Stadt Leipzig

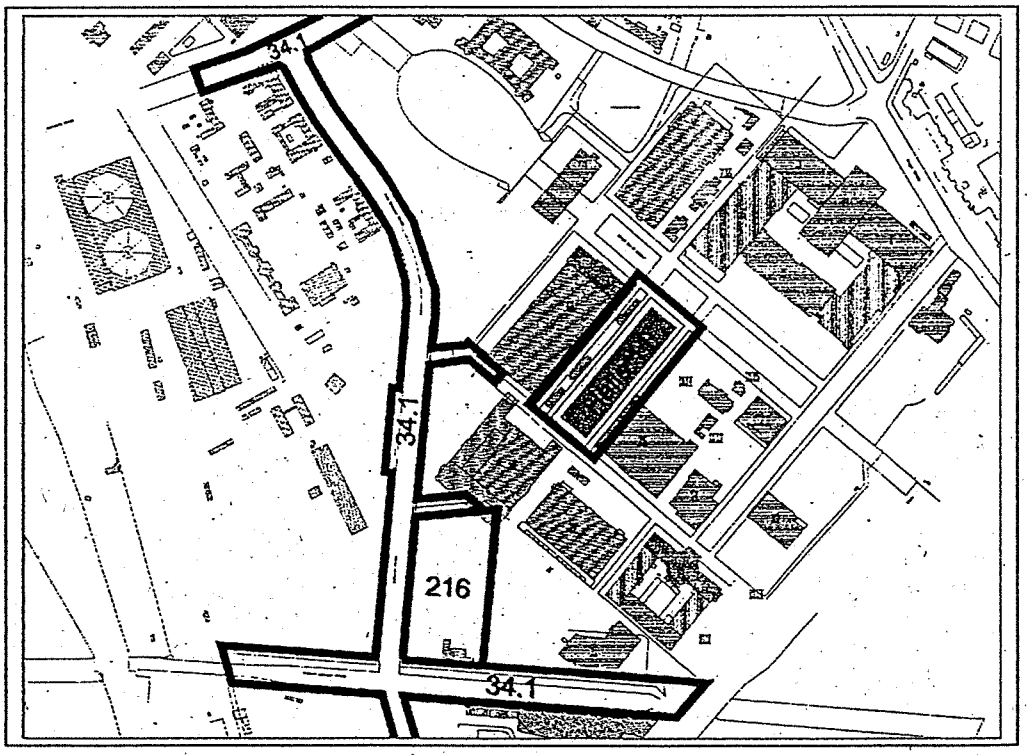
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223 Umbau Messehalle 11 in ein SB-Warenhaus

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Anlage 4

Inhalt

1. Rechtsgrundlage, Vorhabenträger 4

2. Geltungsbereich 4

3. Planungsanlass, Planungserfordernis, Verfahren 4

4. Planungsziele und - zwecke 5

5. Planungsbindungen 5
5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen 5
5.2 Flächennutzungsplan 7
5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 7
5.4 Landschaftsplan 8
5.5 Rahmenplanung Alte Messe 8
5.6 Vorhandenes Planungsrecht 9

6. Bestand 9
6.1 Lage im Stadtraum 9
6.2 Geschichtliche Entwicklung 10
6.3 Städtebauliche Situation, Baustruktur und Gebäudenutzung 10
6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 10
6.5 Grün- und Freiflächen (siehe auch Kapitel 8, Umweltbericht) 11
6.6 Verkehr 11
6.7 Ver- und Entsorgung 11

7. Erläuterung der geplanten Baumaßnahme 12
7.1 Umbau Messehalle 11 12
7.2 Neubau des Anlieferungstraktes, Anlieferhof 13
7.3 Flächenbilanz, Gegenüberstellung Bestand und Planung 13
7.4 Werbung 14
7.5 Erschließung 14

8. Umweltbericht 15
8.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 15
8.2 Beschreibung des Vorhabens 17
8.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen wrden konnten 18
8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 18
8.5 Zusammenfassung 19

9. Begründung des Planinhaltes 20
9.1 Art der baulichen Nutzung, Großflächiger Einzelhandel 20
9.2 Maß der baulichen Nutzung 20
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen 21
9.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze 22
9.5 Verkehrsflächen 22
9.6 Grünordnung 22
9.7 Örtliche Bauvorschrift 23

10. Beteiligung 23
10.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 23
10.2 TÖB-Beteiligung gemäß § 4 BauGB 23
10.3 Beteiligung der Bürgervereine 25
10.4 Öffentliche Auslegung 26
10.5 Benachrichtigung der TÖB gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB 26

11. Planvollzug 27

12. Flächenbilanz 27

1. Rechtsgrundlage, Vorhabenträger

§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die Dohle Vermögensverwaltungsgesellschaft II GmbH & Co. KG, Alte Lohmarer Straße 59, 53721 Siegburg.

2. Geltungsbereich

Das ca. 2 Hektar große Plangebiet liegt 3 Kilometer südöstlich der Leipziger Innenstadt, am Rande des Ortsteils Zentrum-Südost, auf dem Gelände der Alten Messe, zwischen der Straße des 18. Oktober und der Straße der Freundschaft (Halle 11). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Thonberg, Fl.St.Nr. 159/21, 159/22 und 159/23 (rechteckige Teilfläche des Flurstückes 159/12) und ist wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch eine parallele Linie zur Mittelachse der Straße des 18. Oktober (etwa in Verlängerung der Treppenanlage Halle 12),
- im Südosten durch eine parallele Linie zur Längsachse der Halle 11, ca. 20 m südöstlich der Halle 11,
- im Südwesten durch eine parallele Linie zur Mittellinie der Straße der Freundschaft (etwa in Verlängerung des vorhandenen Bordsteins vor der Halle 15),
- im Nordwesten durch eine parallele Linie zur Längsachse der Halle 11, ca. 38 m nordwestlich der Halle 11.

Der Geltungsbereich schließt einen 5 m breiten Gebäudeteil der Halle 15 mit ein, der später abgebrochen wird. Diese ca. 470 m² große Teilfläche ist wegen der gegenwärtigen Überbauung nicht unmittelbar verfügbar und wird erst in einem zweiten Bauabschnitt umgestaltet. Der räumliche Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990) begrenzt.

Hinweis zur Sprachregelung:

Die Straßen im Alten Messegelände sind nicht öffentlich gewidmet (Privatstraßen), daher gibt es z.B. im offiziellen Straßennamenverzeichnis der Stadt Leipzig keine „Straße der Freundschaft“ oder „Straße des Friedens“. Da sich die Straßennamen jedoch mittlerweile eingebürgert haben, werden sie in diesem Planverfahren bis zur offiziellen Widmung der Straßen als Orientierungshilfe verwandt.

3. Planungsanlass, Planungserfordernis, Verfahren

Der Vorhabenträger hat das o.g. Grundstück erworben und mit Schreiben vom 05.06.01 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB beantragt, um auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung der denkmalgeschützten Halle 11 zum SB- Warenhaus (HIT- Markt) mit Getränkefachmarkt und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen.

Der bisherige Standort des SB- Warenhauses entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, die an einen Einzelhandelsstandort dieses Zuschnitts zu stellen

sind. Fehlende Planungssicherheit, bauliche Unzulänglichkeiten (Sanierungsbedarf) und die begrenzte Anpassungsfähigkeit des Standortes an zeitgemäße Vermarktungskonzepte (z.B. Ansiedlung von ergänzenden Nutzungen) haben den Vorhabenträger veranlasst, den jetzigen Standort aufzugeben. Die Dohle Gruppe möchte sich nach Jahren des Provisoriums angemessen in Leipzig präsentieren.

Zudem wird mit der Ansiedlung des HIT- Marktes als publikumswirksamer Versorgungseinrichtung in der ehemalige Messehalle 11 eine Aufwertung und Belebung des Alten Messegeländes angestrebt.

Das Vorhaben fügt sich aufgrund seiner Nutzung und der voraussichtlichen Auswirkungen nicht in die städtebauliche Eigenart der als Maßstab beachtlichen Umgebung ein, die einem Gewerbegebiet (GE) entspricht. Großflächiger Einzelhandel ist nur in einem Kerngebiet bzw. in einem Sondergebiet zulässig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB ist daher nicht möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau hat am 26.06.01 die Planung zur Kenntnis genommen und der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zugestimmt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat am 29.08.01 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.01 zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat vom 19.03.02 bis zum 18.04.02 stattgefunden. Am 19.04.02 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.

4. Planungsziele und - zwecke

In Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Leipzig werden mit dem Vorhaben folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Alten Messegeländes als gemischt genutzter, innenstadtnaher Gewerbe- und Handelsstandort,
- Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Standortsicherung für eine im Südosten Leipzigs etablierte Einzelhandelseinrichtung, Sicherung von ca. 100 Arbeitsplätzen,
- Umnutzung der leerstehenden ehemaligen Messehalle 11 zum SB-Warenhaus mit Getränkefachmarkt und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen

Im gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16.08.94 sowie im Regionalplan Westsachsen (RPWS, genehmigt am 15.03.01) sind folgende Aussagen und Entwicklungsziele enthalten, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren:

LEP

III 4.4 „Brachliegende und brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglichst beplant und wieder einer Nutzung zugeführt werden".

Das Vorhaben entspricht diesem Ziel. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung bzw. Wiedernutzung einer seit 6 Jahren leerstehenden Messehalle auf dem Gelände der Alten Messe, das seit Eröffnung des neuen Messegeländes im Norden Leipzigs als städtebauliche Entwicklungsfläche zur Verfügung steht. Ein Rahmenkonzept liegt seit 1993 vor (Rahmenplan Alte Messe). Diese Rahmenplanung sieht den Erhalt der Halle 11 ausdrücklich vor.

III 5.5.5 „Die Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren sowie großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf Auswirkungen den vorgenannten entsprechen, soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des städtebaulichen Gefüges, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen."

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur beabsichtigten Entwicklung der Leipziger Innenstadt und hat keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Leipziger Südosten. Die Verkaufsfläche am neuen Standort wird gegenüber dem alten Standort geringfügig verkleinert (ca. 6.500 m² statt bisher ca. 6.800 m²). Das Sortiment wird grundsätzlich beibehalten. Einzelhandelsstruktur und Versorgungsqualität im Leipziger Südostraum und in den angrenzenden Gemeinden werden durch die Verlagerung des bereits bestehenden HIT- Marktes um ca. 300 m nicht beeinträchtigt.

III 4.7 „Die Siedlungsentwicklung ist im Einvernehmen mit den denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Belangen vorzunehmen."

Durch das Vorhaben kann die seit 6 Jahren leerstehende ehemalige Messehalle einer denkmalgerechten Nachnutzung zugeführt werden.

RPWS

III 5.2.3 „Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten bzw. einem Anteil von mehr als 700 m² Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Beisortiment an städtebaulich integrierten Standorten der im Ziel 5.2.2 genannten Zentralen Orte errichtet werden."

Die Verlagerung des SB- Warenhauses in seiner bestehenden Größenordnung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder der verbrauchernahen Versorgung dar. Das Sortiment des Fachmarktes ist durch die Festsetzung „Getränkemarkt" hinreichend definiert. Dadurch ist auch die Ansiedlung von Fachmärkten mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen (z.B. Textil-, Schuh-, Spielwarenfachmarkt).

Zwar kann der Standort Alte Messe gegenwärtig noch nicht als städtebaulich integrierter Standort angesehen werden, dies wird jedoch mit der schrittweise erfolgenden Revitalisierung der Alten Messe und ihres Umfeldes angestrebt. Erste Erfolge dieser langfristig angelegten Revitalisierung sind im Bereich des Deutschen Platzes bereits erkennbar (Max-Planck Institut, Bio-City).

Das Vorhaben ist mit landes- und regionalplanerischen Zielen vereinbar. Durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig wurde das Vorhaben auf Übereinstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geprüft. Entgegenstehende Planungen konnten nicht ermittelt werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche - Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich - dargestellt. Dies verdeutlicht das Ziel, in ausgewählten Teilbereichen der Stadt (wie der Alten Messe) Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Funktionen und damit auch für den Einzelhandel vorzuhalten. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB die Art der baulichen Nutzung mit „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt (vergleichbar mit dem Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO), es erfolgt somit eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der im Flächennutzungsplan verankerten Nutzungsziele für die Alte Messe. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist ausreichend berücksichtigt.

Um die stabilisierende Wirkung des geplanten Einzelhandelsstandortes auf den Erhalt der städtebaulichen Gesamtstruktur der Alten Messe langfristig zu sichern, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (FNPÄnderung Nr. 33).

5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Einzelhandelsbetriebe sollen nach dem Zentrenkonzept der Stadt Leipzig auf dafür vorgesehenen Stadtteil- oder Einzelhandelszentren konzentriert angesiedelt werden. Mit dieser Planungsabsicht ist ein Ausschluss dieser Nutzungen auf anderen Standorten verbunden. Der Stadtentwicklungsplan Zentren sieht im Bereich der Alten Messe ein sogenanntes „D- Zentrum" vor (Nahversorgungszentrum) mit einem kalkulierten Einzugsgebiet von ca. 10.000 Einwohnern. D-Zentren sollen schwerpunktmäßig die Versorgung in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere mit einem breiten Lebensmittelsortiment abdecken. Der bisherige HIT- Markt bindet im Sortiment Nahrung- und Genussmittel (NuG) eine Kaufkraft von ca. 11.700 Kunden. Rein rechnerisch wird das im STEP-Zentren umrissene Einzugsgebiet überschritten. Von einer Kaufkraftverlagerung kann jedoch nicht gesprochen werden, da es sich hier nicht um eine Neuansiedelung, sondern um eine Verlagerung innerhalb des Einzugsgebietes handelt.

Die Verkaufsfläche (VK) des bisherigen SB- Warenhauses an der Straße „An den Tierkliniken" beträgt ca.:

- 5.979 m² HIT- Markt + 580 m² Getränkemarkt = 6.559 m² (VK),
- 260 m² Konzessionärsflächen (kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Imbiss, Lotto, Toto, Bäcker).

Die Verkaufsfläche am neuen Standort beträgt ca.:

- 6.000 m² HIT- Markt einschließlich Getränkemarkt,
- 500 m² kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren macht die konkrete Ausgestaltung des D- Zentrums Alte Messe von der weiteren baulichen Entwicklung des Alten Messegeländes und der Realisierung umfangreicher Wohnbauvorhaben im Einzugsbereich abhängig. Eine wesentliche Aufgabe des Stadtteilzentrums wird die Herstellung einer funktionalen Verbindung und Verflechtung mit den angrenzenden Wohngebieten darstellen. Das Vorhaben wird diesen Rahmenbedingungen gerecht, indem es durch die Ansiedlung eines erfolgreich eingeführten Einzelhandelsunternehmen ein positives Signal (Startschuss) für die allgemeine Revitalisierung des Alten Messegeländes setzt. Die Ansiedlung des HIT- Marktes im Schwerpunkt der Alten Messe und die damit verbundenen Besucherströme sind geeignet, das lange Zeit abseits alltäglicher Wege gelegene Areal wieder als lebendigen Stadtbaustein im Leipziger Südosten erlebbar zu machen.

Durch geeignete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Beschränkung der Verkaufsfläche, Sortiment) wird eine mögliche Beeinträchtigung der nahe gelegenen City vermieden.

Die angesprochenen Wohnbauvorhaben Ost und West werden gegenwärtig angesichts der geringen Nachfrage nach Wohnraum in ihrer Entwicklungspriorität zurückgestellt, ohne jedoch grundsätzlich aufgegeben zu sein. Langfristig ist im Einzugsgebiet mit zusätzlichem Wohnungsbau zu rechnen. Gegenwärtig liegt der Entwicklungsschwerpunkt im gewerblichen Sektor, wie z.B. die aktuellen Planungen für das Max-Planck-Institut, die „Bio City", aber auch die Aktivitäten auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (MDR) bestätigen. Langfristig kann daher von einem städtebaulich integrierten Standort gesprochen werden.

Das Vorhaben ist mit den stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben des STEP Zentren vereinbar.

5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Integriertes Entwicklungskonzept) wurde in der Ratsversammlung am 15.12.99 als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Rahmenbedingungen, die darin für das Plangebiet formuliert sind (z.B. Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils). Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem Biotoptyp „stark versiegelte Industrie- und Gewerbefläche" zu. Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht befinden sich im Plangebiet nicht.

5.5 Rahmenplanung Alte Messe

Die Rahmenplanung Alte Messe wurde am 14.07.93 durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung beschlossen. Mit dem Rahmenplan wurde ein Planungsinstrument gewählt, das es erlaubt, im Sinne einer prozesshaften Planung auf Veränderungen der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen zu reagieren und die Planung schrittweise anzupassen.

Unter Berücksichtigung der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen und neuer stadtentwicklungspolitischer Leitlinien muss diese Rahmenkonzeption jedoch im Einzelfall zeitgemäß interpretiert und aktuellen Entwicklungen angepasst werden.

Die Rahmenplanung Alte Messe sieht für das Plangebiet vor:

- Erhalt der denkmalgeschützten Halle 11,
- Kerngebietsnutzung für den überwiegenden Teil des alten Messegeländes,
- Nutzung der Halle 11 als Markthalle;
- Mischflächen zwischen den Hallen 11 und 12 (Marktplatz) als Bestandteil einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung (Ost-West-Achse von der Zwickauer Straße durch das Messe-Karree in Richtung Kregelstraße) sowie als Standort eines Wochenmarktes.

Mit der Nutzung der Halle 11 als SB- Warenhaus wird das Ziel, dieses Baudenkmal zu erhalten und einer denkmalgerechten Nutzung zuzuführen, erreicht. Eine Markthalle wäre gegenwärtig an diesem Standort wirtschaftlich nicht tragfähig. Die Nutzung als SB- Warenhaus stellt eine angemessene Alternative dar. Durch den Parkplatz entsteht ein Konflikt zu der im Rahmenplan angelegten übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung. Es besteht jedoch die Möglichkeit in nachfolgenden Planverfahren eine adäquate Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zu sichern.

5.6 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

6. Bestand

6.1 Lage im Stadtraum

Das Plangebiet ist Teil des vielseitigen und entwicklungsfähigen Leipziger Südost-Raums, der seine Lagegunst im wesentlichen folgenden Faktoren zu verdanken hat:

- relativ geringe Entfernung zum Stadtzentrum,
- gute Einbindung in das Verkehrsnetz,
- vielseitige Bau- und Siedlungsstruktur, bevölkerungsreiche, traditionsreiche und attraktive Wohnquartiere, z.B. kompakte Gründerzeitquartiere (Reudnitz, Stötteritz, Connewitz), aufgelockerte Stadtrandlagen (Marienbrunn, Probstheida) und gefestigte Quartiere aus dem industriellen Wohnungsbau der 70er Jahre (Straße des 18. Oktober, Lößnig),
- Lage im Einzugs-/Ausstrahlungsbereich traditioneller Arbeitsplatzschwerpunkte (Graphisches Viertel, Deutsche Bücherei, Universitätskliniken) und wichtiger Entwicklungspole (Alte Messe, MDR, biomedizinisch / biotechnologisches Zentrum – „Bio-City“, Max - Planck - Institut für evolutionäre Anthropologie),
- stadtbildprägende Einzelbauwerke (in unmittelbarer Nähe des Plangebietes) wie z.B. das Völkerschlachtdenkmal, die russische Gedächtniskirche und der sowjetische Pavillon sowie verschiedene Parkanlagen (Friedenspark, Südfriedhof).

Das Grundstück befindet sich direkt an der „Messe-Achse“, die als übergeordnete Magistrale die herausgehobenen Bereiche Bayerischer Bahnhof – Straße des 18. Oktober – Deutscher Platz – Alte Messe – Völkerschlachtdenkmal miteinander ver-

bindet. Diese auf das Völkerschlachtdenkmal zuführende Prachtstraße (Planung 1913), als geradlinige Achse mit platzartigen Aufweitungen, stellt ein stadträumlich bedeutendes Ensemble im Leipziger Südosten dar.

6.2 Geschichtliche Entwicklung

Auf dem Gelände vor dem Völkerschlachtdenkmal, entlang der Straße des 18. Oktober, das 1913 der internationalen Baufachausstellung (IBA) diente, entstand ab 1921 Deutschlands erstes Messegelände im modernen Stil. Auf der „Mustermesse für Investitionsgüter und Bautechnologie“ wurden Mitte der 20er Jahre ein Sechstel des deutschen Exportgeschäfts abgewickelt. Die Leipziger Messe hatte sich zu einem weltweit bedeutenden Handelsplatz entwickelt. 1943 wurden durch Kriegseinwirkung ca. 80% der Messeeinrichtungen vernichtet. Die meisten heute noch vorhandenen Hallengebäude stammen aus der Nachkriegszeit und weisen ein durchschnittliches architektonisches Erscheinungsbild auf. Mit dem Bezug des Neuen Messegeländes im Jahre 1996 verlor der Standort seine ursprüngliche Funktion. Einzelne Hallen werden seitdem gewerblich genutzt (KFZ- Werkstatt, Veranstaltungshalle, Gebrauchtwarenkaufhaus, Landeszentralbank), andere stehen leer. Die orthogonale Grundstruktur des ehemaligen Messegeländes ist bis heute ablesbar.

6.3 Städtebauliche Situation, Baustruktur und Gebäudenutzung

Die 200 Meter lange Halle 11 stammt aus dem Jahre 1925 und hebt sich durch expressionistische, neugotische Bögen an den Eingängen, aufwendige Klinkerverkleidung und das terrassenförmig abgestufte Dach von den anderen Hallen ab. Sie ist überwiegend in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten (Entwurf: Carl Crämer). Die Halle 11 stand seit 1995 bis zur Nutzung als SB-Markt leer.

Die benachbarte Halle 12 geht auf die Werkzeugmaschinenhalle aus dem Jahre 1925 zurück, die zu ihrer Zeit die größte Ausstellungshalle Deutschlands darstellte (Entwurf: Carl Crämer, Oskar Pusch). Nach Kriegszerstörung wurde die Halle 1950 als sowjetischer Ausstellungspavillon wieder aufgebaut. Auch nach mehreren Umbauten konnte insbesondere der mächtige Portikus mit seinem 61m hohen Turm mit vergoldeter Turmspitze als stadtbildprägendes Merkzeichen erhalten bleiben. Die Halle steht seit 1990 leer. Zwischen den Hallen 11 und 12 befanden sich drei weitere, deutlich kleinere ein- bis zweigeschossige Gebäude (ehem. Café, Pizzeria) von geringem architektonischem Wert. Die Gebäude standen leer und wurden im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen.

6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Alten Messegeländes stehen die Halle 11, der Portikus der Halle 12 und die Halle 16 (neoklassizistische Betonhalle von Wilhelm Kreis) unter Denkmalschutz. Die erforderlichen baulichen Veränderungen der Halle 11 im Zuge der geplanten Umnutzung als SB- Warenhaus wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Das betrifft u.a. die Umbauten im Inneren der Halle, (z.B. die Tragkonstruktion), die Sanierung der Klinker-Putz-Fassade, den Erweiterungsbau und die Gestaltung der Fenster, Türen, und Eingangsbereiche.

Die zukünftige einheitliche Gestaltung der Straße des 18. Oktober mit Gehweg und Baumanpflanzungen ist von besonderem Gewicht und hat Auswirkungen auf das

Erscheinungsbild der Denkmalumgebung und des gesamten Gebietes. Durch die gewählte Anordnung der Rampen, Treppen und die Gestaltung der privaten Vorflächen an der Straße des 18. Oktober kann die einheitliche Gestaltung der „Oktoberachse“ unabhängig von dem vorliegenden Vorhaben verwirklicht werden.

Im Plangebiet befinden sich keine archäologischen Bodendenkmale im Sinne von § 3 SächsDSchG.

6.5 Grün- und Freiflächen (siehe auch Kapitel 8, Umweltbericht)

Mit Ausnahme von Teilflächen der „Oktoberachse“, dienen die Freiflächen der Alten Messe überwiegend als Verkehrs- und Ausstellungsflächen und sind daher fast vollständig versiegelt. Auch im Plangebiet herrschen Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen vor. Bis auf wenige Bäume (Linden, Pappeln, Rosskastanien) unmittelbar nordwestlich der Halle 11 und im Mittelstreifen zwischen Halle 11 und Halle 12, war kein nennenswerter Vegetationsbestand vorhanden.

6.6 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr
Die traditionell sehr gute Erschließung des Stadtgebietes Leipzig mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs ist auch im Plangebiet anzutreffen. Derzeit ist das Plangebiet über drei Straßenbahnlinien an die Innenstadt und die zentralen Umsteigepunkte Augustusplatz und Hauptbahnhof angeschlossen. Zwei Buslinien verdichten das Netz des ÖPNV. Die S-Bahn-Haltestelle Völkerschlachtdenkmal ist über den Wilhelm-Külz-Park in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr
Das Gebiet wird von leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen tangiert (Prager Straße, Richard Lehmann Straße, Zwickauer Straße). Über die Hauptradiale im Leipziger Südosten, die Prager Straße, ist das Plangebiet an den zukünftigen Autobahnring angeschlossen. Die unmittelbar angrenzenden Privatstraßen „Straße der Freundschaft“ und „Straße des 18. Oktober“ verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven. Mittelfristig ist die öffentliche Widmung dieser Straßen vorgesehen. Bis dahin wird die Erschließung über eine entsprechende Baulast oder eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Fußgänger und Radfahrer
Die o.g. Hauptverkehrsstraßen sind mit begleitenden Fuß- und Radwegen ausgestattet. Im Plangebiet sind aufgrund der breiten Privatstraßen und des geringen Verkehrsaufkommens keine separaten Radwege erforderlich. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Plangebiet ist aufgrund der mangelhaften Qualität der Außenräume auf dem Gelände der Alten Messe als unbefriedigend einzuschätzen (Gewerbebrachen, großmaßstäbliche, z.T. leerstehende Hallen, fast vollständige Versiegelung, geringer Baumbestand, Staub- und Hitzebelastung etc.).

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektro-, Fernwärme) angeschlossen. Das Gebiet wird über die Richard-Lehmann-Straße im Mischwassersystem entwässert. Die vorhandenen Leitungs-

querschnitte sind ausreichend dimensioniert und können zusätzliche Abwässer aufnehmen. Der Leitungsbestand im Einzelnen:

- Abwasserkanäle 2050/2150 (z.T. unter Halle 12), DN 500/600 (südöstlich Halle 11), DN 400/500 in der Straße des Friedens,
- Trinkwasserleitungen (DN 1000) in der Straße des 18. Oktober, o.A. in der Straße des Friedens,
- verschiedene Fernmelde- und Elektroleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen,
- stillgelegte Gasleitungen südöstlich der Halle 11 und in der Str. des 18. Oktober,
- Fernwärmeleitungen (600/900) in der Straße der Freundschaft.

Insbesondere in den Freiflächen südöstlich und nordwestlich der Halle 11 sind zahlreiche Leitungstrassen vorhanden. Im Neubaubereich (Anlieferung) wurden die betroffenen Medien aufgenommen und teilweise neu verlegt. Durch den Neubau des Parkplatzes wird die Funktionsfähigkeit des Leitungsbestandes nicht beeinträchtigt.

7. Erläuterung der geplanten Baumaßnahme

7.1 Umbau Messehalle 11

Die vorhandene, bis zur Umnutzung als SB-Warenhaus leerstehende ehemalige Messehalle 11 wurde in enger Abstimmung mit dem Referat Denkmalschutz instandgesetzt und zur Nutzung als SB- Warenhaus mit Getränkefachmarkt und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen umgebaut. Die Klinkerfassade des Gebäudes wurde gereinigt, die Putzflächen wurden ausgebessert und mit einem neuen Anstrich versehen. Die Stahlkonstruktion im Inneren der Halle bleibt sichtbar.

Die beiden vorhandenen Haupteingänge an den Schmalseiten der Halle wurden grundsätzlich beibehalten. An der Straße des 18. Oktober befindet sich der Eingang zum HIT- Markt und zur sog. „Konzessionärszone“ (kleine Facheinzelhändler, Zeitungen, Bäcker, Blumen, Schlüsseldienst, etc. Hier befindet sich auch die Kassenzone. Am südwestlichen Ende des SB- Warenhauses ist die Frischtheke (Fleisch, Wurst, Käse, Fisch) mit angegliederten Kühl- und Vorbereitungsräumen sowie das Lager angeordnet.

Der Zugang zum Getränkemarkt erfolgt von der Straße der Freundschaft. In den Obergeschossen der vorhandenen Kopfbauten an den beiden Schmalseiten der Halle sind zusätzliche Büros, Sozial- und Technikräume geschaffen worden.

Um möglichst wenig in die angrenzenden Straßenräume an der Straße des 18. Oktober und an der Straße der Freundschaft einzugreifen, gleichzeitig aber die zum Betrieb des SB- Warenhauses notwendigen Bewegungsflächen sicherzustellen, wurden die vorhandenen Rampen und Treppen an den beiden Schmalseiten der Halle 11 geringfügig verändert. An der Straße des 18. Oktobers wurde eine ca. 4,5 m breite Rampe, parallel zur Nordostfassade der Halle und eine entsprechend angepasste Treppe geschaffen. Unmittelbar vor der Halle wurden befestigte Flächen, z.B. zum Abstellen von Fahrrädern oder als Bewegungsflächen für die Kunden (mit Einkaufswagen) geschaffen. An der Straße der Freundschaft wurde die vorhandene Treppe um ca. 2 m zur Straße hin verlegt und zwei Rampen parallel zur Südwestfassade der Halle angeordnet.

Die gewählten Erschließungsanlagen ermöglichen den einheitlichen Ausbau der angrenzenden Straßenräume zu einem späteren Zeitpunkt (Gehwegbreiten, Straßenbäume) und berücksichtigen die übergeordneten stadtgestalterischen Belange an der repräsentativen „Oktoberachse“. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

7.2 Neubau des Anlieferungstraktes, Anlieferhof

Angegliedert an die Lager-, Kühl- und Vorbereitungsräume im südlichen Teil der Halle, ist ein neues Anlieferungsgebäude (Warenannahme, Sozialräume, Müllraum) mit vorgelagertem Anlieferhof errichtet worden. Die Anlieferung mit LKW erfolgt von der Straße der Freundschaft. Die Gebäudehöhe bleibt deutlich unterhalb der Traufe der Halle 11 zurück. Die Nordost- und die Nordwestfassaden des Neubauteils wurden flächig begrünt. Eine zusätzliche Dachbegrünung des Flachdaches ist angesichts der zahlreichen Technikaufbauten nicht sinnvoll. Der Anlieferhof ist durch einen berankten Zaun eingefriedet und mit einem Tor zur Straße der Freundschaft hin abgeschlossen.

7.3 Flächenbilanz, Gegenüberstellung Bestand und Planung

Planung, Verkaufsflächen (VK)

Verkaufsfläche SB- Warenhaus und Getränkefachmarkt:	ca. 6.000 m² VK
Verkaufsfläche der kleinteiligen Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen (sog. „Konzessionärszone“):	ca. 500 m² VK
Gesamt:	ca. 6.500 m² VK

Erdgeschoss	SB- Warenhaus (HIT- Markt)	5.262,15 m²
	Kleinteilige Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen	469,14 m²
	Mall/Verkehr	465,16 m²
	Warenannahme	168,59 m²
	Sozialtrakt und Technik	119,20 m²
	Kühl- und Tiefkühllager	280,86 m²
	Lager	607,10 m²
	Metzgerei	152,28 m²
	Fachmarkt	616,74 m²
	Büro und Sozialräume	171,96 m²
	Gesamt	8.313,18 m²
1. Obergeschoss	Sozialtrakt und Technik	398,81 m²
	Büro und Sozialräume	711,06 m²
	Verkehr	153,32 m²
	Lager	164,25 m²
	Gesamt	1.420,50 m²
2. Obergeschoss	Reserveflächen bis zu ca. 800 m² Nettonutzfläche	

Die einzelnen Verkaufsflächen am alten Standort „An den Tierkliniken“ wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Die Ergebnisse im Einzelnen:

Bestand (Verkaufsflächen, VK)

HIT-Markt, Kassenzone	70,00 m² VK
HIT-Markt, Vorkassenzone	119,00 m² VK
HIT- Markt, sonstige Verkaufsfläche	5.790,00 m² VK
Getränkemarkt inkl. Leergutannahme	580,00 m² VK
Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, innen	180,00 m² VK
Ambulante Handelsflächen außen	80,00 m² VK
Gesamt	6.819,00 m² VK

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass der Standortwechsel mit einer geringfügigen Verkleinerung der Verkaufsfläche einherging. Dies kann angesichts des Standortvorteils auf dem Alten Messegelände unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten hingenommen werden.

7.4 Werbung

Das mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmte Werbeflächenkonzept sieht farbige Bänder und Schriftzüge an den Außenfassaden unterhalb des Gesimses vor. Um die nötige Fernwirkung zu erzielen, ist ein ca. 25 m hoher Werbeturm an der Straße der Freundschaft errichtet worden.

7.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich durch die Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH (LEVG) sichergestellt. Alle vorhandenen Trassen der Stadttechnik sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Die Straßen im Plangebiet sind gegenwärtig Privatstraßen im Eigentum der LEVG. Im Zuge des Planverfahrens hat die LEVG durch Eintragung von Baulasten die öffentlich rechtliche Erschließung des Plangebietes sicher gestellt.

Das Plangebiet wird von der Straße des 18. Oktober und von der Straße der Freundschaft aus erschlossen. Die Kapazität dieser Straßen reicht für die Aufnahme des mit dem Betrieb des SB-Warenhauses, des Getränkefachmarktes und der Konzessionärszone verbundenen Anlieferungs- und Kundenverkehrs aus. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung ist nicht zu erwarten.

Die für eine wirtschaftliche Nutzung der Halle erforderlichen ca. 400 Stellplätze wurden als ebenerdige Stellplätze mit Baumpflanzung nordwestlich (263 Stpl.) und südöstlich (137 Stpl.) der Halle angelegt. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden 16 vorhandene Bäume gefällt, 9 Linden konnten erhalten werden.

Im Südosten des Plangebietes ist derzeit eine Teilfläche bis zum Abbruch der ehemaligen Messehalle 15 nicht zur Anlage von Parkplätzen verfügbar. Deswegen stellt der Nachbar (die LEVG) bis zum (Teil-) Abbruch der Halle 15 eine gesonderte Fläche an der Straße des 18. Oktober zur Errichtung von 44 Stellplätzen zur Verfügung. Damit ist gesichert, dass die für das Vorhaben notwendigen und für den wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens erforderlichen ca. 400 Stellplätze von Anbeginn an zur Verfügung gestellt werden können.

gewerte. Die Vorbelastung ist im wesentlichen auf die stark befahrenen Hauptverkehrsstrassen in der Umgebung zurückzuführen.

Klima
Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Leipzig ist das Gebiet der Alten Messe insgesamt als städtischer Überwärmungsbereich (Ü1, entspricht Innenstadtklima) einzustufen. Charakteristisch hierfür sind erhöhte Temperaturen an strahlungsreichen Tagen, geringe Abkühlung in der Nacht und relativ starke Einschränkung der Durchlüftung. Das Gebiet der Alten Messe wird daher als „vordringlicher klimatisch / lufthygienischer Sanierungsbereich“ eingestuft.

Die benachbarten Grünflächen des Wilhelm-Külz-Parks, des Südfriedhofs sowie die Gartenflächen der Kleingärtner und der locker bebauten Siedlung „An der Tabaksmühle“ sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich auf das Stadtklima positiv auswirken.

Landschaft, Stadtbild
Mit Ausnahme von Teilflächen der „Oktoberachse“, dienen die Freiflächen der Alten Messe überwiegend als Verkehrs- und Ausstellungsflächen und sind daher fast vollständig versiegelt. Auch im Plangebiet herrschen Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen vor. Im Plangebiet, wie überhaupt auf dem Alten Messegelände gibt es keine landschaftlich geprägten Teilbereiche. Stadtbildprägende Baumreihen finden sich entlang der Straße des 18. Oktober und in Ansätzen an der Straße der Freundschaft.

Die städtebauliche Eigenart des Alten Messegeländes ist durch großmaßstäbliche Hallen i.d.R. durchschnittlicher architektonischer Qualität und ausgedehnte Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Die ehemalige Messehalle 11 steht unter Denkmalschutz. Sie ist Teil eines Ensembles bedeutender Baudenkmale auf dem Gelände der Alten Messe, dem darüber hinaus noch der Portikus der Halle 12 und die Halle 16 (neoklassizistische Betonhalle von Wilhelm Kreis) angehören.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich stadtbildprägende Einzelbauwerke wie z.B. das Völkerschlachtdenkmal und die russische Gedächtniskirche, sowie historische Parkanlagen (Friedenspark, Südfriedhof).

Das Grundstück befindet sich direkt an der „Messe-Achse“, die als übergeordnete Magistrale die herausgehobenen Bereiche Bayerischer Bahnhof – Straße des 18. Oktober – Deutscher Platz – Alte Messe – Völkerschlachtdenkmal miteinander verbindet. Diese auf das Völkerschlachtdenkmal zuführende Prachtstraße (Planung 1913), als geradlinige Achse mit platzartigen Aufweitungen, stellt ein stadträumlich bedeutendes Ensemble im Leipziger Südosten dar.

8.2 Beschreibung des Vorhabens

Die seit sechs Jahren leerstehende ehemalige Messehalle 11 ist inzwischen als SB-Warenhaus umgenutzt worden. In einem zusätzlichen, untergeordneten Anbau wurden die Anlieferung und Teile der Sozialräume untergebracht. In den Freiflächen zwischen den Hallen 12, 11 und 15 wurden 400 ebenerdige Stellplätze angeordnet. Zur genauen Projektbeschreibung siehe Kapitel 7.

Flora, Fauna
Im Plangebiet waren auch vor der Umnutzung keine natürlichen oder naturnahen Biotope vorhanden. Untergeordnete Gehölze und Spontanvegetation fanden sich lediglich auf isolierten Teilbereichen (z.B. Pflanzbeete, einzelne Bäume) oder in den Ritzen und Spalten des Asphalts und der Betonplatten. Unter den Gehölzen befanden sich standortfremde Arten. Es überwogen Biotoptypen der stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen, die als Lebensraum für Tiere keine Bedeutung haben. Die Fledermauskartierung der Stadt Leipzig (1998) weist hier keine besonderen Vorkommen auf. Im Plangebiet sind keine Flächen als Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestand- teile vorhanden.

Bis auf 25 Bäume (Linden, Pappeln, Rosskastanien, eine Weide) unmittelbar nordwestlich der Halle 11 und im Mittelstreifen zwischen Halle 11 und Halle 12, war kein nennenswerter Vegetationsbestand vorhanden.

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. bereits zulässig war, war ein Ausgleich somit nicht erforderlich, da das Vorhaben bezüglich seines Maßes der Nutzung (= Eingriffsintensität) auch ohne die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre. Die Erforderlichkeit der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich lediglich aus der Art des Vorhabens (Einzelhandel/SB- Warenhaus) und aus der Notwendigkeit, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Boden
Die Böden im Plangebiet sind durchgehend anthropogen überformt (Aufschüttungsböden im Zuge der Erschließung der Flächen als Ausstellungsgelände). Bedingt durch die nahezu vollständige Versiegelung der Freiflächen ist die ökologische Wirksamkeit/ Leistungsfähigkeit der Böden als sehr gering einzustufen. Das Gelände fällt leicht von Nordosten (ca. 129 müNN) nach Südwesten (ca. 128 müNN) ab.

Im Plangebiet liegen keine Angaben zu Altlasten oder anderen Bodenbelastungen vor. In der Historischen Erkundung, durchgeführt von der BauGeo Ing. Büro für Baugrund und Geotechnik GmbH, wurden keine Altlastenverdachtsflächen gefunden (Gutachten Nr. 284948, 24.10.99).

Wasser
Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Mühlpleiße, einem Fließgewässer zweiter Ordnung.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt in etwa 10,0 m Tiefe (Fließrichtung von Nordost nach Südwest) und ist wegen der großen Überdeckung mit bindigem Boden gut gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Die fast vollständige Oberflächenversiegelung verstärkt noch diese Abschirmung.

Da die Böden aus langsam versickerndem, bindigem Material mit feiner Porenstruktur bestehen, fließt das Niederschlagswasser vorwiegend an der Oberfläche ab, nur ein geringer Anteil kann versickern.

Luft
Das Plangebiet ist durch Luftschadstoffe belastet. Die ermittelten Jahresmittelwerte für Benzol und Ruß überschreiten bereits im Ist-Zustand die stadtinternen Vorsor-

gewerte. Die Vorbelastung ist im wesentlichen auf die stark befahrenen Hauptverkehrsstrassen in der Umgebung zurückzuführen.

Klima
Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Leipzig ist das Gebiet der Alten Messe insgesamt als städtischer Überwärmungsbereich (Ü1, entspricht Innenstadtklima) einzustufen. Charakteristisch hierfür sind erhöhte Temperaturen an strahlungsreichen Tagen, geringe Abkühlung in der Nacht und relativ starke Einschränkung der Durchlüftung. Das Gebiet der Alten Messe wird daher als „vordringlicher klimatisch / lufthygienischer Sanierungsbereich“ eingestuft.

Die benachbarten Grünflächen des Wilhelm-Külz-Parks, des Südfriedhofs sowie die Gartenflächen der Kleingärtner und der locker bebauten Siedlung „An der Tabaksmühle“ sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich auf das Stadtklima positiv auswirken.

Landschaft, Stadtbild
Mit Ausnahme von Teilflächen der „Oktoberachse“, dienen die Freiflächen der Alten Messe überwiegend als Verkehrs- und Ausstellungsflächen und sind daher fast vollständig versiegelt. Auch im Plangebiet herrschen Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen vor. Im Plangebiet, wie überhaupt auf dem Alten Messegelände gibt es keine landschaftlich geprägten Teilbereiche. Stadtbildprägende Baumreihen finden sich entlang der Straße des 18. Oktober und in Ansätzen an der Straße der Freundschaft.

Die städtebauliche Eigenart des Alten Messegeländes ist durch großmaßstäbliche Hallen i.d.R. durchschnittlicher architektonischer Qualität und ausgedehnte Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Die ehemalige Messehalle 11 steht unter Denkmalschutz. Sie ist Teil eines Ensembles bedeutender Baudenkmale auf dem Gelände der Alten Messe, dem darüber hinaus noch der Portikus der Halle 12 und die Halle 16 (neoklassizistische Betonhalle von Wilhelm Kreis) angehören.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich stadtbildprägende Einzelbauwerke wie z.B. das Völkerschlachtdenkmal und die russische Gedächtniskirche, sowie historische Parkanlagen (Friedenspark, Südfriedhof).

Das Grundstück befindet sich direkt an der „Messe-Achse“, die als übergeordnete Magistrale die herausgehobenen Bereiche Bayerischer Bahnhof – Straße des 18. Oktober – Deutscher Platz – Alte Messe – Völkerschlachtdenkmal miteinander verbindet. Diese auf das Völkerschlachtdenkmal zuführende Prachtstraße (Planung 1913), als geradlinige Achse mit platzartigen Aufweitungen, stellt ein stadträumlich bedeutendes Ensemble im Leipziger Südosten dar.

8.2 Beschreibung des Vorhabens

Die seit sechs Jahren leerstehende ehemalige Messehalle 11 ist inzwischen als SB-Warenhaus umgenutzt worden. In einem zusätzlichen, untergeordneten Anbau wurden die Anlieferung und Teile der Sozialräume untergebracht. In den Freiflächen zwischen den Hallen 12, 11 und 15 wurden 400 ebenerdige Stellplätze angeordnet. Zur genauen Projektbeschreibung siehe Kapitel 7.

8.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen wrden konnten

Baumbestand und Neuanpflanzung
Da dem Baumbestand in dem ansonsten nahezu vegetationslosen und vollständig versiegelten ehemaligen Messegelände eine besondere Bedeutung in klimatischer und stadtgestalterischer Hinsicht zukommt, wurde die Parkplatzplanung dahingehend verändert, dass insgesamt 9 Linden erhalten werden können.
Im Zuge der Baumaßnahme wurden insgesamt 16 Bäume gefällt. Der Gehölzverlust wurde jedoch durch die Neuanpflanzung von 67 Bäumen ausgeglichen und der Vegetationsanteil im Plangebiet erheblich erhöht.

Versiegelung
Selbst ohne Anrechnung der wasserdurchlässig befestigten Oberflächen der Stellplätze, verbessert sich durch geplante Pflanzbeete und Pflanzstreifen die Versiegelungsbilanz um ca. 6 %. Der Verkehrsflächenanteil wurde zugunsten breiterer Pflanzbeete minimiert. Die Stellplatztiefen wurden in Teilbereichen auf 4.75 m reduziert, ihre Oberfläche wurde mit Öko-Pflaster befestigt, wodurch der Anteil der entsiegelten Flächen noch einmal deutlich zugenommen hat.

Kulturgüter
Durch die denkmalverträgliche Nachnutzung der seit 6 Jahren leerstehenden ehemaligen Messehalle 11 wurde dafür Sorge getragen, dass ein bedeutendes Baudenkmal der Leipziger Messe erhalten werden kann.

8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Menschen
Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Begrenzung der Verkaufsfläche, Sortiment) wird die Versorgungsqualität der Anwohner in den benachbarten Ortsteilen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs gesichert. Die Qualität des Arbeitsumfeldes wird durch die Ansiedlung kleinteiliger Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Imbiss, Kiosk, Blumenladen, Bäcker, etc.) verbessert. Durch die Anpflanzung von 67 Bäumen wurde ein positiver Beitrag zur Aufenthaltsqualität im Plangebiet geleistet.

Flora, Fauna
Die grünordnerischen Festsetzungen (9 zu erhaltende Einzelbäume, 67 anzupflanzende Einzelbäume, Fassadenbegrünung am Neubau) tragen zu einer Vergrößerung des Vegetationsbestandes bei und bereichern die Biotopstruktur im Plangebiet.

Boden
Aus dem Betrieb des neuen SB- Warenhauses in der Halle 11 sind keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Boden zu erwarten (z.B. kein Schadstoffeintrag). Aus diesem Grunde wurden keine Bodenschutz relevanten Festsetzungen getroffen.

Wasser
Durch die Festsetzung, wonach Stellplätze mit Öko-Pflaster zu befestigen sind, wird ein geringfügiger Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate geleistet. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass der vorhandene Boden aus lang-

sam versickerndem, bindigem Material mit feiner Porenstruktur besteht und deshalb nur ein geringer Anteil versickern kann.

Luft
Durch die intensivere Nutzung des Geländes (Kundenverkehr) ist mit einer erhöhten KFZ bedingten Luftschadstoffbelastung im unmittelbaren Plangebiet zu rechnen, die aber über das Maß der üblichen Belastung an vergleichbaren Standorten (Großflächiger Einzelhandel) nicht hinausgeht. Festsetzungen zur Begrenzung evtl. Anlagenemissionen konnten entfallen, da von den haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung, Heizung, etc.) keine nennenswerten Schadstoffbelastungen ausgehen.

Klima
Durch die Vergrößerung des kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes in Folge der grünordnerischen Festsetzungen verringert sich die Staubbelastung (Filterwirkung) die thermische Belastung sinkt (Verschattung durch großkronige Bäume) und die Luftfeuchtigkeit steigt (größere Verdunstungsoberfläche). Die Teilentsiegelung der Stellplatzflächen trägt darüber hinaus geringfügig zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bei und fördert damit die Verdunstung.

Landschaft, Stadtbild
Die grünordnerischen Festsetzungen (9 zu erhaltende Einzelbäume, 67 anzupflanzende Einzelbäume, Fassadenbegrünung am Neubau) sowie das mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmte Umnutzungs- und Werbekonzept tragen zu einer stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes bei.

Die langfristig geplante Aufwertung der „Oktoberachse“ (einheitliche Gehwegbreiten und Oberflächengestaltung, Ergänzung vorhandener Baumreihen, Entsiegelung des Mittelstreifens) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Kultur und sonstige Sachgüter
Die Halle 11 steht unter Denkmalschutz. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe baulicher Anlagen und die gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) haben eine denkmalgerechte Umnutzung des Gebäudes ermöglicht.

8.5 Zusammenfassung

Insgesamt sind mit dem Vorhaben nur geringe ökologische Risiken verbunden, da das Plangebiet vorbelastet und nahezu vollständig versiegelt ist. Die Planung ist als nachhaltiger Beitrag zur Innenentwicklung - Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Gewerbebrachen, Brachflächenrecycling - zu begrüßen. Grundsätzlich trägt die Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen zur Verminderung des Flächenverbrauchs bei.

Mit Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Alte Messegelände gestalterisch nicht beeinträchtigt. Ein historisch und kulturgeschichtlich bedeutendes Baudenkmal konnte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Versiegelung wurde geringfügig verringert, die 67 neu gepflanzten Einzelbäume erhöhen den klimatisch wirksamen Vegetationsanteil, verbessern das lokale Klima und die Aufenthaltsqualität der Freiräume. Daher ist die Planung hinsichtlich der Kriterien Landschaftsbild, Denkmalschutz und Kleinklima als positiv eingestuft worden.

Hinsichtlich der Kriterien Boden, Grundwasser und Altlasten ist die Planung als unbedenklich zu bewerten, da keine Eingriffe in den anstehenden Bodenaufbau geplant sind und von der neuen Nutzung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

Die zu erwartende geringe Zunahme im Bereich KFZ- bedingte Luftschadstoffe ist angesichts der vorhandenen innenstadttypischen Hintergrundbelastung als vertretbar anzusehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

9. Begründung des Planinhaltes

9.1 Art der baulichen Nutzung, Großflächiger Einzelhandel

Dem Bauleitplanverfahren liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde, das entsprechend den im Durchführungsvertrag niedergelegten Fristen kurzfristig zu realisieren war. Aus diesem Grunde wurde von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde nicht an die in der BauNVO definierten Baugebietskategorien gebunden ist, sondern das Vorhaben explizit beschreiben und festsetzen kann.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche sollen negative Auswirkungen auf die überörtliche Einzelhandelsstruktur vermieden und die Belange des Verkehrs angemessen berücksichtigt werden. Durch die Konkretisierung des geplanten Fachmarktes als „Getränkemarkt“ wird verhindert, dass sich Fachmärkte mit innenstadtrelevantem Sortiment (z.B. Textil-, Schuh-, Spielwarenfachmarkt) ansiedeln.

Die Verkaufsflächen und das Sortiment orientieren sich am bisherigen HIT- Markt an der Straße „An den Tierkliniken“. Tatsächlich hat sich die Verkaufsfläche am neuen Standort im Vergleich zum bisherigen HIT- Markt „An den Tierkliniken“. verkleinert

Die „Mall“- Flächen im Eingangsbereich der Halle 11 (ca. 470 m²) zählen nicht zur Verkaufsfläche. Eine Mall ist eine innere Verkehrsfläche außerhalb in sich geschlossener Einzelhandelsgeschäfte und nicht Nutzfläche im Sinne der DIN 277.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ
Die Festsetzung zur GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Die GRZ 0,85 gibt bereits den durch

- Gebäude (Halle 11, Anbau),
- Nebenanlagen (unterirdisches Sprinklerreservoir, Treppen und Rampen, Werbung, Trafo, etc.),
- Stellplätze und deren Zufahrten (Fahrgassen, Stellplätze mit Ökopflaster)

überbauten Flächenanteil wieder und vermittelt damit einen realistischen Eindruck der geplanten Versiegelung (Gebäude alleine: GRZ = 0,45). Andere versiegelte Flächen, die nicht den „Stellplätzen und ihren Zufahrten“ zuzurechnen sind, wie z.B. die Verkehrsflächenanteile im Anlieferhof, an der Straße des 18.Oktober und an der Straße der Freundschaft, sind nicht GRZ- relevant. Tatsächlich begrünt sind lediglich

ca. 10 % des Plangebietes (Baumpflanzung, Pflanzstreifen). Im Vergleich zur bestehenden Situation entspricht das einer positiven Entsiegelungsbilanz von ca. 6 %.

Die Anzahl der Stellplätze konnte nicht weiter reduziert werden. Die 400 Stellplätze sind wesentliche Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines SB- Warenhauses. Nordwestlich der Halle 11 wurde die Stellplatztiefe aus 4,75 m verringert, um u.a. die geplanten Pflanzstreifen zu vergrößern. Die Stellplatzflächen wurden mit Öko-Pflaster befestigt.

Auch die Fahrbahnbreiten von 5,5 m – 6 m können nicht weiter reduziert werden. Die verfügbare Anzahl von 400 Stellplätzen reicht nur aus, wenn zu Stoßzeiten ein schneller Zu- und Abfluss des Kundenverkehrs sichergestellt ist, ohne die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz zu gefährden (abgestellte Einkaufswagen, sperrige Waren, geöffnete Türen, Kinderwagen, etc.). Dies setzt zwingend eine Fahrbahnbreite voraus, die einen Zweirichtungsverkehr zulässt.

Im Interesse eines reibungslosen Betriebs müssen die Fahrbahnen ausreichend befestigt sein (Befahrbarkeit für Einkaufswagen, Hygiene), so dass eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen nicht durchgeführt werden kann.

Die negativen ökologischen Auswirkungen, die mit der geringfügigen Überschreitung der Obergrenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einhergehen, werden durch eine grundsätzlich wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen ausgeglichen. Aufgrund der antropogenen Veränderungen des Bodenaufbaus und der jahrzehntelangen Versiegelung ist kein natürlicher Boden vorhanden, der in seinen Funktionen gestört werden könnte.

Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung von Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen erfolgt aus stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Absichten. Insbesondere der denkmalgerechte Anbau der Anlieferzone (unterhalb des Gesimses der Halle 11) und die Höhenbegrenzung des Werbeturms sind für die städtebauliche Einordnung des Vorhabens in das Ensemble „Altes Messegelände" von Bedeutung. Unwesentliche Gebäudeteile, die angesichts der großmaßstäblichen Baustruktur in der Umgebung nicht ins Gewicht fallen, wie z.B. Kühl- und Lüftungsaufbauten etc. können ausnahmsweise auch die festgesetzten Obergrenzen überschreiten. Technikaufbauten dieser Art finden sich an vielen Hallenbauten der Umgebung.

Der ca. 25 hohe Werbeturm ist notwendiger Bestandteil eines mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmten Werbekonzeptes. Das Gelände der Alten Messe war jahrzehntelang abgeriegelt, schwer zugänglich und traditionell im Bewusstsein der Leipziger Bürger als verschlossenes Gelände, das nur zu bestimmten Zeiten geöffnet ist, verankert. Der Standort liegt abseits alltäglicher Wegebeziehungen, zwischen den Ortsteilen im Leipziger Südosten. Aus diesem Grunde ist es notwendig, mit Hilfe des Werbeturms die Orientierung der Kunden zu erleichtern, die sich dem Gelände von der Straße des 18. Oktober und der Zwickauer Straße nähern.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, um größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen (Zurückbleiben hinter der Baugrenze), ohne die stadträumlichen Ziele in Frage zu stellen. Im Neubaubereich ermöglicht die Planzeichnung gegenüber der aktuellen Hochbauplanung geringfügige Reserveflächen.

Gemäß § 14 BauNVO sind in den Baugebieten auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen. Als eine Konkretisierung dieser allgemeinen Regelungsmöglichkeit wurden in den textlichen Festsetzungen die Einkaufswagenboxen und die Abstellanlagen für Fahrräder gesondert aufgeführt, um der Größe und der markanten äußeren Gestalt (Witterungsschutz; Werbung) gerecht zu werden. Diese Nebenanlagen sollen innerhalb der Fläche für Stellplätze zugelassen werden um den Parkverkehr nicht zu behindern.

Die Zulässigkeit weiterer Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (wie z.B. der Rampen und Treppenanlagen) bleibt davon unberührt.

9.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Um das Bauvorhaben hinreichend zu konkretisieren (Grundstücksgröße, baurechtliche und wirtschaftlich notwendige Anzahl der Stellplätze, Feuerwehrzufahrten Fluchtwege, Anlieferung) sowie Verkehrsbewegungen und Auswirkungen auf die Nachbarn sachgerecht abschätzen zu können, ist es notwendig, die genaue Lage der Stellplätze in der Planzeichnung festzusetzen. Insgesamt sind 400 ebenerdige Stellplätze realisiert worden. Innerhalb dieser Flächen sind auch Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen zugelassen, die aufgrund der beengten Platzverhältnisse in den Kopfbauten nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können.

9.5 Verkehrsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Dies entspringt ausschließlich planerischen Überlegungen und kann nicht als fehlende Voraussetzung für einen „Qualifizierten Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB gewertet werden. Gegenwärtig befinden sich alle Straßen- und Wegeflächen in Besitz der LEVG (Privatstraßen). Die Zufahrten sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Teile des Straßennetzes sind zur öffentlichen Widmung vorgesehen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll nicht einer Gesamtverkehrsplanung für das Alte Messegelände (z.B. Festlegung künftiger Fahrbahnbreiten) vorgegriffen werden.

9.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Freiflächen (9 zu erhaltende und 67 anzupflanzende Einzelbäume) und zur Fassadenbegrünung dienen in gleichem Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsanteils und der Stadtbildpflege. Die ausschließliche Verwendung standortgerechter einheimischer Arten ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade in vorbelasteten Räumen wie dem stark versiegelten Alten Messegelände besondere Bedeutung zukommt. Die genauen Baumstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden, um Konflikte mit Trassen der Stadttechnik zu vermeiden.

zu erhaltende Einzelbäume
Insgesamt neun Linden nordwestlich der Halle 11 konnten durch Anpassung der Stellplatzflächen erhalten werden. Die Standorte werden durch Baumscheiben bewässert und mit Schutzbügeln vor Beschädigung bewahrt.

anzupflanzende Einzelbäume
Insgesamt 67 Bäume wurden in mindestens 2,2 m breiten Pflanzstreifen oder Pflanzbeeten angepflanzt. Die Pflanzenauswahl berücksichtigt die am Standort typische Linde (unterschiedliche Wuchsformen, robuste Arten für tendenziell trockenwarmes Kleinklima) und als Variation, den ebenfalls standortgerechten Spitzahorn.

Fassadenbegrünung
Da die denkmalgeschützte Halle 11 nicht begrünt werden kann, beschränken sich die Begrünungsmaßnahmen auf die Außenwände des Neubauteils (Anlieferung) und hier auf die überwiegend geschlossenen Fassaden. Die Wände werden flächig mit Kletterpflanzen (z.B. wilder Wein, Efeu) im Abstand von 2 m begrünt.

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Stellplätze
Durch die Verwendung von Öko- Pflaster wird ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas an diesem stark vorbelasteten Standort geleistet. Daneben werden die Standortqualitäten für die anzupflanzenden Bäume verbessert (Bewässerung).

9.7 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach), zur Werbung und zur Einfriedung des Anlieferhofes ermöglichen eine denkmalgerechte Umnutzung der historisch wertvollen Bausubstanz und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens.

Der Neubauteil soll sich baukörperlich von der Halle absetzen (andere Dachform, gegenüber der Halle reduzierte Gebäudehöhe), die Werbeanlagen sollen sich den strukturbildenden Gliederungselementen der Fassade unterordnen und der aufgrund seiner Nutzung voraussichtlich wenig ansehnliche Anlieferhof (Müllcontainer, Verpackungsmaterial) soll gegen Einsicht von außen eingefriedet werden.

Der 25 m hohe Werbeturm trägt dem legitimen Werbeinteresse des Betreibers Rechnung, in dem er die Kunden auf die Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen aufmerksam macht.

10. Beteiligung

10.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29. August 2001 in den Räumen des Bürgervereins Messemagistrale statt. Die Veranstaltung wurde von ca. 30 Bürgern und Bürgerinnen besucht, die sich intensiv nach der allgemeinen Entwicklung des Alten Messegeländes erkundigten. Darüber hinaus wurden Fragen zur Investitionshöhe des Vorhabens, zur Anzahl der Stellplätze und zur Logistik gestellt. Das Vorhaben wurde ausdrücklich begrüßt.

10.2 TÖB-Beteiligung gemäß § 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im September/Oktober 2001 statt (Schreiben vom 26.09.01, Eingang der letzten Stellungnahme am 13.11.01). Zehn der elf angeschriebenen Träger öffentlicher Be-

lange haben eine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und dem Landesamt für Archäologie wurden keine Einwände vorgetragen.

Berücksichtigte Stellungnahmen

- Das Staatliche Umweltfachamt regt an, die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände, insbesondere der heimischen Arten und der älteren Gehölze so weit wie möglich in das Stellplatzkonzept zu integrieren. Der überarbeitete Freiflächengestaltungsplan erlaubt den Erhalt von 9 Linden entlang der Halle 11. Im Bebauungsplan wurden diese Bäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt (s. Planzeichnung);

- Der Regionale Planungsverband Westsachsen, das Regierungspräsidium Leipzig und die Industrie- und Handelskammer (IHK) fordern mit Blick auf die möglichen städtebaulichen Auswirkungen (großflächiger Einzelhandel, zentralörtliches Versorgungszentrum, verbrauchernahe Versorgung) das Sortiment des geplanten Fachmarktes zu konkretisieren und dabei innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Diesen Forderungen wurde durch entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprochen (s. 1.1. der textlichen Festsetzungen). Die o.g. Träger machen darüberhinaus ihre Zustimmung zu dem Vorhaben von einer Beschränkung der geplanten Verkaufsfläche in der Größenordnung des bestehenden HIT- Marktes abhängig. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass die Verkaufsfläche am neuen Standort im Vergleich zum Bestand sogar geringfügig verkleinert wird (s. zur Flächenbilanz Kap. 7.3 der Begründung zum B-Plan);

- Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) regt an, die geplante Neuordnung am alten Standort (Großmarkthalle) und die Umnutzung der Messehalle 11 unabhängig voneinander zu betrachten. Die entsprechenden Passagen in der Begründung (Kap. 3 und 4) wurden angepasst. Die städtebauliche Neuordnung am alten Standort wird im Rahmen des am 22.08.01 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 222 „Großmarkthalle“ vorbereitet;

- Das Landesamt für Archäologie regt an, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (s. Hinweise im AnhaBg zur Begründung des B-Plans).

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen

- Das Staatliche Umweltfachamt fordert, bei der Sanierung der Halle 11 potenzielle Nistmöglichkeiten und Einfluglöcher zu erhalten, bzw. Ersatzniststätten anzubringen (Fledermäuse, Haussperling, Dohlen). Der denkmalgerechte Umbau der Halle 11 erfordert u.a. die Tragkonstruktion sichtbar zu belassen, wodurch es nicht möglich ist, eine Zwischendecke in die Halle einzuziehen. Aus hygienischen Gründen (Lebensmittel, Gastronomie) können keine Ersatzniststätten für die o.g. Arten vorgesehen werden;

- Die KWL forderten, für den vorhandenen Abwasserhauptsammler 2050/2150 ein Leitungsrecht auf einem Trassenkorridor von 20 m zu sichern. Auf eine entsprechende Festsetzung kann verzichtet werden, da das Leitungsrecht bereits durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen ist, gesichert ist. Darüber hinaus haben sich die KWL und der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich auf einen Trassenkorridor von insgesamt 4 m Breite

verständigt, der lediglich im Bereich der Schächte auf eine Fläche von 12 x 12 m erweitert ist;

- Die Anregungen der Stadtwerke Leipzig betreffen Erschließungsfragen, die gemäß Grundstückskaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der LEVG in die alleinige Verantwortung der LEVG fallen;

- Die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) betont, dass das Vorhaben im Widerspruch zum STEP Zentren steht, da sich nach Umzug des HIT- Marktes die Verkaufsfläche am Standort verdoppelt (neues Planungsrecht in der Halle 11, Bestandschutz am alten Standort). Der bisherige Standort stand nicht in Übereinstimmung mit dem geltenden Planungsrecht, so dass im Bereich der Großmarkthalle kein Baurecht für großflächigen Einzelhandel besteht. Es erfolgt somit keine zusätzliche Ausweisung von Verkaufsflächen;

- Die TLG ist der Ansicht, dass die Ansiedlung des SB-Warenhauses dem Stadtentwicklungsplan Zentren widerspricht. Die Alte Messe ist im STEP Zentren jedoch als D-Zentrum vorgesehen. Die Festlegung auf den jetzigen Standort stellt die konsequente Umsetzung der im STEP Zentren dargelegten Ziele dar.

10.3 Beteiligung der Bürgervereine

Parallel zur Beteiligung der TÖB wurden vier Bürgervereine angeschrieben, der Ökolöwe, der Naturschutzbund Deutschland (NABU), der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) sowie der Bürgerverein Messemagistrale e.V.. Der Bürgerverein Messemagistrale hat – wie der BUND - keine schriftliche Stellungnahme abgegeben, hatte seine grundsätzliche Zustimmung jedoch bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Ausdruck gebracht. Der NABU äußerte seine Zustimmung. Die Anregungen des Ökolöwen wurden wie nachfolgend dargelegt:

- Die Forderung des Ökolöwen, sämtliche Festsetzungen des Grünordnungsplans zu übernehmen, konnte nicht erfüllt werden. Diese wurden in die Abwägung eingestellt und teilweise berücksichtigt. Die Forderung, Stellplätze, Fahr- und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, konnte nur teilweise berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Stellplatzflächen mit Ökopflaster befestigt werden müssen (s. textliche Festsetzung 1.4.). Die Fahrgassen müssen komplett asphaltiert werden, damit sie auch mit Einkaufswagen zu nutzen sind;

- Die Anregung, freie Fassadenflächen – sofern es nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten möglich ist – zu begrünen, wurde berücksichtigt (s. textliche Festsetzung 1.4.);

- Außerdem wird angeregt, die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände, insbesondere der heimischen Arten und der älteren Gehölze so weit wie möglich in das Stellplatzkonzept zu integrieren. Im Bebauungsplan wurde der Erhalt von 9 Linden entlang der Halle 11 als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt (s. Planzeichnung);

- Der angeregte Erhalt von weiteren Bäumen durch dauerhafte Nutzung der als Interimslösung vorgesehenen Stellplätze ist nicht umsetzbar. Diese Fläche soll langfristig bebaut werden und steht dem Vorhabenträger nur bis zum Abbruch

der Halle 15 zur Verfügung. Eine Verringerung der Stellplatzzahl ist aus funktional / wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die geplanten 400 Stellplätze stellen bereits das Minimum dar.

10.4 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der vom 19. März 2002 bis zum 18. April 2002 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3(2) BauGB sprach sich ein Bürger gegen den 25 m hohen Werbeturm aus, da dieser die Silhouette der Alten Messe verschandeln würde. Der Werbeturm ist jedoch wichtiger Bestandteil des Werbekonzeptes ist und dient der Orientierung der Bürger zur Erreichung des Marktes auf dem jahrelang abgeriegelten Gelände der Alten Messe.

10.5 Benachrichtigung der TÖB gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB

Mit Schreiben vom 7. März 2002 wurden die TÖB über die seit Beteiligung der TÖB vom 28.09.01 vorgenommenen Änderungen im B-Plan-Entwurf sowie über die öffentliche Auslegung informiert. Das Regierungspräsidium Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen und die Stadt Naunhof stimmten den Änderungen zu, andere wiesen auf die Gültigkeit ihrer im Rahmen der frühzeitigen TÖB – Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen hin. Anregungen wurden seitens der Stadtverwaltung Brandis, der Gemeinde Großpösna sowie der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) vorgebracht:

- Seitens der Stadtverwaltung Brandis und der Gemeinde Großpösna wird die Einrichtung eines zusätzlichen Warenhauses abgelehnt bzw. erklärt, dass die Kaufkraft des PÖSNA-Parkes nicht geschmälert werden dürfe.
  Eine Kaufkraftverlagerung bzw. eine Neuansiedlung erfolgt nicht, da das Warenhaus bereits seit 1990 in unmittelbarer Nähe ansässig war. Mit der Umsiedlung des HIT-Marktes wird der bisherige Standort, für den kein Baurecht besteht, geschlossen.

- Die TLG spricht sich gegen das Vorhaben aus, da hierdurch ausgeschlossen werde, dass die TLG-Flächen zur Ansiedlung von Nahversorgungsflächen entwickelt werden können und somit eine Benachteiligung der TLG betrieben würde, die faktisch einer Negativplanung gleichkäme. Darüber hinaus wirft sie der Stadt Eigenbegünstigung vor.

  Die Stadt betreibt das Planverfahren jedoch nicht aus fiskalischen Gründen, um der LEVG (Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH) wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen. Vielmehr hat sie schon im Stadtentwicklungsplan Zentren ihrem städtebaulichen Anliegen Ausdruck verliehen, den hier in Rede stehenden Bereich städtebaulich zu ordnen und in seiner städtebaulichen Entwicklung mit den sonstigen Anliegen der Stadtentwicklung zu harmonisieren. Dies hat zur Festlegung eines Zentrums in diesem Bereich geführt. Die städtebauliche Neuordnung im Bereich Großmarkthalle wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 222 "Großmarkthalle" (Aufstellungsbeschluss vom 22.08.01) vorbereitet.

11. Planvollzug

Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB – wie z.B. eine Umlegung – sind nicht notwendig, da der Vorhabenträger alle Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt erworben hat (Gemarkung Thonberg, Fl.St.Nr. 159/21, 159/22 und 159/23, ehemals Teilflächen aus Fl.St.Nr. 159/12).

Erschließung
Der Vorhabenträger hat mit der LEVG einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, der alle Fragen der öffentlich rechtlichen Erschließung und des Grundstücksverkehrs abschließend regelt. Die LEVG nimmt die notwendige rechtliche Absicherung der Erschließung vor.

Durchführung der Baumaßnahme
Die Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind in zwei Bauabschnitten realisiert worden. In einem ersten Bauabschnitt wurde der Umbau der Halle 11, der Neubau des Anliefertraktes sowie die Errichtung von 400 Parkplätzen realisiert (z.T. auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Der erste Bauabschnitt wurde im April2003 fertiggestellt, so dass das SB-Warenhauses im Mai 2003 eröffnet werden konnte. Der zweite Bauabschnitt, der den Teilabbruch der Halle 15 voraussetzt, kann gegenwärtig noch nicht zeitlich konkretisiert werden. Der Vorhabenträger hat mit der Stadt Leipzig einen Durchführungsvertrag abgeschlossen, der u.a. die erforderlichen Durchführungsverpflichtungen enthält.

Kosten für die Stadt Leipzig
Da es sich bei dem Planverfahren um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungskosten und planbedingten Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger finanziert. Kosten für die Stadt Leipzig entstehen nicht.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	21.500 m²	100 %
davon		
- überbaubare Grundstücksfläche Halle 11	8.600 m²	40 %
- überbaubare Grundstücksfläche Anlieferbereich	435 m²	2 %
- private Verkehrsflächen an der Straße des 18. Oktober und an der Straße der Freundschaft	1.430 m²	7 %
- private Verkehrsfläche Anlieferhof	435 m²	2 %
- privater Parkplatz inkl. Begrünung (Rest) davon ca. 2.100 m² Grünfläche	10.600 m²	49 %

Leipzig, den 07.05.04

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Literaturverzeichnis

Lit. 1 Landesentwicklungsplan Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Dresden 1994,

Lit. 2 Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 15.03.01, Leipzig 2001,

Lit. 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995, Leipzig 1995,

Lit. 4 Stadtentwicklungsplan Zentren, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt 2000

Lit. 5 Rahmenplan Alte Messe, Stadt Leipzig Stadtplanungsamt, Leipzig 1993

Lit. 6 Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992

Lit. 7 Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996

Lit. 8 Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997, Stadt Leipzig, Grünflächenamt 1997

Lit. 9 Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Leipzig 1997

Lit. 10 Umweltverträglichkeitsstudie mit integriertem Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr., 202 „Kino- und Freizeitzentrum Alte Messe“ in Leipzig, Adrian Landschaftsplanung, Leipzig, 2000

Lit. 11 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 223 „Umbau Messehalle 11 in ein SB- Warenhaus“, Adrian Landschaftsplanung, Leipzig 2001

Lit. 12 Äußere Südvorstadt, eine historische und städtebauliche Studie, PRO LEIPZIG e.V., Leipzig 1997

Lit. 13 Die Architektur der Leipziger Messe, Wolfgang Hocquél, Leipzig 1994

Lit.14 Die Planungs- und Baugeschichte der Alten Technischen Messe, Leipzig 1913 – 1993, Dissertation, Anette Hellmuth, Leipzig 1997