustellen, kann die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Grundstücksfläche mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Dabei ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, welche maximale Gründungstiefe möglich ist und welche Verfahren zur Erstellung angewandt werden können, um negative Auswirkungen auf den Tunnel durch die Erhöhung des Strömungsdruckes oder Aufstauungen zu vermeiden. Innerhalb des Schutzraumes für den City-Tunnel wird die zulässige Gründungstiefe auf 5,0 m über dem Tunnelfirst (103,5 m) festgesetzt, um negativen Beeinflussungen des Tunnelbauwerkes zu vermeiden. Die Tragfähigkeit der Tiefgaragenbauwerke ist aus Gründen der Zugänglichkeit für Löschfahrzeuge für eine Achslast von mindestens 10 t und der Brückenklasse 30 auszulegen.

5.9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Für die Flächen des Kerngebietes ist dem Wettbewerbsentwurf entsprechend als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die möglichen Dachformen wurden im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen anhand eines Arbeitsmodells M 1:200 umfassend diskutiert. Es ist das Ziel, eine Baustruktur mit einer zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen Architektursprache zu schaffen, die sich sowohl in die Leipziger Innenstadt eingliedert und mit dem Gegenüber der Katharinenstraße kommunizieren kann als auch architektonisch-städtebaulich mit dem Museumsneubau einen modernen Stadtbaustein bildet.

Auf weitere Gestaltungsfestsetzungen für die Randbebauung des Museumsquartiers wird verzichtet. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und werden von ihr an bauwillige Investoren verkauft. Die Entwicklung sämtlicher Bauvorhaben wird sich daher in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vollziehen, so daß ausreichende Einflußmöglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung vorhanden sind. Im übrigen gilt die Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum, welche detaillierte Vorschriften für Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses, des gewachsenen Stadtbildes und die Außengestaltung von neu zu errichtenden Bauwerken macht. Die Belange des Denkmalschutzes sowie der Archäologie sind mit der Ausweisung des Bebauungsplangebietes als Denkmalbereich und Grabungsschutzgebiet (§2 Abs.1 Gestaltungssatzung) ausreichend berücksichtigt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Museumsneubau und Randbebauung werden öffentlicher Stadtraum, den die Verfasser des preisgekrönten Wettbewerbsentwurfes in der zutreffenden Analogie zu mittelalterlichen Kirchplätzen sehen. Er dient städtebaulich als Entree des Museums und bildet gleichzeitig eine Pufferzone zwischen dem lärmenden Alltag der Innenstadt und der konzentrierten Ruhe des Museums. Dieser umlaufende, einheitliche Außenraum wird nach einem ganzheitlichen Konzept mit erheblichen Aufenthaltsqualitäten gestaltet und bepflanzt. Deshalb sind Einfriedungen, ebenso die Errichtung von Nebenanlagen wie Geräteräumen oder Teppichklopfstangen unzulässig, gleichermaßen die Freiaufstellung von Altstoffsammelbehältern oder Müllcontainern. Der zu verwendende Bodenbelag muß nach dem Gesamtkonzept gewählt werden.

5.10. Hinweise

Unter dem Museumsquartier verläuft diagonal von Nordosten nach Südwesten in zwei fahrt- richtungsmäßig getrennten Röhren der geplante City-Tunnel für den S-Bahn- und Eisenbahn- verkehr zwischen Hauptbahnhof und Bayrischem Bahnhof. Das Baurecht wird über ein zur Zeit laufendes Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz geschaffen. Die künftige Trasse wird im Bebauungsplan hinweislich dargestellt; ebenso die beiden von einer Bebauung freizuhaltenen Einbringöffnungen des SOILFRAC-Verfahrens für den im Schildvortrieb vorgesehenen Tunnelbau.

Die Tunnelröhren verlaufen in ausreichender Tiefe und sind entsprechend den Richtlinien für eine Belastung aus voller Erdlast mit den geplanten Hoch- und Tiefbauten von 300 kN/m² dimensioniert, wenn sie sich innerhalb des 30° Kegels parallel zur Tunnelachse befinden und den Schutzraum von 5,0 m um die Tunnelröhre einhalten. Der Lastfall Baugrube ist gleichermaßen berücksichtigt. Die Tunnelanlagen werden mit einer hochwertigen Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahme ausgerüstet, so daß aus dem S-Bahn- und Eisenbahnbetrieb keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Überbauung zu erwarten sind.

6. Durchführung und Kosten

Ohne das Areal der Reichsstraße handelt es sich bei dem Plangebiet um eine 13.000 m² große Fläche, die 30 Flurstücke in verschiedenen Grundstücksgrößen von 80 m² bis 1.400 m² umfaßt. Die geplante Bebauung setzt daher eine durchgreifende Bodenneuordnung voraus. Durch direkte Verhandlungen mit den Restitutionsberechtigten konnten sämtliche Grundstücke des ehemaligen Sachsenplatzes in das Eigentum der Stadt Leipzig überführt werden. Mit jüdischen Alteigentümern, deren Rückgabeanspruch unstrittig ist, wurde eine vertragliche Tauschoption auf ein gleich großes Grundstück der Randbebauung vereinbart, die spätestens nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes eingelöst werden muß.

Für den Museumsbau sieht der am 22. April 1998 von der Ratsversammlung gefaßte Planungsbeschuß als Obergrenze Gesamtkosten in Höhe von 120 Millionen DM vor (Beschuß Nr. 1165/98). Bund und Freistaat Sachsen haben sich bereiterklärt, je ein Viertel dieser Summe zu übernehmen. Die Stadt hat für ihren Anteil von 60 Millionen DM in den letzten drei Jahren bereits die erforderlichen Rücklagen gebildet.

Für die Herstellung der Außenanlagen (Binnenraum zwischen Museumsgebäude und Randbebauung einschließlich der vier Zugangsbereiche) ist entsprechend dem am 21. April 1999 von der Ratsversammlung gefaßten Baubeschuß mit einem Kostenaufwand von 1,8 Millionen DM (brutto) zu rechnen. Weitere Kosten fallen für die Neugestaltung der Böttchergasse und des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Abschnitts der Reichsstraße an. Nach den Berechnungen des Tiefbauamtes liegt der Kostenaufwand für die Reichsstraße bei 632 TDM und für die Böttchergasse bei 443 TDM. Das Tiefbauamt wird diese Kosten in seinen Haushalt 2001 einstellen.

Gemäß Straßenausbaubeitragsatzung werden nach Abschluß der Baumaßnahmen für die Neugestaltung von Reichsstraße und Böttchergasse entsprechende Anteile des beitragsfähigen Aufwands für den Straßenbau von den Anliegern erhoben. Für die Böttchergasse ist die Erhebung

von Straßenbaubeiträgen erst möglich, wenn die Stadt die Satzung über die Fußgängerstraßen beschlossen hat. Für die Wiederherstellung der Gehbahnen der Katharinenstraße und des Brühl kann ein Beitrag erhoben werden, wenn diese Maßnahme eine eindeutige Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation darstellt. Da die Fertigstellung der beschriebenen Straßenbaumaßnahmen nicht vor dem 1.1.2001 erfolgt, beträgt die Refinanzierung 75% der beitragsfähigen Kosten.

Die Kosten wurden seitens des Tiefbauamtes wie folgt beziffert:

nicht private Flächen der Außenanlagen des Museums der bildenden Künste einschließlich der Öffnungen im Blockrand:

~ 3000m² x 300 DM/m² ~900 TDM netto

private Fläche der Aussenanlagen:

~1820 m² x 300 DM/m² ~546 TDM netto

Kosten Außenanlagen Museum

inklusive Stadtbeleuchtung:

=1.800 TDM brutto

(im Budget des Museumsneubau enthalten)

Reichsstraße

=632 TDM brutto

240 m² x 260 DM/m²

(HH Tiefbauamt 2001)

Böttchergasse

=443 TDM brutto

1900 m² x 233 DM/m²

(HH Tiefbauamt 2001)

7. Zusammenfassung der wesentlichen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) und der Bürger/Dritter (§3 Abs.1 BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20.07.99 am Planungsverfahren beteiligt. Von 15 beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben neun eine Stellungnahme abgegeben. Bei fünf Träger öffentlicher Belange wurden die Belange nicht berührt, von vier wurden die Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll erfaßt.

Grundsätzliche Bedenken wurden nur vom Landesamt für Archäologie geäußert, die aber innerhalb der Abwägung nicht zur Änderung des Planes führten. Die verlangten Festlegungen werden schon von anderen rechtlichen Festsetzungen (hier Gestaltungssatzung) geregelt.

Während der Auslegung vom 27.07.1999 bis 26.08.1999 im Neuen Rathaus wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern/Dritten geäußert.

7.1. Anmerkungen der Bürger

Seit Mai 1999 ist die gesamte Museumsplanung in einem Info-Pavillon am Sachsenplatz ausgestellt, der zu einem Ort lebhafter Diskussion um das gesamte Projekt wurde. Neben Zustimmung wurden kritische Anmerkungen zu der Standortwahl für das Museum, die Kubatur und die architektonische Erscheinung des Museums sowie zu der Randbebauung und dem Wiedererstehen der alten Straßenfluchten vorgebracht.

Die Argumente für die städtebauliche Gestalt des Museumsquartiers als Chance für eine zeitnahe Stadtreparatur des kriegsbedingten Vakuums am Sachsenplatz sind in den Punkten 4 ("Städtebauliche Konzeption") und 5.5 ("Maß der baulichen Nutzung") ausführlich erläutert. Die vorgetragenen Anmerkungen der Bürger wurde Rechnung getragen, indem schon im städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, Modifizierungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf hinsichtlich der Traufhöhen der Randbebauung, der Ausformung des Staffelgeschosses und der Größe des städtischen Raumes zwischen Museum und Randbebauung vorgenommen wurden.

7.2 Hinweise der Träger öffentlicher Belange für die Ausführung

Von den Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben, die im Folgenden nochmals aufgeführt sind und bei der Ausführungsplanung zu beachten sind:

Lärmschutz

Die Immissionsrichtwerte (Immissionsorte innerhalb von Gebäuden) für den Beurteilungspegel von betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, sind gemäß TA Lärm (Sechste Allgemeine VwV zum BImSchG, TA Lärm vom 26. August 1998) einzuhalten.

Hinsichtlich des Sekundärluftschall sind die Innenpegel in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" heranzuziehen.

Luftverunreinigungen

Im gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für die Prozeßwärme nur verwendet werden, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas H auftreten. Ausgenommen hiervon sind offene Kamine und Kaminöfen, welche die Raumheizung nicht generell ersetzen.

Einsatz alternativer Energiequellen

Für die Bebauung des Museumsquartiers wird der Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und Strombereitstellung angestrebt, welche in die äußere Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen integriert ist (Schettdachkonstruktionen).

Erschütterungen

Die Gebäude innerhalb der festgesetzten Baulinien sind so zu errichten (bes. Fundamente), daß bei Realisierung des Citytunnels die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden" und Teil 3 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf bauliche Anlagen eingehalten werden.

Gasversorgung

Vor Baubeginn sind noch Maßnahmen im Versorgungsnetz Gas notwendig, so daß eine Benachrichtigung drei Wochen vor Baubeginn zu erfolgen hat.

Fernwärme

Die Versorgung des Quartiers ist mit Fernwärme vorgesehen. Für die Abstimmung der genauen Lage der Leitungen ist eine detaillierte Abstimmung mit dem Bauherren notwendig

Trinkwasserversorgung

Für die Einordnung von Trinkwasserleitungen in den unterirdischen Bauraum gelten folgende Abstandsmaße zu anderen Medienträger:

Höhenkreuzung mind. 0,3 m

Parellelführung mind. 0,6 m:

Zu Borden sind folgende Abstandsmaße einzuhalten:

Fußwegverlegung: mind. 0,6 m zum Bord

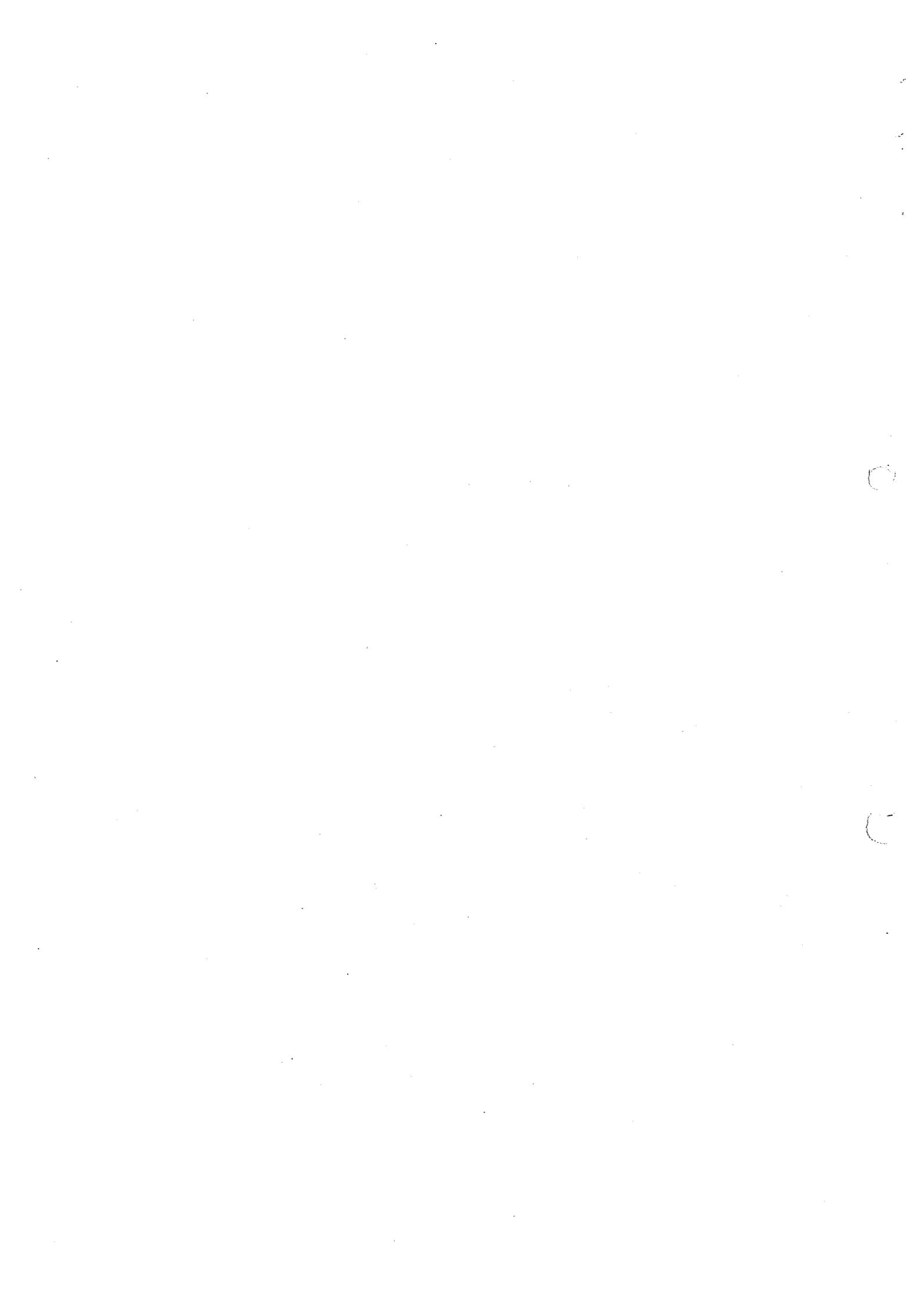
Straßenverlegung: mind. 0,9 m zum Bord

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz muß mindestens 96 m³/h über ein Löschzeitraum von 2 Stunden betragen, vorzugsweise sind Überflurhydranten zu verwenden.



Die Übereinstimmung der durch Raster
 aufgehalten Darstellung der bestanden-
 den Grundstücke und Gebäude mit dem
 Vermessungswerk, Stand vom 01.02.99
 wird bestätigt.
 Leipzig, den
 Städtisches Vermessungsamt Leipzig



I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

A. Zulässig sind (§9 Abs.3 BauGB, § 1 Abs.7 Nr.1, § 7 Abs.2, §7 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern keine Einschränkung nach C.1. besteht
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses mit der Maßgabe:
Mindestens 30% der zulässigen Geschosßfläche sind für Wohnungen zu verwenden.
Ausnahmsweise kann auf die Wohnnutzung verzichtet werden, wenn die entsprechende Wohnfläche auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hergestellt und durch Baulast gesichert wird.

B. Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke.

C. Unzulässig sind (§1 Abs.5, §1 Abs.6 Nr.1, §1 Abs.9 und §12 Abs.6 BauNVO)

1. Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z.B. Sex-Shops, Peep-Shows, Sex-Kinos, bordellartige Betriebe, Unterkünfte für Prostituierte, Striptease-Lokale) sowie Spiel- und Automatenhallen jeder Art
2. Parkhäuser und Großgaragen.
3. Tankstellen aller Art.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Für die überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf gilt:

Tauf- und Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO , § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Die Trauf- und Firsthöhe des Museums wird mit 36,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Für das Kerngebiet MK gilt:

1.Traufhöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO , § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Die Traufhöhe wird mit 19,0 m mit einer Toleranz von +/- 0,5 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Ausnahmsweise kann die zulässige Traufhöhe um bis zu einen Meter überschritten werden. Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollten bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen voneinander abweichen.

2.Firsthöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO , § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Die Firsthöhe wird mit 22,0 m mit einer Toleranz von +/- 0,5 m über Oberkante Gelände festgelegt. Ausnahmsweise kann die zulässige Firsthöhe um bis zu einem Meter überschritten werden. Die Firsthöhen benachbarter Gebäude sollten bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen voneinander abweichen.

3.Staffelgeschoß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoß zwingend zu errichten, welches straßenseitig mindestens einen Meter und museumsseitig mindestens zwei Meter von den Gebäudevorderkanten zurückzusetzen ist.

4. Untergeschosse im Tunnelbereich (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Gebäude, die innerhalb der Tunnelschutzzone errichtet werden, müssen mit ihren Untergeschossen einen Mindestabstand von 5 Metern zum Tunnelfirst (98,5m ü. NN) einhalten. Tiefere Gründungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß weder das Tunnelbauwerk, noch die Bebauung des Museumsquartiers und der angrenzenden Bebauung durch die tiefere Gründung Schaden nehmen.

III. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.1 und 3 BauNVO)

Für das Kerngebiet MK gilt die **geschlossene Bauweise**.

IV. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 , §14 Abs.1 BauNVO)

Für das Kerngebiet MK gilt:

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

V. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke, eingeschränkt auf den Lieferverkehr, zu belasten.

VI. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Für die nicht überbaubare Grundstücksfläche gilt:

1. Jegliche Einfriedung ist unzulässig.
2. Der Bodenbelag ist einheitlich zu gestalten.
3. Die Freiaufstellung von Altstoffsammelbehältern und Müllcontainern ist nicht zulässig.

Dachform (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Für die Flächen des Kerngebietes MK ist als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Planzeichnung

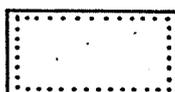
I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Kerngebiet (§7 Abs.2 BauNVO)

II. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

 Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)

III. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

 Museum

IV. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

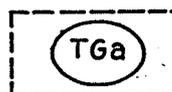
 Straßenverkehrsfläche

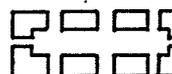
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Fußgängerbereich

V. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

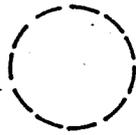
BEZUGSHÖHE Höhenlage des Geländes über NN
 +/- 0,00 (§9 Abs.2 BauGB)
 & 110,4m ü NN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

VI. HINWEISE

  Begrenzung des Schutzstreifens für den City-Tunnel
Eingeleitetes Planfeststellungsverfahren
nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz

  Sicherheitsraum für den City-Tunnel



Von Bebauung freizuhalten
Einbringöffnung des
SOILFRAC-Verfahrens für den City Tunnel

VII. KATASTERGRUNDLAGE

 Flurstücksgrenze

$\frac{362}{1}$ Flurstücksnummer

 Gebäude