

Leitlinien für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz/Ost“

1. Städtebauliche Grundlage

Städtebauliche Grundlage bleibt die im Rahmen einer Städtebauwerkstatt entwickelte Arbeit von Prof. Wolf/Prof. Pelčák. Diese lag dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan-Nr. 392 zugrunde (Beschluss-Nr. RBV-815/11 vom 18.05.2011).

2. Nutzungsstruktur:

Angestrebt wird ein gemischt genutztes Stadtviertel im Übergang zwischen Innenstadt und Südvorstadt. Als wesentliche Bestandteile einer Nutzungsmischung sollen zugelassen werden:

- Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen,
- Wohnungen: der Mindestwohnanteil wird mit 20% der Geschossfläche im nördlichen Quartier und 40% der Geschossfläche im südlichen Quartier festgelegt. Im nördlichen Quartier sollen die Wohnungen horizontal mit anderen Nutzungen gemischt werden, im südlichen Quartier sind zur Windmühlenstraße und zur Brüderstraße auch Einzelgebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung vorstellbar (vertikale Mischung),
- Büros,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gastronomie,
- eine Markthalle, mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche
- nicht großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss des nördlichen und südlichen Quartiers,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Bowlingtreffs.

3. Markthalle:

Das zukünftige Markthallengrundstück hat eine Grundfläche von ca. 6.880 m². Die Bebauungsgrenze verläuft zur Brüderstraße vollständig und zur verlängerten Leplaystraße teilweise entlang der historischen Bauflucht. Zur Markthallenstraße entspricht die unterirdische Bebauung (Kellergeschoss) dem historischen Vorbild, die oberirdische Bebauungsgrenze springt um 5 Meter zurück. Hierdurch entsteht eine zusätzliche unterirdische nutzbare Fläche von ca. 700 m². Ob und inwieweit die historischen Bausubstanz der Kellermauern ertüchtigt werden kann, ist vom zukünftigen Bauherren zu prüfen und zu entscheiden.

Die Gebäudehöhe der Markthallenbebauung soll zum Platzraum mindestens 18 Meter und nicht mehr als 21 m betragen. Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig.

4. Stadtökologie/Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich mit relativ hohen Tages- und Nachttemperaturen und geringer nächtlicher Abkühlung. Deshalb sind klimaschützende Maßnahmen im Rahmen der Planung und Umsetzung erforderlich. Im Bebauungsplan soll durch geeignete Festsetzungen (u.a. Nutzung solaren Potentials >aktiv/passiv>, möglichst umfassender Einsatz von regenerativen Energien oder KWK-Anlagen, Stellplatzreduktion, Dachbegrünung, Bepflanzung der Freiflächen) sicher gestellt werden, dass trotz hoher innerstädtischer Bebauungsdichte eine angemessene Lebens- und Umweltqualität erreicht wird.

5. Erschließung:

Der Wilhelm-Leuschner-Platz ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Dieser Standortvorteil soll im Besonderen zur Verkehrserschließung genutzt werden. Da die umgebenden Straßen eine sehr hohe Verkehrsbelegung haben, sollen mit der neuen Verkehrsorganisation im Quartier Durchgangsverkehr verhindert werden. Die verlängerte Leplaystraße soll lediglich der Markthallenanlieferung und Erschließung des nördlichen Quartiers dienen. Die Brüderstraße bleibt in ihrer bisherigen Lage und Funktion als Quartiersstraße bestehen. Hierdurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass bei der Gestaltung der Straßen der Aufenthaltsqualität ein hohes Gewicht eingeräumt werden kann. In Fortentwicklung des Konzeptes der autoarmen Innenstadt sollen die zu errichtenden Tiefgaragenstellplätze auf 50 % der notwendigen Stellplätze gemäß Sächsischer Bauordnung beschränkt werden.

6. Öffentlicher Platzraum:

Angestrebt wird eine differenzierte Nutzung und Gestaltung des zukünftigen öffentlichen Platzraumes

- als Veranstaltungsfläche
- als Freisitzfläche für angrenzende Gaststätten
- als Aufenthaltsfläche für die Allgemeinheit
- als teilweise begrünter Stadtraum.

Im Rahmen der Platzgestaltung ist die Wahrnehmung der Stadtbibliothek vom Ring sicherzustellen.

Eine teilweise Überdachung oder eine pavillonartige Bebauung als öffentliche Nutzungsangebote sollen planungsrechtlich grundsätzlich möglich sein. Ob und

in welcher Ausprägung eine derartige Bebauung errichtet wird, soll in der Vorbereitung des Wettbewerbes zur Platzraumgestaltung diskutiert und entschieden werden. Da die endgültige Gestaltung des Platzraumes erst mittelfristig zu erwarten ist, sollen die Erfahrungen der ab Herbst 2015 möglichen Zwischennutzungen in die Wettbewerbsauslobung einfließen.

7. Städtebauliche Gestaltung des nördlichen und südlichen Quartiers:

Mit Ausnahme der Hochpunkte am Ring sowie an der Einmündung der Grünewaldstraße in die Windmühlenstraße sollen die Gebäude über mindestens 5 und maximal 6 Geschosse verfügen. Eine Akzentuierung bis max. 7 Geschosse an der Spitze Brüderstraße/Windmühlenstraße ist möglich. Zur Sicherstellung der Wohnqualität sind ab dem 1. Obergeschoss begrünte Innenhöfe auszubilden.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzungsstruktur sollen erkennbare Einzelgebäude entstehen. Sofern nutzungsbedingt größere Gebäude entstehen, sollen diese in ablesbare Fassadenabschnitte gegliedert werden. Angestrebt wird eine differenziert ausgestaltete Dachlandschaft. Die Sockelzone der Gebäude soll im Verhältnis zum Regelgeschoss überhöht ausgeführt werden. Eine zwingende Vorgabe der Errichtung von Arkaden erfolgt nicht. Zur Sicherstellung des städtebaulich notwendigen Abstandes zwischen Bowlingtreff und der westlichen Kante des nördlichen Quartiers muss dort das Erdgeschoss auf einer Länge von ca. 5,5 Metern eingerückt werden.

8. Umsetzungsqualität:

Der Stadtraum Wilhelm-Leuschner-Platz stellt das Bindeglied zwischen der Innenstadt und der Südvorstadt dar. Aus dieser Lagegunst ergibt sich die Verpflichtung, bei der Gebäude- und Platzgestaltung herausragende Gestaltqualitäten sicher zu stellen. Dieser Anspruch soll gewährleistet werden durch

- architektonische Qualifizierungsverfahren (Realisierungswettbewerbe, Gutachterverfahren) bei allen Einzelgebäuden
- die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes für die Gestaltung des öffentlichen Platzraumes.