



Rat der Stadt Leipzig
Stadtverordnetenversammlung

SVV

Vorlage

des Oberbürgermeisters

Vorlage DB Nr. 541/93

Drucksache Nr. 780/1

Dezernat: Stadtentwicklung und Raumplanung

Betreff (Kurzbezeichnung):

Nr. 92

Satzungsbeschluß zum
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92,
Neubau "List-Bogen", Am Friedrich-List-Platz

Beschlußvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschluß über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92 zum geplanten Neubau "List-Bogen", Am Friedrich-List-Platz.

Die Vorlage wurde von der Stadtverordnetenversammlung



beschlossen



mit Änderungen beschlossen



abgelehnt



vertagt

Beschluß der 54. Stadtverordnetenversammlung

Nr.

974/93

vom

15.12.93

Votum

0 7/92/02

Mitzeichnung				
Dezernat	Mitzeichnung		Beteiligte Ämter	Bemerkungen
	erforderlich	Unterschrift		
I Allgemeine Verwaltung				
II Finanzen				
III Recht, Ordnung und Sicherheit	x	siehe RA		
IV Jugend, Schule und Bildung				
V Soziales und Gesundheit				
VI Stadtentwicklung und Raumplanung			Tm:	
VIII Wirtschaft	x	1.7	GVA: Rat 19/11	
VII Bauwesen	x		Trainer TBA 29.11.93	
IX Städtische Betriebe				
X Umweltschutz und Sport	x	hs		
XI Kultur				
Rechtsprüfung	x	Name	Boysen-Tilly	

23/11

Beraten im

Fachausschuß Planung am 30.11.93 Votum 7/0/0
 Fachausschuß Umwelt am 22.11.93 Votum Satzung 7/1/1
 Fachausschuß am Votum Abwägung 8/0/1
 Fachausschuß am Votum

Hauptausschuß am 1.12.93 Votum 15/1/0

1. Begründung

1.1. Bisheriges Verfahren

Die Vorhabenträgerin, Firma Ulrich GmbH & Co KG mit Sitz in der Wintergartenstraße 11 in 04103 Leipzig, beabsichtigt die Realisierung eines Büro- und Verwaltungskomplexes mit Gewerbeflächen für Dienstleistungen, Handel und Gastronomie und einer Wohnanlage, mit 92 Wohnungseinheiten, von ca. 34.800 m² Bruttogeschossfläche sowie 322 PKW- Stellplätzen im Untergeschoß.

Einige Flurstücke des Geltungsbereiches sind restitutionsbehaftet. Sie müssen darum mit einem Verfahren nach dem Investitionsvorrangsgesetzes erworben werden. Für die vorliegende Konstellation bietet sich das Verfahren nach § 18 an, das den Vorhaben- und Erschließungsplan nach BauGB mit den Wirkungen des Investitionsvorrangbescheides verbindet. Mit dem Satzungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Investitionsvorrangentscheidung getroffen.

Durch den Vorhabenträger und die Stadtverwaltung wurde am 14.06.1993 eine Informationsvorlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan im Fachausschuß Planung eingebracht.

Die überarbeitete Informationsvorlage wurde am 21.6.1993 nochmals dem Fachausschuß Planung vorgestellt. Mit Schreiben vom 8.04.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Verfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan abzugeben. Nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet und den Stadtverordneten am 14.07.1993 zur Beschlußfassung über die Billigung und öffentliche Auslegung vorgelegt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.08.1993 bis 07.09.1993 statt. Die TÖBs wurden darüber mit Schreiben vom 16.08.1993 in Kenntnis gesetzt.

1.2. Auswertung der Bedenken und Anregungen

Folgende Belange waren bei der Planung zu berücksichtigen und anhand der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise gegen- und untereinander abzuwägen:

- Funktionale, städtebauliche und räumliche Gestaltung.
- Aufwertung des Ostteiles der Rosa-Luxemburg-Straße und des Friedrich-List-Platzes durch diverse Nutzungen wie gewerbliche Flächen für Dienstleistungen, Läden, Gastronomie, Flächen für Büros oder Verwaltungseinrichtungen sowie innerstädtisches

Wohnen.

- Verkehrsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Osttangente und fußgängerspezifische Aspekt, ruhender Verkehr.

Seitens der TÖB und der Ämterbeteiligung gingen viele Anregungen und Hinweise ein.

Dabei wurden vorrangig Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung, begleitenden Grünmaßnahmen, Art der geplanten Nutzung sowie Stellplatzbedarf und -abdeckung geäußert.

Die Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung konnten ausgeräumt werden, da sie einmal dem § 17 Baunutzungsverordnung entsprechen und desweiteren sich an das Ergebnis der Studie zum "Workshop Oktober 91" für dieses Gebiet anpassen. Bezüglich der Inanspruchnahme von Grünflächen besteht die Verpflichtung des Vorhabenträgers neben der vorgesehenen Dachbegrünung der Flachdächer darin, gemäß der Planeintragung Baumneupflanzungen vorzunehmen.

Weitere Maßnahmen wie Versiegelung der Hofflächen auf ein Minimum zu reduzieren und weitere Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Die Art der geplanten Nutzung besonders im Arkadenbereich kann nicht festgeschrieben werden, da dies ein Problem der auszuhandelnden Mietverträge sein wird. Da es sich hier um ein Kerngebiet handelt, ist eine Nutzung jederzeit möglich.

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Stellplatzbedarf von 588 Stück wird mit 54 % abgedeckt. Damit wird der Forderung der Stadtverwaltung Rechnung getragen einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich entgegenzuwirken und gleichzeitig die gute Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel in diesem Bereich auszunutzen.

Über die Behandlung der Bedenken und Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung (Abwägungsprotokoll) entschieden werden.

1.3. Aussagen im Verpflichtungsvertrag

Termine:

Baubeginn: 8 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung
Bauende: 30.06.1997

Wichtige zusätzliche Punkte zum Verpflichtungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Listbogen sind:

- Schaffung von 92 Wohnungseinheiten mit 3.760 m² Wohnfläche
- als Ersatz für das geplante Parkhaus Schaffung von 320 Stellplätzen in einem Tiefgaragengeschoß

- Neubau von ca. 50 Mietwohnungen in Leipzig Richard-Lehmann-Straße 15 mit Mietpreisbindung
- Kostenlose Übergabe der Flächen zur Neutrassierung der Kohlgartenstraße an die Stadt Leipzig

2. Entscheidungsvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung faßt den Satzungsbeschuß und bestätigt den Verpflichtungsvertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92 "List-Bogen" am Friedrich-List-Platz.

Anlage 1

Satzungsbeschuß über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92 für das Gebiet Am Friedrich-List-Platz, Neubau List-Bogen

1. 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. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Aufgrund des § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466), in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. Seite 301), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92 für das Gebiet Am Friedrich-List-Platz, Neubau "List-Bogen" bestehend aus der Planzeichnung (Rechtsplan /Grünordnungsplan als Gestaltungsplan - Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt. (Anlage 2)
4. Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Raumplanung wird beauftragt, für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigung zu beantragen.

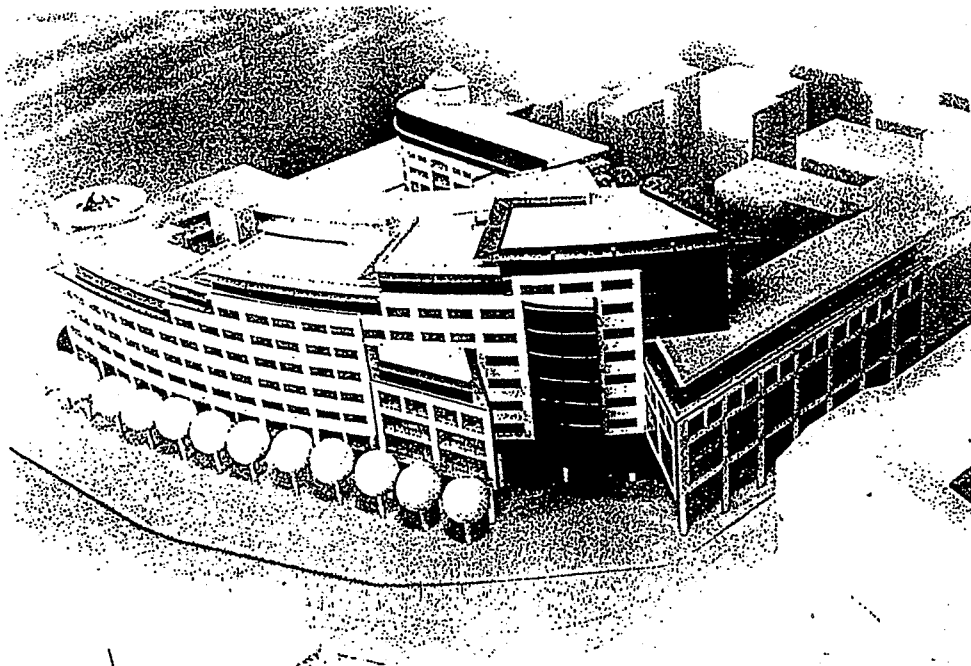
Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

5. Der Vertrag über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.
6. Der Stadtrat für Bauwesen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 7 BauGB-MaßnahmenG abzuschließen.

MESSESTADT

LEIPZIG

BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
FÜR DEN
NEUBAU "LIST-BOGEN"
BÜRO- UND VERWALTUNGSKOMPLEX MIT WOHNANLAGE
AM FRIEDRICH-LIST-PLATZ



Bauherr:

F. A. Ulrich GmbH und CoKG
Wintergartenstraße 11
04103 Leipzig
Tel. 0341/2114698

HYPO-REAL Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH
Concordia Bau- und Boden AG
SÜBA Bauen und Wohnen Halle GmbH

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Manfred Denda
Büro für Architektur und Stadtplanung
Brühl 68
04109 Leipzig
Tel. 0341/282368

FASSUNG OKTOBER 1993

MESSESTADT

LEIPZIG

BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
FÜR DEN
NEUBAU "**LIST-BOGEN**"
BÜRO- UND VERWALTUNGSKOMPLEX MIT WOHNANLAGE
AM FRIEDRICH-LIST-PLATZ

Bauherr:
F. A. Ulrich GmbH u. CoKG
Wintergartenstraße 11
04103 Leipzig

HYPO-REAL Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH
mit Sitz in München HRB 89 723

Concordia Bau- und Boden AG
mit Sitz in Oberhausen HRB 605

SÜBA Bauen und Wohnen Halle GmbH
mit Sitz in Halle HRB 1644

Architekt:
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Denda
Büro für Architektur und Stadtplanung
Brühl 68
04109 Leipzig

LIST-BOGEN

BÜRO- UND VERWALTUNGSKOMPLEX MIT WOHNANLAGE
AM FRIEDRICH-LIST-PLATZ

BEGRÜNDUNG

1. INVESTOR

Die Ulrich GmbH und CoKG beabsichtigt auf, dem ca. 11.100 m² großen Gelände einen Geschäfts- und Bürokomplex mit Wohnanlage und Tiefgarage mit einem Wertumfang von ca. 100 Mio zu errichten.

Der Investor bietet die Gewähr für die zügige Verwirklichung des Vorhabens. Geplant ist der bauliche Abschluß der Maßnahme 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.

Die Kommandit- und Geschäftsanteile der F.A. Ulrich GmbH & CoKG halten folgende Investoren:

- a) Hypo-REAL
Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH
mit Sitz in München HRB 89 723
- b) Concordia Bau- und Boden AG
mit Sitz in Oberhausen HRB 605
- c) SÜBA Bauen und Wohnen Halle GmbH
mit Sitz in Halle HRB 1644

2. AUFGABENSTELLUNG UND PLANUNGSABSICHT

Mit der Realisierung des Objektes entstehen ca. 34.800 m² Bruttogeschoßfläche. Der Komplex ist vielfach gegliedert und wird bestimmt durch: ca. 15.400 m² Büroflächen in kleineren Einheiten, ca. 1.800 m² für Dienstleistungen, Handel und Gastronomie für kleinere Objekte (62 m² - 330 m²) sowie 3.800 m² für Wohnzwecke mit 92 Wohneinheiten. Es entstehen Arbeitsplätze für ca. 750 Arbeitskräfte.
Im Untergeschoß befinden sich 322 PKW-Stellplätze.

Zur Beschleunigung und bauplanungsrechtlichen Absicherung sowie zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens wird dieser Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

3. STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Die Planung entstand auf der Grundlage des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes und des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für das Gebiet City-Ost.

Das Gebiet ist im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Kerngebiet ausgewiesen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde bereits durchgeführt. Die Bebauung nimmt Höhen und Maßstab der angrenzenden Gebäude auf und richtet sich in der Architekturdominanz auf den Listplatz aus.

Der Listplatz ist einer der markanten Gestaltungspunkte der Stadt Leipzig. Er ist Eingangstor zum Graphischen Viertel, der künftigen Medienstadt. Mit der geplanten Realisierung des Tangentenvierecks und dem Ausbau der Kohlgartenstraße als 2. Ring gewinnt der Listplatz noch an Bedeutung. Hier treffen sich die Radiale Brandenburger Straße mit der Tangente Kohlgartenstraße.

Die dreieckige Platzform des Friedrich-List-Platzes wird nur teilweise von geschlossener Bebauung umgrenzt. Dieser städtebauliche Bereich ist gegenwärtig gekennzeichnet durch Baulücken, brachliegende Flächen und Einzelgebäude.

Nach der Vorgabe und Ergebnis Workshop Listplatz im Oktober 1991 ist dieser Bereich in seiner funktionalen und städtebaulichen- räumlichen Gestalt zu ordnen.

Der neue Komplex erstreckt sich in der gesamten Quartiertiefe von der Rosa-Luxemburg-Straße entlang der Kohlgartenstraße bis zur Reudnitzer Straße.

Mit der Realisierung des Vorhabens "List-Bogen" wird:

1. das Gebiet Rosa-Luxemburg-Straße/Kohlgartenstraße/Reudnitzer Straße durch ein Bauungskonzept mit einer Radialform, die sich an der Verkehrstangente Kohlgartenstraße orientiert, abgerundet.
2. die Verkehrstangente durch die aufsteigende Randbebauung markiert.
3. die Platzsituation Friedrich-List-Platz mit Zu- und Durchgang (Hof-Passagensystem) zur Reudnitzer Straße hin mit späterer Fortführung der fußläufigen Verbindung zum Marienplatz hin, gestaltet.
4. der Auftakt zur Fußgängerzone Rosa-Luxemburg-Straße akzentuiert.
5. die Gestaltung der südlichen Seite des Friedrich-List-Platzes abgeschlossen.
6. eine fußläufige öffentliche innere Verbindung mit attraktiv gestalteten Freiflächen hergestellt, eine Vielzahl neuer Bäume gepflanzt und ein Großteil der Dachflächen extensiv begrünt.
7. Der Ostteil der Rosa-Luxemburg-Straße und der Friedrich-List-Platz selbst wird mit dem "List-Bogen" mit Läden, Dienstleistungen und Gastronomie an der Rosa-Luxemburg-Straße, im Atrium und in der Passage aufgewertet. Es entstehen öffentlich nutzbare und differenziert gestaltete Flächen und Einrichtungen.

4. GRUNDSTÜCK

4.1. Eigentumsverhältnisse

Der Investor verfügt gegenwärtig über ca. 80 % der Grundstücksflächen. Für die restlichen Flächen läuft zur Zeit der Erwerb in Absprache mit dem Grundstücksverkehrsamt.

Der Investor ist Eigentümer von folgenden Grundstücken:

1799, 1800, 1800 a, 1767 a, 1767 b, 1767, 1769, 1772.

Beim Grundstück 1773 hat der Investor ~~60~~72 erworben. Folgende Grundstücke 1768, 1770 und 1771 sind restitutionsbehaftet. Sie müssen darum mit einem Verfahren nach Investitionsvorranggesetz erworben werden. Für die vorliegende Konstellation bietet sich das Verfahren nach § 18 an, das den V+E Plan nach Baugesetzbuch mit den Wirkungen des Investitionsvorrangbescheides verbindet.

Mit dem Satzungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Investitionsvorrangentscheidung getroffen.

Für das Vorhaben ist eine Vereinigung der Grundstücke vorgesehen.

4.2. Zustand der Fläche

Die Flächen sind zu 90 % unbebaut, die restlichen Flächen sind leerstehende ruinöse Gebäude. Bei dem Areal handelt es sich um sogenannte Kriegstrümmergrundstücke.

Die ehemalige Blockrandbebauung entlang Rosa-Luxemburg-Straße, Lange Straße und Reudnitzer Straße ist nicht mehr vorhanden.

Das Gebäude Lange Straße 47 steht schon jahrelang leer. Es ist zur Realisierung der Verkehrsstrasse abzubrechen. Der bauliche Zustand ist laut Baugutachten gefährdend. Dem Antrag auf Abbruch des Gebäudes, das auf der Denkmalliste Stadt steht (Wohngebäude von ca. 1880), wurde durch das Referat Denkmalschutz und dem Bauordnungsamt der Stadt Leipzig zugestimmt.

Der östliche Teil des Grundstückes wird als Vorbehaltsfläche für die Erweiterung der Verkehrstangente von Bebauung freigehalten.

4.3. Lage

Das für den Neubau des Büro- und Geschäftszentrums mit Wohnanlage vorgesehene Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Mitte, ca. 800 m von der City entfernt. Begrenzt wird das Grundstück von der Rosa-Luxemburg-Straße, Friedrich-List-Platz, Lange Straße, Kohlgartenstraße und Reudnitzer Straße.

5. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Der Neubau des Büro- und Verwaltungskomplexes mit Wohnanlage erhält in dem Erdgeschoß kleinteiligen Einzelhandel zur Absicherung der Versorgung des Wohngebietes und der Beschäftigten der Büroanlage.

Die Wohnflächen haben einen Anteil von 21 % und die Handels- und Dienstleistungsflächen einen Anteil von 9 % an der Gesamtnutzfläche des Objektes

Die gesamte Nutzfläche wird etwa 21.000 m² betragen.

- Das Vorhaben gliedert sich in sechs Nutzungsabschnitte. Im vorderen Teil sind vorrangig Büro- und Verwaltungsfunktionen.

Im Erdgeschoß im Bereich Rosa-Luxemburg-Straße und am Haupteingang zur Passage sowie im Atrium (Passagendurchgang) sind kleinere Läden und Restaurants (62 m² bis 330 m²) vorgesehen. Desweiteren sind in den übrigen Erdgeschoßabschnitten kleinere Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen. Es werden ca. 750 Arbeitsplätze geschaffen. Die Firmenzugänge befinden sich an den exponierten Punkten, wie am Passageneingang und an den Gebäudeeckpunkten.

- Im südlichen Abschnitt an der Reudnitzer Straße (A) ist eine Wohnanlage geplant. Es handelt sich um 36 x 2-Zimmer-Wohnungen und 56 x 1-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind frei finanziert.

5.1. Baubeschreibung

- äußere Erschließung

Die Anbindung des Büro- und Verwaltungskomplexes mit Wohnanlage an den öffentlichen Personennahverkehr (Kreuzungspunkt zweier wichtiger Straßenbahnlinien) ist sehr gut. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Reudnitzer Straße.

- innere Erschließung

Die fußläufige innere Erschließung des Komplexes erfolgt über den Vorplatz (Friedrich-List-Platz), Passage, Atrium und Reudnitzer Hof.

Die Passagen, Höfe und Plätze dienen der Kommunikation. An ihnen sind die Firmeneingänge sowie Läden und Dienstleistungen angeordnet.

Die Passagen und der Haupthof sind während der Geschäftszeiten geöffnet.

- ruhender Verkehr

Zur Unterstützung der Parkierung ist eine Tiefgarage mit 322 Stellplätzen vorgesehen, die von der Reudnitzer Straße erschlossen wird. Ein zweites Tiefgaragengeschoß ist auf Grund der Einwände von Umweltamt und Wasserbehörde nicht möglich. Zugrunde gelegt wurde ein Stellplatzschlüssel: 1 Stp./Wohnung und 1 Stp./35 m² Nutzfläche.

Der Bedarf liegt bei 588 Stellplätzen. Es wurden 322 Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen.

Um den Ziel- und Quellverkehr im innerstädtischen Bereich jedoch so gering wie möglich zu halten und aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem (Straßenbahn) wird auf die Schaffung von weiteren Stellplätzen für den Individualverkehr verzichtet.

Also erfolgt die Ablösung von 266 Stellplätzen mit Erteilung der Baugenehmigung.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Zahl geschaffen.

- Stellplätze

- Bedarf gesamt	588 Stpl.
- Angebot gesamt	322 Stpl.

davon: - Wohnungen

Bedarf	92 Stpl.
Angebot	92 Stpl.

davon: - Büro, Läden,
Dienstleistungen

Bedarf	496 Stpl.
Angebot	230 Stpl.

- Freiflächen

Der Vorlage VE-Plan mit den Angaben zum Baumbestand und zur Freiflächengestaltung wird vom Grünflächenamt zugestimmt.

Die Übereinstimmung von amtlichen Vermessungsplan mit dem Baumbestand und den Planungsunterlagen, einschließlich Rechtsplan für das Vorhaben "List-Bogen" wurde bestätigt. Die Planung wurde aus dem aktuellen Vermessungsplan entwickelt.

Im Detail erfolgen die Abstimmungen mit dem Grünflächenamt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

5.2. weitere Maßnahmen

- Die anliegenden Gehwege an der Rosa-Luxemburg-Straße, Kohlgartenstraße und Reudnitzer Straße in den Grenzen der Ausdehnung des Vorhabens sind durch den Investor im Zuge der Realisierung auf seine Kosten wiederherzustellen.
- Die genaue Lage der Gebäudekanten des Vorhabens sind mit dem Amt für Verkehrsplanung abgestimmt und im amtlichen Vermessungsplan dargestellt.

Alle bisher bekannten Varianten einer möglichen Trassenführung im Bereich Kohlgartenstraße werden dadurch nicht eingeschränkt. Die genaue Fixierung von Straßenkante, Baumreihe, Fuß- und Radweg werden mit präzisierter Verkehrsplanung Grundlage für die Realisierung sein.

- Öffentliche Flächen sind an der Kohlgartenstraße, westliche Kante Fuß- und Radweg bis zur jetzigen Kohlgartenstraße vorgesehen.

Die Flächen des Innenhofes, des südlichen Vorplatzes bis in Höhe der südlichen Gebäudeflucht sowie des nördlichen Vorplatzes innerhalb der Grenzen der vorspringenden Gebäudeteile werden nicht in die Baulast des Tiefbauamtes übernommen und werden dementsprechend als Privatflächen eingetragen. Da im Vorfeld der Arkade an der Rosa-Luxemburg-Straße ein öffentlicher Gehweg vorhanden ist, ist auch die Fläche unter der Arkade als Privatfläche auszuweisen.

Für diese Flächen sind mit dem eingereichtem VE-Plan die Geh- und Wegrechte festgelegt.

- Die Flächen entlang der Kohlgartenstraße zwischen Gebäudeflucht/Grenze der Privatfläche und dem vorhandenen Gehweg (Vorbehaltsflächen Verkehrsstrasse) sind durch den Investor und auf seine Kosten entsprechend dem VE-Plan als Geh- und Radweg bzw. Grünfläche zu gestalten und anschließend kosten- und lastenfrei als Vorgriff auf die zukünftige Verkehrsanlage an die Stadt Leipzig zu übertragen. Dies wird mit dem Erschließungsvertrag geregelt.
- Der Fuß- und Radweg kann maximal 4 m breit sein. Endgültige Festlegungen ergeben sich aus der Straßenprojektierung und aus der Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung und dem Tiefbauamt sowie dem Stadtplanungsamt.
- Gemäß dem Vorschlag der WAB Leipzig wird die historische Handschwengelpumpe, jetziger Standort Mittelstreifen Kohlgartenstraße, restauriert im Hofbereich an der Reudnitzer Straße wieder aufgestellt.
- Das Neubauvorhaben "List-Bogen" wird mit Fernwärme versorgt.

5.3. Baukonstruktion

Außenwände: Stahlbeton bzw. Mauerwerk, die Außenwände werden verkleidet mit Naturstein oder verputzt

Brandwände: Stahlbeton oder Mauerwerk

Decken: Stahlbetondecken

Dächer: Flachdächer mit Gefälle

5.4. bauliche Nutzung

folgende bauliche Nutzung ist vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Maße der baulichen Nutzung:

Für das durch die Verkehrsstrasse eingeschränkte Plangebiet wird unter Verwendung des § 21 a Abs.3 + 5, Bau NVO eine

GFZ von 3,1 und eine
GRZ von 0,82 festgeschrieben.

5.5. Planungsstatistische Angaben

Zur Leistung einer zusammenfassenden Einschätzung des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen folgende statistische Angaben:

Programm und Kennziffern

1. Summe der Grundstücksflächen	11.146,00 m ²
2. geplante Verkehrsstrasse (Differenzfläche)	1.371,60 m ²
3. Reale- bzw. Planungsfläche	9.774,40 m ²

Die Kennzahlenermittlung erfolgte auf dieser Grundlage, bei Ausschluß der späteren öffentlichen Verkehrsfläche (Trasse Kohlgartenstraße).

4. GFZ	3,1	
5. GRZ	0,82	
6. Bruttogeschosßfläche	34.865,43 m ²	
7. Hauptnutzflächen	17.358,03 m ²	
Büroflächen	15.482,11 m ²	
Läden+Dienstleistungen (Summe)	1.875,92 m ²	
(kleinere Einheiten von 62 m ² bis max. 330 m ²)		
8. Wohnflächen	3.760,00 m ²	(ca. 21 % der Hauptnutzfläche)
Wohneinheiten	92 WE	

6. Primäre Erschließung und Bemessungsgrundlagen

6.1. Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung innerhalb des Baukörpers erfolgt im Trennsystem. Außerhalb des Gebäudes erfolgt die Verlegung im Mischsystem bis zum öffentlichen Kanal.

Die Grundlage für die Bemessung des Schmutzwassernetzes sind die Grundrißpläne mit den eingezeichneten Sanitärobjekten, sowie die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke). Die anfallende Schmutzwassermenge für den Bürotrakt beträgt 26,40 l/s und für das App.-Haus 8,7 l/s.

6.2. Regenwasserableitung:

Für das Bauvorhaben wird eine Regenspende von 125 l/s/ha zugrunde gelegt. Folgende Abflußwerte werden angesetzt (DIN 1986)

Dächer (mehr als 15 % Neigung)	1,0
Dächer (weniger als 15 % Neigung)	0,8
Kiesschüttdächer	0,5
Dachgarten und begrünte Tiefgarage	0,3
Fußwege mit Steinen (auch der Tiefgarage)	0,6

Die anfallende Regenwassermenge für den Bürotrakt einschließlich Tiefgaragenoberfläche beträgt 23,65 l/s und für das App.,-Haus 5,15 l/s.

Allgemein:

An den Mischwasserkanal in der Reudnitzer Straße kann nur das anfallende Regen- und Schmutzwasser von dem App.-Haus in Höhe von 13,85 l/s eingeleitet werden.

Die anfallende Regenwassermenge von 23,65 l/s und Schmutzwassermenge von 26,40 l/s (zus. 50,05 l/s) für den Bürotrakt werden zur Kohlgartenstraße in den großen eiförmigen Sammler eingeleitet. Der Anschluß erfolgt in DN 400.

6.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Das Bauvorhaben erhält 2 Hausanschlüsse Wasser. Grundlage für die Berechnung der bereitzustellenden Wassermengen sind die Grundrißpläne mit den eingezeichneten Sanitärobjekten sowie die DIN 1988. Der erste Hausanschluß Wasser erfolgt von der Rosa-Luxemburg-Straße, Ecke Kohlgartenstraße in DN 100.

Bei einem Sammeldurchfluß von 126,43 l/s beträgt der Spitzendurchfluß 5,93 l/s. Zusätzlich werden noch 4 Gartenzapfventile mit je 0,5 l/s gleichzeitig dazugerechnet. Dies ergibt einen Anschlußwert von 7,93 l/s, entspricht 28,5 m³/h.

Für die Löschwasserversorgung werden in den Treppenhäusern Wandhydranten mit einer Leistung von je 100 l/min angebracht. Zur Berechnung werden 2 Wandhydranten bei gleichzeitiger Benutzung angesetzt. Dies sind 200 l/min, entspricht 12 m³/h.

Da der Bedarf für die Hausversorgung höher liegt als 12 m³/h kann der Löschwasserbedarf als gesichert angesehen werden.

6.4. Stromversorgung

Der gesamte Strombedarf für das Bauvorhaben beträgt 1830 kVA. Um diesen großen Energiebedarf abdecken zu können, werden im App.-Haus in der Reudnitzer Straße 2 bis 3 Trafostationen installiert. Die Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz erfolgt durch die Stadtwerke Leipzig.

6.5. Straßenbeleuchtung

Mit dem Stadtbeleuchtungsamt ist die Straßenbeleuchtung noch abzustimmen.

6.6. Telefonversorgung / Deutsche Bundespost

Für das App.-Haus in der Reudnitzer Straße sind für jede der 92 WE eine Amtsleitung vorgesehen. Der Bürokomplex erhält einen Hausanschluß von der Rosa-Luxemburg-Straße / Ecke Kohlgartenstraße und den zweiten von der Kohlgartenstraße / Ecke Reudnitzer Straße. Für den Bürotrakt werden ca. 750 bis 1100 Amtsleitungen benötigt.

6.7. Fernwärmeversorgung

Gemäß dem Schreiben der Stadtwerke Leipzig GmbH wird dieses Bauvorhaben mit Fernwärme als Heizenergie versorgt.

Das Bauvorhaben erhält 2 Hausanschlüsse. Der erste Hausanschluß erfolgt von der Rosa-Luxemburg-Straße mit einer Leistung von 2200 kW. Der zweite Hausanschluß erfolgt von der Kohlgartenstraße / Ecke Reudnitzer Straße mit einer Leistung von 577 kW.

7. Anschluß an die übergeordnete Erschließung

7.1. Trink- und Löschwasserversorgung

Nach Aussage der WAB Leipzig ist die Wasserversorgungsleitung DN 142 in der Kohlgartenstraße gegen eine Leitung DN 150 auszuwechseln. Geprüft wird, ob die neue Leitung im Bereich der vorhandenen Trasse, oder unmittelbar vor dem Gebäudekörper im Gehweg verlegt werden soll. Die 2 Hausanschlüsse werden an diese neue Leitung angeschlossen.

7.2. Entwässerung

An den Entwässerungskanal DN 250 in der Reudnitzer Straße kann nur das App.-Haus angeschlossen werden. Die gesamte Schmutz- und Regenwassermenge vom Bürotrakt wird in den großen Sammler in der Kohlgartenstraße eingeleitet.

7.3. Stromversorgung

Der gesamte Strombedarf für das Bauvorhaben wird durch 2 bis 3 Trafostationen, welche im App.-Haus in der Reudnitzer Straße installiert werden, abgedeckt. Die Einbindung in das 10 kV bzw. 20 kV-Netz erfolgt durch die Stadtwerke Leipzig.

7.4. Fernwärmeversorgung

Die Versorgungsleitungen werden zur Zeit von den Stadtwerken Leipzig im öffentlichen Bereich bis zu dem Grundstück verlegt.

7.5. Deutsche Bundespost

Das Fernmeldeamt Leipzig (Planungsgruppe 3) ist zur Zeit noch in der Planungsphase.

Amt/TOB/Bürger	Stellungnahme	berücksichtigt ja	nein	Erläuterung; Begründung des Stadtplanungsamtes, wenn keine Berücksichtigung möglich war
I. Städtische Ämter, die ihre Stellungnahme nur mündlich in der Ämter- beratung am 11.03.1993 abgaben				
I/1. Stadtkämmerei	- keine Bedenken			
I/2. Sozialamt	- keine Bedenken			
I/3. Stadtbeleuchtungsamt	- Rücksprache des Bauherrn bzgl. Stadtbeleuchtung in der Reudnitzer Straße	X		wird durchgeführt und erfolgt durch Investor, für alle betroffenen öffentl. Bereiche innerhalb des Geltungs- gebietes des V+E-Planes.
	- Verantwortung für die Umsetzung der Leuchten in öffentlichem Raum durch Investor	X		Mit dem Stadtbeleuchtungsamt werden mit dem Investor die vorgebrachten Punkte durch einen Vertrag geregelt.
	- Klärung der Eigentums- verhältnisse für Bereich Kohlgartenstraße ist erst nach genauer Vorlage der Straßenbegrenzung möglich	X		- " -
	- Danach vertragliche Regelung zu erforderlichen Maßnahmen	X		- " -
I. Städtische Ämter, die ihre Stellungnahme sowohl mündlich in der Ämterberatung am 11.03.1993 als auch schriftlich abgegeben haben				
I/4. Ordnungsamt	- Problem ruhender Verkehr	X		
(schriftlich 19.03.93)	gepl. STP- Anzahl nicht ausreichend	X		Die Zahl der Stellplätze wurde von anfangs 240 STP auf 322 STP erhöht (Doppelnutzung der STP für die Wohnungen wird angestrebt)
	- Ansatz von 1 STP/WE zu gering			Aufgrund der geplanten Whg. in Form von 1- und 2-Zimmer- appartments ausreichend