Anlage 3

Stadt Leipzig

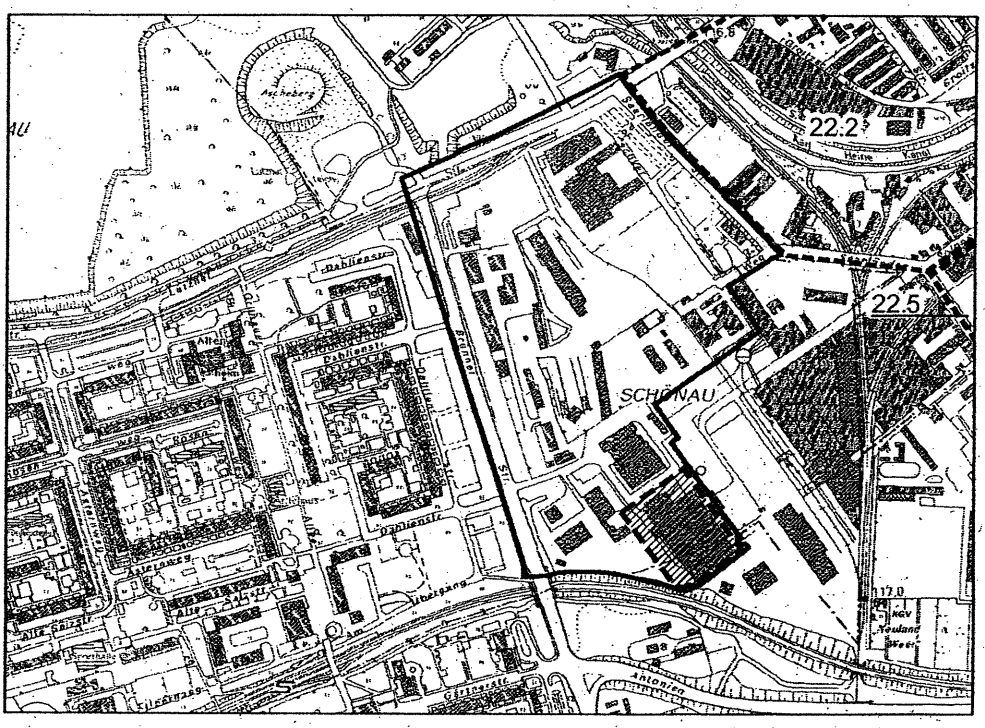
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22.3 Brünner Straße 1. Änderung

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Neulindenau

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



1. Änderung

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum / Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und –erfordernis	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	2
4.	Verfahren	3
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	4
5.1	vorhandene Bebauung und Nutzungen	4
5.2	vorhandene Freiflächen und ihre Nutzungen	4
5.3	Technische Infrastruktur	4
5.3.1	Verkehrsinfrastruktur	4
5.3.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	4
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	4
6.1.1	Landesentwicklungsplan	4
6.1.2	Regionalplan	5
6.1.3	Flächennutzungsplan	5
6.1.4	Landschaftsplan	5
6.1.5	Bebauungspläne	6
6.2	Sonstige Planungen	6
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	6
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Gewerbe"	7
6.2.3	Sonstige Stadtentwicklungspläne	8
7.	Umweltbelange	8
8.	Beteiligungen	10
8.1	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)	10
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB	10
9.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	11
9.0	Vorbemerkungen	11
9.1.	Räumlicher Geltungsbereich der geänderten Teilbereiche	11
9.2	Art der baulichen Nutzung	12
10.	Auswirkungen der Planung	13
11.	Kosten	15

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das 1,4 ha große zu ändernde Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Neulindenau nördlich der S-Bahntrasse zwischen Brünner Straße und dem Gelände der Firma Kirow.
Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (Anlage 1) zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des Änderungsbereichs und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 9.1, S. 11 und 12 dieser Begründung entnommen werden.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des am 31.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 22.3 "Brünner Straße" ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass war die durch die Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte AG geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes um 774 m² nicht überdachte Freiverkaufsfläche auf bereits versiegelter Fläche (zz. Stellplätze).

Das Planungserfordernis ergab sich aus der Lage des Vorhabengrundstückes im Geltungsbereich des mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 7 am 31.03.2001 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße". In diesem B-Plan ist ein Teilbereich als Gewerbegebiet (GE 4) festgesetzt worden, auf dem sich bereits vor Inkrafttreten dieses B-Planes der großflächige Einzelhandelsbetrieb Praktiker-Baumarkt befand.
Die geplante Erweiterung des Praktiker-Baumarktes ist gemäß Festsetzung des in Kraft getretenen B-Planes nicht genehmigungsfähig, da großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht zulässig ist.
Der Praktiker-Baumarkt genießt nur passiven Bestandsschutz. Daraus folgt für den Betreiber, dass lediglich werterhaltende Maßnahmen zulässig sind, aber keine Betriebserweiterung, Erneuerung oder Nutzungsänderung im Branchenbereich des Einzelhandels.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wurde aus Anlass der geplanten Erweiterung des Praktiker-Baumarktes überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Änderung des B-Planes erforderlich ist, welche eine über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Festsetzung für die bestehende, aber durch Überplanung unzulässig gewordene Nutzung zum Inhalt hat. Mit der geänderten Festsetzung als Sondergebiet wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bestand und die Erweiterung des Praktiker-Baumarktes geschaffen.

Aufgrund Artikel 14 Satz 1 Grundgesetz sind ursprünglich im Einklang mit dem materiellen Baurecht errichtete Vorhaben vom Bestandsschutz gedeckt. Dies betrifft im Plangebiet den bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb Praktiker Baumarkt. Der o.g. Bestandsschutz setzt sich gegenüber den Festsetzungen eines B-Planes durch. Der Bestandsschutz berechtigt nicht nur eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen; er berechtigt auch dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der baulichen Anlage notwendigen baulichen Maßnahmen durchzuführen. Anlass dieser Planung war die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Diese Erweiterung schließt der nach o.g. Artikel des GG gedeckte Bestandsschutz nicht mit ein.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den mit einem Gewerbegebiet überplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb Praktiker-Baumarkt, der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes "Brünner Straße" genehmigt und realisiert wurde.

Die Planung soll für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine moderate Entwicklung gewährleisten.

Da es sich bei der o.g. Einrichtung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann und dieser außer im Kerngebiet nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist, wurde für den Bereich des B-Planes, auf dem sich der Praktiker-Baumarkt befindet, ein Sondergebiet "Baumarkt" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Anhaltspunkte für o.g. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Geschossfläche wird durch den Einzelhandelsbetrieb weit überschritten.

Mit der geänderten Festsetzung Sondergebiet soll eine den wettbewerblichen Anforderungen entsprechende moderate Erweiterung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb gewährleistet werden, die mit der bisherigen Festsetzung im in Kraft getretenen Bebauungsplan nicht gegeben ist.
Die Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO schied aus, da die vorhandene Nutzung aufgrund ihrer Größe keinen Fremdkörper in einem Gewerbegebiet, sondern ein eigenes Baugebiet darstellt.

4. Verfahren

Der vorliegende Planentwurf ist das Ergebnis folgender Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss vom (Beschluss Nr. IV 871/07) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12 vom 09.06.2007	16.05.2007
Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 24 vom	22.12.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Schreiben vom	26.03.2008
öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 6 vom 22.03.2008	01. - 30.04.2008

Der B-Plan Nr. 22.3 "Brünner Straße" – 1. Änderung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt worden, da die Voraussetzungen dafür wie folgt gegeben waren:

- Die Änderung des B-Planes dient, wie der zugrunde liegenden B-Plan auch, der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird in der hier gegenständlichen Änderung keine Grundflächenzahl oder Grundfläche festgesetzt und es wird bei der Durchführung dieser Änderung auch keine Fläche versiegelt.
- Die im § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB genannten umweltbezogenen Ausschlusskriterien sind nicht gegeben (siehe dazu Kap. 7 der Begründung zum B-Plan)
- Mit dem beschleunigten Verfahren wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

(s. auch Kap. 7, S. 8 und 9 der Begründung zum B-Plan)
Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der TöB zum Entwurf wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes
5.1. Vorhandene Bebauungen und Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes nördlich der S-Bahntrasse westlich des Geländes der Firma Kirow. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der 1-geschossige Praktiker-Baumarkt mit nicht öffentlichen Flächen zur Umfahrung südöstlich und nordöstlich an das Gebäude angrenzend sowie dem Anlieferbereich nordwestlich des Gebäudes.

Sensible Nutzungen außerhalb des Änderungsbereiches sind nicht vorhanden. Nordwestlich des Praktiker-Baumarktes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit den folgenden Nutzungen: Autoteile Nentwig, Teppich Discount, Kühler Haak und Möbel Discount.
Südwestlich grenzen Stellplätze für den Praktiker-Baumarkt und andere Einrichtungen sowie eine Kfz-Werkstatt an.

5.2 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzungen

Nennenswerte große begrünte Freiflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Lediglich südwestlich direkt am Gebäude des Praktiker Baumarktes nördlich des Eingangs befindet sich ein sehr schmaler begrünter Bereich. Einzelne Bäume befinden sich südöstlich des Baumarktes an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 270/6 der Gemarkung Kleinzschocher.

5.3. Technische Infrastruktur
5.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Durch die vorhandenen Straßen wird die Erschließung gesichert. Der Praktiker Baumarkt wird über die Brünner Straße erschlossen. Die Realisierung der neuen Planstraße, die im in Kraft getretenen B-Plan als Verkehrsfläche festgesetzt wurde, um die Verbindung zwischen Brünner Straße und Saalfelder Straße zu schaffen, ist noch nicht erfolgt.

Über die Lützner Straße sind die Straßen des überregionalen Verkehrs gut zu erreichen. Die nächsten Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Lützner Straße und an der Dietzmannstraße in einer Entfernung von jeweils ca. 1 km.

5.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Geltungsbereich des in Kraft getretenen B-Planes und damit auch der Änderungsbereich ist an das Versorgungsnetz für Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen
6.1.1 Landesentwicklungsplan

Das Ziel 6.2.1 des seit 01.01.2004 verbindlichen Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP), wonach die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sind, steht der Planungsabsicht nicht entgegen.

Auch das Ziel 6.2.4, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen soll, steht der Planungsabsicht nicht entgegen. Durch die Festsetzung der maximalen Bruttogeschossfläche und der maximalen Verkaufsfläche sowie der Sortimentsstruktur, die im Hauptsortiment nur nicht zentrenrelevante Sortimente beinhaltet und das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt, ist gewährleistet, dass keine substantielle Beeinträchtigung erfolgt.

6.1.2 Regionalplan

Im seit 20.12.2001 verbindlichen Regionalplan Westsachsen ist unter dem Ziel Z 5.2.4 ausgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und einem Anteil von maximal 700 m² Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Beisortiment in den im Ziel 5.2.2 genannten zentralen Orten (hier: im Oberzentrum Leipzig) auch außerhalb städtebaulich integrierter Standorte angesiedelt werden können, wenn sie sich organisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und günstig an den ÖPNV angebunden sind.

Im Entwurf Gesamtfortschreibung, Stand 30.06.2007 wird unter dem Ziel Z 6.2.4 ausgeführt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen soll. Da es sich lediglich bei den festgesetzten Randsortimenten um zentrenrelevante Sortimente nach der Leipziger Sortimentsliste handelt und diese nur auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind, wird der o.g. Forderung entsprochen.
Die organische Einfügung in das Ortsbild ist gegeben. Eine günstige Anbindung an den ÖPNV liegt aufgrund der Entfernung der nächsten Haltestellen von ca. 1 km zwar nicht vor, es handelt sich bei dem Änderungsbereich aber nicht um eine Ansiedlung sondern um einen bereits vor dem 20.12.2001 bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für den eine Erweiterung seiner Freiverkaufsfläche geplant ist.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Mit der geplanten 1. Änderung des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" ist eine Änderung der Darstellung im wirksamen FNP verbunden, d.h. die betreffende Fläche muss im FNP als Sonderbaufläche "Bau- und Gartenfachmarkt" dargestellt werden.
Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese wird nicht in einem separaten Verfahren durchgeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert.
Die Darstellung für den Bereich der B-Plan-Änderung wird von "gewerbliche Baufläche für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten" in Sonderbaufläche "Bau- und Gartenfachmarkt" geändert (s. auch Kap. 10, S. 13 "Auswirkungen der Planung").

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den FNP aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das landschaftsräumliche Leitbild "Industrie- und Gewerbestandorte, Großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen" formuliert.
Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild hat folgende wesentliche Ziele:
Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorten und deren verkehrliche Erschließung; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.
Das Erreichen der Ziele des integrierten landschaftsräumlichen Leitbildes wird durch die Festsetzung des Sondergebietes nicht verhindert.

6.1.5 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 22.3 „Brünner Straße" trat mit Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 7 am 31.03.2001 in Kraft. In diesem ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE 4) festgesetzt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des B-Planes 22.2 "Am Kanal" an (in Kraft getreten am 23.06.01). Dieser B-Plan hat für die jetzige Planänderung keine Bedeutung.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist als eine vom Stadtrat im November 1999 (RB III -128/99) beschlossene sonstige städtebauliche Planung (Zielstellung der Stärkung vorhandener Zentrenansätze in den Stadtquartieren) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet der 1. Änderung handelt es sich um eine peripher zu den Wohnquartieren gelegene Fläche, für die der STEP Zentren die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben steuert.

Der STEP Zentren, das räumliche Ordnungskonzept der Stadt Leipzig, geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus.

Auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems verschiedener Größe – Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen – hat der STEP Zentren zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern.
Dieses Zentrensystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen.
Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.
Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in Versorgungsräume berücksichtigt worden.

Der STEP Zentren stellt in der Zielperspektive 2005 insgesamt 45 Zentren verschiedener Größenordnung bzw. Kategorisierung (A-, B-, C- und D-Zentrum) dar, die die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung bilden.

Er ist die Grundlage zur strategischen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet und besagt, großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich nur in den im STEP dargestellten Zentrenbereichen angesiedelt werden.

Der STEP Zentren hat u.a. zum Ziel, dass von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur von Leipzig ausgehen sollen.
Der Kerneinzugsbereich eines Bau- und Gartenfachmarktes ist je nach seiner Verkaufsflächengröße und Attraktivität 15-25 km groß. Der Einzugsbereich des Praktiker-Baumarktes umfasst den Stadtbezirk West und den zentralen Bereich von Alt-West und Südwest und ihre Zentren. Es handelt sich bei dem Plangebiet bzw. dem Änderungsbereich nicht um einen im STEP Zentren dargestellten Zentrenbereich.

Im Rahmen einer aktuellen Fortschreibung des STEP „Zentren" wird dieser derzeit überprüft und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Eine Beschlussfassung durch die Ratsversammlung ist dazu noch nicht erfolgt.

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste" zusammengestellt. Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente bzw. Warengruppen basiert auf der Datenerhebung zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Leipzig und der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die prinzipielle Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten wurde aus der Einzelhandelssituation in der Leipziger City anhand von Prüfkriterien (generelle Präsenz und Zahl der Betriebe des Sortimentsbereiches sowie seines Verkaufsflächenanteils) abgeleitet. Auf dieser Basis wurde dann die Definition zentrenrelevanter Sortimente in den nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen. Bei der Definition einzelner Waren als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant wurde zusätzlich die Bedeutung der Sortimente für die Attraktivität und Multifunktionalität der Zentren berücksichtigt.

Die auf dieser Basis erstellte „Leipziger Sortimentsliste" bildet die Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel in Leipzig. Vor allem stellt sie die Grundlage für städtebaulich notwendige Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung für den Einzelhandel in der verbindlichen Bauleitplanungen dar. Sie schafft damit für die Stadt klare und einheitliche Zielvorgaben für die Beurteilung von Einzelhandel und Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der im STEP "Zentren" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.
Auch die „Leipziger Sortimentsliste" wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren" überprüft und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Diese fortgeschriebene Sortimentsliste soll Grundlage für die in dem Sondergebiet festgesetzten Sortimente sein.

Durch die Festsetzung der maximalen Bruttogeschossfläche und der maximalen Verkaufsfläche sowie der Sortimentsstruktur, die im Hauptsortiment nur nicht zentrenrelevante bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beinhaltet und die Limitierung des zentrenrelevanten bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Randsortimentes ist gewährleistet, dass durch das festgesetzte Sondergebiet keine substantielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbe)

Der STEP Gewerbe ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.
Die Fortschreibung des STEP von 1999 wurde am 13.07.2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschl. Nr. RB IV 330/05).

Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung sollen u.a. Bestandsgebiete gestärkt werden.
Für den B-Plan ergeben sich aus dem STEP Gewerbe folgende relevante Inhalte:

Das Gebiet des B-Planes befindet sich im STEP-Gebiet Nr. 23 "Gewerbe- und Industriegebiet Saarländer Straße".
Im STEP Gewerbe wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt.
Im Zielplan des STEP ist das B-Plangebiet unter der Gebietskategorie "Bestandsgebiete" als Gebiet für die Revitalisierung <Sicherung gewerblicher Nutzung> ausgewiesen.
Es bietet laut STEP Gewerbe gute Standortbedingungen für arbeitsplatzintensives Gewerbe, Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie Betriebe des nahversorgenden Handwerks.

Das festgesetzte Sondergebiet widerspricht der Zielstellung des STEP Gewerbe, der das Gebiet für die Revitalisierung >Sicherung gewerblicher Nutzung"< ausweist.
Mit der 1. Änderung des B-Planes wurde der Teilbereich des Gewerbegebietes GE 4, auf dem bereits vor Inkrafttreten des B-Planes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb genehmigt und realisiert wurde, als Sondergebiet festgesetzt. Da dieses Sondergebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,4 ha umfasst und nur eine 10%ige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig sein soll, ist davon auszugehen, dass die mit den Festsetzungen des in Kraft getretenen B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" beabsichtigte Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete insgesamt nicht verhindert wird.

6.2.3 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne "Wohnungsbau und Stadterneuerung" sowie "Verkehr und öffentlicher Raum" enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

7. Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des B-Planes "Brünner Straße" soll entsprechend des Planungsanlasses die Rechtsgrundlage für den im festgesetzten Gewerbegebiet zum "Fremdkörper" gewordenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb Praktiker-Baumarkt geschaffen werden, der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" genehmigt und realisiert wurde.
Ein Teilbereich des Gewerbegebietes GE 4 wurde in das Sondergebiet "Baumarkt" geändert. Die Änderung betrifft nur die Art der baulichen Nutzung. Alle übrigen Festsetzungen des in Kraft getretenen B-Planes u.a. die Festsetzungen zu den Umweltbelangen bleiben bestehen.

Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend waren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
   - Da der in der Anlage 1 UVPG für Vorhaben in der Spalte 1 angegebene Größen- und Leistungswert von 5.000 m² durch die Änderung bzw. Erweiterung des Baumarktes selbst nicht erreicht oder überschritten wird, bestand keine UVP-Pflicht nach § 3 e Abs. 1 Punkt 1.
   - Da der nach Maßgabe von § 3 e Abs. 2 für die Erweiterung der in der Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8 aufgeführten Vorhaben angegebene einschlägige Prüfwert für die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht erreicht wird, bestand für die Erweiterung der nichtüberdachten Freiverkaufsfläche eines Baumarktes um 774 m² keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3 e Abs. 1 Punkt 2.

- Unabhängig vom o.g. Ergebnis wurde eine überschlägige Vorprüfung vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Planänderung voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.
  Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades und der umgebenden gewerblichen Prägung des Gebietes sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Durchführung des Vorhabens (die Erweiterung der Verkaufsfläche und damit in Verbindung stehende Baumaßnahme) nicht zu erwarten. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Erweiterung der Verkaufsfläche des Baumarktes, der großen Entfernung zum nächsten Wohngebiet und der unmittelbaren Anbindung an das Straßenhauptnetz sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens (insbesondere Immissionen) zu erwarten.

  Die für den B-Plan "Brünner Straße" festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSLP) behalten weiterhin Gültigkeit.
  Aufgrund der verhältnismäßig geringen Erweiterung der Verkaufsfläche des Baumarktes und der untergeordneten Umschlagsprozesse beim Verkauf von Gartenmarkterzeugnissen ist davon auszugehen, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden können. Mit Einhaltung der FSLP ist sichergestellt, dass keine nachteiligen Immissionsbelastungen im Umfeld des Bebauungsplanes auftreten können.
  Die relativ große Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung, die verhältnismäßig geringe Erweiterung der Verkaufsfläche, die unmittelbare Anbindung an das Straßenhauptnetz sowie die untergeordneten Umschlagprozesse beim Verkauf von Gartenmarkterzeugnissen lassen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Immissionsbelastungen) durch die Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22.3 erwarten.

b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

   Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch die Planung gefährdet werden könnten.

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich auch keine gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotope.

Für das mit der 1. Änderung festgesetzte Sondergebiet gelten jeweils die gleichen flächenbezogenen Schallleistungspegel wie für das im seit 31.03.2001 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 22.3 "Brünner Straße" festgesetzte Plangebiet bzw. Plangebietsteil (GE 4), so dass sich hinsichtlich des Immissionsschutzes im Plangebiet gegenüber dem in Kraft getretenen B-Plan nichts ändert.

Entsprechend § 6 Abs. 1 SächsNatschG ist als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein **Grünordnungsplan** zu erstellen. Laut § 6 Abs. 2 SächsNatschG kann aber von der Aufstellung eines GOP abgesehen werden, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind oder diese in der Planung bereits berücksichtigt sind.

In diesem Planverfahren wurde wegen der nachfolgenden Gründe davon Gebrauch gemacht.
Durch die erfolgte Planänderung erfolgt keine Änderung der Grünbelange.

Es wird der Bestand eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gesichert, der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes genehmigt und realisiert wurde. Die ca. 10%-ige Erweiterung der damals genehmigten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ist nur auf bereits versiegelter Fläche möglich, da die in Frage kommenden unmittelbar an das bestehende Gebäude angrenzenden Flächen bereits versiegelt sind und u.a. die bestehenden Festsetzungen des in Kraft getretenen B-Planes, die die Grünbelange betreffen, nicht geändert werden.
In Auswertung der erfolgten Planänderung kann bei Umsetzung der Planung davon ausgegangen werden, dass sich die ökologische Situation nicht ändert.
In dem in Kraft getretenen B-Plan wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits berücksichtigt.
Den Anforderungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes folgend wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen aufgenommen worden sind. Auf die Aufstellung des Grünordnungsplanes konnte daher verzichtet werden.
Es wurde festgestellt, dass in dem von der Änderung betroffenen Bebauungsplangebiet kein Eingriff erfolgt und somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt laut § 8 Abs. 1 SächsNatSchG dann vor, wenn "...Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können", als Folge der Planungsmaßnahmen zu erwarten sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Durch die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche werden auch keine weiteren Verkehrsströme erzeugt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die B-Planänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

8. Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des B-Planes und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.04. – 30.04.2008 im Neuen Rathaus auf die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.
Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. als zu beteiligende Dritte wurden mit Schreiben vom 26.032008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt. Sie gaben keine Stellungnahme ab.
Aus der Öffentlichkeit sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Es wurden 13 TöB mit Schreiben vom 26.03.2008 an der Planung beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die folgenden Behörden und sonstigen TöB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:
DB Services Immobilien GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Regionaler Planungsverband Westsachsen und Stadtreinigung Leipzig.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der TöB
Die mit der Beteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Landesamt für Archäologie
Der Hinweis, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss und auftretende Befunde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren sind, wurde im Anhang (Hinweise) zur Begründung des B-Planes unter Nummer 1 ergänzt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Die Hinweise auf § 11 [3] und [4] des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (Sächs. ABG) wurden im Anhang (Hinweise) zur Begründung des B-Planes unter Nummer 2 und 3 ergänzt.

Nicht Gegenstand der Planung waren:
- die Forderung der *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig* zur Abstimmung des Bauleitplanes mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 BauGB und
- der Hinweis *der Polizeidirektion* zur Zu- und Abfahrt des Baumarktes als Unfallhäufungsstelle und zu erforderlichen verkehrsregelnden Maßnahmen

In der Planung bereits berücksichtigt waren:
- der Hinweis der *Stadtwerke Leipzig* auf das Vorhandensein und die Nichtüberbaubarkeit der dinglich gesicherten 10-kV Kabeltrasse im Geltungsbereich des B-Planes.

Fazit:
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Dies führte zur Ergänzung der Begründung durch den Anhang 1 (Hinweise).

Die genannten Änderungen berühren weder die Grundzüge der Planung noch Betroffene. Eine erneute Auslegung des Entwurfs zum B-Plan ist damit nicht erforderlich.

9. Inhalt der Bebauungsplanänderung
9.0 Vorbemerkungen

Die Änderung des B-Planes betrifft nur die Art der baulichen Nutzung.
Ein Teilbereich des Gewerbegebietes GE 4 wurde in ein Sondergebiet "Baumarkt" geändert.

Im Teil B: textliche Festsetzungen des am 31.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 22.3 "Brünner Straße" wurde unter Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung nach Nr. 1.1.6 die Festsetzung Nr. 1.1.7 ergänzt.

9.1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der 1,4 ha große Geltungsbereich der Planänderung ist wie folgt begrenzt:

im Nordwesten von der Grenze des Flurstücks Nr. 89/17 der Gemarkung Schönau,

im Nordosten von der Grenze des Flurstücks Nr. 89/17 sowie den Grenzen der Flurstücke Nr. 272/14 und 270/6 der Gemarkung Kleinzschocher,
im Südosten von der Grenze des Flurstücks Nr. 270/6,
im Süden von der Grenze des Flurstücks Nr. 270/6 und

im Südwesten ausgehend vom Kreuzungspunkt zwischen der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze des Flurstücks 89/17 von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 89/17 und der geradlinigen Verlängerung dieser Flurstücksgrenze in südöstlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 270/6.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Teil des Flurstücks 89/17 der Gemarkung Schönau sowie Teile der Flurstücke 270/6 und 272/14 der Gemarkung Kleinzschocher.

Der Geltungsbereich der Änderung wurde ausschließlich auf den Grundstücksteil des Einzelhandelsbetriebes begrenzt, auf dem sich der Baukörper einschließlich der Freiverkaufsfläche mit geplanter Erweiterungsfläche befindet. Damit wird eine weitere räumliche Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes verhindert.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des in Kraft getretenen B-Planes wurde ein Teilbereich des bislang als Gewerbegebiet GE 4 festgesetzten Baugebietes als **Sondergebiet "Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt"** (SO Baumarkt) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des am 31.03.2001 in Kraft getretenen B-Planes wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1.7 mit folgendem Inhalt ergänzt:
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarkt" (SO Baumarkt) dient der Unterbringung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 8167 m².

a) Folgende bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen nicht zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig:
   - Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke
   - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel
   - Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
   - Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster
   - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
   - Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher

b) Die Verkaufsfläche wird auf maximal 8280 m² begrenzt.

c) Der Anteil der Verkaufsfläche für die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Sortimente wird auf maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt:
   - Zoologischer Bedarf, Schnittblumen
   - Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel
   - Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung
   - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
   - Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen
   - Sportgeräte, hier: Fahrräder
   - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör

Die Festsetzung des o.g. Sondergebietes war nach § 11 Abs. 1 BauNVO erforderlich, da sich das Baugebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

Mit der Festsetzung Sondergebiet "Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt" wurde auf den bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" existierenden und genehmigten Baumarkt reagiert, der durch die bisherige Festsetzung GE 4 im o.g. B-Plan nicht gewährleistet war.
Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb kann sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.
In der Regel sind nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Auswirkungen bereits bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der die Geschossfläche von 1200 m² überschreitet, anzunehmen. Diese Geschossfläche wird hier weit überschritten.
Die festgesetzte maximale Bruttogeschossfläche von 8167 m² entspricht der Bruttogeschossfläche, die bereits vor dem am 21.03.2007 in Kraft getretenen o.g. B-Plan genehmigt und realisiert wurde.

Die festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 8280 m² ergibt sich aus der bereits vor Inkrafttreten des o.g. B-Planes genehmigten und realisierten Verkaufsfläche von 7504 m² zuzüglich der Erweiterung dieser Verkaufsfläche um max. 776 m², die für eine moderate Entwicklung des Betriebes erforderlich ist.
Bei den festgesetzten allgemein zulässigen Sortimenten handelt es sich um nicht zentrenrelevante bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente nach der Leipziger Sortimentsliste (s. Kap. 6.2.1, S. 7).
Lediglich die festgesetzten bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente nach der Leipziger Sortimentsliste. Diese sollen auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04).
Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, „auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegen-stände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge)".

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche.
Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen.
Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

10. Auswirkungen der Planung

Der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 genehmigte und realisierte großflächige Einzelhandel (Praktiker-Baumarkt) ist im Umsatzschwerpunkt den Waren des vorwiegend langfristigen Bedarfs zuzuordnen.

Der STEP Zentren hat u.a. zum Ziel, dass von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur von Leipzig ausgehen sollen.

Der Kerneinzugsbereich eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes ist je nach seiner Verkaufsflächengröße und Attraktivität 15-25 km groß. Der Einzugbereich des Praktiker-Baumarktes umfasst den zentralen Bereich der Stadtbezirke Alt-West und Südwest.

Um sicherzustellen, dass von dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (SO Bau- Heimwerker und Gartenfachmarkt) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die genannten Versorgungszentren und damit auf die Nahversorgungsstruktur im Kerneinzugsbereich des Baumarktes ausgehen, wurde eine maximale Verkaufsflächengröße festgesetzt, die nur eine ca. 10 %-ige Erweiterung der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" genehmigten und realisierten Verkaufsfläche ermöglicht.
Zudem sind im Praktiker-Baumarkt bis auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische zentrenrelevante Randsortimente, die auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind, nur nicht zentrenrelevante bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Da es sich bei dem Baumarkt um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der schon lange Bestand hat (Baugenehmigung 1992) und von dem bisher keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgegangen sind, sind Auswirkungen auf Grund der Erweiterung der Freiverkaufsfläche ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung der maximalen Bruttogeschossfläche und der maximalen Verkaufsfläche sowie der Sortimentsstruktur, die im Hauptsortiment nur nicht zentrenrelevante bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beinhaltet und die Limitierung des zentrenrelevanten bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Randsortimentes ist gewährleistet, dass keine substantielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgt.

Der Geltungsbereich des am 31.03.2001 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße", in dem Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, umfasst eine Fläche von ca. 21 ha.

Mit der 1. Änderung des B-Planes wurde der Teilbereich des Gewerbegebietes GE 4, auf dem bereits vor Inkrafttreten des B-Planes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb genehmigt und realisiert wurde, als Sondergebiet festgesetzt.

Da dieses Sondergebiet insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,4 ha umfasst und nur eine ca. 10%ige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig sein soll, ist davon auszugehen, dass die mit den Festsetzungen des in Kraft getretenen B-Planes beabsichtigte Entwicklung der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete insgesamt nicht verhindert wird.

Durch die erfolgte Planänderung erfolgt keine Änderung der Grünbelange. Es wird der Bestand eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gesichert, der bereits vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" genehmigt und realisiert wurde.

Die ca. 10%ige Erweiterung der damals genehmigten Verkaufsfläche der Einrichtung ist nur auf bereits versiegelter Fläche möglich, da die in Frage kommenden unmittelbar an das bestehende Gebäude angrenzenden Flächen bereits versiegelt sind und u.a. die bestehenden Festsetzungen des in Kraft getretenen B-Planes, die die Grünbelange betreffen, nicht geändert werden.

Durch die verhältnismäßig geringfügige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb werden keine zusätzlichen Verkehrsströme erzeugt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die B-Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der geplanten 1. Änderung des B-Planes Nr. 22.3 "Brünner Straße" ist eine Änderung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) verbunden, d.h. die betreffende Fläche muss im FNP als Sonderbaufläche "Bau- und Gartenfachmarkt" dargestellt werden.

Gemäß § 13 a (2) Nr.2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung der Darstellung des FNP erfolgt im Rahmen des zur Zeit geführten Fortschreibungsverfahrens. Die Darstellung ist bereits im FNP-Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit enthalten.
Die Entwicklung des Gemeindegebiets wird aufgrund der 1. Änderung des B-Planes nicht beeinträchtigt.

11. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch die B-Planänderung nicht belastet. Durch die B-Planänderung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und die wirtschaftlich erforderliche Weiterentwicklung des bereits vor Inkrafttreten des B-Planes "Brünner Straße" vorhandenen und genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet geschaffen.

Leipzig, den 3.7.2008

Wölpert
stellv. Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Hinweise

Anhang I: Hinweise

1. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.
   Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. Werden im Rahmen der weiteren Planungen zum B-Plan Nr. 22.3 "Brünner Straße" Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten / Hydrologische Gutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 [3] hingewiesen.

3. Es wird auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht (SächsABG vom 20.Mai 1999 [4] hingewiesen.