Stadt Leipzig

Begründung zum

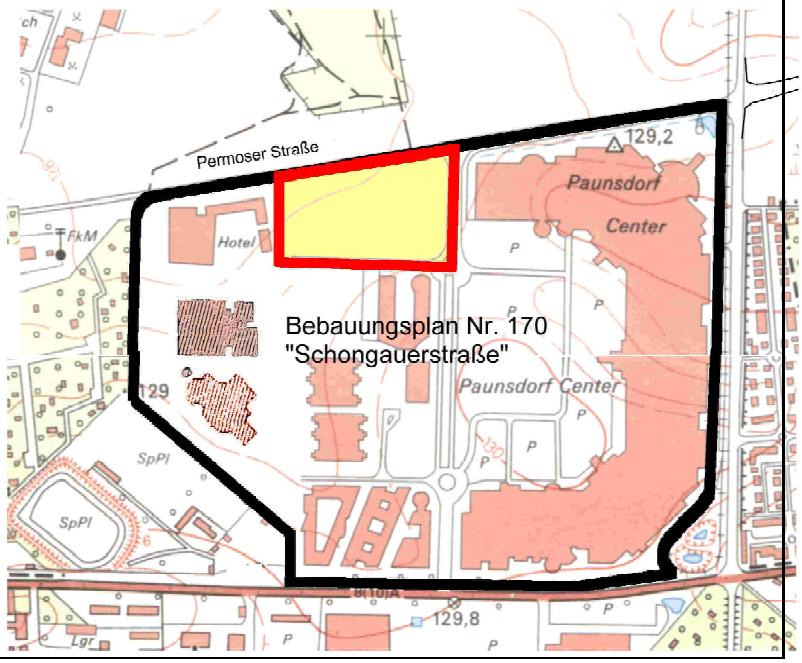
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 Möbelmarkt Paunsdorf

Stadtbezirk: **Ost**

Ortsteil: **Paunsdorf**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
EMail: paatz.gmbh@t-online.de

03.08.2005
Datum/Unterschrift
Dr.sc.techn. Paatz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Planungsanlass und -erfordernis	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4

2.1. Rechtsgrundlagen 4
2.2. Verfahren 4
2.2.1. Beteiligungen 4
2.2.1.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung 4
2.2.1.2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB 4
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 10
3.1. Lage des Plangebietes 10
3.2. Räumlicher Geltungsbereich 10
4. Planerische Vorgaben und planungsrechtliche Situation 10
4.1. Übergeordnete Planungen 10
4.2. Flächennutzungsplan 10
4.3. Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) 11
4.4. Bebauungspläne 12
4.5. Stadt-Umland-Vertrag zwischen den Städten Leipzig und Taucha 12
4.6. Schiedsspruch der Clearingstelle im Regierungspräsidium Leipzig 14
4.7. Ergebnisse der Untersuchung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelmarktes „Quartier“ 14
5. Bestandsbeschreibung 16
5.1. Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich 16
5.2. Verkehr und Technische Infrastruktur 16
5.3. Nutzung angrenzender Bereiche 16
6. Ziel und Zweck der Planung 17
7. Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes 17
8. Begründung der Festsetzungen 18
8.1. Art der baulichen Nutzung 18
8.2. Maß der baulichen Nutzung 19
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen 19
8.4. Flächen für Stellplätze sowie für Zu- und Abfahrten 19
8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
8.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 20
8.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20
8.8. Örtliche Bauvorschriften 21
9. Umweltbericht 21
9.1. Vorbemerkungen 21
9.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 21
9.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben 24
9.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen 24
9.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben 26
9.6. Zusammenfassung 28
10. Maßnahmen zur Verwirklichung 28
11. Kosten 29
12. Flächenbilanz 29

Anhang 30
Anhang 1: Hinweise 30
Anhang 2: Pflanzlisten 31
Anhang 3: Bestandsplan 32

1. ***Planungsanlass und –erfordernis*** Die Firma Porta Service- & Beratungs-GmbH & Co KG suchte 2002 auf dem Gebiet der Stadt Leipzig einen Standort zur Etablierung eines Möbelmarktes. Da Leipzig sich seit geraumer Zeit um die Ansiedlung eines Möbelmarktes bemüht, wird die Neuansiedlung durch die Stadt unterstützt.

Der Möbeleinzelhandel1 im Großraum Leipzig, zu dem in Sachsen neben der Stadt Leipzig die Landkreise Delitzsch, Döbeln, Leipziger Land, Muldentalkreis und Torgau-Oschatz sowie in Sachsen-Anhalt Teile der Landkreise Merseburg-Querfurt und der Saalkreis zählen, umfasst gegenwärtig 39 großflächige Betriebe mit insgesamt ca. 243100 m² Verkaufsfläche2. Diese Angebotsstrukturen weisen starke Disparitäten auf. Auffällig ist die räumliche Konzentration der großflächigen Anbieter entlang der A 9. Allein zwischen den Gemeinden Günthersdorf und Wiedemar sind vier Großbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 90300 m² etabliert. Das entspricht rd. 37 % der erfassten Verkaufsflächen in diesem Raum.
Gegenüber dieser Konzentration großflächiger Betriebe tritt die Verkaufsfläche im Oberzentrum Leipzig zurück. Mit einem Anteil von nur 27 %3 an der Gesamtverkaufsfläche im Großraum ist der Möbeleinzelhandel in Leipzig erheblich unterrepräsentiert. Lediglich zwei Anbieter verfügen in Leipzig bzw. Taucha über eine Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m² (vgl. Pkt. 4.1.). Die Versorgung der Leipziger Bevölkerung in diesem Bereich haben die Anbieter im Umland übernommen. Mit der geplanten Erweiterung des Möbelhauses IKEA in unmittelbarer Nähe des neuen Shopping-Centers „nova eventis“ wird weitere Kaufkraft für den Möbeleinzelhandel aus der Stadt fließen. Demzufolge ist die Stadt Leipzig bemüht, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, die Versorgung der Leipziger Bevölkerung im Möbelbereich nachhaltig zu verbessern. Das verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes von zentraler Bedeutung für Leipzig ist.
Die Stadt Taucha konnte bisher die vertraglich geregelte teilweise Übernahme der oberzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt Leipzig nicht ausfüllen (vgl. Pkt. 4.5.). Insgesamt bieten derzeit in Leipzig 112 Einzelhandelsbetriebe Möbel (inkl. Küchen)4 auf einer Verkaufsfläche von ca. 87100 m^2 an. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 780 m² verfügt das Oberzentrum Leipzig über ausgesprochen kleinflächige Strukturen. Im Stadtgebiet Leipzig existieren lediglich elf großflächige Möbeleinzelhandelsbetriebe. Mit seiner Verkaufsflächendimensionierung von mehr als 10.000 m² wird der geplante Möbelmarkt als vorrangige Zielstellung die kleinteilige Versorgungsstruktur im Möbeleinzelhandel der Stadt sinnvoll ergänzen. Als Ergebnis einer Suche nach einem geeigneten Standort für einen Möbelmarkt, der sowohl den Wettbewerbsansprüchen der Porta-Gruppe als auch den stadtstrukturellen Anforderungen gerecht wird, wurde der Planstandort ermittelt. Dieser Standort berücksichtigt die räumliche Verteilung der großflächigen Möbelanbieter in Leipzig und Taucha und baut auf eine bereits vorhandene Konzentration entlang der A 14 (Paunsdorf Center in Leipzig und Möbel Walther in Taucha) auf.
Darüber hinaus wird auch eine zeitnahe Umsetzung des Planvorhabens ermöglicht, da das ermittelte Grundstück brach liegt und kurzfristig verfügbar ist.

Der Standort des künftigen Möbelmarktes befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“. Dieser setzt für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In einer derartigen Nutzungskategorie ist aber die Ansiedlung des Möbelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von 10700 m² nicht zulässig. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist hierfür ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Befreiungsvoraussetzungen nach § 30 Abs. 1 bzw. § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.
Deshalb muss zur Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für den Möbelmarkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da es sich um eine konkrete Investition mit definierten Verkaufs- und Lagerflächen sowie Sortimenten handelt, erfolgt die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Das zugehörige Planverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1. Rechtsgrundlagen

Das Planverfahren wird entsprechend den Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 zum novellierten BauGB fortgeführt, da das Verfahren in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden ist und demnach das BauGB-alt zur Anwendung kommen kann.

2.2. Verfahren

Das Verfahren stellt sich bisher wie folgt dar

- Information über das geplante Verfahren in der Dienstberatung des OBM am 24.02.2003.,
- Zustimmung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau zur Einleitung des Planverfahrens am 04.03.2003,
- Anschreiben zur raumordnerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17.12.2003,
- Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Nov. 2003,
- Schallimmissionsprognose von Dr. Klein und Partner GmbH vom 22.08.2003,

1 Ab 1000 m² Verkaufsfläche.
2 Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelhauses „Quartier", unter besonderer Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Projektes auf den Standort Möbel Walther in Taucha, April 2004.
3 einschließlich der Funktionsabtretung der Stadt Leipzig an die Stadt Taucha mit derzeitig ca. 25600 m² im Möbelsektor.
4 dito.

- Information der Öffentlichkeit durch Veröffentlichungen, z.B. Leipziger Volkszeitung (LVZ) vom 24.07.2003, 07.01.2004 und 11.11.2004,
- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 23.03.2005,
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates am 23.03.2005,
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden vom 05.04.2005 bis 11.05.2005.
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit seiner Begründung vom 12.04.2005 bis 11.05.2005.

2.2.1. Beteiligungen

2.2.1.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist verzichtet worden, weil die Unterrichtung der Öffentlichkeit bereits zuvor auf andere Weise durch mehrere Veröffentlichungen, z.B. in der Leipziger Volkszeitung vom 24.07.2003, 07.01.2004 und 11.11.2004, erfolgte.

2.2.1.2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB

Es sind 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt worden. Davon gaben 21 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Autobahnamt Sachsen,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Gemeinde Borsdorf,
- Envia Verteilnetz GmbH
- Landesamt für Umwelt und Geologie, Referate 23 und 25,
- Landratsamt Leipziger Land,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH,
- Mitteldeutsche Gasversorgung (MITGAS) GmbH,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- VNG – Verbundnetz Gas,
- Regierungspräsidium Leipzig, höhere Raumordnungsbehörde,
- Handwerkskammer zu Leipzig.

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- Archäologische Funde.
  Der vom Landesamt für Archäologie in der Stellungnahme vom 08.04.2005 übermittelte Sachverhalt wurde in die Begründung (Anhang 1 „Hinweise“) aufgenommen.
- Empfehlung standortbezogener Baugrunduntersuchungen.
  Die vom Landesamt für Umwelt und Geologie Sachsen, Abt. 5 Geologie, in der Stellungnahme vom 25.04.2005 gegeben Empfehlung ist in die Begründung (Anhang 1 „Hinweise“) aufgenommen worden.

- Trinkwasserversorgung.
  Der Hinweis in der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) vom 27.04.2005 zur Versorgung mit Trinkwasser über vorhandene Leitungen in an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen wurde in den Abschnitt 5.2. der Begründung übernommen.
- Abwasserentsorgung.
  Die in der Stellungnahme der KWL vom 27.04.2005 aufgezeigte Möglichkeit der Abwasserentsorgung des Plangebietes im Trennsystem über vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen ist in den Abschnitt 5.2. der Begründung entsprechend dargestellt worden.
- Mindestpflanzabstände für Gehölze zu vorhandenen unterirdischen Rohrleitungen.
  Die in der Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig vom 11.05.2005 geforderten Mindestpflanzabstände für im Pflanzbereich P2 anzupflanzenden Gehölzen zu vorhandenen unterirdischen Rohrleitungen wurden in die Begründung unter Pkt. 8.7 aufgenommen.
- Anordnung der vorgesehenen Hausmeisterwohnung in den Lärm abgewandten Gebäudeseiten. *Dieser in der Stellungnahme vom 12.05.2005 des Regierungspräsidiums, Umweltfachbereich, angeregte Sachverhalt ist in die Begründung (Anhang 1 „Hinweise“) aufgenommen worden.*
- Präzisieren der Aussagen zu den Resultaten des der Lärmimmissionen zugrunde gelegten Fachgutachtens.

Dieser in der o.g. Stellungnahme gegebene Hinweis wurde im Abschn. 8.6. Abs. 2 der Begründung berücksichtigt.

- *Altlasten.*
  Der Formulierungsvorschlag in der o.a. Stellungnahme des Umweltfachbereich im Regierungspräsidium zur Altlastenfreiheit und beim Auffinden von nicht unerheblichen altlastenrelevanten Sachverhalten fand Eingang in die Begründung (Anhang 1 „Hinweise“).
- Korrektur der in der Planbegründung angegebenen städtebaulichen Gliederung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“
  Der in der Stellungnahme des Raumordnungskatasters im Regierungspräsidium aufgezeigte Sachverhalt ist im Abschn.4.4. der Begründung richtig gestellt worden.

Folgende Themen sind nicht berücksichtigt worden:

- Stadt Taucha (Stellungnahme vom 09.05.2005):
  -Grundsätzliche Ablehnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“, weil dieser mit seiner geplanten Verkaufsfläche (VK) von 10.700 qm nicht nur negative Auswirkungen auf das am Standort Taucha seit zehn Jahren ansässige Unternehmen Möbel Walther, sondern auch die Belange der Stadt Taucha in den Grundsätzen der städtebaulichen Planungshoheit, der wirtschaftlichen Souveränität sowie der handelspolitischen Eigenständigkeit massiv verletzt.

  Die vermuteten negativen Auswirkungen auf das in Taucha ansässige Unternehmen Möbel Walther sowie die vorgebliche Verletzung der Belange der Stadt Taucha in Bezug auf ihre Planungshoheit, wirtschaftliche Souveränität und handelspolitische Eigenständigkeit werden nur anhand einer unkonkreten Bemängelung der Resultate hinsichtlich

  □*des Kaufkraftverhaltens,*
  □*des Marktangebotes,*
  □*der Stadtgrenzen, und*
  □*der angeblich durch Unvollständigkeit manipulierten Aussagen*

  in der von der Stadt Leipzig veranlassten Untersuchung5 zur gutachterlichen Bewertung möglicher Auswirkungen durch den geplanten Möbelmarkt begründet. Damit ist eine konkrete Auseinandersetzung mit den sehr allgemein gehaltenen Argumenten im Sinne einer möglichen Beachtung durch eine eventuelle Planänderung ausgeschlossen.

  -*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt nicht die mehrfach von der Stadt Taucha vorgetragenen begründeten Argumente bezüglich der zu erwartenden negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt. Mit ihm wird überdies der Stadt-Umland-Vertrag zwischen Leipzig und Taucha mehrfach verletzt. Hierzu werden folgende, bereits im Rahmen des Clearingverfahrens zwischen den Städten Leipzig und Taucha am 03.11.2004 im Regierungspräsidium Leipzig vorgetragene Aspekte vorgebracht:*
  In § 1 Abs. 2 des Vertrages erklärt die Stadt Leipzig ausdrücklich, dass

  □*sie nicht über geeignete Flächen verfügt,*
  □*mit diesem Vertrag eine einvernehmlich abgestimmte Bauleitplanung erfolgt,*
  □*sie mit diesem Vertrag ihre diesbezügliche oberzentrale Funktion an die Stadt Taucha abtritt.*

  Die „begründeten negativen Auswirkungen“ des Vorhabens auf die Stadt Taucha werden in der Stellungnahme nicht ausgeführt. Im Schiedsspruch der Clearingstelle heißt es: „Die Ansiedlung eines ca. 10.700 m² VK umfassenden Möbelmitnahmemarktes ‚Quartier‘ der Fa. Porta am Standort Leipzig – Paunsdorf verstößt nicht gegen den Stadt-Umland-Vertrag über die enge Zusammenarbeit und Partnerschaft bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Walther sowie bei der Entwicklung der dem Territorium der Stadt Leipzig naheliegenden Gewerbe- und Mischgebiete der Stadt Taucha“.
  Im Fazit bedeutet dies, dass die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes Quartier dem bestehenden Stadt-Umland-Vertrag nicht widerspricht und negative städtebauliche Auswirkungen laut Ergebnis des Gutachtens der GMA auf die Stadt Taucha nicht entstehen. Ein Konkurrenzschutz oder Sicherung der Entwicklung für die Möbel Walther AG ist mit dem Vertrag nicht gegeben.

  -Zur Beurteilung der Gesamtsituation liegen zwei Gutachten (GMA und BBE) vor, die belegen, dass bei der Ansiedlung von „Quartier“ sowohl der Standort Möbel Walther als auch die Stadt Taucha insgesamt Nachteile erleiden werden. Im GMA-Gutachten wird erklärt und vorgerechnet, dass der Anteil der Stadt

5 Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelhauses „Quartier", unter besonderer Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Projektes auf den Standort Möbel Walther in Taucha, April 2004.

Leipzig an der Gesamtverkaufsfläche der Branche im Einzugsgebiet zu gering sei und nur ein Betrieb mit mehr als 10.000 m² VK mit Porta in Paunsdorf Center vorhanden ist (S. 26 GMA). Der Standort Möbel Walther, der doch nur auf Grund der im Vertrag fixierten Funktionsabtretung wenige Meter jenseits der Grenzen der Stadt Leipzig besteht und unstrittig damit in erheblichem Umfang die Leipziger Bevölkerung versorgt, bleibt in diesem Zusammenhang unerwähnt.
Eindeutig geht auch aus dem GMA Gutachten hervor, dass „Quartier“ den prognostizierten Umsatz nahezu ausschließlich über den Veränderungswettbewerb erzielt. Welche „Versorgungslücke“ soll eigentlich geschlossen werden?

Mit einem Anteil von nur 27 % an der Gesamtverkaufsfläche im Großraum Leipzig ist der Möbeleinzelhandel in Leipzig erheblich unterrepräsentiert. Durch die nunmehr geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes von mehr als 10.000 m² VK wird die Versorgungsstruktur sinnvoll ergänzt, um die oberzentrale Versorgungsfunktion erfüllen zu können. Das Vertriebskonzept, das dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegt, wird dem Segment „Junges Wohnen“ im Möbelmitnahmebereich zugeordnet. Es ist auf junge Familien, Singles, Studenten und Berufseinsteiger ausgerichtet. Damit fungiert der Möbelmarkt aufgrund der vergleichbaren Sortimentsstruktur als direkter Wettbewerber vor allem mit IKEA in Günthersdorf in Sachsen-Anhalt, aus dem ein erheblicher Anteil des Umsatzes generiert werden soll.

- Die GMA prognostiziert, dass für den Standort „Möbel Walther“ mit einem Umsatzverlust in Höhe von ca. 3,1 Mio € zu rechnen ist. Unabhängig davon, dass diese Zahl für zu gering erachtet wird, kann allein dies zu einer Gefährdung von bis zu 30 Arbeitsplätzen führen. Die Aussage, dass durch die räumliche Nähe der beiden Häuser Mitnahmeeffekte zu gegenwärtigen sind und so die prognostizierten Umsatzrückgänge kompensiert werden können, ist angesichts der geographischen und verkehrstechnischen Situation unrealistisch.

  Besonders berücksichtigt wurde im GMA-Gutachten die Wettbewerbssituation zur Stadt Taucha. Die durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung gegen Betriebe in der Innenstadt von Taucha ist dabei als geringfügig und mit den Mitteln der Marktforschung als kaum mehr nachweisbar eingeschätzt worden. Von der durch das Planvorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzumverteilung wird infolge Nahlage und der voraussichtlichen Sortimentsüberschneidungen in besonderem Maße Möbel Walther in Taucha betroffen sein. Die vom Gutachter prognostizierte Umsatzumverteilungsquote liegt aber deutlich unter 10 % im ungünstigsten Falle. Mit der Realisierung der bauplanungsrechtlich gesicherten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 35.000 m² am Standort Taucha kann Möbel Walther einem möglichen Umsatzverlust durch den Möbelmarkt Paunsdorf begegnen.

- An mehreren Stellen des GMA-Gutachtens, so z.B. S. 54, Tab. 16, wird darauf verwiesen, dass die Stadt Leipzig im interkommunalen Vergleich über einen nur kleinen Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche je Einwohner verfügt. Daraus kann aber keinesfalls eine nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung begründet werden. Für die Aussagekraft und Objektivität der Bewertung von Fakten ist die Tabelle 16 auf Seite 54 des Gutachtens exemplarisch. Dort wird die Notwendigkeit abgeleitet, weiter Verkaufsflächen zu etablieren (S. 54, Abs. 2). Im diesem Zusammenhang ist auf die von der GfK Nürnberg e.V. veröffentlichte Kaufkraft im Bereich Möbeleinzelhandel für das Jahr 2003 zu verweisen. Als Resultat kommt die Stadt Taucha zu der Auffassung, dass die im GMA-Gutachten nicht durchgeführte vergleichende Kommentierung des Verhältnisses der VK je EW zur Kaufkraft je EW seine Inobjektivität und Zielorientiertheit exemplarisch aufzeigt. Ansonsten hätte doch kommentiert werden müssen, dass Städte wie Augsburg und Karlsruhe bei deutlich höherer Kaufkraft über einen ähnlichen Ausstattungsgrad wie Leipzig/Taucha verfügen.

  Auch die von der Stadt Taucha angezogene Übersicht der GfK Nürnberg weist eindeutig den erheblich unterrepräsentierten Möbeleinzelhandel von Leipzig/Taucha gegenüber vergleichbaren ostdeutschen Standorten, wie Chemnitz und die Landeshauptstädte Erfurt und Magdeburg nach. Selbst nach der Realisierung des Möbelmarktes Paunsdorf liegt die Verkaufsfläche je 1000 EW für den Raum Leipzig/Taucha bei nur 48 % bis 58 % der in den genannten Städten vorhandenen Größenordnung. Das verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes für Leipzig von zentraler Bedeutung ist und die kleinteilige Versorgungsstruktur im Möbeleinzelhandel der Stadt sinnvoll ergänzt.

- Angeblich ist der Bereich „Junges Wohnen“ über die vorhandenen Gesamtverkaufsflächen zu gering vorhanden. Es soll ganz bewusst ein Gegengewicht zu IKEA erzeugt werden. Nur ist es nicht hinnehmbar, dass nun versucht wird, dazu ein Gegengewicht zu Lasten der Stadt und des Standortes Taucha zu installieren. Es stellt sich auch die Frage, wie denn gesichert werden soll und kann, dass „Quartier“ das Konzept „Junges Wohnen“ auch tatsächlich fortwährend umsetzt und nicht über kurz oder lang sich zu einem ganz „normalen“ Möbeleinrichtungshaus entwickelt. Die negativen Auswirkungen wären in diesem Fall für die Stadt Taucha noch gravierender (diese Bedenken werden auch in der Stellungnahme der IHK Leipzig vom 13.05.2005 thematisiert).

Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit für die Versorgungszentren in den Städten Taucha und Leipzig wurde für den Möbelmarkt Paunsdorf die zulässige Verkaufsfläche auf 10.700 m² begrenzt. Die daraus ermittelte Größenordnung der Umsatzverteilung gegenüber Möbel Walther in Taucha ergibt keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Taucha. Mit der Begrenzung der zulässigen Handelsfläche wird das Ziel verfolgt, dass von den möglichen Umsatzumverteilungseffekten keine wesentlichen städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne der Entstehung von Geschäftsleerständen in den Leipziger Versorgungszentren sowie der Stadt Taucha zu erwarten sind. Da die ermittelte Umsatzumverteilungsqoute gegenüber Einzelhandelsbetrieben mit planprojektrelevanten Angeboten in Taucha unter 10 % liegt, besteht auch hier kein Indiz für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen.
Befürchtungen hinsichtlich gravierender negativer Auswirkungen auf die Stadt Taucha infolge einer Entwicklung zu einem „normalen“ Möbeleinrichtungshaus sind bei der im Stadt-Umland-Vertrag festgelegten Option der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 35.000 m² in Taucha gegenstandslos. Auch wird diese Entwicklung durch die restriktiven Sortimentsfestsetzungen erschwert. Vielmehr entsteht mit dem Möbelmarkt Paunsdorf eine sinnvolle Angebotsergänzung zur bauplanungsrechtlich gesicherten Verkaufsflächengröße von 35.000 m² am ausgebauten Standort Möbel Walther in Taucha. Eine stärkere Position beider Standorte im Wettbewerb mit den Möbelanbietern entlang der Autobahn A 9 wird angestrebt.

- Darüber hinaus sind für die ablehnende Stellungnahme der Stadt Taucha folgende Gründe zu berücksichtigen:

  Das Unternehmen Möbel Walther gibt derzeit am Standort Taucha ca. 150 Menschen direkt einen Arbeitsplatz. Seit Vertragsabschluß erhielten etwa 60 Jugendliche einen Ausbildungsplatz. Über Dienstleistungs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Transportleistungen werden weitere Arbeitsplätze in dreistelligem Bereich gesichert. Wie aber zur Begründung der Ansiedlung eines weiteren und keineswegs erforderlichen Möbeleinrichtungshauses die nicht erfolgte Umsetzung der seinerzeit in Aussicht gestellten Funktion des Standortes Taucha als Sitz der Regionalverwaltung für die neuen Bundesländer und für Osteuropa von Relevanz sein soll, verschließt sich der Stadt Taucha.

  Die „seinerzeit in Aussicht gestellte Funktion des Standortes Taucha als Sitz der Regionalverwaltung für die neuen Bundesländer und für Osteuropa“ ist nicht Gegenstand des Planverfahrens für die raumordnerisch und städtebaulich verträgliche Ansiedlung des Möbelmarktes Paunsdorf. Allerdings kann und will das im BauGB verankerte Instrument der Bauleitplanung nicht den marktwirtschaftlichen und kommunalen Wettbewerb zwischen Unternehmen bzw. Städten und Gemeinden unterbinden.
  Durch den Möbelmarkt in Paunsdorf sind voraussichtlich Umsatzverteilungen deutlich unter 10% zu Lasten der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in seinem Einzugsgebiet zu erwarten, so dass zwar von wettbewerblichen, aber nicht von städtebaulich relevanten Auswirkungen auszugehen ist. Dieser ungünstigste Fall tritt aber nicht ein, wenn die bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Verkaufsfläche von 35.000 m² durch Möbel Walther tatsächlich realisiert wird. Insoweit ist eine verschärfte marktpolitische Situation für die Stadt Taucha nicht zu befürchten.

- Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich (Stellungnahme vom 12.05.2005):

  Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer (Neu-)Versiegelung von ca. 12.500 m² natürlicher Böden (Begründung Punkt 9.3) und somit zum Totalverlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden kann vorrangig durch Entsiegelungen an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden.

  Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 handelt es sich um eine Planung, die über ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 gelegt wird. Es ist somit ein Plangebiet, in dem Bauplanungsrecht nach § 30 BauGB vorliegt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des BauGB die Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht anzuwenden. Danach ist der Ausgleich nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung infolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 zulässig war.

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (Stellungnahme vom 13.05.2005):
  - Im Einzugsgebiet ist ein Möbelverkaufsflächenbesatz von 243.100 m² vorhanden. Derzeit gibt es ein geringes Defizit an Verkaufsflächen, wenn nur der großflächige Möbeleinzelhandel betrachtet wird. Werden im Gegensatz zum vorgelegten Gutachten die kleinteiligen Möbelgeschäfte in der Stadt Leipzig einbezogen, dann ergibt sich bereits ohne die geplante Ansiedlung des Möbelhauses „Quartier“ ein leichter Verkaufsflächenüberhang im Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft. Insgesamt ist eine für die Bevölkerung überdurchschnittliche Ausstattung an Möbelverkaufsflächen mit Dominanz großflächiger Einzelhandelsbetriebe fest-

zustellen. Damit kann kein Versorgungsnotstand oder ein strukturelles Defizit in der Möbelversorgung im Einzugsgebiet festgestellt werden. Die Differenz zwischen Umsatzpotential und Kaufkraft wird sich allein schon durch den Bevölkerungsrückgang weiter vergrößern.

Die gegenwärtige Kaufkraft in den der GMA-Berechnung zu Grunde liegenden Warengruppen in der Region Leipzig, ist deutlich niedriger, als im Gutachten angesetzt. In den Jahren 2002 – 2005 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in diesen Warengruppen um 16,9 % abgenommen, d.h. so dass bis zum Jahr 2010 nicht mit einer Angleichung an das Niveau der alten Bundesländer auszugehen ist. Die Ansiedlung des Möbelhauses „Quartier“ kann ausschließlich über den Verdrängungswettbewerb durch Veränderungen der Kaufkraftströme realisiert werden. Das wird durch Berechnung und Wertung der IHK bestätigt (diese Auffassung wird auch in der Stellungnahme der Stadt Schkeuditz vom 25.05.2005 vertreten).

Auch wenn eine für die Bevölkerung überdurchschnittliche Ausstattung an Möbelverkaufsflächen im Oberbereich Leipzig durch die IHK eingeschätzt wird, ist das angestrebte Segment eines Möbeleinrichtungshauses neuen Typs eine Angebotsergänzung zum örtlich bereits vorhandenen Möbelsortiment. Vor diesem Hintergrund fungiert der geplante Möbelmarkt Paunsdorf mit seinem Vertriebskonzept „Quartier“ vor allem als direkter Wettbewerber für IKEA in Günthersdorf.

Insgesamt wird das Planvorhaben dazu beitragen, die vorhandenen Versorgungsdisparitäten im Möbelsektor der Stadt Leipzig zu beheben, die nicht im Einklang mit dem zentralörtlichen System stehen. Diese Entwicklung wird auch durch eine entsprechende Veränderung der Kaufkraftströme umgesetzt. Dieses Prinzip der Marktwirtschaft wird durch die Bauleitplanung nicht aufgehoben. Ebenso ist es nicht ihre Aufgabe im Sinne des Konkurrenzschutzes zu agieren.

- In seinen regionalen und städtebaulichen Auswirkungen behindert der Standort die Entwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren im gesamten Versorgungsraum Leipzig-Ost und in der angrenzenden Stadt Taucha. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Anteils des innenstadtrelevanten Einzelhandelssortiments im „Paunsdorf-Center“ wird durch die IHK nicht befürwortet. Derzeit sind unter der Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Leipzig bereits 11,5 % der Verkaufsflächen der Stadt am Standort „Paunsdorf-Center“ gebunden. Der Anteil würde sich mit der Ansiedlung des Möbelhauses „Quartier“ auf 13,0% erhöhen. Damit festigt und entwickelt sich die Marktwirkung des „Paunsdorf-Centers“ weiter und führt zu einer verschärften Wettbewerbssituation im Stadtgebiet und im östlichen Umland von Leipzig.

  Eine Wettbewerbsauseinandersetzung mit Betrieben der Leipziger Innenstadt und dem benachbarten Paunsdorf-Center kann stattfinden, wobei beim Paunsdorf-Center – bedingt durch die räumliche Nähe – der Schwerpunkt liegen wird. Die Umsatzverteilungsquote liegt dabei deutlich unter 10 %, so dass zwar von wettbewerblichen Auswirkungen, aber nicht von raumordnerisch und städtebaulich relevanten Auswirkungen auszugehen ist.

- Weiterhin bedarf es Ergänzungen, der unter Festsetzung Nr. 1.1.1.3. nicht zulässigen Branchen bzw. Sortimente mit Zentrenrelevanz.

  Die textliche Festsetzung I.1.1.3. der nicht zulässigen Branchen bzw. Sortimente mit Zentrenrelevanz wurde entsprechend der „Leipziger Liste“ vorgenommen. Die von der GMA mbH in einer eigens hierfür beauftragten Untersuchung erarbeitete Liste berücksichtigt die Abgrenzung der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Versorgungszentren unterschiedlicher Hierarchiestufen im Stadtgebiet Leipzigs. Die von der IHK vorgeschlagenen Warengruppen sind bereits Bestandteil der Festsetzung und müssen nicht gesondert aufgeführt werden. So sind in der Festsetzung I.1.1.3. die angemahnten „Waffen, Munition und Jagdgewehre“ in der als nicht zulässig festgesetzten Warengruppe „Sportgroßgeräte“ bereits enthalten.

- Stadt Schkeuditz (Stellungnahme vom 25.05.2005):

  - *Die Stadt Schkeuditz geht unter Verweis auf den § 2 Abs. 2 BauGB in Widerspruch gegen den Bebauungsplan der Stadt Leipzig zur Ansiedlung eines Möbelmarktes. Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander unter Berücksichtigung ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen und der Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche abzustimmen. Im Landesentwicklungsplan LEP 2003 wird die Stadt Schkeuditz als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig klassifiziert, in denen u.a. auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zulässig ist. In der Stadt Schkeuditz sind großflächige Handelsunternehmen angesiedelt, auch ein mittelständischer Möbelmarkt.*

    Nach LEP und Regionalplan ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Oberzentrum Leipzig grundsätzlich möglich. Als Resultat der zugehörigen raumordnerischen Prüfung durch die höhere Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass der Möbelmarkt mit 10.700 m² VK, darunter maximal

2.700 m² VK für innenstadtrelevante Beisortimente in Paunsdorf dem Ziel 6.2.1 LEP folgt und die Ziele der Raumordnung zum Kongruenzgebot (LEP Ziel 6.2.3) und zum Beeinträchtigungsverbot (LEP 6.2.4) berücksichtigt.

Darüber hinaus ist die Einhaltung des Zieles 6.2.3 auf der Grundlage eines Fachgutachtens (GMA mbH) festgestellt worden. Das Gutachten schließt auch eventuelle regionalplanerische Bedenken einer Raumunverträglichkeit der Ansiedlung von mehr als 700 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Beisortimente am Standort Paunsdorf aus (RPlWS Ziel 5.2.3). Die ermittelte Umsatzumverteilungsquote liegt unter 10 %. Damit besteht kein Indiz für raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen. Insoweit ist der Widerspruch der Stadt Schkeuditz gegenstandslos.

- *Zu den möglichen raumordnerischen, städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens Möbelmarkt Paunsdorf auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen enthält der Punkt 4.7. der Begründung mit dem auszugsweise zitierten Gutachten der GMA mbH von April 2004 Angaben nur für die Städte Leipzig und Taucha. Die Auswirkungen auf den Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen des Mittelzentrums Schkeuditz sind nicht Bestandteil der Unterlagen. Von der Stadt Schkeuditz werden entsprechende Untersuchungen auch für die Innenstadt von Schkeuditz gefordert, da anzunehmen ist, dass es durch den Möbelmarkt Paunsdorf einen weiteren Kaufkraftabfluss von Schkeuditz geben wird.*

  Das Gutachten betrachtet das potenzielle Einzugsgebiet möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Unverträglichkeiten infolge der Ansiedlung des Möbelmarktes Paunsdorf gleichrangig. Nur wegen der Nähe der Stadt Taucha zum Standort des Möbelmarktes und dem bestehenden Stadt-Umland-Vertrag zwischen Taucha und Leipzig wurden gesondert eventuelle Umsatzauswirkungen für Möbel Walther herausgearbeitet.

  Infolge der ermittelten Größenordnung des durch die Ansiedlung des Möbelmarktes stattfindenden Verdrängungswettbewerbes können zwar auch für die Innenstadt von Schkeuditz wettbewerbliche Auswirkungen durch mögliche Umsatzeinbußen resultieren, jedoch sind aus dieser prognostizierten Situation keine gravierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen ableitbar. In Bezug auf die mittelzentrale Funktion der Stadt Schkeuditz finden keine raumordnerischen Beeinträchtigungen statt.

  Die geforderte gesonderte Untersuchung für die Innenstadt von Schkeuditz hinsichtlich des Kaufkraftabflusses infolge des Möbelmarktes Paunsdorf ist somit entbehrlich.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

3.1. Lage des Plangebietes

Das unbebaute Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum nach 1990 geschaffenen Paunsdorf Center im Osten von Leipzig - etwa 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt - und weist eine geringe Entfernung zur Autobahn A 14 Halle – Dresden auf. Es wird von drei Seiten durch wichtige Verkehrsstraßen begrenzt – die Permoser Straße im Norden und die Schongauerstraße im Osten und Süden.

3.2. *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von 28038 m² umfasst das Flurstück Nr. 959 der Gemarkung Paunsdorf. Das Plangebiet wird begrenzt

- *im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 959,*
- *im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 969 (Schongauerstraße),*
- *im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 960 (Schongauerstraße), wobei wegen des Anlieferbereiches im westlichen und des Kundenparkplatzes im östlichen Plangebiet zur verkehrsgerechten Ausbildung der zugehörigen Zufahrten Flächenanteile der dortigen Schongauerstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen worden sind,*
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 958 (öffentlicher Fußweg).

4. *Planerische Vorgaben und planungsrechtliche Situation*

4.1. *Übergeordnete Planungen*

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der vorgenommenen Behördenbeteiligung im Regierungspräsidium Leipzig bezüglich seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des ***Landesentwicklungsplanes*** *(LEP 2003) vom 16.12.2003 und dem seit 20.12.2001 rechtskräftigen* ***Regionalplan Westsachsen*** *(RPlWS) geprüft. Gemäß der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 12.05.2005 wurden in die raumordnerische Prüfung außerdem der*

- *seit 15.04.1995 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig,*
- *Bebauungsplan Nr. 170 „Schongauerstraße“ der Stadt Leipzig,*
- *Stadtentwicklungsplan „Zentren“ der Stadt Leipzig,*

- *Stadt-Umland-Vertrag über die enge kommunale Zusammenarbeit und Partnerschaft bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes Walther sowie bei der Entwicklung der dem Territorium der Stadt Leipzig naheliegenden Gewerbe- und Mischgebiete der Stadt Taucha vom 03.06.1998,*
- *Schiedsspruch der Clearingstelle vom 03.11.2004 zur Vereinbarkeit der Ansiedlung eines Möbelmarktes am Standort Paunsdorf mit den Vereinbarungen des Stadt-Umland-Vertrages vom 03.06.1998 (siehe Pkt. 4.6, Seite 14)*

einbezogen.

4.2. *Flächennutzungsplan*

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, dargestellt. Diese gewerbliche Baufläche wird im Flächennutzungsplan begrenzt

- *im Norden durch die Permoser Straße und eines angrenzenden, sich in Entwicklung befindenden größeren Grün- und Freibereiches.*
- *im Osten durch die Schongauerstraße mit anschließender Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel und Stadtteilzentrum der Kategorie B.*
- *im Süden durch die Riesaer Straße.*
- *im Westen durch eine Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil, Zweckbestimmung Sport/Hallen- und Freibad sowie eine allgemeine Grün- und Freifläche mit Sportplatz und Kleingärten.*

Weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einer Teilfläche dieser gewerblichen Baufläche nördlich der Schongauerstraße und südlich der Permoser Straße die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Form eines Möbelmarktes mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche vorsieht, kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig eingehalten werden. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren von gewerblicher Baufläche zu Sonderbauflache mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Mit folgender Begründung ist auch in diesem Fall anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Derzeit bereitet die Stadt Leipzig die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nach der Gemeindegebietsreform vor. Mittlerweile liegen Vorentwürfe für die Ortsteile Rückmarsdorf-Burghausen, Miltitz, Lausen, Liebertwolkwitz und Holzhausen vor, die bis zur Gemeindegebietsreform über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügten. Hierzu wurden jeweils bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2003 und 2004 durchgeführt.
In Vorbereitung ist der Vorentwurf für den Ortsteil Seehausen einschließlich der eingemeindeten Teile von Radefeld und Podelwitz sowie ein weiterer Vorentwurf für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Knautnaundorf. Hier sollen im I. und II. Quartal 2005 sowohl frühzeitige Bürgerbeteiligungen als auch Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange stattfinden.
Insgesamt bleibt das Fortschreibungsverfahren nach der Gemeindegebietsreform jedoch nicht bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen für die Ortsteile ohne Flächenutzungspläne stehen. Vielmehr werden auch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für das alte Stadtgebiet, einschließlich der Darstellungen in den eingemeindeten Ortsteilen mit wirksamen Flächennutzungsplänen, auf ihre Aktualität hin überprüft und ggf. geändert. Dieser gesamtstädtische Entwurf soll im III./IV. Quartal 2005 ebenfalls in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (einschließlich einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vorgestellt und diskutiert werden. Für das Jahr 2006 ist eine erste öffentliche Auslegung geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes ist somit im Jahr 2007 zu rechnen.

Im Rahmen dieser hier erläuterten Gesamtfortschreibung wird auch die Darstellung für die Fläche des Möbelmarktes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Möbelmarkt geändert. Damit ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4.3. Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)

Die Umsetzung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen für die Einzelhandelsentwicklung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im STEP Zentren, dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Leipzig. Dieses geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus.
Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentrensystems – Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige

Versorgungslagen – hat der STEP Zentren das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentrensystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dieser vom Rat im November 1999 (RB III – 128/99) beschlossene STEP weist 45 Zentrenbereiche verschiedener Größenordnung (A-Zentrum, B-, C- und D-Zentren) auf, die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung darstellen. Anhand des STEP Zentren wird die Ansiedlung von Handelseinrichtungen gelenkt. Die Inhalte des STEP Zentren sind als Abwägungsmaterial für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Paunsdorf-Center, das als B-Zentrum eingestuft ist. Die Schongauerstraße stellt die gemeinsame Erschließungsstraße dar. Das Paunsdorf-Center ist das bedeutendste multifunktionale Einkaufszentrum mit hoher Marktwirkung im Stadtgebiet und besitzt darüber hinaus regionale Bedeutung. Seine funktionelle Erweiterung wird im STEP Zentren ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die Stadtteilzentren im Versorgungsraum Ost zu begrenzen.

4.4. *Bebauungspläne*

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“ liegt im rd. 48,5 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen ***Bebauungsplanes Nr. 170 „Schongauerstraße“****. Dessen Zielstellung ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums im Leipziger Osten. Dazu wurde der Geltungsbereich städtebaulich-räumlich in drei Bereiche getrennt, die sich von Ost nach West wie folgt gliedern:*

- *Einkaufszentrum,*
- *Gewerbegebiet,*
- *Sport-/Hotel/Freizeitgebiet.*

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 170 beabsichtigte Besiedlung ist nahezu realisiert. Nur zwei größere Teilflächen des Gewerbegebietes südlich der Permoser Straße sind seit längerer Zeit unbebaut, wovon nunmehr das Flurstück 959 den Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 bildet.

4.5. Stadt-Umland-Vertrag zwischen den Städten Leipzig und Taucha

Leipzig ist das Oberzentrum der Region Westsachsen (gemäß Regionalplan Westsachsen). In dieser Funktion hat die Stadt die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittleren und hohen Bedarfs für die gesamte Region Westsachsen zu versorgen. Im Landesentwicklungsplan Sachsen von 1994 (LEP 1994) wird im Ziel 1.4.1. die Aufgabe der Zentralen Orte definiert. Die Zentralen Orte sollen die überörtliche Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufe (zentralörtliche Einrichtungen) - gebündelt in zumutbarer Entfernung - sicherstellen.
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die einen wesentlichen Anteil an der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern gewährleisten, sollen nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nur in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Die Großflächigkeit eines Handelsbetriebes beginnt nach gängiger Rechtsprechung bei einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m^2 (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Denn nur in den genannten Zentren wird - unter Berücksichtigung der Reduzierung des Verkehrsaufkommens - gewährleistet, dass eine ausreichende Zahl von Kunden im unmittelbaren Einzugsgebiet dieser Einzelhandelseinrichtungen lebt, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern. Leistungsfähige überörtliche Versorgungseinrichtungen erfordern aus organisatorischer und technischer Sicht gewisse Mindestgrößen und für einen wirtschaftlichen Betrieb eine möglichst optimale Ausnutzung. Durch die Konzentration privater und öffentlicher Einrichtungen sowie vorhandener und ausbaufähiger lnfrastruktureinrichtungen bieten Zentrale Orte gute Voraussetzungen für eine weitere Siedlungstätigkeit im Wohn- und im gewerblichen Siedlungswesen. Das Steueraufkommen, das durch Handelsunternehmen kreiert wird, soll den Ober- und Mittelzentren dazu dienen, die anderen ober- und mittelzentralen Einrichtungen, wie z.B. aus dem Kultur- und Gesundheitsbereich, zu finanzieren.

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsens wurde 2003 fortgeschrieben. Auch in der Fortschreibung des LEP 2003 sollen Zentrale Orte der jeweiligen Stufe gemäß dem Ziel 2.3.1. die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen (zentralörtlich) gebündelt und in zumutbarer Entfernung sicherstellen. Die Ansiedlungen, Erweiterungen und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Mit seiner Einstufung als Oberzentrum hat Leipzig die Aufgabe, seinen zentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen zu versorgen.

Gemäß LEP von 1994 (Ziel 5.5.3.) können großflächige Handelsunternehmen ausnahmsweise auch in Umlandgemeinden errichtet werden, wenn in Zentralen Orten keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung stehen. Dabei sollte es im Interesse sowohl des Zentralen Ortes wie auch der angrenzenden Gemeinde liegen, vom Planungsbeginn an gemeinsam nach Lösungen zu suchen, die eine gute Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, ohne einen der Partner zu übervorteilen.

Auf dieser Grundlage wurde mit der Stadt Taucha der Stadt-Umland-Vertrag am 03.06.1998 geschlossen. Die rechtliche Grundlage bildete der 1. LEP des Freistaates Sachsen 1994 (Ziel III 5.5.3.). Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe können ausnahmsweise in Umlandgemein-

den des berechtigten zentralen Ortes zugelassen werden, sofern im Zentralen Ort keine geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung stehen und eine einvernehmlich abgestimmte Bauleitplanung sowie eine Lasten- und Nutzenteilung bezüglich des Vorhabens erfolgt.
Dieses Ziel hat die Stadt Leipzig 1996 genutzt, da sie zu diesem Zeitpunkt ihre Versorgungsfunktion aufgrund der bereits vorhandenen Standorte im Umland nicht vollständig erfüllen konnte und eine erfolgreiche Neuansiedlung innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig nicht gelang. Ein hoher Anteil der zuerst gebauten Einrichtungen entstand an ungeeigneten Standorten im Umland der Stadt Leipzig. Der Entscheidung lagen damals folgende Argumente zugrunde:

- in den anfänglichen „Wirren“ der Nachwendezeit erfolgte die Ansiedlung von Möbel Walther auf dem Territorium der Stadt Taucha, da zu dieser Zeit noch keine landes- oder regionalplanerischen Vorgaben vorlagen. Diese gebaute Einrichtung wirkte sich negativ auf Leipzig aus. Hier wäre kein großflächiger Einzelhandel über 700 m² zulässig gewesen.
- Möbel Walther hatte 1997 glaubhaft dargelegt, dass der Standort Taucha in Folge der Wettbewerbssituation im Westen von Leipzig entlang der A 9 mit Möbel Höffner, IKEA, Porta und Möbel Erbe erweitert werden soll, um gegenüber der Konkurrenz im Westen Leipzigs bestehen zu können.
- Die Stadt Taucha sah darüber hinaus für diesen Standort wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten. Der Standort sollte eine zentrale Drehscheibe für den Handel mit Gesamtosteuropa werden. Es war vorgesehen, den Standort als Osteuropazentrale auszubauen. Von Taucha aus sollte die Expansion in die osteuropäischen Länder gesteuert werden. Durch das Entstehen eines Logistikzentrums sollten höherwertige Arbeitsplätze (z.B. im kaufmännischen Bereich) entstehen.
- Die Standortfaktoren waren gegeben. Der Standort weist eine leistungsfähige Infrastruktur auf. Der Möbelmarkt ist hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Es liegt im Kreuzungsbereich einer Autobahn und einer Bundesstraße. Gleichzeitig ist der Standort mit dem ÖPNV zu erreichen und liegt in unmittelbarer Nähe Leipzigs.
- Im Umfeld von Möbel Walther siedelten sich im Laufe der Zelt weitere Fachmärkte an. Diese Fachmarktagglomeration sollte gestoppt werden. Die Stadt Leipzig sah darin die Gefahr einer ähnlichen Entwicklung wie in Rückmarsdorf.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Teil der Versorgungsfunktion im Bereich des Möbeleinzelhandels an die Stadt Taucha durch den Stadt-Umland-Vertrag abgetreten. Dieser Vertrag konnte abgeschlossen werden, da zu diesem Zeitpunkt im Nordosten von Leipzig keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinzelhandels zur Verfügung standen. Andererseits erfolgte eine einvernehmlich abgestimmte Bauleitplanung sowie eine Lasten- und Nutzenteilung bezüglich des Vorhabens. Folgende vertraglichen Bedingungen wurden vereinbart:

1. Ein Teil der Gewerbe- und Grundsteuer, die Möbel Walther an die Stadt Taucha abführt, sowie ein Teil des Steueraufkommens durch das Logistikzentrum fließen an die Stadt Leipzig, um anderen oberzentralen Aufgaben gerecht zu werden.
2. Die Stadt Taucha verpflichtet sich, keine weiteren Fachrnärkte und Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Möbeleinrichtungshauses Walther mehr anzusiedeln. Durch diese Regelung wurde die Forderung nach einer gemeinsamen Bauleitplanung erfüllt. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Gefahr, dass sich im unmittelbaren Umfeld von Möbel Walther eine Einzelhandelsagglomeration - vergleichbar in Rückmarsdorf - entwickelt.

Mittlerweile ist festzustellen, dass auch nach acht Jahren die erwartete Entwicklung am Standort Taucha nicht erfüllt wurde und von der anteilig an die Stadt Taucha abgetretenen Funktion durch Möbel Walther kein Gebrauch gemacht wurde. Eine Funktionsabtretung ist kein Recht, das der langfristigen Entwicklungsvorsorge eines Handelsunternehmens dient, sondern es muss seinen Zweck zeitnah erfüllen. Die vereinbarte Versorgung der Bevölkerung mit Möbeln in der vorgesehenen Größenordnung findet nicht statt.

Die Stadt Leipzig ist jedoch weiter nach wie vor verpflichtet, ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Leipzig hat ein Versorgungsdefizit im Möbelbereich und wird ihrer Versorgungspflicht nicht gerecht. Mit der Ansiedlung eines Möbelmarktes in Paunsdorf besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Versorgungsdefizite der Stadt im Bereich des Möbeleinzelhandels zu verbessern. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes am Standort Paunsdorf Center wünschenswert.
Losgelöst von der wirtschaftlichen Situation von Möbel Walther ist der Standort Taucha auch künftig für einen großflächigen Möbeleinzelhandel geeignet. Das vorhandene Planungsrecht ermöglicht es, den Standort um weitere 15000 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Insofern sollte versucht werden, den Standort am Paunsdorf Center funktional mit dem Standort Möbel Walther zu ergänzen. Eine sinnvolle Nutzungs- und Angebotsergänzung würde die beiden Standorte insgesamt gegenüber den konkurrierenden Standorten entlang der A 9 stärken.

4.6. Schiedsspruch der Clearingstelle im Regierungspräsidium Leipzig

Mit Schreiben vom 12.07.2004 beantragte die Stadt Leipzig die Einberufung der Clearingstelle gemäß § 5 des zwischen den Städten Leipzig und Taucha abgeschlossenen Stadt-Umland-Vertrages vom 03.06.1998 über die enge kommunale Zusammenarbeit und Partnerschaft bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Walther sowie der Entwicklung der dem Territorium der Stadt Leipzig naheliegenden Gewerbe- und Mischgebiete der Stadt Taucha. Dieser Vertrag wurde mit der Zustimmung beider Städte wirksam.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Leipzig in Leipzig-Paunsdorf in unmittelbarer Nachbarschaft zum Paunsdorf Center südlich der Permoser- und westlich der Schongauerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ca. 10700 m^2 Verkaufsfläche umfassenden Möbelmitnahmemarktes „Quartier“ der Fa. Porta schafft. Gegen diese Ansiedlung erhebt die Stadt Taucha Bedenken und sieht mit der geplanten Ansiedlung dieses Möbelmitnahmemarktes den Stadt-Umland-Vertrag verletzt. Die Stadt Leipzig vertritt demgegenüber die Auffassung, die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes in Leipzig-Paunsdorf sei mit dem Stadt-Umland-Vertrag vereinbar, auch ist eine Aufkündigung des 1998 geschlossenen Vertrages durch die Stadt Leipzig nicht beabsichtigt.

Die unterschiedlichen Auffassungen der Städte Leipzig und Taucha wurden dem Regierungspräsidium Leipzig im Vorfeld der Sitzung der Clearingstelle gemäß § 2 Abs. 2 der Vereinbarung über die Einrichtung der Clearingstelle schriftlich übermittelt. Nach Eingang der Darstellungen der Städte zum Streitgegenstand wurde die Sitzung einberufen.

Streitgegenstand ist damit die Frage, ob die am Standort Leipzig-Paunsdorf in unmittelbarer Nachbarschaft zum Paunsdorf Center geplante Ansiedlung eines ca. 10700 m² Verkaufsfläche umfassenden Möbelmitnahmemarktes „Quartier“ der Firma Porta mit dem Stadt-Umland-Vertrag vom 03.06.1998 vereinbar ist. Diese Frage wird seit Juni 2003 bilateral zwischen den Städten Leipzig und Taucha kontrovers und ohne Ergebnis diskutiert

Am 03.11.2004 tagte daraufhin die Clearingstelle im Regierungspräsidium Leipzig unter dem Vorsitz des Regierungsvizepräsidenten Herrn Dr. Wagner. Durch den Vorsitzenden der Clearingstelle konnte festgestellt werden, dass die mündlichen Darlegungen der Städte Leipzig und Taucha in der Sitzung der Clearingstelle keine grundsätzlich neuen Sachstände zum Streitgegenstand hervorgebracht haben. Es erfolgte die rechtliche Würdigung durch das Regierungspräsidium Leipzig in dessen Ergebnis folgender Schiedsspruch erging:

> „Die Ansiedlung eines ca. 10700 m^2 Verkaufsfläche umfassenden Möbelmitnahmemarktes „Quartier“ der Fa. Porta am Standort Leipzig-Paunsdorf verstößt nicht gegen den Stadt-Umland-Vertrag vom 03.06.1998 zwischen den Städten Leipzig und Taucha über die enge kommunale Zusammenarbeit und Partnerschaft bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Walther sowie bei der Entwicklung der dem Territorium der Stadt Leipzig naheliegenden Gewerbe- und Mischgebiete der Stadt Taucha. Die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes mit 10700 m² Verkaufsfläche in Leipzig-Paunsdorf folgt dem Ziel 6.2.1. des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen vom 16.12.2003 und berücksichtigt die Ziele der Landesplanung zum Kongruenzgebiet (Ziel 6.2.3.) und zum Beeinträchtigungsverbot *(*Ziel 6.2.4.).“

4.7. Ergebnisse der Untersuchung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelmarktes „Quartier"

Die im Gutachten[6] vorgenommene Auswertung der Bestandsdaten des großflächigen Möbeleinzelhandels in der Region Leipzig ergab, dass das Oberzentrurn Leipzig derzeitig im Möbeleinzelhandel nicht in ausreichendem Maße seine oberzentrale Versorgungsfunktion erfüllt. Ein Vergleich mit anderen ostdeutschen Oberzentren verdeutlicht die kleinflächigen Strukturen und die vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Leipzig mit 128 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner. Oberzentren in den neuen Bundesländern, wie Magdeburg mit 518 m², Erfurt mit 425 m² und Chemnitz mit 466 m², übertreffen hier Leipzig um ein Vielfaches.

Das Vertriebskonzept, das dem Planvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegt, wird dem Segment „Junges Wohnen“ im Möbelmitnahmebereich zugeordnet, das auf die Zielgruppen junge Familien, Singles, Studenten und Berufseinsteiger ausgerichtet ist. Dieses Segment „Junges Wohnen“ wird von anderen Möbelanbietern allenfalls als Teilsortiment offeriert (z.B. „News“ bei Möbel Walther). Vor diesem Hintergrund fungiert das Vorhaben als direkter Wettbewerber aufgrund einer vergleichbaren Sortimentsstruktur und Warenpräsentation vor allem mit IKEA in unmittelbarer Nähe des Shopping-Centers „nova eventis“. Aus den im Gutachten erstellten Berechnungen zur Umsatzverteilung wird deutlich, dass insbesondere im Möbelkernsortiment ein erheblicher Anteil des Umsatzes (ca. 30 %) durch einen Umsatzabzug bei IKEA[7] generiert wird.

Dagegen geht der Gutachter auf Grund der Neuartigkeit des Angebotes in der Stadt Leipzig davon aus, dass die Kaufkraftbindung im Möbelkernsortiment (ca. 10 %) spürbar erhöht werden kann. Die bislang überaus starken Kaufkraftabflüsse im Möbeleinzelhandel an dezentrale Standorte, insbesondere entlang der Bundesautobahn A 9, können für das Oberzentrum Leipzig zurückgewonnen werden. Insgesamt wird das Planvorhaben dazu beitragen, die vorhandenen Versorgungsdisparitäten im Möbelsektor der Stadt Leipzig zu beheben, die nicht im Einklang mit dem zentralörtlichen System stehen. (vgl. Pkt. 1.)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planvorhaben auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit in Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung und die Versorgungszentren in der Stadt Leipzig sowie für die Innenstadt der Nachbargemeinde Taucha analysiert. Hierzu wurden die städtebauli-

6 Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung des Möbelmarktes „Quartier", unter besonderer Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Projektes auf den Standort Möbel Walther in Taucha, April 2004.

7 Im Gutachten wird dargelegt, in welchem Umfang das Möbelhaus Kaufkraftabflüsse aus Leipzig zu Wettbewerbern außerhalb des Stadtgebietes eindämmen würde.

chen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes auf die bestehende Wettbewerbsstruktur im Einzelhandel untersucht.

Der Gutachter kommt zum Schluss, dass vom Planvorhaben voraussichtlich Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in seinem Einzugsgebiet ausgelöst werden. Die Untersuchung bezüglich der verbrauchernahen Versorgung sowie der im Versorgungsraum Ost gelegenen Versorgungszentren in den Ortsteilen Schönefeld-Abtnaundorf, Schönefeld-Ost, Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf, Paunsdorf, Heiterblick und Engelsdorf sowie Reudnitz-Thonberg, Stötteritz, Probstheida, Liebertwolkwitz ergab keine bzw. nur geringfügige Auswirkungen. Das ist begründet mit nur sehr geringfügigen Überschneidungen mit den relevanten Angebotssegmenten des Planvorhabens (Kernsortiment, nichtzentrenrelevante und zentrenrelevante Randsortimente). Allerdings schätzt der Gutachter ein, dass eine Wettbewerbsauseinandersetzung mit Betrieben der Leipziger Innenstadt und dem benachbarten Paunsdorf Center stattfinden kann, wobei beim Paunsdorf Center - bedingt durch die räumliche Nähe - der Schwerpunkt liegen wird. Die Umsatzumverteilungsquote liegt dabei deutlich unter 10 %, so dass zwar von wettbewerblichen Auswirkungen, aber nicht von städtebaulich relevanten Auswirkungen auszugehen ist.

Der Gutachter bestätigt, dass sich das Planvorhaben in Hinblick auf sein Einzugsgebiet und seine Marktbedeutung in das zentralörtliche Gefüge der Region Leipzig einordnet. Das durch das Planvorhaben erschließbare Einzugsgebiet ist etwas kleiner als der im Landesentwicklungsplan 2003 für Leipzig abgegrenzte oberzentrale Einzugsbereich. Vom Planvorhaben ist mit der vom Gutachter ermittelten Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von ca. 4 % keine marktbeherrschende Stellung ableitbar. Da die ermittelte Umsatzumverteilungsquote, die durch das Planvorhaben gegenüber Einzelhandelsbetrieben mit planprojektrelevanten Angeboten in den zentralen Orten des Umlandes sowie gegenüber anderen Möbelanbietern im Umland ausgelöst wird, generell unter 10 % liegt, besteht auch hier kein Indiz für raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen. Besonders berücksichtigt wurde im Gutachten die Wettbewerbssituation zur Stadt Taucha (vgl. Pkt. 4.5.). Ziel der Untersuchung war zu klären, ob und in welchem Ausmaß mögliche Umsatzumverteilungsprozesse städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Taucha nach sich ziehen können und ob eine Umsatzminderung bei Möbel Walther in Taucha induziert wird. Darüber hinaus wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens beurteilt, wenn Möbel Walther, die im Stadt-Umland-Vertrag festgelegte Option der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 35000 m² wahrnimmt. Die durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung gegen Betriebe in der Innenstadt von Taucha wurde als geringfügig und mit den Mitteln der Marktforschung als kaum mehr nachweisbar eingeschätzt.
Von der durch das Planvorhaben voraussichtlich ausgelösten Umsatzumverteilung wird infolge der Nahlage und der Sortimentsüberschneidungen im besonderen Maße Möbel Walther in Taucha betroffen sein. Die vom Gutachter prognostizierte Umsatzumverteilungsquote lag in der Status-quo-Betrachtung (ohne Erweiterung) deutlich unter 10 %. Im Möbelkernsortiment wird hierbei der Bereich „Junges Wohnen“ überproportional betroffen sein. Diese ermittelte Umverteilung des Umsatzes ist als Szenarium des ungünstigsten Falles zu interpretieren. Das heißt, es wurde unterstellt, dass Möbel Walther trotz des neuen Wettbewerbers keine Maßnahmen ergreift und sich z.B. durch Änderung der Sortimentsstruktur auf die Situation einstellen wird.
Im Fall der Erweiterung des großflächigen Möbeleinzelhandels in der Nachbargemeinde Taucha um die planungsrechtlich gesicherte Verkaufsfläche von 35000 m^2 wurde der mögliche gemeinsame Möbelstandort der Städte Leipzig und Taucha beurteilt. Der Gutachter ging auf Basis dieses neuen Szenariums davon aus, dass in diesem Fall die Marktreichweite und damit das Einzugsgebiet des gemeinsamen Möbelstandortes von Möbel Walther geprägt wird. Mit einer Verkaufsfläche von 35000 m² wird seine Marktbedeutung gegenüber dem Planvorhaben höher sein. Infolge dessen wird sich das Einzugsgebiet um ca. 188000 Einwohner vergrößern, was das verfügbare Kaufkraftpotential einschließt. Durch Möbel Walther werden nun Umsatzumverteilungen gegenüber dem Planvorhaben ausgelöst werden, die die Umsatzleistung des Planvorhabens auf einem niedrigeren Niveau begrenzen als ohne diese Erweiterung. Deshalb fallen die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens in diesem Szenarium vergleichsweise niedriger aus und eine städtebauliche und raumordnerisch negative Wirkung kann vom Planvorhaben nicht abgeleitet werden.
Die Verkaufsflächenausstattung unter Einbeziehung des gemeinsamen Möbelstandortes Leipzig/Taucha wird 225 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner8 betragen. Der Gutachter schlussfolgerte, dass im Vergleich mit anderen Oberzentren weder von einem Überbesatz mit Verkaufsflächen noch einer überdimensionierten Marktbedeutung ausgegangen werden kann.

5. *Bestandsbeschreibung*

5.1. *Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich*

Obwohl vollständig erschlossen, findet im unbebauten Geltungsbereich gegenwärtig keinerlei Nutzung statt. Am nördlichen Rand des geschaffenen Stadtteilzentrums gelegen, fehlt somit dessen dortige städtebauliche Abrundung und wirkt dadurch als störende Baulücke. Die tangierende und stark befahrene Permoser Straße (Bundesstraße B 6) mit Blickbeziehung zum Paunsdorf Center verstärkt diese unbefriedigende städtebauliche Situation. Die Schongauerstraße als eine Haupterschließungsachse des Gebietes bindet unmittelbar östlich des Geltungsbereiches an die Permoser Straße an. Diesem nördlichen Ein- und Ausfahrknoten fehlt aber die bauliche Kompo-

8 Einwohner, Stand 12/2002.

nente an dessen westlicher Seite und erschwert damit maßgeblich dessen städtebauliche „Torfunktion“.

5.2. *Verkehr und Technische Infrastruktur*

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung und der stadttechnischen Erschließung fertiggestellt und damit erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schongauerstraße. Diese weist Anbindungen an die Permoser Straße im Norden und die Riesaer Straße im Süden auf. Die Erschließung des Paunsdorf Centers durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begünstigt auch den Standort des geplanten Möbelmarktes. Die Trasse der Straßenbahn führt entlang der östlich gelegenen Paunsdorfer Allee mit Haltepunkten am Einkaufszentrum und an der Riesaer Straße/Paunsdorfer Allee. Außerdem stehen Buslinien des Regionalverkehrs zur Verfügung, die auf der südlich gelegenen Riesaer Straße verkehren.
Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung stehen Wasser-, Schmutz-, Regenwasser-, Fernwärme-, Elektro- und Telekommunikationsnetze in den genannten Straßen zur Verfügung. So ist gemäß Stellungnahme der KWL vom 27.04.2005 die Versorgung mit Trinkwasser über vorhandene Leitungen DN 100 GGG in der Schongauerstraße und DN 200 GGG in der Straße westlich des Plangebietes möglich.
Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann nach der o.a. Stellungnahme der KWL im Trennsystem über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen erfolgen. Dabei ist eine Anbindung für die Niederschlagswasserleitung nur an die vorhandene Regenwasserleitung DN 1200 in der Schongauerstraße möglich, nicht an die bestehende Leitung DN 700. Darüber hinaus existiert ein Grabensystem zur Ein- und Ableitung des Niederschlagswassers.

5.3. *Nutzung angrenzender Bereiche*

Neben der schon erwähnten Permoser Straße im Norden befindet sich unmittelbar östlich das Einkaufszentrum Paunsdorf Center. In südlicher Nachbarschaft ist das Autohaus Müller gelegen, während an der westlichen Seite ein Hotel und Boardinghouse angesiedelt ist. Im Boardinghouse sind zwei Geschosse dem altersgerechten Wohnen vorbehalten.

6. *Ziel und Zweck der Planung*

Im Planverfahren müssen unterschiedliche und zum Teil differierende Ziele der Stadt beachtet werden. Bezüglich der Standortentscheidung sind insbesondere die im STEP Zentren zum Ausdruck gebrachten Zielstellungen der Stadt zur Begrenzung der funktionalen Erweiterung des Paunsdorf Centers (vgl. Pkt. 4.3.) auf der einen Seite und die der Stadt übertragene und durch sie wahrzunehmende oberzentrale Versorgungsfunktion im Möbelbereich auf der anderen Seite (vgl. Pkt. 1.) zu beachten. Hierbei sind aber auch die nicht vorhandene Verfügbarkeit anderer geeigneter Standorte sowie die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und auf die Versorgungszentren der Stadt Leipzig in die Abwägung einzustellen. Als Ergebnis ist die Ansiedlung des Möbelmarktes am vorgesehenen Standort insbesondere aus folgenden Gründen sowohl vertretbar als auch erforderlich:
Die im STEP Zentren enthaltene Beschränkung der funktionellen Erweiterung zielt auf die Vermeidung städtebaulich nachteiliger Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation und die Zentren im Versorgungsraum Ost ab. Über ein Gutachten (vgl. Pkt. 4.7.) wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit für die verbrauchernahe Versorgung und die Versorgungszentren in der Stadt Leipzig sowie für die Innenstadt der Nachbargemeinde Taucha nachgewiesen. Danach sind sowohl städtebauliche als auch raumordnerische Auswirkungen auf die Stadt Leipzig und die Nachbargemeinde Taucha nicht zu befürchten. Außerdem ist für die Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion im Möbelbereich die Verfügbarkeit anderer, besser geeigneter Standorte nicht erkennbar.
Der Vorhabenträger kann somit die von ihm beabsichtigte Investition eines Möbelmarktes mit einer Angebotsergänzung zum örtlich bereits vorhandenen Möbelsortiment realisieren (vgl. Pkt. 1.)

7. Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen für die Realisierung des Möbelmarktes und schafft damit dessen planungsrechtlichen Grundlagen. Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorhaben basierend auf diesen Festsetzungen in seinen Grundzügen konkret umrissen. Das dort aufgezeigte städtebauliche Konzept beachtet weitgehend die schon mit dem Bebauungsplan Nr. 170 verfolgten Planungsziele. Danach ist ein Standort zu entwickeln, der städtebaulich die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Grünbereiche berücksichtigt und baulich auf die Bedeutung der Verkehrsachsen im Norden und Osten reagiert. Die geplante Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches in klar definierte Funktionsbereiche aufgeteilt.

Diesem Ziel entsprechend ist das Plangebiet in drei Hauptnutzungsbereiche gegliedert. Dabei nimmt der vorgesehene zweigeschossige Möbelmarkt die zentrale Funktion ein. Eine durchgrünte Kundenstellplatzanlage mit 254 Pkw-Stellplätzen ist dem Markt östlich vorgelagert. Die Anlieferzone mit einer Lkw-Wendeanlage für 16 m lange 20 t-Sattelzüge sowie weiteren 18 Pkw-Stellplätzen, vorzugsweise für die Mitarbeiter des Möbelmarktes, befindet sich an der Westseite des Möbelmarktes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.
Die räumliche Konzeption und das daraus folgende Erschließungskonzept berücksichtigen dabei die jeweilige Funktion der genannten Bereiche. Die unterschiedlichen Verkehrsarten sind getrennt. Der Kundenverkehr erhält an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine östliche Zu- und Abfahrt an dem dort als Stichstraße ausgebildeten Teil der Schongauerstraße. Am westlichen Ende dieser Straße ist die Einfahrt für den Anlieferverkehr vorgesehen. Dieser wird mit acht bis zehn Lkw pro Tag eingeschätzt. In wenigen Fällen werden Waren auch durch eine Spedition an die Kunden ausgeliefert. Hierbei handelt es sich um 8 m lange 7,5 t-Lkw ohne Anhänger. Parallel zur Permoser Straße verläuft zudem eine Feuerwehrumfahrt.
Die bauliche Gestalt des Möbelmarktes soll die vom Investor als „Quartier“ bezeichnete neue Angebotsphilosophie unterstützen, die preiswerte und dennoch geschmackvolle Möbel jenseits des klassischen Segmentes und des Discountbereiches zum Inhalt hat. Der Eingangsbereich eröffnet neben dem direkten Zugang zu den sich unmittelbar anschließenden Verkaufsflächen im Erdgeschoss den Aufgang in das zweite mit einem Flachdach versehene Verkaufsgeschoss. In der Eingangszone ist auch ein Kinderhort vorhanden. Die Lagerflächen sind zum größten Teil im Erdgeschoss angeordnet. Basierend auf den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 wird das gesamte Areal mit Gehölzen aus Laubbäumen umgrünt. Ebenso erhält die Kundenstellplatzanlage einen dichten Baumbestand. Das beschriebene Planungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das zur Ansiedlung des Möbelmarktes vorgesehene Grundstück ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden. Damit sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens „Möbelmarkt Paunsdorf“ hinreichend definiert. Der Vorhabenträger kann somit die von ihm beabsichtigte Investition eines Möbelmarktes mit einer Angebotsergänzung zum örtlich bereits vorhandenen Möbelsortiment realisieren. Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze wird auf 10700 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Vorgabe darf das Kernsortiment des Möbelmarktes (Möbel, Küchenmöbel, Kücheneinbaugeräte einschließlich Teppiche und Bodenbeläge als nicht zentrenrelevantes Randsortiment) maximal 8000 m² Verkaufsfläche betragen. Für ein das Kernsortiment ergänzendes betriebstypisches, aber zentrenrelevantes Randsortiment wurde die Verkaufsfläche auf 2700 m² begrenzt. Zusätzlich wird hier das dazugehörige Einzelhandelssortiment beschränkt. Danach sind

- Beleuchtungskörper, Elektro-Installationsbedarf, Zubehör
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen

zulässig. Nicht zulässig sind die nachstehend aufgeführten Branchen bzw. Sortimente mit Zentrenrelevanz:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheit, Kosmetik,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Bücher, Schreib- und Spielwaren,
- Bekleidung, Schuhe, Sport,
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinektronik sowie Geräte der Telekommunikation, Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör soweit sie nicht zu den Kücheneinbaugeräten zählen,
- Musikalien, Tonträger, Bildträger,
- Antiquitäten, Kunst,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse,
- Uhren, Schmuck,
- Sportgroßgeräte.

Neben der oben definierten Hauptnutzung ist außerdem ein Restaurant zur gastronomischen Versorgung der Kunden während der Öffnungszeiten zulässig. Weiterhin darf eine Hausmeisterwohnung im Sinne einer betriebsbezogenen Wohnung in den Möbelmarkt eingeordnet werden.

Die bei den oben erläuterten Festsetzungen wichtige Nutzungskategorie Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen Nr. I.1.1.1 und Nr. I.1.1.2. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck

betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Flächen sind dann keine Verkaufsflächen, wenn sie nicht dauerhaft oder saisonal, sondern kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mit anzurechnen. Die Bereitstellungsfläche im Möbelmarkt für die Selbstabholung bezahlter Ware, die nicht vom Kunden betreten wird, zählt demnach nicht zur Verkaufsfläche.

Begründung:

1. Gegenstand des Planverfahrens ist ein Möbelmarkt mit insgesamt 10700 m^2 Verkaufsfläche. Über ein Gutachten (vgl. Pkt. 4.7.) wurde geprüft ob diese Dimensionierung städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Insbesondere wurde im Gutachten nachgewiesen, dass durch die Verkaufsflächendimensionierung des Möbelmarktes die im Stadt-Umland-Vertrag mit der Stadt Taucha geregelte Funktionsabtretung im Möbelsektor (vgl. Pkt. 4.5.) gesichert ist und dies auch bei Wahrnahme der im Vertrag festgelegten Option der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 35000 m^2 gewährleistet bleibt. Eine diesbezügliche Verletzung des Stadt-Umland-Vertrages mit der Stadt Taucha liegt also nicht vor.
   Mit dem im Gutachten geführten Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für die verbrauchernahe Versorgung und die Versorgungszentren in der Stadt Leipzig sowie für die Innenstadt der Nachbargemeinde Taucha ist die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 10700 m² begründet (vgl. Pkt. 4.7.). Die ermittelte Größenordnung der Umsatzumverteilung gegenüber dem Möbelhaus in Taucha ergab keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Taucha (vgl. Pkt. 4.7.).
2. Der Anteil des Kernsortiments (einschließlich nicht zentrenrelevanter Sortimente) ist auf maximal 8000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an der Verkaufsfläche ist im Planvorhaben auf ca. 25 % beschränkt. Das Erfordernis entsprechender Festsetzungen zur Zulässigkeit und Beschränkung des Einzelhandels, insbesondere zum Anteil zentrenrelevanter Handelssortimente, ergibt sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2003 und des Regionalplanes Westsachsen (vgl. Pkt. 4.1.) sowie aus den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes Zentren der Stadt Leipzig (vgl. Pkt. 4.3.)
   Mit der Begrenzung der zulässigen Handelsfläche im Möbelkern- und in den zentrenrelevanten Sortimenten wird das Ziel verfolgt, dass von den möglichen Umsatzumverteilungseffekten keine wesentlichen städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne der Entstehung von Geschäftsleerständen in den Leipziger Versorgungszentren sowie der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind.
   Nach dem Gutachten (vgl. Pkt. 4.7.) können vom Planvorhaben voraussichtlich Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in seinem Einzugsgebiet ausgelöst werden. Die verbrauchernahe Versorgung sowie die im Versorgungsraum Ost gelegenen Versorgungszentren sind aber nicht berührt, da keine oder nur sehr geringfügige Überschneidungen mit den relevanten Angeboten des Planvorhabens existieren. Allerdings wird eine Wettbewerbsauseinandersetzung mit Betrieben der Leipziger Innenstadt und dem benachbarten Paunsdorf Center stattfinden. Hier ist aber nicht von städtebaulich relevanten Auswirkungen auszugehen.
   Das Gutachten bestätigt das Einfügen des Planvorhabens in den im Landesentwicklungsplan 2003 für Leipzig abgegrenzten oberzentralen Einzugsbereich. Da die ermittelte Umsatzumverteilungsquote, die durch das Planvorhaben gegenüber Einzelhandelsbetrieben mit planprojektrelevanten Angeboten in den zentralen Orten des Umlandes sowie anderen Möbelanbietern im Umland ausgelöst wird, generell unter 10 % liegt, besteht auch hier kein Indiz für raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen (vgl. Pkt. 4.7.).
   Unter Beachtung des Stadt-Umland-Vertrages mit der Stadt Taucha wurde der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsfläche auf 2700 m² für ein das Kernsortiment ergänzendes betriebstypisches, aber zentrenrelevantes Randsortiment mit zusätzlicher Beschränkung des zugehörigen Einzelhandelssortimentes für die Innenstadt der Nachbargemeinde Taucha geführt.
   Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Festsetzungen der Verkaufsflächen für das Kernsortiment und des ergänzenden Randsortimentes wurde sowohl in der Status-quo Betrachtung der Funktionsabtretung als auch unter Beachtung der im Stadt-Umland-Vertrag festgelegte Option der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 35000 m² in Taucha nachgewiesen (vgl. Pkt. 4.7.).

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ = 0,8** ist in Bezug auf die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße für den Möbelmarkt mit seinen definierten Verkaufs- und Lagerflächen sowie die notwendigen Pkw-Stellplätze und Verkehrsflächen erforderlich. Diese intensive bauliche Nutzung wird durch die festgesetzte **Geschossflächenzahl GFZ = 1,2** gesichert. Auf die Festsetzung eines Höchstmaßes für die **Zahl der Vollgeschosse** wurde verzichtet. Statt dessen wurde auf die im Bebauungsplan Nr. 170 für das Plangebiet maximal zulässige **Traufhöhe = 16 m** zurückgegriffen und für den Möbelmarkt übernommen. Damit besteht ein hinreichender Spielraum für die Höhengestaltung. Andererseits wird die Fernwirkung des geplanten Möbelmarktes auf die Umgebung begrenzt.

8.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Der vom Vorhabenträger konzipierte Baukörper des Möbelmarktes ermöglicht die Festsetzung einer analogen und ausschließlich durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche.

8.4. Flächen für Stellplätze sowie für Zu- und Abfahrten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen 254 Stellplätze sowie für die notwendigen Zu- und Abfahrten fest.

8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zur Minimierung der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Stellplätze so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder an ihrem Rand versickern kann.

8.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet werden entlang der Permoser Straße die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags = 65 dB(A) und nachts = 50 dB(A) der DIN 180059 durch den Verkehrslärm überschritten. Damit waren zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen für die der Straße zugewandten Außenbauteile von Büroräumen oder Ähnlichem festzusetzen. Diese basieren auf dem vom Ingenieurbüro Dr. Kiebs und Partner GmbH erstellten Schallgutachten vom 25.06.1999.
Zum Schutz des westlich des Plangebietes gelegenen Hotels und für das Boardinghouse hat das Ingenieurbüro Dr. Kiebs und Partner GmbH im Auftrag des Vorhabenträgers eine Prognose der Schallimmissionen10 infolge des Anlieferverkehrs, der Technik und des Parkplatzlärmes für den Möbelmarkt erstellt. Danach bestehen gegen die Errichtung des geplanten Möbelmarktes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die Einhaltung des Orientierungswertes für den Nachtzeitraum nach DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft wird im Durchführungsvertrag durch einen entsprechenden Passus geregelt.

8.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Neben der vorgeschriebenen Durchgrünung der Kundenstellplatzanlage (Pflanzmaßnahme P3) sind die Pflanzflächen P1 und P2 an den Geltungsbereichsgrenzen zur Umgrünung des Vorhabens vorgesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen insbesondere der aus stadtökologischen und stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Neuanlage von Bepflanzungen. Die auf den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 basierenden Maßnahmen sind aus städtebaulicher Sicht zur Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes erforderlich. Sie verbessern überdies die Aufenthaltsqualität und unterstützen die Minderung der Eingriffe in die Natur und Landschaft. Näheres ist hierzu im Umweltbericht (Abschnitt 9) ausgeführt. Die Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.
Einer Anregung des Tiefbauamtes11 folgend, wurde festgesetzt, dass in der Pflanzfläche P2 für einen Zugang von der Permoser Straße mit einer maximalen Breite von 2 m die Unterbrechung der Pflanzung zulässig ist. Eine weitere vorgeschlagene fußläufige Anbindung an den westlich vom Plangebiet befindlichen Geh- und Radweg wurde jedoch nicht durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht, weil dadurch die beabsichtigte Trennung zwischen dem Kunden- und Anlieferverkehr aufgegeben werden muss. Überdies sprechen sicherheitstechnische Belange gegen die Vermischung des fußläufigen Kundenverkehrs mit dem motorisierten Anlieferverkehr.
Bezogen auf den östlichen Randbereich des Flurstückes 955, Schongauerstraße, verlangen die Stadtwerke Leipzig GmbH12, dass für Baumstandorte in der Pflanzfläche P2 ein Mindestabstand von 2,50 m von der Baummitte bis zur Rohrleitungsaußenkante der bestehenden Fernwärmeleitung einzuhalten ist. Im Ausnahmefall wird einer Abweichung vom Mindestpflanzabstand gestattet, wenn geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) ausgeführt werden.
Der Mindestabstand zwischen Schutzmaßnahme und Außenkante Fernwärmeleitung beträgt dann 1,00 m bei Zustimmung der Stadtwerke Leipzig. Einer Überpflanzung mit flachwurzelnden Sträuchern kann zugestimmt wer-

9 DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987; Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987.
10 Gutachten-Nr.: 3180803 vom 22.08.2003, Objekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“. Verfasser: Dr. Kiebs und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz.
11 Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 14.10.2003 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 „Möbelmarkt Paunsdorf“
12 Stellungnahme vom 11.05.2005.

den. Bei Aufgrabungen an der Rohrleitung infolge von Havarie- bzw. Schadensfällen werden die Sträucher zur Baufeldfreimachung auf Kosten des Grundstückseigentümers entfernt.
Die im Anhang 1 aufgeführten Pflanzlisten dienen zur Orientierung. Die festgesetzten Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern. Ebenso bewirkt die festgesetzte Bindung der Anpflanzungen an eine definierte Pflanzfläche eine stadtgestalterische und ökologisch hinreichende Pflanzdichte. Dem gleichen Aspekt dient auch die festgesetzte Durchgrünung der Stellplatzanlage. Dafür werden die Stellplätze mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen voneinander getrennt. Das größtenteils durch bauliche Befestigungen und durch abgestellte Pkw geprägte Erscheinungsbild solcher Anlagen wird damit aufgelockert und die Stellplatzfläche zugleich gegliedert. Darüber hinaus entsteht durch den festgesetzten Pflanzschlüssel bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

8.8. Örtliche Bauvorschriften
Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Flachdach als Dachform orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Im Bebauungsplan Nr. 170 ist diese Flachdachform ebenfalls vorgeschrieben, um die Dachlandschaft im Stadtteilzentrum zu harmonisieren. Diese akzeptable Stadtgestaltung begrenzt die Fernwirkung der Gebäude.

9. Umweltbericht
9.1. Vorbemerkungen
Zunächst war im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist. Die Planung sieht einen Möbeldiscounter mit 10700 m^2 Verkaufsfläche vor. Gemäß § 3b UVPG liegt eine UVP-Pflicht für ein Vorhaben dann vor, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale der Anlage 1 vorliegen. Im vorliegenden Fall könnte Nr. 18.6. der Anlage 1 „Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ einschlägig sein. Die Schwellenwerte von 5000 m² Geschossfläche sind mit den geplanten 10700 m² Verkaufsfläche erfüllt. Ein weiteres Tatbestandsmerkmal der Nr. 18.6. liegt aber darin, dass sich das Planungsgebiet im bisherigen Außenbereich befinden muss. Die für den Bau des Möbeldiscounters vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist auf dieser Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist ausdrücklich ausgeschlossen. Um die Realisierung des Möbeldiscounters zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 268 aufgestellt. Somit liegt das Tatbestandsmerkmal Außenbereich hier nicht vor. Nr. 18.6. ist daher nicht einschlägig. Als „Auffang"-Vorschrift könnte Nr. 18.8. „Vorhaben in sonstigen Gebieten“ einschlägig sein. Voraussetzung ist ein Vorhaben der Nummern 18.1. bis 18.7. in sonstigen Gebieten. Das liegt hier vor. Die Tatbestandsmerkmale sind somit erfüllt. Nr. 18.8. der Anlage 1 zum UVPG begründet eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß den Kriterien der Anlage 2.
Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist eine UVP-Pflicht des Vorhabens zu verneinen, da das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung sowohl der Merkmale des Vorhabens, seines Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt.
Dennoch werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung im folgenden, dem § 2a BauGB angelehnten Umweltbericht dargestellt. Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) wurde aber verzichtet, weil die Belange von Natur und Landschaft bereits bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.

9.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
Schutzgut Menschen
Wie bereits unter 8.6. ausgeführt, weist eine Schallimmissionsprognose nach, dass das nördliche Plangebiet durch den Verkehr auf der Permoser Straße belastet wird. Andererseits entstehen durch den Anlieferverkehr keine unzulässigen Lärmimmissionen für das westlich des Geltungsbereiches befindliche Hotel und Boardinghouse. Die aus dem Verkehrslärm resultierende Belastung des Arbeitsumfeldes hält sich jedoch in Grenzen, weil sich dieses überwiegend im Möbelmarkt befindet. Durch eine entsprechende Ausbildung der Umfassungskonstruktion des Gebäudes können die Lärmimmissionen beherrscht werden. Bei längeren Tätigkeiten im Freien, die aber für die Mitarbeiter des Möbelmarktes selten vorkommen, ist insbesondere in der Nähe der Permoser Straße eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich der Lärmeinwirkungen zu verzeichnen.

Schutzgüter Flora und Fauna
Die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) ist die dominierende Pflanzenart des ruderalisierten Geländes. Darüber hinaus sind innerhalb der Ruderalflur kleinere Flächen mit fortgeschrittener Pioniervegetation auf nährstoffreichen Standorten zu beobachten. Dazu zählen auch die einzeln stehende Stieleiche (Quercus robur)

und die zwei Gehölzgruppen aus jeweils zwei Birken (Betula pendula) bzw. zwei Stieleichen im nordwestlichen Plangebiet (siehe hierzu Bestandsplan im Anhang 3). Der Stammdurchmesser der etwa 10 bis 15 Jahre alten Gehölze beträgt rd. 20 bis 25 cm. Infolge der wenigen Gehölzgruppen bestehen nur geringe Rückzugs- und Nistmöglichkeiten. Deshalb wurden ausnahmslos „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) beobachtet. Das nördlich der Permoser Straße gelegene Paunsdorfer Wäldchen wird vom geplanten Möbelmarkt nicht beeinträchtigt. Hier wirkt sich eher die stark befahrene Permoser Straße negativ auf diese parkähnliche Waldgesellschaft aus.

Schutzgut Boden

Folgendes geologisches Normalprofil ist zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	***Geologische Bezeichnung***	***Geologisches Alter***
2 bis 6 m	*Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel*	*Quartär, Saalekaltzeit*
4 bis 5 m	*Sand (Schmelzwassersand)*	*Quartär, Saalekaltzeit*
3 m	*Geschiebemergel*	*Quartär, Saalekaltzeit*
18 m	*Sand und Kies (Flussschotter)*	

Die Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig viel oberes Grundwasser und bilden damit den oberen Grundwasserleiter (GWL 1.4). Weiterhin können innerhalb des Geschiebemergels ebenfalls schichtwasserführende Sandhorizonte in wechselnden Tiefen auftreten. Im Plangebiet steht unter der Oberbodenschicht ein Geschiebelehm an, der aus Feinsand-Gemischen besteht. Neben dem Geschiebemergel wurde insbesondere in der Saalekaltzeit auch Geschiebesand abgelagert. Dem Geschiebesand fehlen aber infolge der Auswaschungen während des Abschmelzens des Festlandeises die tonigen Bestandteile13. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter und besitzt dadurch eine sehr geringe natürliche Reliefenergie. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehört zu einem weitläufigen Bereich, in dem Fahlerden vorherrschen. Das Ausgangsmaterial der Fahlerden besteht aus Lößlehm bis schluffreicher Geschiebedecksand über Geschiebelehm bzw. -mergel. Im Plangebiet wurde der Boden durch die anthropogene Nutzung (insbesondere gärtnerische Nutzung) z.T. stark verändert.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Sinne des § 9 i.V.m. § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Hinsichtlich der Bodenarten (Seltenheit, Natürlichkeit, Reproduzierbarkeit) und der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Biotopentwicklungspotenzial, Filter- und Puffervermögen, Versiegelungsgrad) ist eine mittlere Bedeutung des Bodens im Plangebiet festzustellen. Wegen der anthropogenen Veränderungen ist dieser nicht besonders wertvoll. Die lehmigen Substrate machen ihn schlecht durchlässig. Gegenüber

- *Veränderungen des Grundwasserhaushaltes,*
- *Mechanischen Belastungen/Verdichtungen,*
- *Erosion, und*
- *Schadstoffeintrag,*

ist der Boden im Plangebiet gering empfindlich.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasservorkommen ist stark abhängig von dem geologischen Aufbau sowie den Durchlässigkeiten der einzelnen geologischen Schichten und ihrer Verwitterungsbildungen. Der oberflächennahe geologische Aufbau ist geprägt durch die elster- und saalekaltzeitlichen Eisvorstöße und -rückzüge. Dadurch kam es zur Ablagerung mehrerer mächtiger Grundmoränenhorizonte, die sich durch einen wechselhaften Aufbau von Geschiebelehm, Geschiebesand und -kies sowie Schmelzwassersand auszeichnen. Unter dieser Grundmoränenschicht liegen frühsaalekaltzeitliche Flussschotter. Die dauerhaften Grundwasserleiter liegen in diesem Bereich. Der Flurabstand dieses geschützten Grundwasserleiters liegt bei ca. 20 m. Auf Grund der Geschiebelehmschichten von rd. 3 m ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. Allerdings bestehen durch Schichtausfälle trennender Geschiebemergelhorizonte lokal hydraulische Verbindungen zwischen den Grundwasserleitern. Damit besteht die Gefahr von lokalen Schadstoffeinträgen in den obersten Grundwasserleiter (GWL 1.4). Im Bereich des Plangebietes müssen Trinkwasserschutzzonen nicht beachtet werden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Klima

Da insbesondere mit Großgehölzen bestandene Flächen fehlen, sind geländeklimatisch keine Frischluftentstehungsgebiete im Plangebiet vorhanden. Das bestätigte auch eine am 04.12.2003 im Amt für Umweltschutz, Sach-

13 Baudenbacher, R: Erdgeschichte Nordwestsachsens, Naturkundemuseum Leipzig (Hrsg.), Leipzig, 1994.

gebiet Stadtökologie, durchgeführte Konsultation zu den Resultaten der Stadtklimauntersuchung von 199714. Danach ist die lokalklimatische Situation durch ein intensiv überwärmtes Gewerbegebiet der Kategerie Ü1 als höchste Form der Überwärmung im Stadtgebiet gekennzeichnet. Das heißt, die Stadtklimabefliegung erbrachte für das Stadtteilzentrum mit dem Paunsdorf Center den Status einer ausgeprägten Wärmeinsel ohne Kaltluftbahnen. Infolge der Überwärmung durch die dichte und großflächige Bebauung bzw. Versiegelung ist somit das Areal bioklimatisch als ungünstig zu werten (S1-Gebiet mit negativen Auswirkungen für das Stadtklima). Der Standort für den geplanten Möbelmarkt ist die einzige schwach ausgeprägte Kaltluftfläche mit sehr kleinen Kaltluftinseln. Positive Auswirkungen für das Mikroklima bleiben aber sehr beschränkt, weil die Grundstücksfläche für den Möbelmarkt nur rd. 6 % der Gesamtfläche des Stadtteilzentrums umfasst. Das geländeklimatisch wichtige Paunsdorfer Wäldchen und die westlich und östlich angrenzenden Sukzessionsflächen als Frischluftentstehungsgebiete mit hoher stadtklimatischer Bedeutung werden aber in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Luft

Die Luftqualität im am östlichen Stadtrand gelegenen Plangebiet ist im Wesentlichen durch die vorhandene Vegetation, den Straßenverkehr und das umliegende Gewerbe beeinflusst. Wegen der Lage unmittelbar südlich der Permoser Straße als stark befahrene Verkehrsachse sind insbesondere verkehrsbedingte Luftschadstoffe kritisch zu bewerten. Rastermessungen in der Stadt Leipzig hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubniederschläge erbrachten für das Plangebiet die folgenden Ergebnisse.

Rastermessungen gasförmiger Komponenten und Staubniederschläge in der Stadt Leipzig						
Komponente	**Maß-einheit**	**Jahres-Mittel**	**98-Perzentil**	**Grenzwerte**		
				Arithmetischer Jahresmittelwert	**98 % der Jahres-mittelwerte**	**8-h-Mittel**
$NO_2$15	µg/m³	25 - 30	60 - 65	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	160 (23. BImSchV) 200 (TA-Luft)	
Ozon[15]	µg/m³	45 - 50	120 - 125			110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM10[15,] 16	µg/m³	20 - 22		40 (EU-RL 1999/30)		
Benzol17	µg/m³	1,8 – 2,5		10 (23. BImSchV)		
Ruß[15]	µg/m³	1,9 – 2,7		8 (23. BImSchV) 14 (TA-Luft)		

Die Bewertung der Luftqualität erfolgte durch den Vergleich der in der 22./23. BImSchV sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der tabellarischen Übersicht aufgeführt sind. Die Auswertung der Rastermessungen im Messnetz Leipzig ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte.

Schutzgut Landschaft

Das sich im Naturraum „Leipziger Land“ befindende Plangebiet ist durch den Landschaftstyp „Urbane Landschaft“ gekennzeichnet. Dieser Landschaftstyp weist eine vorwiegende Bebauung und anthropogene Nutzung der Böden auf. Die landwirtschaftliche Nutzung ist – soweit überhaupt vorhanden – auf Restflächen zurückgedrängt worden. In den Randbereichen der „Urbanen Landschaften“ sind insbesondere die Siedlungen mit größeren Gärten strukturreich durchgrünt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die städtebauliche Dominanz des voluminösen Gebäudes des Paunsdorf Centers geprägt. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist im Plangebiet sehr beschränkt. Die Naturnähe ist durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen (Paunsdorfer Wäldchen) zurückgedrängt. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes kann von einer völligen technischen Überformung gesprochen werden.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Derartige Schutzgüter sind weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nachfolgende tabellarische Übersicht fasst die Ergebnisse der Raumempfindlichkeit der betrachteten Schutzgüter zusammen. Gleichzeitig sind Wechselwirkungen zwischen den gegenseitigen Wirkzusammenhängen zwischen den Schutzgütern im Bestand ableitbar. So schützt der Boden wegen seiner schlechten Durchlässigkeit das

14 Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997.
15 Jahresbericht 2002 des Landesamtes für Umwelt und Geologie.
16 PM10 sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich < 10 µm. Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.
17 IVU-Bericht: Berechnung der Kfz-bedingten Immissionskonzentrationen für das Leipziger Hauptstraßennetz, November 1995.

Schutzgut Wasser. Andererseits vermindert diese Bodeneigenschaft die Neubildungsrate für das Grundwasser.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern			
Schutzgut	**Beeinträchtigung**	**Bedeutung/Empfindlichkeit**	**Ökologisches Risiko**
Mensch	- Lärm- und Schadstoffbelastung durch rollenden und ruhenden Verkehr	- Geringe Empfindlichkeit im Arbeitumfeld innerhalb des Möbelmarktes, hohe Empfindlichkeit im engen Außenbereich (Vorbelastung durch Verkehrslärm auf der Permoser Straße)	Gering bis mittel
Boden	- Anthropogene Veränderungen	- Natürlichkeit und Biotopentwicklungspotenzial mäßig und anthropogen beeinflusst - Geringe Empfindlichkeit wegen schlechter Durchlässigkeit	Gering
Wasser	- Störungen wegen bedingt wasserführender Schmelzwassersande (oberer Grundwasserleiter)	- Geschützter Hauptgrundwasserleiter - Verminderte Grundwasserneubildungsrate wegen geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten	Gering
Luft, Klima	- Eintrag von Staub und Schadstoffen (Straßenverkehr)	- Intensive Erwärmung des Stadtteilzentrums mit dem Paunsdorf Centers - Frischluftentstehungsgebiete außerhalb des Centers in näherer Umgebung mit hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen - Keine kritischen Luftschadstoffkonzentrationen	Gering bis mittel
Flora, Fauna	- Lärm- und Schadstoffimmissionen	- Geringe Empfindlichkeit der Flächen gegen Versiegelung	Mittel
Landschaftsbild	- Völlige technische Überformung	- Geringer Wert in Bezug auf Vielfalt, Naturnähe und Eigenart	Gering

Der Zustand des Bodens beeinflusst auch die quantitative und qualitative Zusammensetzung der Vegetationsdecke, die infolge der anthropogenen Veränderungen aber eine mäßige Natürlichkeit aufweist. Boden, Vegetation und Kleinklima sind wiederum die maßgeblichen Faktoren bei der Ausbildung von Habitaten für die Fauna, die jedoch infolge der strukturarm ausgeprägten Vegetationsdecke nicht sehr zahlreich vorhanden sind.
Die insbesondere durch die Errichtung des Paunsdorf Centers entstandene ungünstige bioklimatische Erwärmung wird sich durch die mit dem Möbelmarkt eintretende verhältnismäßig geringe Zunahme der Versiegelung nicht erhöhen. Es bleiben auch negative Auswirkungen für das Stadtklima aus, weil bestehende Frischluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt werden.

9.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist beabsichtigt, auf dem unbebauten Gelände westlich vom Paunsdorf Center ein Möbelmarkt mit maximal 10700 m² Verkaufsfläche zu errichten. Hierbei stellt die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ = 0,8** und die dadurch entstehende Bodenversiegelung die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Plangebietes dar. Damit ist die Obergrenze für sonstige Sondergebiete für die maximal mögliche Überbauung des Grundstückes nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Sie wird wegen der vorgesehenen intensiven baulichen Nutzung in Bezug auf die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße erforderlich. Nur so lassen sich das Möbelmarkt mit seiner bebauten Fläche von rd. 12500 m², die 254 Pkw-Stellplätze sowie die Verkehrsflächen in das Plangebiet einordnen und wirtschaftlich realisieren.

9.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 268 handelt es sich um eine Planung, die über ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 gelegt wird. Es ist somit ein Plangebiet im Innenbereich, in dem Bauplanungsrecht nach § 30 BauGB herrscht. Dem Bebauungsplan Nr. 170 wiederum liegt im Wesentlichen räumlich und inhaltlich als Vorgängerplan der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Einkaufs- und Gewerbegebiet Leipzig-Nordost, Lehdenweg“ zugrunde. Dieser Plan wurde am 02.03.1992, also vor dem 01.05.1993 rechtskräftig. Deshalb war bei seinem Aufstellungsverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Ablösung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 durch den Bebauungsplan Nr. 170 erfolgte, weil sich gezeigt hat, dass bei der Größe des Plangebietes und der Verschiedenheit der Vorhaben die Regelungsdichte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht ausreichte, die Belange der Stadtentwicklung langfristig zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 waren aber keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ebenso wurden keine Erweiterungen oder Nachverdichtungen des Plangebietes vorgenommen. Eine Nutzung mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft, zum Beispiel in Form einer höheren Grundflächenzahl, trat gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht hinzu. Daher konnte auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 wird die Intensität der zulässigen Flächenausnutzung (Versiegelung) im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 170 nicht erhöht. Das im Entwurf des Rechtsplanes für den Möbelmarkt Paunsdorf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 - eine Intensivierung der Flächenausnutzung ist nicht vorgesehen. Deshalb ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht anzuwenden ➔ § 21 Abs. 2 BNatSchG: „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 [Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz] nicht anzuwenden... „[18]

Somit wird für den Ausgleich des mit der Investitionsabsicht verbundenen Eingriffes in die Natur und Landschaft die Regelung im § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wirksam. Danach ist der Ausgleich nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung infolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 zulässig war. Dennoch sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nachfolgend werden deshalb die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes mit seinen negativen Folgen für die betrachteten Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut Menschen

Wie unter Abschnitt 8.6. dargelegt, werden die Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf der Permoser Straße durch ein festgesetztes resultierendes Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Büros oder Ähnlichem als passive Lärmschutzmaßnahme beachtet.

Schutzgüter Flora und Fauna

Die Lage der in Frage kommenden grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahme P1

Entlang des Fußweges an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf dem Baugrundstück standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 15 m untereinander zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der städtebaulich-gestalterischen Markierung von Wegeachsen und dem Ausgleich für die Rodungen der wenigen vorhandenen Gehölze im Plangebiet.

Maßnahme P2

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit wenigstens einem standortgerechten Laubbaum je angefangene 250 m². Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und trägt zur Minderung des durch die künftige Versiegelung verbundenen Eingriffes in die Natur und die Landschaft bei.

Maßnahme P3

Für vier Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Neben der Abschwächung des durch die künftige Versiegelung verbundenen Eingriffes in die Natur und die Landschaft dient diese Maßnahme insbesondere zur Schaffung eines Grünvolumens zur Bindung von Luftschadstoffen.

Schutzgut Boden

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind.

Schutzgut Wasser

Die zur Minderung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme dient auch dem Schutzgut Wasser und trägt zu dessen Ressourcenschonung bei.

Schutzgut Klima

Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser reduzieren sich zumindest die kleinklimatischen Auswirkungen infolge der eintretenden Versiegelung.

Schutzgut Luft

Im Hinblick auf die Luft gibt es kaum Auswirkungen durch den Möbelmarkt. Maßnahmen bezüglich der Luftqualität sind deshalb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht enthalten.

18 Hinweis: § 21 BNatSchG ist keine Rahmenbestimmung im Sinne des § 11 BNatSchG - vielmehr gilt die Vorschrift unmittelbar (siehe § 11 BNatSchG) und ist in ihrem Regelungsgehalt abschließend!

Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Für diese Schutzgüter sind spezielle Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entbehrlich.

9.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Schutzgut Menschen

Insgesamt werden durch Bebauung des Flurstückes Nr. 959 mit einem Möbelmarkt die Lebens- und Wohnbedingungen für die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung nicht beeinträchtigt. Für deren Bewohner sind mit dem Möbelmarkt keine negativen Auswirkungen verbunden. Das mit dem Bauvorhaben verbundene ökologische Risiko wird als gering eingeschätzt.

Schutzgüter Flora und Fauna

Es erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den künftig versiegelten Flächen, verbunden mit der vollständigen Zerstörung der dort bestehenden Lebensräume und damit den Entzug der Existenzbedingungen für Flora und Fauna. Durch die Schaffung des Baurechtes können anlagebedingt 22244 m² bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Betroffen ist insbesondere die vorhandene Ruderalflur auf dem Gelände. Aber auch die bereits erwähnten fünf Laubbäume fallen dem Vorhaben zum Opfer. Ebenso zwei Linden (Tilia cordata), die der westlichen Grundstückszu-fahrt weichen müssen. Es handelt sich hierbei um Jungbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 6 bis 7 cm, die vor Jahren straßenbegleitend im Zuge der Schongauerstraße gepflanzt worden sind. Die im Plangebiet vorhandene Flora und Fauna besitzt überwiegend ein starkes Regenerationsvermögen und hohes Verbreitungspotenzial. Die dort lebenden Arten (hauptsächlich Ubiquisten) müssen in gleichwertige Lebensräume ausweichen. Das naheliegende Paunsdorfer Wäldchen ist allerdings strukturell völlig andersartig als die zur Bebauung vorgesehenen offenen Flächen. Deshalb besteht im Plangebiet wegen dieser beachtlichen Beeinträchtigung ein mittleres ökologisches Risiko.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden infolge

- der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden,
- des Verlustes von Lebensräumen und aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung,

ein naturschutzfachlicher Konflikt in Form einer unvermeidbaren Beeinträchtigung. Mit der Schaffung des Baurechtes können anlagebedingt ca. 80 % der bisher unversiegelten Flächen versiegelt werden. Die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen wird als hoch bewertet. Im Bereich des Bodens kommt es auf den, durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) bei den zu erwartenden baubedingten Aktivitäten zu einer Verdichtung des Oberbodens mit starker Störung des Gas- und Wasserhaushaltes.

Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, kann hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung gesprochen werden, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tieflockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann. Betriebsbedingt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Trotz der insgesamt hohen Versiegelung ist das ökologische Risiko bezüglich des Bodens wegen seiner schlechten Durchlässigkeit als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet ist gering bis mittel, da trotz des geringen Grundwasserneubildungsvermögens wasserführende Schmelzwassersande in Oberflächennähe auftreten können. Die Flächenversiegelung erhöht sich infolge der geplanten Baumaßnahme erheblich. Für die Grundwasserneubildungsrate ist das ökologische Risiko dennoch gering, weil sich diese infolge der Bodenverhältnisse ohnehin kaum verändert. Somit kann das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen, das rechnerisch mit einer Menge von 179,23 l/s anfällt19, wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht dem ökologischen Kreislauf zugeführt werden. Eine Ableitmöglichkeit für dieses Regenwasser ist die direkte Einleitung in den „Gewändegraben“ nördlich der Permoserstraße (Einleitung im Graben auf ein Sohlhöhenniveau von 127,15 m ü. NN).

Dazu muss aber diese über 30 m breite Straße durchörtert werden. Darüber hinaus beträgt die maximale Einleitmenge für das Gewässer nur 75 l/s, so dass in jedem Fall eine aufwändige Rückhaltung in entsprechender Dimension notwendig wird20. Die Begrünung des Flachdaches des Möbelmarktes mit dem damit verbundenen Speicher- und Rückhalteeffekt sowie verzögerten Ablauf des Niederschlagswassers wurde aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht in Erwägung gezogen. Aus gleichen Gründen ist auch die Anordnung der Kundenstellplätze auf dem Dach des Möbelmarktes zur Reduzierung der versiegelten Fläche im Plangebiet verworfen worden.

19 Regenspende r_{15} = 125 l/s x ha; Regenhäufigkeit: n = 1.
20 Mitteilung des Amtes für Umweltschutz vom 10.11.2003.

Hinzu kommt, dass das zwischen Permoser Straße und Gewändegraben zu querende Flurstücksareal für einen Zulaufgraben bzw. eine Rohrleitung dinglich zu sichern ist. Auch eine Anbindung an das Ringgrabensystem des westlich gelegenen „Treff-Hotels“ und Ableitung in westlicher Richtung ist denkbar. Hier schließt sich eine Rohrleitung an, die ebenfalls in den „Gewändegraben“ mündet. Bei dieser Variante sind ebenfalls Beschränkungen für die Ableitmenge zu erwarten. Außerdem ist die Zustimmung von den Betreibern des Ringgrabens erforderlich. Nach Aussage21 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH kann aber das von den Dach- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Da sich ein von diesem Unternehmen betriebener Staukanal DN 2200 in der Schongauerstraße befindet, ist im Vergleich zu den anderen Varianten eine problemlose Einleitung auf kurzem Wege gegeben.
Deshalb hat sich der Vorhabenträger für diese Variante entschieden. Infolge dieser Ableitung in die Vorflut wird ein mittleres ökologisches Risiko für das Schutzgut Wasser eingeschätzt.

Schutzgut Klima
Mit der verhältnismäßig geringen Nutzungsintensivierung durch die Errichtung des Möbelmarktes wird keine weitere signifikante Verschlechterung des örtlichen Bioklimas erwartet. Durch die Bebauung fällt die thermische Ausgleichsfläche der ruderalen Wiesenbrache weg. Die Versiegelung dieser Fläche führt damit anlagebedingt zu Veränderungen (z.B. stärkere Erwärmung, geringere Luftfeuchtigkeit). Obwohl mit den Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser auch für ein angenehmes Kleinklima gesorgt wird, kann damit die klimatische Ausgleichsfunktion der ruderalen Wiese nicht voll ersetzt werden. Obwohl mit dem Bau des Möbelmarktes sich weder das Mikro- noch das Makroklima verbessert, sind trotzdem keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für das bestehende Stadtklima zu befürchten. Das liegt an dem bereits jetzt erreichten Status eines intensiv erwärmten Gebietes, der klimatisch durch den Möbelmarkt nicht weiter verschlechtert werden kann. Geländeklimatisch wichtige Flächen, wie das nördlich gelegene Paunsdorfer Wäldchen als Frischluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung werden durch die Planungsabsicht in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt. Für das Schutzgut Klima wird ein mittleres ökologisches Risiko angenommen.

Schutzgut Luft
Die Luft ist im Plangebiet von geringer Empfindlichkeit. Wegen der deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegenden Belastungen sind trotz der nahe liegenden Permoser Straße kaum Auswirkungen auf die Luftqualität anzunehmen. Darüber hinaus gibt es durch das Bauvorhaben kaum Auswirkungen auf die Luftqualität. Deshalb besteht in Hinsicht auf die Luft nur ein geringes ökologisches Risiko.

Schutzgut Landschaft
Das Landschaftsbild ist von geringer Empfindlichkeit. Mit der Realisierung der Investitionsabsicht tritt eine Verbesserung auf, weil das bestehende Siedlungsgebiet an seinem nördlichen Rand städtebaulich gefasst wird. Durch die geplante Errichtung des Möbelmarktes als bauliche Ergänzung des vorhandenen Gebäudeensembles wird das Landschaftsbild hinsichtlich der Eigenart nicht beeinträchtigt. Das mit dem Vorhaben einhergehende ökologische Risiko wird für das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Die das Plangebiet einnehmende ruderale Wiesenbrache ohne historisch/kultureller Bedeutung wird durch den geplanten Möbelmarkt abgelöst. Die Bebauung behebt damit den gewissen städtebaulichen Missstand, den die bislang unbebaute Fläche an markanter Stelle des Stadtteilzentrums bildete. Andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Deshalb gilt in Bezug auf die Kulturgüter in Hinsicht auf das Bauvorhaben ein geringes ökologisches Risiko.

Wechselwirkungen
Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Schutzgut	**Beeinträchtigung**	**Vermeidung/Verminderung**
Mensch	- Lärm- und Schadstoffbelastung durch rollenden und ruhenden Verkehr	- Eingrünung des Plangebietes - Passive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich
Boden	- Flächenversiegelung	- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen
Wasser	- Flächenversiegelung - Reduzierung der Grundwasserneubildung - Störungen wegen bedingt wasserführender	- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen

21 Mitteilung der Kommunalen Wasserwerke GmbH vom 12.11.2003.

	Schmelzwassersande (oberer Grundwasserleiter)	
Luft, Klima	- Entfernen der Vegetationsdecke - Bebauung und Versiegelung - Eintrag von Staub und Schadstoffen (Straßenverkehr)	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Flora, Fauna	- Flächenverlust durch Versiegelung - Verlust von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums - Lärm- und Schadstoffimmissionen	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Landschaftsbild	- Keine	- Eingrünung und Fassung des Plangebietes

Deutlich ist das bestehende mittlere ökologische Risiko für die Flora und Fauna zu erkennen, das durch Bepflanzungen in den Randzonen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und innerhalb der Kundenstellplatzanlage abgeschwächt werden soll. Der im Plangebiet beheimateten Flora und Fauna können in der näheren Umgebung nur bedingt adäquate Lebensräume angeboten werden. Ebenso ist festzustellen, dass für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser nur eingeschränkte Verminderungs- oder gar Vermeidungsmaßnahmen bestehen. Allerdings werden hier durch die vorhandene schlechte Durchlässigkeit des Bodens die ökologischen Risiken begrenzt.

9.6. Zusammenfassung

Das insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Fauna, Klima sowie teilweise bei den Schutzgütern Boden und Wasser entstehende Defizit kann neben einer wasserdurchlässigen Stellplatzausbildung hauptsächlich durch grünordnerische Maßnahmen mit einer insgesamt geringeren ökologischen Wertigkeit gegenüber jener der jetzigen Bestandssituation abgeschwächt werden. Die anderen betrachteten Schutzgüter werden dagegen nicht maßgeblich beeinträchtigt. Positiv schlägt zu Buche, dass mit dem Möbelmarkt auf einer geplanten Baufläche ein nach 1990 entstandener Siedlungskörper endlich städtebaulich vollendet wird und sich dadurch die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes verbessert.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind durch die Stadt Leipzig keine Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich bis auf die der Stadt Leipzig gehörenden Flächen der Schongauerstraße, die zur verkehrsgerechten Ausbildung der Zufahrten des Anlieferbereiches im westlichen und des Kundenparkplatzes im östlichen Plangebiet benötigt werden, ausnahmslos in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB, sind nicht notwendig.

11. Kosten

Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vollständig vom Vorhabenträger getragen.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Flächenbilanz der im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellten Bebauung.

Bezeichnung der Fläche	Fläche in m²	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte Flächen	**198**	**22483**
Möbelmarkt	-	12129
272 Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise	-	3061
Erschließungsstraßen, Zufahrten	-	7054
Schongauerstraße, Ausbildung der Zufahrten	198	239
Unversiegelte Flächen	**28079**	**5794**
Ruderalflur (Wiesenbrache)	28038	-
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-	5794
Baumscheiben Schongauerstraße, Ausbildung der Zufahrten	41	-
Gesamtflächengröße des Plangebietes	**28277**	**28277**

Leipzig, den

Kunz

Leiter
des Stadtplanungsamtes

Anhang:

Anhang 1: Hinweise
Anhang 2: Pflanzlisten
Anhang 3: Bestandsplan

Anhang 1*: *Hinweise

1. Archäologische Funde

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, dass entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 08.04.2005 das Plangebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Im direkten Umfeld befinden sich wertvolle archäologische Kulturdenkmale (Kulturlandschaft). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten – das betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

2. Baugrunduntersuchungen

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtenverhältnisse wird die Durchführung standortbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei hierbei abgeteuften Bohrungen ist Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) beachten.

3. *Lärmschutz*

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf der Permoser Straße sollte die vorgesehene Hausmeisterwohnung nach Möglichkeit in die lärmabgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden.

4. Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bauleitplanes befindlichen Flächen sind nach dem im Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich, vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.
Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG in Kenntnis zu setzen.

Anhang 2: Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus x thuringiaca „Fastigata“	-	Thüringische Säulen-Eberesche
Carpinus betulus „Fastigata“	-	Säulenförmige Hainbuche
Acer platanidis „Olmstedt“	-	Berg-Ahorn
Acer rubrum „Scanlon“	-	Rot-Ahorn

Pflanzliste 2

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinos	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	*Hainbuche*
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Tilia cordata	-	Winter-Linde

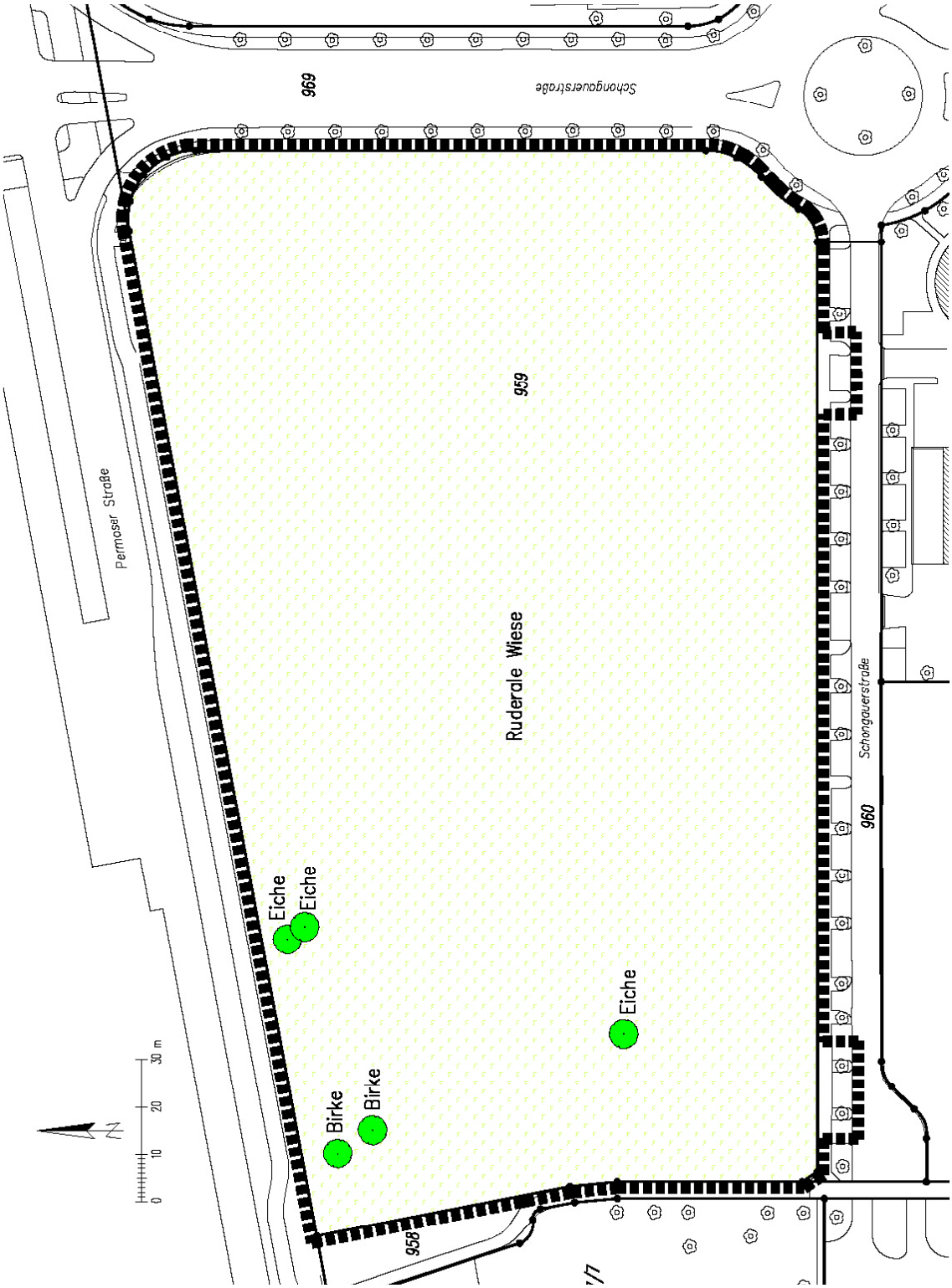
Pflanzliste 3

Für die Bodendecker werden folgende Arten empfohlen:

Hedera helix	-	Efeu
Chaenomeles japonica	-	Scheinquitte
Vinca minor	-	Immergrün
Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubennessel
Geranium macrorrium	-	Storchschnabel

Pflanzliste 4

Als Klettergehölze können verwendet werden:

Weinrebe	-	Vitis vinifera
Wilder Wein	-	Parthenocissus
Efeu	-	Hedera helix)
Knöterich	-	*Polygonum aubertii*

Anhang 3: Bestandsplan