



Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 324/92

Drucksache Nr. 514

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Nr. 60

Vorhaben- und Erschließungsplan Brockhaus-Centrum
Satzung

Beschlußvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den in der Anlage beigefügten **Satzungsbeschluß** über den Vorhaben- und Erschließungsplan **Brockhaus - Zentrum Leipzig, Dörrienstraße 2-16, Querstraße 16-18, Solomonstraße 17.**
2. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.

(Die Originalpläne hängen während der Stadtverordnetenversammlung in der Oberen Wandelhalle aus.)

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 39. Stadtverordnetenversammlung

Nr. **623/92**

vom 17. November 1992 Votum

0 7/92/02

Mitzeichnung				
Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	Stempel Verfassen	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen				
III Recht, Ordnung und Sicherheit				
IV Schule und Bildung				
V Soziales, Jugend und Gesundheit				
VI Stadtentwicklung und Raumplanung			SPA 21.09.	
VII Bauwesen			TBA 21.09.	
VIII Wirtschaft			AW 21.09.	
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport				
XI Kultur				
Rechtsprüfung				
		Unterschrift		

Beraten im

Fachausschuß	Planung	am	20.10.92	Votum	5/0/2
Fachausschuß	Umwelt	am	26.10.92	Votum	9/0/1
Fachausschuß		am		Votum	
Fachausschuß		am		Votum	

Hauptausschuß am 04.11.92 Votum 14/0/2

Fachausschuß

Planung

FA

Übergeben am:

Vorlage - Nr.

der Dienstberatung des OB am:

Betreff:

Brockhauszentrum
(Vorhaben - u. Erschließungsplan)

Eingang am:

Beratung am:

20.10.92

Bearbeitungszeit / Zwischenbericht bis:

(Verfahrensregelung entspr. Beschluß HA 85/92 Pkt. II/4)

Ergebnis: Der Vorlage wird

☐

zugestimmt

☐

nicht zugestimmt

☒

mit folg. Änderung zugestimmt

1. Zidm. Untereisen sind an bsp. bisheriges Beschlüsse zu abtrocknen.
Abwägungsprotokoll

Vorlage

7 / 0 / 1
j " 0

5 / 0 / 2
j " 0

Votum:

5 0 2

Vorsitzender des FA

Übergabe an Büro der SVV

am:

20.10.92

Weitergabe vom Büro der SVV an Hauptausschuß am:

21.10.92



Büro der SVV

ENTSCHEIDUNGSVORSCHLAG

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den in der Anlage beigefügten Satzungsbeschuß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Brockhaus - Zentrum Leipzig, Dörrienstraße 2-16, Querstraße 16-18, Salomonstraße 17.
2. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsvertrag nach 55 Bau ZVO abzuschließen.

Als Anlage mit der Vorlage beigefügt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verfahrensübersicht
- Satzungsbeschuß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 einschließlich der Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
- Begründung
- Abwägungsprotokoll

INHALTSVERZEICHNIS

3	Entscheidungsvorschlag
4	Zusammenfassende Begründung zur Abwägung
6	Begründung - Erfordernisse der Planaufstellung
9	Begrenzung des Standortes
10	Satzungsbeschluß
12	Satzung
13b	Planunterlagen
14	Verfahrensübersicht
16	Baubeteiligte
17	Aufgabenstellung
18	Begründung - Rechtsgrundlagen
19	Arbeitsplätze
20	Geordnete Städtebauliche Entwicklung
21	Verkehrstechnische Erschließung und Versorgung
22	Stadttechnische Erschließung und Versorgung
25	Bauliche Nutzung
26	Freiflächengestaltung
27	Betriebliche Funktionen
28	Flächen und Rauminhalte
29	Stellplatzberechnung
30	Baubeschreibung
31	Zusammenfassende Abwägung
31b	Abwägungsprotokoll mit Anlagen

Aus der Beteiligung der "Träger öffentlicher Belange" vom 13.5.92 im Rahmen des V+E - Planverfahrens zum Brockhaus-Zentrum Leipzig - Büro und Hotel im Bereich Dörrien-, Quer- und Salomonstraße, hat sich im wesentlichen folgendes Bild ergeben:

ZUSAMMENFASSENDE BEGRÜNDUNG ZUR ABWÄGUNG

Aus den Stellungnahmen anlässlich der Beteiligung der Bürger, der Ämter und der Träger öffentlicher Belange ist eine grundsätzliche Ablehnung des Projektes Brockhaus-Zentrum Leipzig nicht hervorgegangen.

Ein wesentlicher Kritikpunkt von Anwohnern und Architektenkammer war hauptsächlich die Traufhöhe von 20,45 m im Bereich Salomon- und Querstraße die in diesem Bereich auf die auch vom Planungsausschuß geforderten 17,45 m reduziert wurde.

Ähnliches gilt für die Schaffung einer Vorgartenzone zur Salomonstraße, die mittlerweile Bestandteil des V+E - Planes geworden ist.

Über die geplante Vierspurigkeit der Querstraße wurden die Meinungsverschiedenheiten des Amtes für Verkehrsplanung (Befürwortung) und die des Amtes für Umweltschutz (Ablehnung) dahingehend beigelegt, das daß Straßenprofil zwar wie geplant erweitert wird, aber nach wie vor nur zwei Fahrbahnen abmarkiert werden. Zusätzlich entfallen in diesem Bereich die Längsparker, wohingegen ein weiterer Radweg am Westrand der Querstraße vorgesehen wurde. Unverändert wird durch die Planung gewährleistet, daß keine Mehrbelastung der Dörrienstraße mit Fahrverkehr erfolgt (Forderung des Schulamtes).

Die Planung für den Bauablauf wurden um verschiedene Hinweise zur schonenden Behandlung des Grünbestandes bzw. Erdbodens ergänzt (Ökolöwe, Umweltamt, Grünflächenamt).

Abschließend ist zu bemerken, daß eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Thema Raumordnung laut Aussagen von Dr. Röhl ausdrücklich unterblieben ist, da für das Projekt in dieser Lage kein raumordnerischer Handlungsbedarf gesehen wird.

- Nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen ist, und die Abwägung der Stellungnahmen vom Amt für Stadtplanung vorgenommen wurde, steht jetzt die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung hierzu an.

BEGRÜNDUNG

ERFORDERNISSE DER PLANUNGS- STELLUNG

Die für die Errichtung des Verlags- und Medienhauses der Brockhaus und Roland Ernst Projektentwicklungsgesellschaft vorgesehenen Grundstücke liegen im Stadtbezirk Mitte an der Querstraße (Nr. 16 und 18), Dörrienstraße (Nr. 2-6, 8, 10, 12, 14 und 16) und an der Salomonstraße (Nr. 17). Von der Planung betroffen werden die angrenzenden Grundstücke Querstraße 14 und Salomonstraße 15 sowie die Straßenräume Querstraße, Dörrienstraße und Salomonstraße. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 16587 m². Die Grundstücke sind Eigentum des Investors.

Die derzeitige Bebauung besteht im wesentlichen aus desolater, teilweise stark kriegsgeschädigter Altbausubstanz in ungeordnetem Zusammenhang.

Einige Gewerbebauten aus der Nachkriegszeit befinden sich an der Dörrienstraße, haben aber eher provisorischen Charakter.

Erklärtes Ziel der Stadt Leipzig ist es, die ehemalige Bedeutung für das Buch und das graphische Gewerbe zurückzugewinnen und auf den erweiterten Medienbereich auszudehnen. Das Konzept der "Medienstadt Leipzig" soll in den nächsten Jahren aktiv gefördert und durchgesetzt werden. Die Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft greift diese Überlegungen auf und plant, auf dem ehemaligen Gelände des Verlages F.A. Brockhaus (Querstraße 16, Dörrienstraße, Salomonstraße 17) sowie auf den angrenzenden Grundstücken ein Verlags- und Medienhaus zu errichten. Buch- und Zeitschriftenverlage, Literaturagenturen, Telekommunikationsunternehmen, Softwarehäuser, Computerunternehmen, Werbeagenturen etc. - alle Branchen, die unter dem Begriff Medien zusammengefaßt werden, sollen bevorzugt als Mieter gewonnen werden.

Das Bauvorhaben fördert somit die schnelle Schaffung einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen. Es entspricht daher in besonderem Maße einem öffentlichen Interesse.

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage etwa 500 m vom Hauptbahnhof entfernt. Zum Zentrum der Stadt (Markt) beträgt die Entfernung ca. 750 m. Über eine im Telekomcenter geplante gedeckte Passage ist das Planungsgebiet hervorragend vom Augustusplatz erreichbar. Sämtliche Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft (Johannisplatz, Augustusplatz, Hauptbahnhof)

Um den Forderungen nach Aufwertung der Kernzonen der historischen Quartiere nachzukommen, gruppiert sich der Gebäudekomplex um einen Park, in welchem der auf dem Gelände existierende Grünbereich aufgeht. Dadurch und durch die neuzuschaffende innere Erschließungsstraße, werden allseitig hochwertige Gebäudefronten geschaffen. Die begrünten Blockkerne werden durch großzügige, intime Innenhöfe gebildet. Nach außen wird durch die Aufnahme historischer Baufluchten und Trauflinien die gewachsene Stadtstruktur wiederhergestellt. Da aus Gründen der Nutzung, wie auch des Städtebaus, eine differenzierte Kleinteiligkeit der Architektur gefordert ist, wird jeder der Blocks im Prinzip in vier Winkel geteilt. Durch die städtebaulich markant in den Ecken angeordnete - jeweils individuelle - Erschließung, sowie eine unterschiedliche Fassadentypologie, erhält jeder der Winkel einen eigenständigen Charakter.

Diese selbständigen Elemente beinhalten die Büronutzungen. Je nach Bedarf können die Winkel komplett oder auch etagenweise nach Schenkeln genutzt werden. Den zentralen Bereich der Gesamtanlage bildet das Hotel mit Haupteingang zur inneren Erschließungsstraße mit etwa 320 Betten. Unter den Gebäuden befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage.

Die Stadt Leipzig hat durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.05.1992 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Neubau eines Hotel- und Bürokomplexes beschlossen (Beschl.- Nr.475/92).

In der Absicht, die Realisierung von dringend erforderlichen Vorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen, erlaubt der Gesetzgeber ein vereinfachtes Planaufstellungsverfahren nach § 55 BauZVO i.V.m. § 246 a BauGB.

Die Voraussetzung zu diesem Verfahren wird wie Folgt gegeben:

- Mit der Fertigstellung des Hotel- und Bürokomplexes werden ca. 1500 Arbeitsplätze neu geschaffen.
- Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Zeiträume zu realisieren
- Vom Investor werden Teilerschließungsmaßnahmen für das Gesamtvorhaben übernommen.

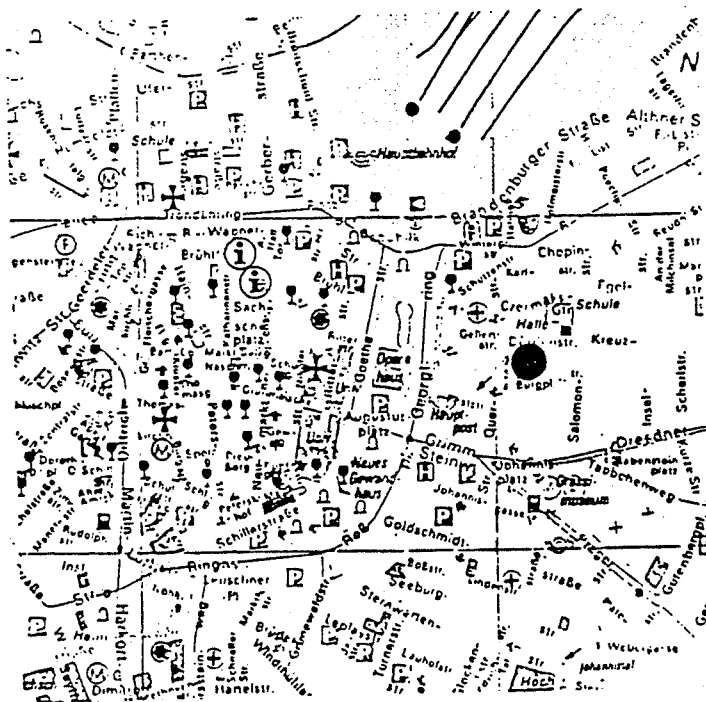
BEGRENZUNG DES STANDORTES

Räumlich begrenzt ist das Vorhabengebiet im Norden durch die Dörrienstraße, im Westen durch einen Teil der Querstraße, sowie im Osten durch einen Teil der Salomonstraße.

Den südlichen Abschluß des Vorhabengebietes bilden die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1631/1 (Querstraße 16), 1631 c (Salomonstraße 17).

Die derzeitige Bebauung besteht im Wesentlichen aus desolater, teilweise stark kriegsgeschädigter Altbausubstanz in ungeordnetem Zusammenhang.

Einige Gewerbebauten aus der Nachkriegszeit befinden sich an der Dörrienstraße, haben aber eher provisorischen Charakter. Soweit die Verlagerung der bisherigen Produktionsbetriebe nicht bereits erfolgt ist, befindet sich die Verlegung durch Schaffung von Ersatzbauten z.Z. in Vorbereitung.



5. Der Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.
6. Der Stadtrat für Bauwesen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 55 BauZVO abzuschließen.

Bemerkungen

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung:

....., davon anwesend:

Ja-Stimmen:, Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzungsbeschluß über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 für das Gebiet Salomonstr. 17 (1631 c), Dörrienstr. 16 (1633 e), Dörrienstr. 14 (1633 f), Dörrienstr. 12 (1633 a), Dörrienstr. 10 (1633/3), Dörrienstr. 8 (1631 b), Dörrienstr. 2-6 (1631/3), Dörrienstr. 4 (1633 d), Querstr. 18 (1632) und Querstr. 16 (1631/1).

1. Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 für das Gebiet Salomonstr. 17 (1631 c), Dörrienstr. 16 (1633 e), Dörrienstr. 14 (1633 f), Dörrienstr. 12 (1633 a), Dörrienstr. 10 (1633/3), Dörrienstr. 8 (1631 b), Dörrienstr. 2-6 (1631/3), Dörrienstr. 4 (1633 d), Querstr. 18 (1632) und Querstr. 16 (1631/1).
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft. Die in der beiliegenden Auflistung der Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll) aufgeführten Bedenken und Anregungen können insoweit berücksichtigt werden, wie es dort angegeben ist. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Genehmigung nach § 246 a Abs. I Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.
3. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt.
4. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Satzung der Gemeinde Leipzig-Stadt über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 für das Gebiet Salomonstr. 17 (1631 c), Dörrienstr. 16 (1633 e), Dörrienstr. 14 (1633 f), Dörrienstr. 12 (1633 a), Dörrienstr. 10 (1633/3), Dörrienstr. 8 (1631 b), Dörrienstr. 2-6 (1631/3), Dörrienstr. 4 (1633 d), Querstr. 18 (1632) und Querstr. 16 (1631/1).

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929)") wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 für das Gebiet Salomonstr. 17 (1631 c), Dörrienstr. 16 (1633 e), Dörrienstr. 14 (1633 f), Dörrienstr. 12 (1633 a), Dörrienstr. 10 (1633/3), Dörrienstr. 8 (1631 b), Dörrienstr. 2-6 (1631/3), Dörrienstr. 4 (1633 d), Querstr. 18 (1632) und Querstr. 16 (1631/1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

T e i l A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 200 (Amtlicher Lage- und Höhenplan nach Planzeichenverordnung)

Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung

Bestimmungen entsprechend Text auf Planzeichnungen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:
Stadtteillageplan

Darstellungen ohne Normcharakter:
Schnitt, Ansicht

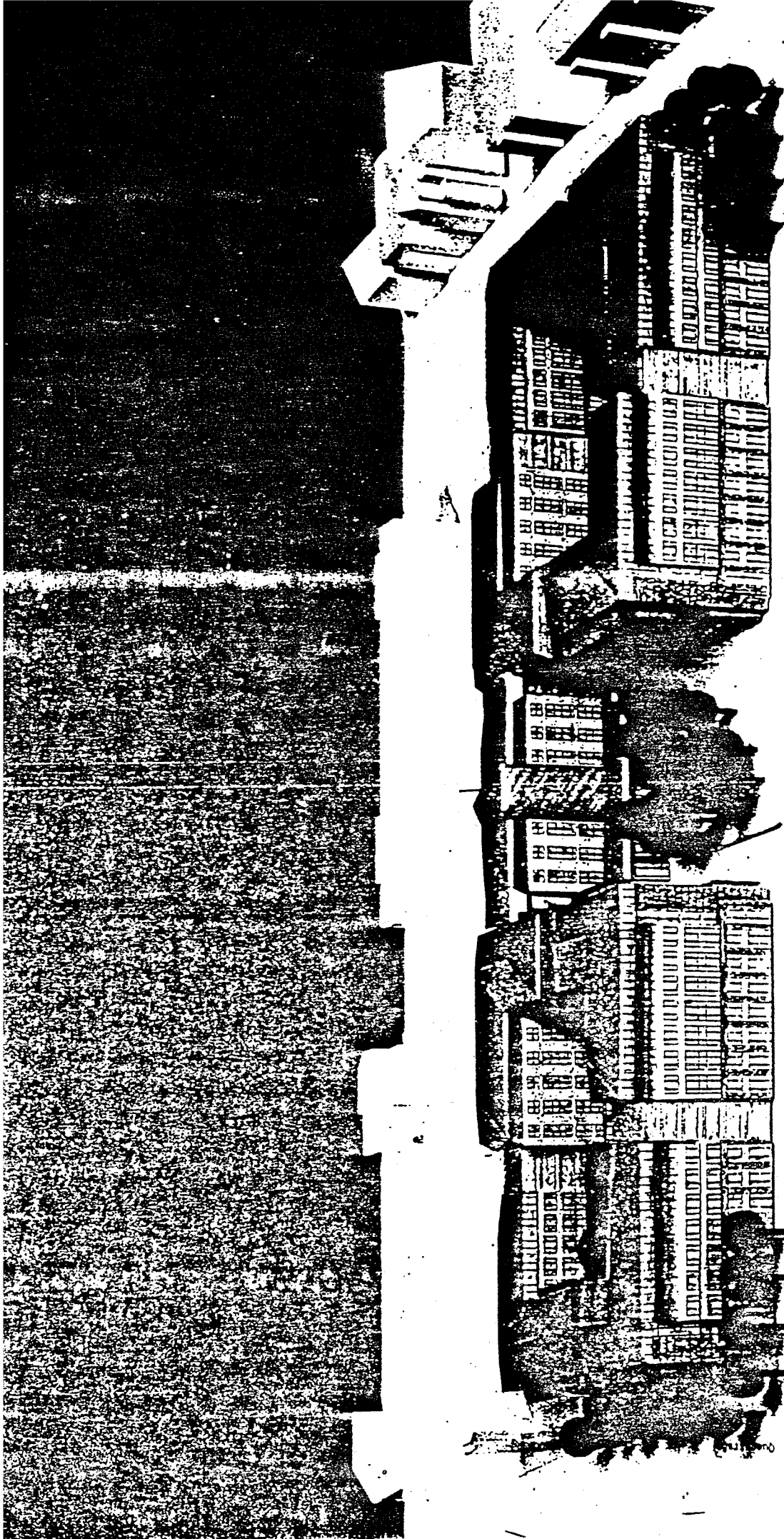
T e i l B - Text (siehe Plan)

Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium und der Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt tritt die Satzung in Kraft.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrenstil	Datum	Bemerkungen
1. Beschluß über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, gleichzeitig Ermächtigung zur Auslage des Planes im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Durchführung der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange.	20.05.92	
2. Öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.04.92	ortsüblich im Leipziger Amtsblatt
a) Bekanntmachung der öffentlichen Auslage der Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.		
b) Auslegung des Planentwurfs und des Erläuterungsberichtes	vom 11.05.92 bis 11.06.92	
3. Beteiligung des Regierungspräsidiums Leipzig, Referat Raumordnung und Regionalentwicklung, als für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und höhere Verwaltungsbehörde.	13.5.92	Telefonische Antwort vom 24.07.92 siehe Abwägungsprotokoll

BROCKHAUS - ZENTRUM VON SÜDEN GESEHEN



- | | | |
|--|---------|---|
| 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen aufgefordert werden. | 13.5.92 | Antworten wurden bis zum 8.7.92 einbezogen (Berücksichtigung siehe Abwägungsprotokoll) |
| 5. Abstimmungsberatung mit Träger öffentlicher Belange, die erhebliche Bedenken gegen Teile des Planes äußerten. | 13.5.92 | Berücksichtigung der Belange des Amtes für Verkehrsplanung und des Amtes für Umweltschutz |
| 6. Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken, Formulierung des Abwägungsvorschlages. | 11.8.92 | |
| 7. Abschluß des Durchführungsvertrages zu Vorhaben- und Erschließungsplan. | | |
| 8. Vorlage der Planungsunterlagen zur Beschlußfassung über die Abwägung und zum Satzungsbeschluß über den Plan. | | |

BAUHERR :

Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft
Vangerowstraße 16/1
W - 6900 Heidelberg

ARCHITEKT :

Prof. Deilmann Planungsgesellschaft mbH
Waldstr. 64
O - 7010 Leipzig

HAUSTECHNIK :

HL Technik GmbH
Grimmaische Straße 26
O - 7010 Leipzig

VERMESSUNGSINGENIEURE

R. Hohl
Brandvorwerkstr. 11
O-7030 Leipzig

BODEN - U. BAUGRUNDGUTACHTEN

Dr. Siob
Eleonore-Sterling-Straße 3
W-6000 Frankfurt

TRAGWERKPLANUNG

CDC
Theklaerstr. 40
O-7024 Leipzig

Ingenieurbüro Nees
Zum Fischteich 4

AUFGABENSTELLUNG UND STAND DER PLANUNG UND BAUVORBEREITUNG

Die Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft plant auf dem ca. 17000 m² großen Grundstück in Leipzig zwischen Quer- Dörrien- und Salomonstraße ein Verlags- und Medienhaus zu errichten.

Gemäß dem Entwurf zum V+E Plan ist eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 650 Stellplätzen, sowie (im Bürobereich fünf bis sechs, im Hotelbereich sieben Vollgeschosse) mit jeweils einem zurückgesetzten Dachgeschoss vorgesehen.

Das Konzept wurde mit den zuständigen Ämtern und Versorgungsträgern vorabgestimmt, wobei bislang grundsätzliche Zustimmung erfolgte.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bauvorhabens ist eine orientierende Untersuchung auf Altlasten durchzuführen.

B E G R Ü N D U N G

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist §246 a Abs.1, Satz 1 Nr.6 BauGB in Verbindung mit §55 BauZVO.

Danach kann Anstelle eines Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden, wenn

- a) das Vorhaben beschleunigt errichtet und durch seine Verwirklichung Arbeitsplätze gesichert oder geschaffen werden sollen,
- b) der Investor und Vorhabenträger sich zu seiner Realisierung innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet,
- c) der Investor die Kosten der Planung und Durchführung einschließlich der Erschließungsmaßnahmen trägt,
- d) der V+E Plan mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung, vor allem mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar ist,
- e) die Umweltverträglichkeit gesichert ist.

BESCHLEUNIGTE ERRICHTUNG ZUR SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Erklärtes Ziel der Stadt Leipzig ist es, die ehemalige Bedeutung für das Buch und das graphische Gewerbe zurückzugewinnen und auf den erweiterten Medienbereich auszudehnen. Das Konzept der "Medienstadt Leipzig" soll in den nächsten Jahren aktiv gefördert und durchgesetzt werden. Die Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft greift diese Überlegungen auf und plant, auf dem ehemaligen Gelände des Verlages F. A. Brockhaus (Querstraße 16, Dörrienstraße, Salomonstraße 17) sowie auf den angrenzenden Grundstücken ein Verlags- und Medienhaus zu errichten. Buch- und Zeitschriftenverlage, Literaturagenturen, Telekommunikationsunternehmen, Softwarehäuser, Computerunternehmen, Werbeagenturen etc. - alle Branchen, die unter dem Begriff Medien zusammengefaßt werden, sollen bevorzugt als Mieter gewonnen werden.

Das Bauvorhaben fördert somit die schnelle Schaffung einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen. Es entspricht daher in besonderem Maße einem öffentlichen Interesse.

Es besteht die Verpflichtung zu Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist. Gemäß Verträge über den V + E - Plan wird der vereinbarte Realisierungszeitraum durch den Investor zugesichert.

Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Investor;

Sämtliche Kosten der Planung und Ausführung einschl. der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück, sowie der Abbrucharbeiten werden vom Investor Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft getragen.

GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage etwa 500 m vom Hauptbahnhof entfernt. Zum Zentrum der Stadt (Markt) beträgt die Entfernung ca. 750 m. Über eine im Telekomcenter geplante gedeckte Passage ist das Planungsgebiet hervorragend vom Augustusplatz erreichbar. Sämtliche Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft (Johannisplatz, Augustusplatz, Hauptbahnhof).

Ausgehend von momentan in die Planung einzubeziehenden Grundstücken (Brockhaus) und künftigen Planungen für das Quartier ist unter Berücksichtigung der bei "Medienpark Köln" in Auftrag gegebenen Rahmenplanung für das gesamte Gebiet "Graphisches Viertel" der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Verlags- und Medienhaus der Fa. Brockhaus zu entwickeln.

Um den Forderungen nach Aufwertung der Kernzonen der historischen Quartiere nachzukommen, gruppiert sich der Gebäudekomplex um einen Park, in welchem der auf dem Gelände existierende Grünbereich aufgeht. Dadurch und durch die neuzuschaffende innere Erschließungsstraße, werden allseitig hochwertige Gebäudefronten geschaffen. Die begrünten Blockkerne werden durch großzügige, intime Innenhöfe gebildet. Nach außen wird durch die Aufnahme historischer Baufluchten und Trauflinien die gewachsene Stadtstruktur wiederhergestellt. Da aus Gründen der Nutzung, wie auch des Städtebaus, eine differenzierte Kleinteiligkeit der Architektur gefordert ist, wird jeder der Blocks im Prinzip in vier Winkel geteilt. Durch die städtebaulich markant in den Ecken angeordnete - jeweils individuelle - Erschließung, sowie eine unterschiedliche Fassadentypologie, erhält jeder der Winkel einen eigenständigen Charakter.

Diese selbständigen Elemente beinhalten die Büronutzungen. Je nach Bedarf können die Winkel komplett oder auch etagenweise nach Schenkeln genutzt werden. Den zentralen Bereich der Gesamtanlage bildet das Hotel mit Haupteingang zur inneren Erschließungsstraße mit etwa 320 Betten. Unter den Gebäuden befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage, in der alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Verkehrstechnische Erschließung

Das Gelände wird durch die bestehende Quer-, Dörrien- und Salomonstraße, sowie durch eine neuzuschaffende innere Erschließungsstraße als Privatstraße (Hotel- und Tiefgaragenzufahrt) erschlossen. Die innere Erschließungsstraße ist vorerst einspurig als Einbahnstraße vorgesehen. Um den hochwertigen Baumbestand zu erhalten, trennt ein Grünstreifen die Fahrbahn von der Grundstücksgrenze.

Um die Anbindung an den Grimmaischen Steinweg / Johannisplatz zu verbessern, ist eine Verbreiterung der Querstraße bis zur Gellertstraße beschlossen. In diesem Abschnitt wird demnach eine Befahrbarkeit in beiden Richtungen möglich sein.

Im Zuge dieser Maßnahme erfolgt eine Ergänzung der Querstraße um eine Baumreihe, sowie einen gesonderten und einen auf der Fahrbahn abmarkierten Radweg.

Die Anfahrt an das Gelände ist im Stadtteilplan prinzipiell dargestellt. Durch entsprechende Anordnung der Tiefgaragenzufahrten ist z. B. die Anfahrt bis zum Hoteleingang über die innere Erschließungsstraße, von hier in die Tiefgarage und wieder hinaus möglich, ohne die Dörrienstraße, an der sich die Schule befindet, befahren zu müssen.

STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung kann in vollem Umfang garantiert werden. Die Vertragsvorbereitung hierzu ist mit der WESAG / Stadtwerke bereits im Gange.

Da z. Z. die Schule Cermacks Garten an die bisherigen Fernwärmeversorgung des zukünftigen BHS - Geländes angebunden ist, wird bis zum Neuanschluß des gesamten Quartieres Brockhaus nach Ende der Bauphase eine Übergangslösung die Wärmeversorgung der Schule gewährleisten.

Anläßlich der Umstellung von Dampf auf Heißwasser wird eine Lösung erwogen, bei der eine neue Fernwärmetrasse durch die "innere Erschließungsstraße" des Brockhaus - Zentrums führt.

Gesprächspartner: Herr Weber
 Tel.: Leipzig / 7932951

 Herr Altmann
 Tel.: Leipzig / 7932929

Anschrift: WESAG
 Pfaffendorfer Str. 2
 O - 7010 Leipzig

Bis zur Heranführung der Heißwasser - Fernwärmeleitung wird die Schule "Cermacks Garten" über ein mobiles Heizwerk versorgt.

Kälteversorgung

Das sich im Bereich zwischen Salomonstraße und Querstraße befindliche Kältewerk wird stillgelegt. Deshalb ist eine eigene Kälteversorgung der bisherigen Abnehmer notwendig. Vorgeschlagen wird hier von Seiten der HL - Technik die Verwendung von Absorptionskältemaschinen, die die im Sommer billigere Fernwärme zur Bereitstellung von Kälte nutzen.

Abwasser und Trinkwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Mischsystem abgeleitet werden. Für das Regenwasser ist ein Rückhaltesystem zu planen, aus dem das gestaute Wasser dosiert in das Netz abgegeben werden kann. Ein Trennsystem wird in dieser Zone vermutlich nicht eingeführt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich gewährleistet, allerdings wird die verschlissene Leitung in der Dörrienstraße erneuert werden müssen.

Nach Klärung der technischen Details, die derzeit im Gange ist, wird ein gesonderter Vertrag für die Wasser- und Abwassererschließung abgeschlossen.

Ansprechpartner: Frau Döller
Tel.: Leipzig / 7122361

Anschrift: WAB Leipzig GmbH
Johannisgasse 9
O - 7010 Leipzig

Stromversorgung

Bedingt durch den hohen Leistungsbedarf des Neubaus macht sich ein Einspeisung aus dem Mittelspannungsnetz des EVU WESAG erforderlich. Im Bereich Querstraße kann die erforderliche Energie entnommen werden. Nötig macht sich jedoch eine, in Gebäudeneubau integrierte, ebenerdig und von außen zu erreichende Übergabestelle (Trafostation).

Ansprechpartner: WESAG Leipzig
Bereich TV - LS - P
Herr Lorenz
Tel.: Leipzig / 7932487
Baedekerstraße 1
O - 7050 Leipzig

Nachrichtentechnik

Nach Kennzahlen der HL - Technik sind für den Komplex ca. 500 Amtsleitungen erforderlich, Teile davon als ISDN - Leitungen.

Gesprächspartner(in): DBP - TELEKOM
Frau Dölling
PF 1100
Grimmaischer Steinweg 9
O - 7010 Leipzig

Die Anträge sind bereits eingereicht.

DIE BAULICHE - UND SONSTIGE NUTZUNG

Die baulichen Nutzungen ergeben sich aus den beigefügten Planunterlagen, die den gegenwärtigen Stand der Planungen wiedergeben.

Art der baulichen Nutzung

Es ist davon auszugehen, daß es sich bei den Baugrundstücken um "Kerngebiet" handeln wird.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,48

GFZ: 2,97

Der Komplex besteht aus 2 Tiefgaragengeschossen, 5 - 7 Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Dachgeschoß.

Die Traufhöhe/Hauptgesimmshöhe des 5. Vollgeschosses (Seitenteile) befindet sich auf 17,45 m, die des 6. Vollgeschosses (Mittelteil) befindet sich auf 20,45 m über OK - Gelände.

Die Höhen 20,45 m und 17,45 m für die verschiedenen Baukörper sind in dieser Form eine Empfehlung des Planungsausschusses vom 25.02.92, bestätigt durch die Oberbürgermeisterdienstberatung vom 30.03.92.

Die GRZ (versiegelte Fläche) beträgt 0.73 .

Die vollständigen Bauunterlagen können, soweit fertiggestellt, angefordert werden..

Freiflächengestaltung

Der zur Zeit auf dem Gelände bestehende Grünbereich kann in seiner Substanz z.T. integriert und erweitert werden. Besonders wertvolle Einzelbäume werden am südlichen Grundstücksrand durch die Schaffung eines Boulevards zur inneren Erschließung geschaffen. Entlang der Quer- und Inneren Erschließungsstraße ist auf einem gesonderten Streifen straßenbegleitende Begrünung vorgesehen, soweit die geforderten Stellplatzbereiche, Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten dies ermöglichen. Außerdem sind hier z.T. Längsparker unterzubringen. Zusätzlich zur Erweiterung der Querstraße werden hier zwei gesonderte Radwege errichtet. Die Salomonstraße erhält neben einem Parkplatzstreifen einen Vorgartenbereich, der die alte Bauflucht wieder aufnimmt. Im Bereich des Rücksprunges an der Dörrienstraße werden nach Möglichkeit Bäume vorgesehen. In den Block - Innenhöfen ist ebenfalls Großgrün geplant. Grundsätzlich ist die Minimierung der Versiegelung von Flächen anzustreben. Nichtüberbaute Flächen sind mit Ausnahme der unbedingt benötigten Verkehrsflächen (Zufahrten zur bzw. Flächen der Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze für Kunden, Besucher und Schwerbehinderte) bzw. der befestigten Zugangsflächen für die Fußgänger lückenlos und dauerhaft mit Rasen bzw. einheimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Etwa 27 % der Grundstücksfläche bleibt unversiegelt. Die detaillierten Aussagen zur Grünplanung sind den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Die betrieblichen Funktionen und Nutzungen

Die aufzulösenden und z. Z. noch auf dem Gelände befindlichen Gewerbebetriebe bzw. deren Gelände sind Eigentum der Brockhaus und Ernst Projektentwicklungsgesellschaft.

Im zukünftigen Verlags- und Medienhaus, sowie im Hotel werden nach Fertigstellung etwa 1500 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Das zentral gelegene Hotel beherbergt alle Funktionen eines Hauses der gehobenen Kategorie in dieser Größenordnung. Die Gastronomie und die Kongreßbereiche werden zum Teil auch externen Besuchern zur Verfügung stehen. Die Bürobereiche werden nach IBM - Standart ausgestattet sein, um den Mietern optimale Kommunikations- und Arbeitsbedingungen anbieten können.

Vom gesamten Dienstbetrieb gehen weder Lärm noch sonstige negative Immissionen aus.

Abschließend erfolgt gemäß Punkt 4 der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes (siehe diese) folgender Hinweis:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel.: Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O - 8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

FLAECHEN UND RAUMINHALTE

Objekt : 91007 BROCKHAUS ZENTRUM LEIPZIG

Bauherr:

Code	Bezeichnung	Kategorie	a	b	c	Summe
FBG	Flaeche des Baugrundstuecks					16587.00
BF	Bebaute Flaeche					7944.00
UBF	Unbebaute Flaeche					8643.00
GF	Geschossflaeche					49315.00
NF	Nutzflaeche der Büros		25742.00			25742.00
BGF	Bruttogrundflaeche Büros		28602.50			28602.50
BGF	Bruttogrundflaeche Hotel		20713.00			20713.00
BGF	Bruttogrundflaeche Tiefgarage		12120.00			12120.00
BRI	Bruttorauminhalt Hotel und Büros		173179.00			173179.00
BRI	Bruttorauminhalt Tiefgarage		72720.00			72720.00

Ausnutzung:

GFZ	Geschossflaechenzahl	2.97
GRZ	Grundflaechenzahl	0.48

- Hotelzimmer ca. 320

- die Versiegelung der Flächen durch Gebäude und Zufahrten beträgt
ca. 73%

Stellplatzbedarf für das Brockhaus Zentrum
=====

Bürogebäude

28.602 m² x 65 % (Umrechn.Faktor) = 18.591

18.591 / 35 = 531 Stellplätze

Hotel

320 Zimmer x 1.5 Betten (Belegungsquote) = 480

480 / 4 = 120 Stellplätze

Zusammenstellung :

531 Büros

120 Hotel

=====

651 Stellplätze

Der aktuelle Planungsstand (8.92) sieht in den
beiden Tiefgaragengeschossen 680 Stellplätze vor.

BAUBESCHREIBUNG (IN KURZFORM)

Fundamente:	Stahlbeton - Bodenplatten
Kellerwände:	Stahlbetonwände in Sperrbeton mit Fugenbändern
Außenwände und Fassaden:	Stahlbetonskelett mit vorgehängten Fassaden Naturstein und Ziegel bzw. Stahl- Glas- Konstruktion
Trennwände:	Stahlbeton, Mauerwerk, Gipskarton - Ständerwände
Brandwände:	Stahlbetonkonstruktion F-90
Fenster:	Holz oder Aluminium
Decken:	Stahlbeton - Flachdecken ca. 30 cm
Böden :	Je nach Nutzungsart Naturstein, Fliesen, Textil Linoleum
Tragwerk des Daches:	Holzkonstruktion
Halle (Hotel):	Stahl - Glas - Konstruktion
Dachhaut:	Metall / Ziegel
Treppen:	Stahlbetonläufe und -podeste mit Natursteinbelägen
Türen:	Holztüren bzw. Brandschutztüren in zugelassenen Metallkonstruktionen
Sonstiges:	Brandmelde- und Feuerlösch- Hydrantenanlagen nach Vorschrift Sprinkleranlagen in den Untergeschossen und bestimmten Sonderräumen Lüftungsanlage gem. Arbeitsstättenrichtlinie