



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 334 Merseburger-/ Miltitzer Straße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Burghausen - Rückmarsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

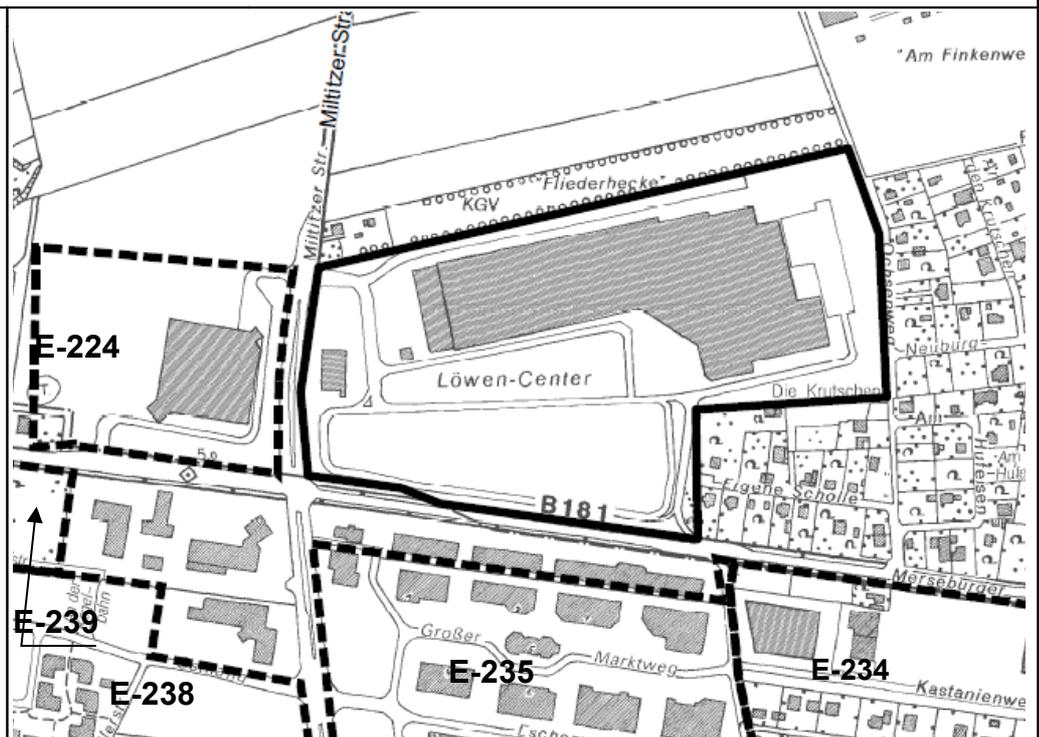
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E-224
"Autohaus Saxe"

Bebauungsplan Nr. E-234
"Wohn-, Misch- und Sondergebiet"

Bebauungsplan Nr. E-235
"Mischgebiet / Gewerbegebiet"

Bebauungsplan Nr. E-238
„Ortszentrum Rückmarsdorf“

V+E-Plan Nr. E 239
„Büro- und Geschäftshaus an der B 181“



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. EINLEITUNG	1
1. Lage und Größe des Plangebietes	1
2. Planungsanlass und -erfordernis.....	1
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4. Verfahrensdurchführung.....	4
B. Grundlagen der Planung	5
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*.....	5
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	5
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	5
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	9
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	9
5.5 Soziale Infrastruktur.....	9
5.6 Technische Infrastruktur.....	9
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur.....	9
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	10
6. Planerische und rechtliche Grundlagen*.....	11
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	11
6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2003.....	12
6.1.3 Flächennutzungsplan.....	13
6.1.4 Landschaftsplan.....	13
6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	13
6.2 Sonstige Planungen.....	14
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo).....	14
6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren".....	14
6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung".....	17
6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen".....	17
6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr".....	17
7. Umweltbericht.....	17
7.1 Einleitung.....	17
7.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	18
7.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	18
7.4 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht.....	19
7.5 Festlegung des Umfanges der Ermittlung der Umweltbelange	20
7.6 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und deren Überwachung.....	21
7.7 Zusammenfassung	21
8. Ergebnisse der Beteiligungen	22
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	22
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	23
8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf.....	24
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	25
8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf.....	26
9. Städtebauliches Konzept	27

C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	29
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	29
11.	Gliederung des Plangebietes.....	29
12.	Baugebiete	30
12.1	Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)	30
12.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
12.1.1.1	Zulässige Verkaufsfläche	30
12.1.1.2	Zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Hauptsortimente.....	32
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
12.1.2.1	Grundflächenzahl	33
12.1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	34
12.1.3	überbaubare Grundstücksflächen	34
12.1.4	Stellplätze.....	35
12.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
12.2	Gewerbegebiet.....	36
12.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	36
12.2.1.1	Ausschluss der zentrenrelevanten Hauptsortimente.....	36
12.2.1.2	Ausschluss von Wohnnutzungen	37
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung	37
12.2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	37
12.2.2.2	Größe der Geschossfläche	37
12.2.3	überbaubare Grundstücksflächen	38
12.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	38
13.	Verkehrsflächen.....	38
14.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	39
15.	Regenrückhaltebecken.....	40
16.	Grünordnerische Festsetzungen	40
16.1	Private Grünfläche	40
16.2	Begrünung der Baugebiete.....	41
16.2.1	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	41
16.2.2	Begrünung der Gebäude	41
16.2.3	Begrünung der Stellplatzanlagen	42
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	44
17.	Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet.....	44
17.1	Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.....	44
17.2	Entwicklung der Nahversorgung im Gebiet und im Umfeld.....	44
17.3	Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld.....	44
18.	Bodenordnende Maßnahmen.....	44
19.	Umsetzung und Kosten	44
20.	Flächenbilanz.....	45

Anhang: I. Hinweise
II. Pflanzempfehlungen
III. Zusammenfassende Erklärung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Burg-
hausen - Rückmarsdorf. Es wird umgrenzt von der Kleingartenanlage "Fliederhecke", dem Och-
senweg, der Merseburger Straße und der Miltitzer Straße. Das Gebiet hat eine Größe von ca.
11 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung
zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betrof-
fenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10
dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren (STEP „Zentren“), der
nunmehr auch die im Jahr 2000 nach Leipzig eingemeindeten Gebiete untersucht und in das
Netz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren einbindet, wurden für den Versorgungsraum
Altwest stadtstrukturelle Versorgungsdiskrepanzen festgestellt. Diese werden insbesondere
durch die großflächigen Fachmarktzentren „Löwecenter“ und „Löwenpark“ verursacht, da sich
an diesem peripher gelegenen Standort ungefähr die Hälfte der im Versorgungsraum Altwest
vorhandenen Verkaufsflächen konzentrieren.

Das „Löwecenter“, welches vorrangig auf den Individualverkehr ausgerichtet ist und nur unzu-
reichend vom ÖPNV erschlossen wird, wurde aufgrund seiner Lage und Qualität im STEP
„Zentren“ nicht als ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Der Anlass für die Planung sind somit die konkreten Missverhältnisse im Versorgungsraum Alt-
west sowie die bestehenden Möglichkeiten auf der geltenden planungsrechtlichen Grundlage,
dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. /
Löwecenter“, jederzeit eine massive Erweiterung oder Sortimentsänderung für das „Lö-
wecenter“ vorzunehmen. 1990-91 hatte die damals eigenständige Gemeinde Bienitz die An-
siedlung eines Einkaufszentrum zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten (auch für Leipzi-
ger) im Blick. Gegenstand war das konkrete Vorhaben eines Investors. Zweck des am 3.5.1991
als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzun-
gen für die Realisierung dieses konkreten Vorhabens zu schaffen. Die Festsetzungen gehen
aber weit über das eigentliche Ziel der Aufstellung hinaus. Dass mit dem Bebauungsplan eben-
so bezweckt worden wäre, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für spätere Erweiterun-
gen des Vorhabens oder für weitere Einzelhandelsvorhaben zu schaffen, ist den vorliegenden
Unterlagen nicht zu entnehmen.

Dies hätte auch im Widerspruch zu der vom Regierungspräsidium Leipzig am 30.5.1991 erteil-
ten Genehmigung und der ihr zugrunde liegenden landesplanerischen Beurteilung vom
20.3.1991 gestanden. Dem Genehmigungsschreiben nach wurde ausdrücklich die "*Bebau-
ungsplanung für das Vorhaben 'Einkaufszentrum Burghausen' - Verkaufsfläche Foodmarkt
4500 m² [...] in Beachtung der landesplanerischen Beurteilung [...] genehmigt*".

Die landesplanerische Beurteilung kam zu dem Ergebnis: "*Die Ansiedlung eines Einkaufszen-
trums [...] ist möglich in folgender Dimension:*

Food-Markt	4.500 qm Verkaufsfläche
Getränkemarkt	500 qm Verkaufsfläche
Möbelmarkt	6.000 qm Verkaufsfläche
Baumarkt	7.000 qm Verkaufsfläche
Gartencenter	800 qm Verkaufsfläche
Shopzone	4.500 qm Verkaufsfläche

Fachmärkte für Textilwaren und Elektrowaren sind dem Oberzentrum Stadt Leipzig vorbehalten."

Dennoch wurden in dem Bebauungsplan dementsprechende Festsetzungen zur Begrenzung des Vorhabens oder zur Begrenzung weiterer Entwicklung (z.B. hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsflächen oder der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe) nicht getroffen. Dies soll und muss nun nachgeholt werden.

Die Erforderlichkeit der Planung beruht im Wesentlichen auf der Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen so verändern, dass , einerseits den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche entsprochen, andererseits aber auch den Betreibern innerhalb bestimmter Grenzen Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten werden. Die entsprechende Überplanung des - im krassen Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig stehenden - am 07.06.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencenter“ ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich. Nur so kann der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet dahingehend verändert werden, dass das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt gewährleistet werden kann.

Zudem ergibt sich angesichts des derzeitigen Zustandes im Plangebiet ein Planungserfordernis aus § 1 Abs. 5 BauGB vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie dahingehend, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu entwickeln.

Ferner können nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens diejenigen Belange, die für die im vorliegenden Fall beabsichtigte Rücknahme bestehender Baurechte wesentlich sind, umfassend und abschließend ermittelt und in eine sachgerechte Abwägungsentscheidung eingestellt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

a) Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „D-Zentrum Leutzsch“, "D-Zentrum Neulindenau" und „D-Zentrum Jupiterstraße“ sowie „C-Zentrum Lindenauer Markt“ und „B-Zentrum Suttgarter Allee“ – als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB (Näheres dazu siehe Kap. 6.2.2) – beizutragen.

Damit soll den Interessen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – speziell im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche – sowie der Innenentwicklung der Stadt gedient werden.

b) Berücksichtigung des STEP „Zentren“

Die Aussagen des STEP "Zentren" 2009 (RB IV – 1544/09) – als auf die Erhaltung und Ent-

wicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Berücksichtigung finden sollen dabei die aktuellen Erkenntnisse und Zielstellungen des STEP "Zentren" 2009 sowie die Liste der in Leipzig zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente ("Leipziger Sortimentsliste"). Beide sollen insbesondere bezogen auf ihre konkrete Bedeutung für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die auf die Erhaltung und Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche bezogenen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt (siehe Kap. 6.2.2) auf dafür geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

c) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Löwencenters sollen, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist, angemessen berücksichtigt werden, um im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile für diese Nutzungen zu vermeiden.

d) Sicherung der Versorgung im Ortsteil

Für den Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf besitzt das Löwencentrum – wegen der unzureichenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil selbst - eine Nahversorgungsfunktion die grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden soll.

e) Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen

Mit Blick auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche soll eine Begrenzung der vorhandenen Verkaufsflächen bzw. die Regulierung der Zulässigkeit einzelner Sortimente erfolgen. Maßstab des künftig Zulässigen sollen die vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen sein.

f) Schaffung von Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben

Unter Beachtung des weiteren Umfeldes des Plangebietes soll im Plangebiet – unter Berücksichtigung vor allem der Ziele a) und b) – ein Baugebiet ausgewiesen werden, innerhalb dessen gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die auf der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigungsfähig gewesen wären.

g) Begrenzung der zulässigen Baumasse

Es sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche so an den Bestand angepasst werden, dass unter Wahrung gewisser Entwicklungsspielräume die bislang vorhandene Baumasse des bestehenden Einkaufszentrums festgeschrieben wird. Die auf der Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. E-223 mögliche zulässige Baumasse soll verringert werden.

h) Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sollen Festsetzungen getroffen werden, welche geeignet sind, den Anteil der Versiegelung von Flächen zu reduzieren sowie den Anteil der Begrünung im Plangebiet zu erhöhen.

i) Erhaltung von Grünstrukturen und Entwicklung einer stärkeren Durchgrünung

Zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen innerhalb des weitgehend versiegelten Plangebietes sollen die vorhandenen, das Gebiet umrandenden begrüneten Flächen dauerhaft als solche gesichert und der Bebauung entzogen werden. Damit soll auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur verträglichen Einbindung des Löwencenters in das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden.

Zur Entwicklung einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes sollen innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünstrukturen gesichert und weitere Grünstrukturen geschaffen werden. Dazu sollen nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gebäude sowie Stellplatzanlagen begrünt werden. Die stärkere Durchgrünung soll auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zur grünordnerischen Gliederung des Plangebietes sowie zur verträglichen Einbindung des Löwencenters in das Orts- und Landschaftsbild leisten.

k) Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzungen

Es sollen Festsetzungen zu Maßnahmen getroffen werden, welche bei Umsetzung zur Verbesserung der Wohnbedingungen in den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastigung beigetragen können. Dies gilt entsprechend auch für die angrenzenden Kleingärten.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBIV-1315/08, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2008 vom 04.10.2008	17.09.2008
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2009 vom 07.11.2009	10.11 bis 24.11.2009
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	04.11.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	12.01.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 01/2012 vom 07.01.2012	17.01. bis 16.02.2012
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	14.12.2012 / 07.01.2013

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurde eine erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert bzw. ergänzt wurden:

- a) Aufhebung der Teilbereiche A und B zur Regelung des zentrenrelevanten Einzelhandels (Näheres siehe Kap. 8.5 und 12.1.1 dieser Begründung)
 - b) Anpassung der Verkaufsflächenzahl (Näheres siehe Kap. 8.5 und 12.1.1.1 dieser Begründung)
 - c) Festsetzung einer Verkehrsfläche (Näheres siehe Kap. 8.5 und 13 dieser Begründung).
- ci)

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Da ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt oder der Träger öffentlicher Belange berührt waren, wurde eine erneute Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt (§ 4a Abs. 3 BauGB). Aufgrund eines Postrücklaufes wegen nicht mehr aktueller Postadresse wurde eine Bürgerin am 07.01.2013 erneut mit aktueller Adresse angeschrieben.

Näheres zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes*

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Natürliche Böden sind im ebenen Plangebiet durch Überbauung und Versiegelung nicht mehr vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst sind. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor.

Regionalplanerisch ist im Plangebiet oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und –lehm nicht flächendeckend verbreitet. Im Geschiebemergel und –lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können. Der anstehende Geschiebemergel und –lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Der tiefere Untergrund wird einheitlich von glazifluvialen Kiesen und Sanden sowie Geschiebemergel und –lehm und darunter folgenden Tertiärablagerungen (Tone, Schluffe, Sande, Braunkohle) gebildet.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist die natürliche oberflächennahe Schichtenabfolge unterschiedlich stark antropogen beeinflusst (z.B. Auffüllungen)

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung im **Plangebiet** wird durch die Nutzung als Einkaufscenter mit regionalem Einzugsbereich bestimmt. Die Anordnung der Gebäude und Nutzungen entspricht dem eines typischen Einkaufscenters auf der „grünen Wiese“. Ein großer Parkplatz mit einer Kapazität von etwa 1.550 Stellplätzen ist dem Centergebäude vorgelagert, so dass er von der Hauptzufahrtsstraße (Merseburger Straße) gut einsehbar ist.

Die über den Parkplatz miteinander verbundenen Zufahrten von der Merseburger Straße und der Miltitzer Straße und die darauf aufbauende innere Verkehrserschließung teilt das Gebiet des „Löwencenters“ in drei unterschiedliche Bereiche:

- der größte Teil mit dem Centergebäude und dem kleineren (nördlichen) Teil der Stellplatzanlage
- dem mittleren Teil der ausschließlich den Stellplätzen – südlich der inneren Erschließungsstraße - dient und
- das an der Miltitzer Straße gelegene Fast-Food-Restaurant mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Das **Centergebäude** ist auf einem L-förmigen Grundriss errichtet worden und teilt sich in einen niedrigeren (westlichen) und höheren (östlichen) Abschnitt. Die Nettogrundfläche des Centergebäudes beträgt insgesamt ca. 44.700 qm. Davon umfasst das Erdgeschoss ca. 29.500 qm und ein Obergeschoss ca. 15.200 qm. Das Untergeschoss mit technischen Räumen umfasst ca. 100 qm. Die Größe der westlich an das Gebäude angrenzenden Freiverkaufsfläche beträgt etwa 930 qm.

Der Haupteingang zum „Löwencenters“ befindet sich im östlichen Teil des Centergebäudes in der Mitte einer, die beiden Schenkel miteinander verbindenden Diagonalen. An den Haupteingang schließt sich die Passage an, die sich in östliche Richtung fortsetzt und die verschiedenen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erschließt.

Der **östliche Abschnitt** des Centers wurde teilweise zweigeschossig errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich ein SB-Warenhaus, welches die Passage im Norden begrenzt. Um die Passage gruppieren sich ferner ein Elektromarkt, ein Zoomarkt, ein Lebensmitteldiscounter; ein Bekleidungsmarkt und ein Drogeriemarkt. Zusätzlich liegen an der Passage noch 17 größere und kleinere Shops mit Service- und Dienstleistungsangeboten sowie gastronomische Einrichtungen. Über den im Zentrum der Passage gelegenen Rollsteig erreicht man das Obergeschoss mit einem Möbelmarkt sowie zwei weiteren Fachgeschäften für Schuhe und Arbeitskleidung, einem Sanitätshaus und einem Buchladen. Sowohl das Erdgeschoss wie auch das Obergeschoss wurden auf der Grundlage einer Baugenehmigung im letzten Jahr umgebaut.

Der **westliche Abschnitt** des Centers ist nur eingeschossig errichtet worden. Hier befindet sich ein Baumarkt mit den sich westlich an das Gebäude anschließenden dazugehörigen Freiverkaufsflächen. Der Baumarkt besitzt einen eigenen Eingang, ist nicht über die Passage zu erreichen und wurde auf der Grundlage einer Baugenehmigung im letzten Jahr umgebaut.

Die Bereiche für die Anlieferung und die Auslieferung befinden sich an den nach Norden und Osten ausgerichteten Rückseiten des Gebäudes.

Auf einem separaten Grundstück befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Fast-Food-Restaurant mit dazugehörigem Parkplatz.

Aufgrund der flächenintensiven Nutzungen und der auf den PKW-Kunden ausgerichteten Struktur des Einkaufszentrums ist das Plangebiet bzw. sind die darin liegenden Baugrundstücke weitestgehend durch bauliche Anlagen überdeckt.

Im **Umfeld** des Plangebietes sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorhanden:

- im Norden
 - ein Wohnhaus an der Miltitzer Straße
 - der Kleingartenverein „Fliederhecke“ mit ca. 20 Parzellen
 - wiederum nördlich zum Gartenverein und dem Wohnhaus befinden sich Ackerflächen
- im Osten
 - der Siedlungsbereich von Neuburghausen mit kleineren und größeren Einfamilienhäusern zwischen Ochsenweg, Elster-Saale-Kanal und Merseburger Straße und deutlich überwiegender Wohnnutzung
 - nördlich der Siedlung Neuburghausen befindet sich zwischen Ochsenweg und Elster-Saale-Kanal der Kleingartenverein „Am Finkenweg“ mit ca. 130 Parzellen
- im Süden
 - der westlich des Ochsenwegs gelegene Teil der Siedlung Neuburghausen um die Straße Eigene Scholle
 - südlich der Merseburger Straße, liegen Gewerbeflächen, die überwiegend durch Fachmärkte belegt sind:

- gegenüber der Siedlung Neuburghausen befinden sich verschiedene Fachmärkte (u.a. Kamine, Möbel), ein Autohändler, Hotel mit Gasstätte, eine Mus-terhaussiedlung und andere gewerbliche Einrichtungen
- gegenüber dem Parkplatz des „Löwencenters“ und östlich der Miltitzer Straße liegt ein Fachmarkzentrum mit zahlreichen größeren und kleineren Gewerbe-mietern, wie z. B. einem Discounter, einem Autoteilehandel, , einem Fahrrad-handel sowie Schuh- und Bekleidungsgeschäften.
- westlich der Miltitzer Straße befindet sich ein Autohaus

im Westen - westlich der Miltitzer Straße und nördlich der Straße Am Sandberg befindet sich ein weiteres Autohaus, nördlich daran angrenzend befinden sich Ackerflächen

Anhaltspunkte dafür, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes erforderlich wäre, diesen Bebauungsplan nicht aufzustellen, sind nicht feststellbar.



Abb.: Luftbild mit Plangebiet

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Die **Lärmsituation** im Plangebiet und dessen Umfeld wird durch die Geräusche der gewerblichen Nutzungen wie auch den Verkehrslärm der Merseburger Straße bestimmt. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büro Dr. Kiebs (Gutachten Nr. 5020111 vom 28.01.2011) wurde die aktuelle Vorbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Siedlung Neuburghausen untersucht.

Hinsichtlich der südlich der Merseburger Straße außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen konnte festgestellt werden, dass die Geräusche, die von den gewerblichen Einrichtungen südlich der Merseburger Straße (überwiegend Handelseinrichtungen) ausgehen, nur schwach bzw. gar nicht in der Siedlung Neuburghausen wahrgenommen werden. Zudem werden die Geräusche vom Straßenverkehrslärm der Merseburger Straße überlagert.

Innerhalb des Plangebietes wird die gegenwärtige schalltechnische Situation durch den Betrieb des Löwencenters und des Fastfood-Restaurants bestimmt. Dabei werden die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft insbesondere durch den Verkehr auf den Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen, den Anlieferverkehr, den Warenumschlag und die Entsorgung sowie durch die technischen Anlagen hervorgerufen. Der orientierenden Beurteilung wurden Unterlagen zugrunde gelegt, die hinsichtlich der Parkplätze auf einer Begutachtung des Ingenieurbüro AKIB aus dem Jahr 2004 beruhen. In diesem Gutachten wurde sich wiederum auf eine Verkehrszählung vom Sommer 1999 bezogen. Wegen der Abnahme der Frequentierung des Parkplatzes in den folgenden Jahren wurden die 1999 ermittelten Zahlen bereits um 5% reduziert, so dass im Gutachten von 2004 von 1.792 Kfz pro Tag an der Einfahrt Merseburger Straße, 4.128 Kfz pro Tag an der Einfahrt Miltitzer Straße sowie 5.950 Kfz pro Tag an der Ausfahrt Miltitzer Straße, insgesamt also einer Bewegungshäufigkeit von ca. 11.900 Bewegungen pro Tag auf dem Parkplatz ausgegangen wurde. In die aktuelle orientierende Beurteilung wurde die Bewegungshäufigkeit von 2004 übernommen, gleichwohl aufgrund der deutlich verbesserten Nahversorgungssituation in den angrenzenden Ortsteilen davon ausgegangen werden kann, dass ein Rückgang der Frequentierung gegenüber 2004 von mindestens 5 % wahrscheinlich ist.

Hinsichtlich der anzunehmenden Geräuschimmissionen der LKW auf dem Betriebsgelände, ist nach Angaben des Centermanagement mit täglich insgesamt ca. 50 Lkw bzw. Transportern zu rechnen. Die Warenanlieferungen finden an den entsprechenden Andockstellen statt, die im Osten und Norden entlang des Baukörpers angeordnet sind.

Bezüglich der technischen Anlagen im Löwencentrum wurde bei der orientierenden Beurteilung ein Gutachten des Ingenieurbüro AKIB aus dem Jahr 2007 berücksichtigt sowie eigene Messungen des mit der orientierenden Beurteilung beauftragten Ingenieurbüro Dr. Kiebs durchgeführt.

Im Ergebnis der orientierenden Beurteilung konnte festgestellt werden, dass es im Tagzeitraum durch die derzeitigen Nutzungen lediglich für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung im Bereich der Straße Eigene Scholle zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis max. 2,7 dB(A) kommt. Diese Überschreitungen stehen im Zusammenhang mit der Zufahrt zum Löwencentrum von der Merseburger Straße. Im Nachtzeitraum sind hingegen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der Bebauung Ochsenweg 16 (Überschreitung bis max. 1,1 dB(A) sowie bis max. 1,9 dB(A) bei dem im Außenbereich gelegenen Wohnhaus Miltitzer Straße 11 (Immissionsrichtwert: 45 dB(A)) feststellbar. Die Überschreitungen resultieren aus der Abfahrt der wenigen Kunden und Mitarbeiter nach 22.00Uhr sowie nächtlichen Anlieferungen. In der Mehrzahl der Nachtstunden kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärm ist gem. der Lärmkarte der Stadt Leipzig festzustellen, dass auf den Grundstücken entlang der Merseburger Straße bis in eine Tiefe von ca. 60-70 m zur Merseburger Straße am Tag Geräuschpegel von > 60 dB(A) und in der Nacht Geräuschpegel von > 55 dB(A) bis in eine Tiefe von ca. 50-60 m auftreten.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der dortigen Nutzungen unbewohnt. Ebenso ist die überwiegende Mehrheit der Umgebung durch gewerbliche Nutzungen geprägt und unbewohnt.

Die angrenzenden Kleingartenvereine „Fliederhecke“ und „Am Finkenweg“ dienen ausschließlich der Erholung. In den wärmeren Jahreszeiten kann es zwar zu längeren temporären Aufenthalten (verlängerte Wochenenden) kommen, jedoch sind solche Nutzungen keine dauerhaften Wohnnutzungen, die im Übrigen nicht zulässig wären.

Östlich und südöstlich grenzt die Siedlung Neuburghausen mit ihren Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Innerhalb der Siedlung Neuburghausen befinden sich ca. 143 Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Einige der größeren Grundstücke werden im Zuge der Veräußerung geteilt, so dass sich die Siedlung in einem andauernden Prozess der Nachverdichtung befindet. Schätzungsweise wohnen gegenwärtig in der Siedlung ca. 250 Personen.

Weitere Wohngebiete befinden sich im Ortsteil Rückmarsdorf überwiegend südlich der Merseburger Straße angrenzend an die an der Straße gelegenen Gewerbeflächen und nördlich des Elster-Saale-Kanals im Ortsteil Burghausen. Insgesamt wohnt im Umkreis von ca. 2 km zum Löwencentrum der weitaus größte Teil der Bevölkerung der beiden Ortsteile. Entsprechend dem Ortsteilkatalog 2012 Stadt Leipzig (Amt für Statistik und Wahlen) lebten zum 31.12.2011 im Ortsteil 4.713 Personen in 2.242 Haushalten.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut, so dass nur ein sehr geringer Anteil an Freiflächen existiert. Eine größere zusammenhängende Freifläche befindet sich im Osten, angrenzend an die benachbarten Einfamilienhausgrundstücke. Innerhalb dieser ca. 1,3 ha großen Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Zudem hat sich entlang der angrenzenden Straßen ein schmales Grünband entwickelt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich mit Ausnahme der Apotheke im Löwencentrum keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist über die Merseburger Straße / Am Sandberg (B 181) und die Miltitzer Straße an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Hauptan- und -abfahrt zum Center erfolgt über die Miltitzer Straße. Ferner besteht die Möglichkeit von der Merseburger Straße aus rechts in das Gelände des Centers einzufahren. Eine Ausfahrtsmöglichkeit besteht derzeit an dieser Stelle nicht.

Bei der Ausfahrt in die Miltitzer Straße kommt es aufgrund der zu gewährenden Vorfahrt für den Verkehr auf der Miltitzer Straße immer wieder zu längeren Rückstaus während der Haupteinkaufszeiten. Im Bereich der Einmündung in die Miltitzer Straße kann es im Zusammenhang mit dem neu errichteten Radweg zwischen Burghausen und der Merseburger Straße zur Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer, insbesondere der in Richtung Burghausen fahrenden Radfahrer kommen.

Um dieses Gefährdungspotenzial zu mindern, wurde nach Meinung der Polizeidirektion Leipzig sowie des Verkehrs- und Tiefbauamtes die Zulässigkeit einer Möglichkeit zum rechts Ausfahren auf die Merseburger Straße im Bereich der aktuellen Einfahrt geprüft.

Im Ergebnis zieht eine zusätzliche Möglichkeit zum rechts Ausfahren keine verkehrstechnisch notwendigen Änderungen im Zuge der Bundesstraße nach sich. Aus verkehrsplanerischer Sicht hat die Erweiterung der bestehenden Zufahrt von der B 181 durch eine Ausfahrt "rechts raus" keine Folgen für die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der B 181. Statt dessen entlastet diese zusätzliche Möglichkeit auf die Merseburger Straße rechts auszufahren den Knoten Miltitzer Straße/Ein- und Ausfahrt Löwencent. Eine Umsetzung dieser zusätzlichen Ausfahrmöglichkeit nach rechts auf die Merseburger Straße kann zu gegebener Zeit auf der Grundlage einer mit allen Beteiligten abgestimmten verkehrsplanerischen Untersuchung erfolgen.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Parkplatz mit etwa 1.550 Stellplätzen. Dieser wird durch die Hauptzufahrtsstraße in einen kleineren nördlichen und größeren südlichen Bereich getrennt. Beide Parkplatzflächen können umfahren werden. Das Plangebiet ist über die Buslinie 62, welche zwischen Böhlitz-Ehrenberg und Lausen verkehrt, sowie über die Buslinien 130 und 131, welche zwischen Leipzig und Markranstädt bzw. Merseburg verkehren, an den ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung ist aufgrund der hohen Taktzeiten als unzureichend anzusehen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht die Notwendigkeit entlang der Miltitzer Straße den bestehenden Geh- und Radweg zu verbreitern.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Grundsätzlich wird zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen.

Energie- und Gasversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar. Im Gebiet werden zum Zweck der Stromversorgung Nieder- und Mittelspannungsanlagen betrieben. Die Gasversorgung erfolgt über Gasmitteldruckleitungen, die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung im Abstand von ca. 60m zur westlichen Grenze des Plangebietes eine Ferngasleitung DN 300. Änderungen an den vorhandenen Anlagen sind seitens des Versorgungsunternehmens gegenwärtig nicht beabsichtigt

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann gesichert werden, da eine Erschließung des Baugebietes entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH möglich ist.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Plangebiet und in den angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen.

Östlich und parallel zur o.g. Ferngasleitung verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 900 einschließlich der erforderlichen Kabeltrasse. Seitens des Versorgungsunternehmens wurde ein Verfahren zur grunddienstlichen Sicherung der Leitungen eingeleitet. Weiterhin besteht eine Trinkwasserleitung VW 150 GGG, welche im Plangebiet entlang der Miltitzer Straße auf den Flurstücken 180/4 und 180/9 verläuft. Diese Leitung ist ent-

sprechend der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom Eigentümer der betreffenden Grundstücke zu dulden. Zur Versorgung der Siedlung Neuburg-hausen wurde am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Merseburger Straße und der Straße Eigene Scholle eine Trinkwasserleitung DN 100 verlegt. Eine entsprechende Vereinba-rung zur dauerhaften Inanspruchnahme dieser Fläche wurde zwischen dem Versorgungsunter-nehmen und dem Grundstückseigentümer vereinbart.

Änderungen an allen vorhandenen Anlagen sind seitens des Versorgungsunternehmens ge-genwärtig nicht beabsichtigt.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird über den wasserwirtschaftlichen Anlagenbestand im Gebiet und aus dem Löschwasserteich östlich des Centergebäudes gedeckt.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Ab-wasserleitungen entsorgt werden. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das östlich des Centergebäudes gelegene Regenrückhaltebecken, das gleichzeitig als Löschwasserteich dient. Parallel zur Trinkwasserhauptversorgungsleitung verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 800. Seitens des Versorgungsunternehmens wurde ein Verfahren zur grunddienstlichen Sicherung der Leitung eingeleitet.

Änderungen an allen vorhandenen Anlagen sind seitens des Versorgungsunternehmens ge-genwärtig nicht beabsichtigt.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen*

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Sächsische Staatsregierung hat am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und somit den seit 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst . Der LEP 2013 wurde gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 bekannt gemacht.

Der Landesentwicklungsplan enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind verbindliche Vor-gaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, abschließend abge-wogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Siche-rung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die Stadt Leipzig ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft, darüber hinaus ist sie Teil der Metropolregion „Mitteldeutschland“, die Metropolregionen sol-len „funktionale Verflechtungsräume ... Motoren der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung mit internationaler Bedeutung und Erreichbarkeit“ sein.

Folgende Ziele haben für das Planungsgebiet besondere Bedeutung und können im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung finden:

- Ziel 2.3.2.3 - Einkaufszentren mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sollen nur in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden (Integrationsgebot)
- Ziel 2.3.2.4 - Einzugsbereiche großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sollen den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot)
- Ziel 2.3.2.5 - weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen darf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)

Den genannten Zielen wird im vorliegenden Fall dadurch entsprochen, dass sich die Festsetzungen zur künftig zulässigen Verkaufsfläche am vorhandenen Bestand orientieren und damit einer weiteren Ausdehnung des großflächigen und kleinflächigen innenstadtrelevanten Einzelhandels entgegengewirkt wird. Insbesondere wird dadurch die Versorgungsfunktion und Attraktivität und letztlich eine entsprechende Funktionsfähigkeit der angrenzenden Nachbargemeinden und Städte, wie z.B. Markranstädt (Grundzentrum) und Schkeuditz (Mittelzentrum) aufrechterhalten.

Die Planung entspricht darüber hinaus den im LEP 2013 formulierten Zielstellungen hinsichtlich der Sicherung der verbrauchernahe Grundversorgung innerhalb des Verflechtungsbereiches unter Anerkennung des Eigenbedarfes der Gemeinden und der Ableitung der Planungsziele aus integrierten Entwicklungsplänen (STEP Zentren).

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2003

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere den folgenden raumordnerischen und regionalplanerischen Zielen des RPIWS 2008 Rechnung getragen:

- Ziel 5.1.1. - Beschränkung der Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß
- Ziel 6.2.1 - Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung,
- Ziel 6.2.2 - Entwicklung und Stärkung der Innenstädte als Standorte des Einzelhandels
- Ziel 6.2.4 - Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels mit mehr als 800qm Verkaufsfläche nur in städtebaulich integrierter Lage.

Den genannten Zielen wird im vorliegenden Fall durch die Reduzierung der bisher zulässigen Baumasse, dem Erhalt bisher unversiegelter Grundstücksflächen und durch die Begrenzung der künftig zulässigen Verkaufsfläche zur Verhinderung einer weiteren Ausdehnung des großflächigen und kleinflächigen innenstadtrelevanten Einzelhandels entsprochen.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf war bis zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung) nicht Bestandteil eines wirksamen Flächennutzungsplans, da zum Zeitpunkt der Eingemeindung für die ehemalige Gemeinde Bienitz, zu der der heutige Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf gehörte, noch kein FNP aufgestellt war.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich des Plangebietes berücksichtigt und als „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Fachmarktzentrum“, dargestellt. Die kleinere Teilfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches, die im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt wird, wird nicht gesondert als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie gilt vielmehr aufgrund ihrer Kleinteiligkeit als Bestandteil der Sonderbaufläche.

Vom 27.2.-28.3.2012 fand die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern, Dritten sowie Trägern öffentlicher Belange zur Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche ein.

Vom 12.11.-11.12.2013 fand eine erneute öffentliche Auslegung des gesamtstädtischen FNP-Entwurfs statt. Die Flächen des Geltungsbereiches waren jedoch nicht mehr Gegenstand der Auslegung, da hier gegenüber dem bereits ausgelegten Entwurf keine Änderungen in der Darstellung vorgenommen wurden.

Am 21.5.2014 wurde der Feststellungsbeschluss über den fortgeschriebenen FNP mit der Darstellung „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum“ von der Ratsversammlung gefasst und am 12.06.2014 zur Genehmigung bei der Landesdirektion eingereicht. Die Genehmigung durch die Landesdirektion erfolgte am 04.12.2015. Die Veröffentlichung der Genehmigung des FNP im Amtsblatt steht noch aus; wird aber in absehbarer Zeit erfolgen. Damit wird der Bebauungsplan aus dem fortgeschriebenen FNP entwickelt sein.

6.1.4 Landschaftsplan

Für den Ortsteil Burghausen/Rückmarsdorf lag bis Oktober 2013 kein gültiger Landschaftsplan vor.

Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V. m. § 11 (3) BNatSchG hat die Stadt Leipzig einen Landschaftsplan für die Umsetzung der örtlichen Ziele des Umweltschutzes und als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ratsversammlung hat diesen flächendeckenden Landschaftsplan der Stadt Leipzig am 16.10.2013 beschlossen (RBV-1606/13). Er enthält die für das Plangebiet relevanten Schlüsselinformationen und Ziele zum Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S. der §§ 1 und 1a BauGB, die u.a. die Grundlage für Festsetzungen gem. § 9 BauGB im Bebauungsplan bilden.

Für das Bebauungsplangebiet stellt der Landschaftsplan eine Mischgebietsnutzung mit der Notwendigkeit der Erhöhung des Grünanteils zur Verbesserung der Situation für die umliegenden Wohnstandorte und des Landschaftsbildes dar. Außerdem ist die Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten zugunsten des Schutzgutes Arten/Biotope bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Wesentlichen identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des am 07.06.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencenter“.

Dieser setzt für seinen Geltungsbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung das Gebiet als Sondergebiet für den Bereich des "Löwencenters" fest. Danach sind großflächige Betriebe des Einzel- und Fachhandels ohne Sortiments- und Flächeneinschränkung zulässig.

Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. E-223 für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 sowie 3 Vollgeschosse fest. Die bereits realisierten Bebauungen und Nutzungen schöpfen das nach diesen Festsetzungen mögliche Bauvolumen lediglich zu etwa 1/3 aus, d.h. entsprechend dieser Festsetzungen wäre es zulässig, die bereits vorhandene Baumasse zu verdreifachen. Eine weitere Ausdehnung des Centers wird auch durch die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, wonach grundsätzlich das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der am östlichen Rand festgesetzten Fläche für Regenrückhaltung überbaut werden darf, nicht wirksam eingeschränkt.

Im Umfeld des Plangebietes existiert eine Reihe von rechtskräftigen Bebauungsplänen, die nachfolgend aufgeführt sind:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E-224 „Autohaus Saxe“ (westlich der Miltitzer Straße) mit Regelungen zur Zulässigkeit des gleichnamigen Autohauses.
- Bebauungsplan Nr. E-234 „Wohn-, Misch- und Sondergebiet“ (südlich der Merseburger Straße) mit Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Gewerbe-, Handels- und Wohnnutzungen
- Bebauungsplan Nr. E-235 „Mischgebiet / Gewerbegebiet“ (südlich der Merseburger Straße) mit Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Gewerbe-, Handels- und Wohnnutzungen
- Bebauungsplan Nr. E-238 "Ortszentrum Rückmarsdorf" (südlich der Straße Am Sandberg, westlich der Miltitzer Straße)
- Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 239 "Büro- und Geschäftshaus an der B 181"

Die genannten Bebauungspläne sind weitgehend umgesetzt.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo) (RB IV – 3799/09 am 22.04.2009) formuliert eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmepakete zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Mit dem Fachkonzept Zentren, das auf den Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) aufbaut, verfolgt die Stadt Leipzig einen aktiven Entwicklungsansatz zur Erhaltung und Stärkung integrierter und multifunktionaler Versorgungszentren im Herzen der Wohnquartiere und leistet damit gleichzeitig einen Beitrag zum Erhalt und zur nachhaltigen Nutzung wichtiger Geschäftstraßen (siehe dazu vertiefend Kapitel 6.2.2 der Begründung).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde – nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen

über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand hat, berücksichtigt.

Das folgende **stadtweit geltende Ziel** des STEP „Zentren“ wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt bzw. unterstützt:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

Durch den Bebauungsplan wird einer weiteren Ausdehnung der zentrenrelevanten Einzelhandelnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – entgegen gewirkt. Dadurch sollen Kaufkraftabflüsse aus den im Einzugsbereich des Plangebietes liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierende negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Für den **Versorgungsraum Altwest** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt:

Der Einzelhandelsbesatz im Versorgungsraum Altwest ist durch Extreme gekennzeichnet. Über 40 % der Verkaufsfläche sind allein in den peripheren Standorten in Burghausen und Rückmarsdorf angesiedelt, nur 8 % der Verkaufsfläche sind in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Somit stellen die großflächigen peripheren Einzelhandelskonzentrationen in Burghausen-Rückmarsdorf infolge ihres zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes eine erhebliche Gefahr für die integrierten Zentrenlagen und deren weitere Entwicklung dar. Deshalb sollen diese Standorte keine Erweiterung oder Qualifizierung erfahren. Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen die Möglichkeiten zu einer kontrollierten Rückführung insbesondere der zentrenrelevanten Angebote an diesen Standorten genutzt werden.

Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplan umgesetzt, da durch den Bebauungsplan die weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – wirksam verhindert wird. So kann mit dem Bebauungsplan dazu beigetragen werden, dass die integrierten Zentrenlagen im Versorgungsraum gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt werden und wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung und die weitere Entwicklung der integrierten Zentrenlagen im Versorgungsraum geschaffen werden.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 30 BauGB mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet können – je nach Angebotsstruktur, Größe und Attraktivität – diejenigen zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden, deren Einzugsbereiche von den Einzugsbereichen der oben genannten Einzelhandelsbetriebe überdeckt wird. Hierzu zählen insbesondere die im STEP „Zentren“ festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im:

Versorgungsraum Altwest	C-Zentrum Lindenauer Markt
	D-Zentrum Leutzsch
	D-Zentrum Neulindenau

Versorgungsraum West B-Zentrum Stuttgarter Allee
D-Zentrum Jupiterstraße

Das **C-Zentrum Lindenauer Markt** umfasst den qualitativvoll umgestalteten Platzraum einschließlich der engeren Verknüpfungsbereiche mit den angrenzenden Straßenräumen. Mit Wochenmarkt, Theater- und Kulturstätten, Gastronomie sowie Gesundheitszentrum im sanierten Gebäudeteil des ehemaligen Westbades weist der Standort sowohl eine lebendige Angebotsvielfalt, als auch prägende Bauwerke auf. Der Lindenauer Markt ist Verknüpfungspunkt der Tram- und Buslinien, die nicht nur alle Ortsteile des Versorgungsraums, sondern auch Grünau umsteigefrei anbinden. Durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Marktplatz konnte insbesondere das Defizit für ein breites und vielfältiges Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarfssegment beseitigt werden.

Das **D-Zentrum Leutzsch** sollte ursprünglich im Umfeld des Rathauses Leutzsch in der Ortsmitte mit direktem ÖPNV-Anschluss aller Wohngebiete weiter entwickelt werden. Durch die Errichtung eines Einzelhandelszentrums an der Junghanßstraße ist jedoch eine Schwerpunktverlagerung an der Georg-Schwarz-Straße nach Norden eingetreten. Die wünschenswerte Verknüpfung beider Teilstandorte ist wegen der fehlenden Sichtbeziehung, der geringen Nutzungspotenziale, der desolaten Bestandsbebauung und der schmalen Gehwege in dem unübersichtlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße schwierig. Nach dem Verlust insbesondere des Lebensmittelangebotes am Rathaus soll hier die Sicherung verbliebener Angebote im Bestand erfolgen und die Chance zur Entwicklung des Flächenpotenzials neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße erhalten werden. Der neue Einzelhandelsschwerpunkt trägt zur Stabilisierung des Geschäftsbesatzes im nördlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße und zur Schließung dort bestehender Baulücken bei.

Das **D-Zentrum Neulindenau** weist zwei jeweils durch Neubauten dominierte Schwerpunkte an der Lützner Straße auf. Der an der Saalfelder Straße in einem Wohn- und Geschäftshaus gegenüber dem Bushof angesiedelte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einem Supermarkt verfügt über einen guten ÖPNV-Anschluss, ist aber wegen seiner Randlage aus den Siedlungsschwerpunkten im Ortsteil weniger gut erreichbar. Die Verknüpfung mit dem an der Bausestraße gelegenen und durch eine gemischte kleinteilige Nutzungsstruktur geprägten Bereich ist durch einen dazwischenliegenden Abschnitt mit Wohnbebauung ohne relevante Nutzungen erschwert.

Das im Versorgungsraum West gelegene **B-Zentrum Stuttgarter Allee** wird im Wesentlichen durch das Mitte der 1990er Jahre errichtete repräsentative Einkaufscenter „Allee Center“ geprägt. Es bildet den Mittelpunkt und zugleich funktionalen Schwerpunkt des B-Zentrums. Es verfügt über ein breites, attraktives Angebotsspektrum an Einzelhandel und Dienstleistungen, das durch das Freizeitangebot eines Multiplexkinos und verschiedene gastronomische Einrichtungen bereichert wird. Durch große Verkaufsflächen für Bekleidung, einen Elektronikfachmarkt sowie ein SB-Warenhaus sind leistungsfähige Angebote auch im mittel- und teils langfristigen Bedarfssegment vorhanden. Den nördlichen Auftakt der Zentrenlage mit Straßenbahnanschluss an der Lützner Straße bildet als weiterer Neubau mit Ladenpassage und Supermarkt das „PEP“. Begleitet durch eine Abfolge überwiegend kleinteilig genutzter Ladenzeilen in der Bestandsbebauung erstreckt sich die Zentrenlage entlang der Stuttgarter Allee nach Süden bis zur Ratzelstraße, wo ein weiterer Straßenbahnanschluss besteht. Zusammen mit dem Hallenbad „Grünauer Welle“, dem Freizeittreff „Völkerfreundschaft“, Marktplatz, Bürgeramt und Stadtteilladen, Schulstandorten und weiteren Kultureinrichtungen ist ein multifunktionales, lebendiges Stadtteilzentrum entstanden, das Schwächen allenfalls im Bereich anspruchsvoller Gastronomie und hinsichtlich der Barrierewirkung des „Allee Center“ außerhalb der Öffnungszeiten aufweist.

Das **D-Zentrum Jupiterstraße** liegt gut erreichbar inmitten des WK 7 und verfügt über einen Straßenbahnanschluss. Neben Ladengeschäften, 1 Supermarkt und einem Discounter und vielfältigen Komplementärnutzungen in Bestandsgebäuden um einen neu gestalteten Fußgängerbereich mit Marktplatz umfasst es die Neubauimmobilie „Jupiterzentrum“ mit weiterem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Die schon zuvor teils unübersichtliche Anordnung der Nutzungen wird durch Abbruch mehrerer Gebäude mit Ladenzeilen in ihrem Zusammenhang beeinträchtigt. Die voraussichtlich weiter sinkende Nachfrage aus dem Einzugsbereich erfordert zum Erhalt der Tragfähigkeit des vorhandenen Angebotsspektrums eine stärkere Konzentration der Zentrenutzungen auf insgesamt kleinerer Verkaufsfläche.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) ist für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Südlich der Merseburger Straße liegen Teile des im Zielplan des STEP „Gewerbliche Baufläche“ als konsolidiert dargestellten Gewerbegebietes „Rückmarsdorf“ (Nr. 63). Die Gebietseignung ist dabei auf das produzierende Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und industriennahe Dienstleistungen ausgerichtet.

Das Erreichen der in diesem STEP niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt wird somit durch diesen Bebauungsplan unterstützt.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"

Die Aussagen des STEP "Öffentlicher Raum und Verkehr" (RB III-1440/03) sind für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen im Rahmen des Planverfahrens eine Auseinandersetzung erfolgen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.

- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.

Aufgrund des besonderen Charakters des Bebauungsplanes, der schwerpunktmäßig Festsetzungen zur Reduzierung des bislang durch dem Bebauungsplan Nr. E-223 ermöglichten Maßes der baulichen Nutzung trifft und die Art der Nutzung beschränkt, können die unter c) und d) genannten Schritte entfallen.

7.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel dieser Planung ist, das im Plangebiet bisher genehmigte großflächige Einkaufszentrum in seinem flächenmäßigen Bestand planungsrechtlich zu sichern, aber gleichzeitig die zulässige Baumasse und die zulässige Verkaufsfläche zu reduzieren bzw. zu begrenzen. Eine bisher mögliche zusätzliche Sortimentserweiterung soll weitgehend vermieden werden.

Inhalt der Planung sind dementsprechend Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung innerhalb des bislang gegebenen Zulässigkeitsrahmens begrenzen. Gleichzeitig werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die derzeit vorhandenen unbebauten (Grün)Flächen, zukünftig dauerhaft einer Bebauung entziehen.

7.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich auch keine Kulturdenkmale gemäß § 2 **Sächsischem Denkmalschutzgesetz** (vgl. 7.5).

Der **Landschaftsplan** stellt für das Plangebiet eine Mischgebietsnutzung mit der Notwendigkeit der Erhöhung des Grünanteils dar. Auch ist die Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten zugunsten des Schutzgutes Arten/Biotop bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) wurde ganz abgesehen, weil die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits nicht berührt und weil sie andererseits bereits berücksichtigt sind. Die Belange sind nicht berührt, soweit der Bebauungsplan lediglich die zulässige bauliche Nutzung innerhalb des bislang gegebenen Zulässigkeitsrahmens begrenzt. Sie sind einerseits bereits berücksichtigt, soweit der Bebauungsplan die derzeit vorhandenen unbebauten (Grün-)Flächen dauerhaft einer baulichen Nutzung entzieht und damit de jure eine Erhöhung des gesicherten Grünanteils erreicht. Sie sind andererseits auch dadurch berücksichtigt, dass der Bebauungsplan zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen sowie Fassadenbegrünung festsetzt.

Die **Eingriffsregelung** (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits weitestgehend erfolgt sind bzw. bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren.

7.4 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zunächst geprüft, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Außerdem wurde geprüft, inwieweit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht:

▲ **SO EKZ** (Sondergebiet „Einkaufszentrum“; siehe Planzeichnung und Kap. 11)

Das Einkaufszentrum wurde im Jahre 1991 zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplan errichtet. Dieses Einkaufszentrum mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.) stellt somit den derzeitigen Umweltzustand dar. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, die den bereits tatsächlich vorhanden Bestand nach seiner Art und Maß der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – nicht mehr möglich ist,

- sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ (vgl. Nr. 1. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB) somit nicht zu erwarten und
- ist die Nichtdurchführung der Planung ausgeschlossen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Einkaufszentrums aufgestellt, sondern es wird lediglich das zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplan bereits errichtete Einkaufszentrum hinsichtlich seiner Art der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines [...] großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

▲ **GE** („Gewerbegebiet“; siehe Planzeichnung und Kap. 12 der Begründung)

Derzeitiger Umweltzustand ist hier ein bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes vollständig bebautes und zulässigerweise gewerblich – Imbisskette – genutztes Gebiet. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich auch dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, die den bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigten und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes wahrscheinlich bereits vorhandenen Bestand hinsichtlich seiner Art und des Maßes der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – hier ebenfalls nicht mehr möglich ist,

- sind auch hier abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ nicht zu erwarten – eventuelle Entwicklungen des Umweltzustands sind allein Auswirkung der Realisierung des bereits genehmigten Vorhabens und nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben.
- Eine Nichtdurchführung der Planung ist angesichts der bereits begonnenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles

nach dem UVPG besteht auch hier nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Gewerbegebietes aufgestellt, sondern es wird lediglich das bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässige und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits vorhandene Gewerbegebiet hinsichtlich seiner Art und des Maßes der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen.

7.5 Festlegung des Umfanges der Ermittlung der Umweltbelange

Aufgrund der fehlenden zu erwartenden Umweltauswirkungen (s.o.) sind keine Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich. Im Folgenden wird dies für die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert.

Belang / Teilaspekt	Erläuterungen
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet weist aufgrund der starken baulichen Prägung keine günstigen Bedingungen für seltene Arten und Lebensräume auf. Eine mögliche nachteilige Umweltauswirkung auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt wäre der Verlust von Lebens- und Nahrungsraum.</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bewirken keine Veränderung am baulichen Bestand.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt deshalb nicht zu erwarten.</p>
2. Boden und Wasser	<p>Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt, die natürliche Bodendecke ist abgetragen, der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist sehr gering; es gibt keine Oberflächengewässer. Durch den Verlust an Boden durch Neuversiegelung können wertvolle Bodenfunktionen, insbesondere Versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden. Eine mögliche nachteilige Umweltauswirkung wäre die erhöhte Gefährdung des Grundwassers.</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bewirken keine Veränderung am baulichen Bestand. Der weitere Verlust an Boden und erhebliche Umweltauswirkungen auf Boden und Wasser sind nicht zu erwarten.</p>
3. Luft und Klima:	<p>Das Plangebiet liegt nicht im intensiven städtischen Überwärmungsbereich und ist kein vordringlicher klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich. Es gibt keine Freiflächen mit sehr hoher oder hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Durch Versiegelung und Bebauung kann es zu einer weiteren Überwärmung kommen. Der Verlust von wertvollen klimarelevanten Flächen zur Bildung von Frisch- und Kaltluft oder Verlust der zur Durchlüftung notwendigen Frisch- und Kaltluftbahnen sind mögliche negative Umweltauswirkungen. Durch eine stärkere Verkehrsbelegung kann die Schadstoffbelastung im Quartier direkt steigen. Das festgesetzte Einkaufszentrum sichert die genehmigte und bestehende Einzelhandelsnutzung. Daher sind durch die Bebauungsplanung keine Veränderungen in der Frequentierung durch PKW, LKW und daraus resultierende Schadstoffbelastungen zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bewirken keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Luft und Klima.</p>
4. Landschaft:	<p>Eine weitere Bebauung kann das Orts- bzw. Landschaftsbild wesentlich verändern. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist durch die</p>

Belang / Teilaspekt	Erläuterungen
	überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bewirken keine Veränderung am baulichen Bestand und somit auch keine Veränderung am Orts- und Landschaftsbild. Damit sind erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Landschaft nicht zu erwarten.
5. Mensch / menschliche Gesundheit / Erholung	Nachteilige Umweltauswirkungen wären z.B. auf Freiflächen mit sensibler Nutzung (Sport, Erholung) oder bei Grenzwertüberschreitungen (Lärm und Luftschadstoffbelastung) zu erwarten. In dem überwiegend gewerblich genutzten Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Erholungsflächen. Es werden Festsetzungen zum Erhalt von privaten Grünflächen getroffen. Entlang der Merseburger Straße bestehen tags und nachts verkehrsbedingte Lärmwerte über 55 dB(A). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung zusätzlicher Sortimentserweiterung bzw. Sortimentsänderungen sind keine Änderungen der Verkehrsbelegung und daraus resultierender Lärmemissionen zu erwarten. Regelungen mit Bedeutung für den Schutz vor Lärmeinwirkungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 334, sondern der Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bewirken keine erheblichen Umweltauswirkungen auf diesen Belang.
6. Kultur und sonstige Sachgüter	Es sind im Planumgriff keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Es werden deshalb keine diesbezüglichen Belange betroffen.

7.6 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird (vgl. 7.4 und 7.5). Daher erfolgt auch **keine** Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Zugleich ist es **nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen** und im Umweltbericht zu beschreiben. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

7.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der Festschreibung des bestehenden Einkaufszentrums. Erhebliche Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand unberührt bleibt. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bzw. zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich, sofern keine unerwarteten Beeinträchtigungen auftreten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dazu wurde der Planvorentwurf vom 10.11 bis 24.11.2009 in der Auslegungsstelle im Neuen Rathaus ausgelegt und dem Bürger insbesondere am 10., 17. und 24.11.2009 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung, Äußerung und Erörterung gegeben.

Auf die Möglichkeit, sich frühzeitig von der Planung unterrichten zu lassen, wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 19 vom 07. November 2009 hingewiesen. Diese Möglichkeit wurde nur von sehr wenigen Bürgern genutzt. Hinweise zur Planung wurden dabei nicht vorgebracht.

Gesondert auf die frühzeitige Beteiligung aufmerksam gemacht wurden der Vertreter des Eigentümers des Grundstücks sowie der aktuelle Betreiber und Hauptmieter des Löwencenters. Beide wurden per Mail vom 10.11.2009 auf die beginnende frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der aktuelle Betreiber nutzte die Gelegenheit zur Äußerung nicht und beteiligte sich nicht an der Planung.

Mit Schreiben vom 24.11.2009 ging eine Stellungnahme des Vertreters der Eigentümer mit Hinweisen und Anregungen im Stadtplanungsamt ein. Wie mit der Stellungnahme bzw. den darin vorgetragenen Punkten im weiteren Verfahren umgegangen wurde, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

wesentliche Punkte der Stellungnahme:	Umgang im weiteren Verfahren
Der Grundstückseigentümer wird in unzumutbarer Weise eingeschränkt, da er im Falle erforderlicher Neuvermietungen gezwungen wird, Nachmieter mit dem identischem Gewerbe und identischen Flächenbedürfnissen des Vormieters zu finden.	wurde berücksichtigt Mit den geänderten Festsetzungen (vor allem der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl; siehe nachfolgende Tabelle) wird eine deutlich höherer Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Hauptsortimente und deren Anteile an der Gesamtverkaufsfläche gewährleistet.
Die tatsächliche Größe der vorhandenen Verkaufsfläche ist fehlerhaft. Tatsächlich liegt die Verkaufsfläche des EKZ knapp über 30.000 qm.	wurde berücksichtigt Die Festsetzungen gehen unter Berücksichtigung der Freiverkaufsfläche nunmehr von einer Obergrenze der Bestandsverkaufsfläche von insgesamt 31.313 qm aus. Nach den Festsetzungen kann sogar eine Verkaufsfläche von ca. 31.500 qm erreicht werden.
Die Verkaufsflächenbeschränkungen für die einzelnen Sortimente weichen von den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen ab.	wurde berücksichtigt Die geänderten Festsetzungen (siehe nachfolgende Tabelle) berühren nunmehr lediglich die zulässige Verkaufsfläche. Diesbezüglich erfolgt lediglich eine Unterscheidung der Hauptsortimente in zentrenrelevant und nichtzentrenrelevant. Die zulässigen Flächenanteile spiegeln den Bestand entsprechend der Flächenbilanz zur Baugenehmigung Az: 63.20-SB/2005-017-AD vom 17.08.2005 wieder.

Insgesamt führten die vorgetragenen Hinweise zu einer vollständigen Überarbeitung der Festsetzung zur Steuerung der zulässigen Sortimente. Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen gegenübergestellt:

Ziel	Vorentwurf	Entwurf
Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet	Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 27.500qm	Festsetzung einer flächenbezogenen Verhältniszahl, welche die zulässige Verkaufsflächengröße je qm Grundstücksfläche regelt (VkfZ). Für die Bemessung der VkfZ wird von einer Verkaufsfläche im Bestand von 31.313 qm ausgegangen, die ins Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksgröße gesetzt wird.
Steuerung der zulässigen zentrenrelevanten Verkaufsfläche	sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung durch Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen mittels konkreter Flächenangabe für insgesamt 9 Sortimente	Festsetzung eines max. Anteils der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Verhältnis zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche

Auch mit den im vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird an den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes festgehalten.

Mit Schreiben vom 4.11.2009 wurden vier Bürgervereine (einschließlich Umweltverbänden) über die Planung unterrichtet und um Äußerung gebeten. Von einem der Bürgervereine ging eine Stellungnahme ein. Darin wurde mitgeteilt, dass es zu der Planung keine Einwände gebe.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 4.11.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 17 Beteiligten sind 12 Stellungnahmen eingegangen.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von :

- Landesamt für Denkmalpflege,
- Landesamt für Archäologie,
- Handwerkskammer Leipzig,
- Landesverband der Kleingärtner Westsachsen sowie
- Bundesnetzagentur

Keine Hinweise zur Planung wurden vorgebracht von

- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (keine Anlagen im Plangebiet),
- Stadtwerken Leipzig (keine Anlagen im Plangebiet),
- Gemeinde Schkeuditz und
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig.

Grundsätzliche fachliche Einwände gegenüber der Planung wurden auch von den übrigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Allerdings enthielten deren Stellungnahmen Hinweise zur Planung, die im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt wurden:

beteiligte TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
Envia GmbH	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens → Die Begründung wurde unter 5.6.2 ergänzt

beteiligte TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
Verbundnetz Gas AG	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens → Die Begründung wurde unter 5.6.2 ergänzt
MITGAS GmbH	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens → Die Begründung wurde unter 5.6.2 ergänzt
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens und eine grunddienstliche Sicherung durch die KWL GmbH → Die Begründung wurde unter 5.6.2 ergänzt
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Hinweis zur regional-geologischen Situation und der geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Geschiebemergel und -lehm → Die Begründung wurde 5.1 und 7. entsprechend ergänzt.
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Festsetzungen zur zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen sollten klargestellt werden. → Die Festsetzungen wurden überarbeitet und an die aktuelle Bestandserhebung angepasst.
Landesdirektion Leipzig	Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt. → Die entsprechenden Aussagen zum LEP 2003 und RPIWS 2008 wurden unter den Punkten 6.1.1 und 6.1.2 weiter ergänzt.
Polizeidirektion Leipzig	Eine zusätzliche Ausfahrt auf die Merseburger Straße (rechts raus) könnte Konfliktsituationen im Bereich der Ein- und Ausfahrt Miltitzer Straße im Zusammenhang mit dem dortigen Radverkehr mindern. → Ein entsprechender Ausbau der Ausfahrt Merseburger Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TöB wurden keine abwägungsrelevanten Belange vorgetragen, welche zu einer Änderung der Inhalte der Planung geführt hätten.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 334 "Merseburger -/ Miltitzer Straße" fand vom 17.01.2012 – 16.02.2012 im Neuen Rathaus statt. Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgte nach § 4a (2) BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB). Insgesamt wurden 13 TöB beteiligt.

Die Handwerkskammer zu Leipzig und der Landesverband der Kleingärtner Westsachsen gaben keine Stellungnahme ab.

Die nachfolgend aufgeführten TöB nahmen die Planung **ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:**

Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und Stadtverwaltung Schkeuditz.

Hinweise, die im Bebauungsplan **bereits berücksichtigt waren** wurden von folgenden Institutionen gegeben:

- KWL GmbH (allgemeine Aussagen zur Trinkwasserversorgung)
- Regionaler Planungsverband Leipzig Westsachsen (Nennung relevanter Ziele)
- Mitgas (Hinweis auf bestehende Gasmitteldruckleitungen)
- Mitnetz (Hinweis auf bestehende Mittel- und Niederspannungsanlagen)
- GDMcom mbH Verbundnetz AG (Hinweis auf Ferngasleitung DN 300)
- Polizeidirektion Leipzig (Regelung zu Fahrradstellplätzen)

Stellungnahmen, die **berücksichtigt werden** und zu einer Überarbeitung bzw. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan führen, wurden von folgenden TöB abgegeben:

- KWL GmbH (Aussagen zur Trinkwasserleitung VW 150 GGG, Angaben zu Mindestabständen)
- Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie (Hinweis zur Bodenbeschaffenheit)
- Landesdirektion Leipzig (Verweis auf des Entwurf LEP 2012, Klarstellung bezüglich einer zusätzlichen Ausfahrt)

Diese Ergänzungen berührten nicht die Ziele des Bebauungsplanes.

Nicht berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von:

- den Leitungsträgern GDMcom mbH Verbundnetz AG, KWL GmbH und Mitnetz, die ihre bestehenden Leitungen durch Leitungsrechte in der Planzeichnung gesichert haben wollten.

Begründung: Da es sich um bestehende Leitungen handelt, die bereits über Dienstbarkeiten rechtlich gesichert sind, besteht nicht die Notwendigkeit Leitungsrechte festzusetzen. Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet noch nicht ein solches Recht selbst; es dient lediglich der Vorbereitung der Begründung eines entsprechenden Rechts. Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen für die vorhandenen Leitungen ist, da diese grundbuchrechtlich bereits gesichert ist, insofern entbehrlich. Geplante Leitungstrassen und Standorte von ergänzenden Anlagen sind derzeit nicht vorgesehen. Daher erübrigen sich auch entsprechende Forderungen.

Die Leitungen werden jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan genannt und auf deren Anforderungen und Schutzabstände hingewiesen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Vorentwurf vom 17.01.2012 – 16.02.2012 öffentlich ausgelegt, was zuvor durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01/12 vom 07.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Folgende Stellungnahmen führten zur Überarbeitung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes:

- Aufgrund der Verkaufsflächenbegrenzung wird der Betreiber in seiner Flexibilität eingeschränkt. Es sind entsprechend neue Regelungen zu treffen.
- Die Berechnungsgrundlage für die Verkaufsflächenzahl ist nachzuweisen. Die zur Ermittlung der VkfZ benötigte Bezugsgröße (Fläche des Sondergebietes „Einkaufszentrum“) weicht von den Annahmen des Eigentümers ab. Nach den Berechnungen des Eigentümers liegt die Fläche um etwa 200 m² höher. Aufgrund der o.g. Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan überarbeitet, was jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührte.

Mit Schreiben vom 12.1.2012 wurde vier Bürgervereinen (einschließlich Umweltverbänden) Gelegenheit gegeben, sich am Planverfahren zu beteiligen. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Nach Durchführung der Beteiligungen zum Entwurf war es notwendig, Die Änderungen und Ergänzungen berührten ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Eigentümer, nicht aber der Öffentlichkeit allgemein. Auch Träger öffentlicher Belange wurden davon nicht berührt. Folglich wurde eine erneute Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt. Dazu wurden die betroffenen Eigentümer mit Schreiben vom 14.02.2012 beteiligt und gebeten, bis zum 18.01.2012 zu den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen Stellung zu nehmen. Aufgrund eines Postrücklaufes wegen nicht mehr aktueller Postadresse wurde eine Bürgerin am 07.01.2013 erneut mit aktueller Adresse angeschrieben.

Im Einzelnen:

a) Wegfall der räumlichen Teilflächen A und B.

Der bisherige Planentwurf enthielt eine Einteilung in die räumlichen Teilflächen A und B. Diese definierten den derzeitigen Bestand des Einkaufszentrums im Bezug auf die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente. Im Falle eines Mieterwechsels würde dadurch der Spielraum des Betreibers eingeschränkt.

Um die Flexibilität des Betreibers einerseits und das Erreichen der städtischen Ziele andererseits zu gewährleisten wurde auf die Einteilung in die Teilflächen A und B verzichtet. Statt dessen wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter Hauptsortimente nun über das Verhältnis zwischen zentrenrelevantem und nichtzentrenrelevantem Einzelhandel ohne räumlichen Bezug geregelt. Innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsflächenzahl (VkfZ) sollen zukünftig auf 55% der VkfZ zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Dem Betreiber ist damit freigestellt, wie sich die räumliche Verteilung innerhalb der Gesamtverkaufsfläche organisiert.

Dies steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt und die Öffentlichkeit sowie die TöB sind dadurch nicht betroffen, da sich im Wesentlichen nur die Flexibilität für den Betreiber erhöht. Das Verhältnis zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ändert sich nicht. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche bleibt erhalten.

b) Anpassung der Verkaufsflächenzahl (VkfZ)

Die VkfZ wurde von bisher 0,36 auf 0,35 geändert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Grundstückseigentümer des Plangebietes Hinweise hinsichtlich der tatsächlichen Größe seines Grundstückes gegeben. Im Ergebnis fällt die Größe der Bezugsfläche für die VkfZ um 3.420 m² größer aus, was zu einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 32.800 m² geführt hätte. Da dies die seitens der Stadt als vertretbar angesehene Gesamtverkaufsfläche um 1.233 m² überstiegen hätte, wurde die VkfZ von 0,36 auf 0,35 reduziert. Dennoch verbleibt eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 320 m² (1% der Gesamtverkaufsfläche). Dadurch wird dem Betreiber ein geringfügiger zusätzlicher Spielraum gegeben, der ihm mehr Flexibilität gewährleistet.

Diese Änderung und die daraus resultierende geringfügige Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche stehen den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Öffentlichkeit sowie die TöB sind davon nicht betroffen.

c) planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen zur Realisierung eines Geh- und Radwegausbaus entlang der Miltitzer Straße.

Der im Bestand 3 m breite, an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Geh- und Radweg soll auf 5 m verbreitert werden. Dafür wurden bisher als private Grünflächen festgesetzte Flächen innerhalb des Plangebietes, die sich zum Teil in städtischem als auch in privatem Eigentum befinden, als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits weitestgehend erfolgt sind bzw. bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren.

Auch diese Änderung steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Es handelt sich um eine nur sehr kleine Fläche, die lediglich der geringfügigen Erweiterung des Geh- und Radweges einer bestehenden Hauptverkehrsstraße dient. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Öffentlichkeit sowie die TöB sind davon nicht betroffen.

Ergebnis der Betroffenenbeteiligung:

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ging eine Stellungnahme ein, die nicht berücksichtigt wurde. Der angeregte Vermerk dahingehend, dass das geführte Sortiment des im Gewerbegebiet befindlichen Gastronomiebetriebes nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört, wäre unzutreffend. Gastronomiebetriebe werden allerdings von den Festsetzungen, die die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente in dem Gewerbegebiet einschränken, nicht erfasst. Die Festsetzungen 1.2.1.1 und 1.2.1.2, durch die die Zulässigkeit der unter 1.1.1.4 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente eingeschränkt wird, beziehen sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe. Gastronomiebetriebe gehören bauplanungsrechtlich aber nicht zu den Einzelhandelsbetrieben, sondern zu den Schank- und Speisewirtschaften.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert grundsätzlich auf dem vorgefundenen Bestand, der bereits unter Punkt 5.2 beschrieben wurde. Ein weitgehend durchlaufender, schmaler Grünstreifen, der im Osten breiter wird und das Plangebiet gegenüber dem Einfamilienhausgebiet abschirmt, umrahmt das „Löwenzentrum“ mit dem Einkaufszentrum, den Stellplatzanlagen, den Anliefer- und Abholzonen sowie das am westlichen Rand gelegene Fast-Food-Restaurant mit seinen Stellplätzen.

Die miteinander verbundenen Zufahrten von der Merseburger Straße und der Miltitzer Straße und die darauf aufbauende innere Verkehrserschließung teilt das Gebiet des „Löwenzentrum“ in drei unterschiedliche Bereiche:

- der größte Teil mit dem Einkaufszentrum und dem kleineren (nördlichen) Teil der Stellplatzanlage
- dem mittleren Teil der ausschließlich den Stellplätzen – südlich der inneren Erschließungsstraße - dient und
- das an der Miltitzer Straße gelegene Fast-Food-Restaurant mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in:

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Dienstleistungsbetriebe, Stellplätze und Schank- und Speisewirtschaften“,
- ein Gewerbegebiet,
- Verkehrsflächen und
- private Grünflächen.

Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept wird gegenüber dem gebauten Bestand nicht wesentlich verändert. Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen bestehen in Richtung Westen im Bereich der heutigen Freifläche des Baumarktes.

Innerhalb einer nahezu L-förmigen Fläche, welche sich hinsichtlich Lage und Größe am heutigen Bestand orientiert, können ein oder mehrere maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Schwerpunkte der innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich zulässigen Handelsnutzungen werden - ausgehend vom heutigen Bestand - zukünftig hinsichtlich ihrer Sortimente räumlich gesteuert.

So sollen im Obergeschoss die sogenannten zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortimente der nichtzentrenrelevanten Hauptsortimente angeboten werden dürfen. Im Erdgeschoss soll sich auch künftig der Schwerpunkt für den Handel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten befinden.

Ohne, dass im Bebauungsplan entsprechende Vorschriften getroffen werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich auch künftig die Bereiche für die Anlieferung und die Auslieferung an den nach Norden und Osten ausgerichteten Rückseiten des oder der Gebäude befinden werden.

Auf einem separaten Grundstück befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes ein Fast-Food-Restaurant mit dazugehörigem Parkplatz. Hier bestehen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Erweiterungsmöglichkeiten, sofern diese keine zentrenrelevanten Handelsnutzungen oder (Betriebs)Wohnungen umfassen.

Erschließungskonzept

Das bestehende Erschließungskonzept soll mit der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich verändert werden. Auch künftig soll das „Löwencentre“ über eine Zufahrt von der Merseburger Straße und über eine Zufahrt von der Miltitzer Straße sowohl für den Anlieferverkehr als auch für den Kundenverkehr erschlossen werden.

Gegenüber der bestehenden Situation soll dahingehend eine Veränderung ermöglicht werden, dass die unter 5.6.1 beschriebene Zufahrt von der Merseburger Straße aus, zu einer Ein- und Ausfahrt erweitert werden kann.

Die vorgesehene Ausfahrt - "rechts raus" zieht dabei keine verkehrstechnisch notwendigen Änderungen im Zuge der Bundesstraße nach sich, da vom Parkplatz des Löwencenters lediglich rechts auf die Merseburger Straße aufgefahren werden soll. Diese Regelung hat auch keine Folgen für die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der B 181. Statt dessen entlastet diese zusätzliche Möglichkeit auf die Merseburger Straße rechts auszufahren den Knoten Miltitzer Straße/Ein- und Ausfahrt Löwencentre.

Im Ergebnis wird vorbehaltlich ein Bereich von 30 m Länge von privaten Grünflächen freigehalten, die je nach Bedarf einer zukünftigen Realisierung einer zusätzlichen Ausfahrt mit nur "rechts raus" auf die Merseburger Straße nicht widerspricht.

Zudem wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen um den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der Miltitzer Straße von 3m auf 5m zu verbreitern um den Lückenschluss zwischen Zufahrt Löwen-Centre und Merseburger Straße zu gewährleisten.

Auch zukünftig soll dem Gebäude oder den Gebäuden ein großer Parkplatz vorgelagert sein, wobei die Dimension grundsätzlich dem heutigen Stand entsprechen wird.

Die Verbindungsstraße zwischen den Zufahrten mit beidseitigem Richtungsverkehr teilt den

Parkplatz in einen kleineren nördlichen Bereich und einen größeren südlichen Bereich. Beide Bereiche können zudem im Norden und Süden umfahren werden.

Grünordnerisches Konzept

Der Bestand wird durch die vorliegende Planung grundsätzlich nicht verändert. Das Gebiet ist durch einen schmalen Grünstreifen, der überwiegend mit Bäumen bestanden ist, umschlossen. Im Osten schirmt eine größere Grünfläche, in welche auch ein Regenrückhaltebecken integriert ist, die angrenzende Einfamilienhaussiedlung vom „Löwencentre“ ab.

Die Straßen innerhalb des Gebietes sind mit Bäumen bestanden. Durch zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen (1 Baum je 6 Stellplätze) soll der Grünanteil im Gebiet deutlich erhöht werden. Ferner sollen die Fassaden der oder des Gebäudes begrünt werden.

Insgesamt zielt das Grünkonzept auf eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Einkaufszentrums und eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen im Gebiet ab.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch den Verlauf der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 180/4 begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 180/5 und den Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 180/10 bis zum Ausgangspunkt zurück begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 180/4, 180/5, 180/9 sowie 180/10 der Gemarkung Burghausen mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes entspricht im Wesentlichen dem des rechtskräftigen Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencentre“

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich zeichnerisch in

- ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Verkehrsflächen,
- private Grünflächen und
- Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Erläuterung und Begründung dieser Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Begründungen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Gewerbegebiet umfasst nur das Flurstück 180/9. Das Sondergebiet umfasst den überwiegenden Teil des Flurstücks 180/4. Die Restflächen des Flurstücks 180/4, die nicht zum Sondergebiet gehören, sowie die Flurstücke 180/10 und 180/5 sind Bestandteil der festgesetzten Verkehrsfläche und Grünfläche.

12. Baugebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen die beiden Baugebiete „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO EKZ) und Gewerbegebiet (GE). Wie unter Kapitel 4 der Begründung bereits ausgeführt, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Festschreibung des vorhandenen Bestandes - insbesondere dem an Verkaufsflächen und der Ausdehnung der baulichen Anlagen – ausgerichtet, um so ausdrücklich die Ziele des STEP Zentren, welcher Grundlage der vorliegenden Planung ist, umsetzen zu können.

12.1 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO EKZ) zeichnerisch festgesetzt.

Es dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums einschließlich Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.1 und Teil B, Punkt 1.1.1.1)

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO EKZ) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird grundsätzlich die im Bebauungsplan Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencentrum“ enthaltene Festsetzung – Sondergebiet (SO) - in den Bebauungsplan Nr. 334 übernommen. Die Fläche des Baugebietes umfasst 91.109 qm.

Die Zweckbestimmung und die zulässige Art der Nutzung für das Sondergebiet wird im Bebauungsplan in der Planzeichnung durch den Zusatz – EKZ (Einkaufszentrum) sowie die textlichen Festsetzungen konkretisiert und festgesetzt.

Die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung ergibt sich aus dem § 11 Abs. 2 BauNVO, wonach die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für Sondergebiete im Bebauungsplan festzusetzen sind. Die allgemeine Beschreibung des Sondergebietes fasst die insgesamt zulässigen Nutzungen zusammen und orientiert sich dabei an dem, was gegenwärtig im Gebiet schon vorhanden ist. Eine Änderung der vorhandenen Nutzungsstruktur ist nicht absehbar.

Eine Ausdehnung des SO EKZ auf das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. E-223 enthaltene Baugebiet SO wird nicht angestrebt. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes am westlichen Rand des Plangebietes wird die planungsrechtliche Grundlage für zusätzliche Nutzungen geschaffen, die im Übrigen nicht Bestandteil des SO EKZ sind. So bietet sich das Grundstück - bei Aufgabe der vorhandenen Nutzung – wegen der Nähe zu ähnlichen Nutzungen insbesondere für Kfz-bezogene Nutzungen wie z.B. Tankstelle oder Reifendienst an (siehe dazu auch Kapitel 12. 2.1).

12.1.1.1 Zulässige Verkaufsfläche

Für das SO EKZ wird eine Verkaufsflächenzahl (VkfZ) = 0,35 festgesetzt. Die VkfZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, die innerhalb des SO EKZ liegt. (vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.1.1 und Teil B, Punkt 1.1.1.2)

Für das SO EKZ wird durch eine Verhältniszahl, die als VkfZ bezeichnet ist, die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzt.

Es wird für das SO EKZ eine V_kFZ = 0,35 festgesetzt. Die V_kFZ bildet vorliegend das Verhältnis zwischen der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße zur Baugrundstücksfläche ab. Um abschließend klarzustellen, welche Fläche als Bezugsmaßstab herangezogen werden soll, wird festgesetzt, dass dies nur diejenige Fläche des jeweiligen Baugrundstücks ist, welche innerhalb des festgesetzten SO EKZ liegt.

Die festgesetzte Bezugsfläche entspricht der im Bebauungsplan mit der Festsetzung SO EKZ überplanten Fläche des heutigen Baugrundstücks. Die maßgebliche Baugrundstücksfläche beträgt somit max. 91.109 qm. Nach der festgesetzten V_kFZ von 0,35 resultiert daraus eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für das SO EKZ von 31.888 qm.

Die im „Löwencenter“ angesiedelten Einzelhandelsbetriebe verfügten bis zum Umbau im Jahr 2013 insgesamt über eine Verkaufsfläche von 30.381 qm zuzüglich der 931 qm großen Freiverkaufsfläche des Baumarktes. Die ermittelte Gesamtverkaufsfläche von 31.313 qm beruht auf einer Flächenermittlung die der damalige Hauptmieter im Dezember 2002 durchgeführt hat und im Mai 2005 im Rahmen größerer Umbaumaßnahmen und der damit im Zusammenhang stehenden Baugenehmigung fortgeschrieben hat. Zwischenzeitliche Veränderungen waren in den einsehbaren Unterlagen nicht dokumentiert.

Im Rahmen des 2013 durchgeführten Umbaus nach Mieterwechsel im ehemaligen Praktiker-Baumarkt erfolgte eine Überprüfung der Verkaufsfläche im gesamten Objekt. Dabei wurde festgestellt, dass die Gesamtverkaufsfläche nach den Umbaumaßnahmen im Baumarkt 31.643 qm beträgt. Mit dem neuen Betreiber des Centers wurde einvernehmlich verabredet, dass diese Fläche Grundlage der künftigen Festsetzungen sein soll.

Mit der darauf aufbauenden Festsetzung der Verkaufsflächenzahl und der daraus resultierenden max. zulässigen Verkaufsfläche von max. 31.888 qm soll der vorhandene Bestand nunmehr abschließend festgeschrieben werden. Aufgrund der auch in 2013 durchgeführten Umbaumaßnahmen im östlichen Teil des Centers und der damit einhergehenden weiteren Erhöhung der Verkaufsfläche um zusätzliche 230 qm auf 31.870 qm sind auch aus Sicht des Betreibers keine weiteren größeren Spielräume für Veränderungen erforderlich. Die Spielräume sind insbesondere nicht erforderlich, weil etwa 25.100 qm Verkaufsfläche bis 2028 sowie etwa 2.550 qm bis 2023 über langfristige Mietverträge mit den Ankermietern gebunden sind. Damit können lediglich innerhalb der verbleibenden ca. 4.000 qm Verkaufsfläche Veränderungen erfolgen, die dann auf den Einzelfall bezogen zu prüfen sind.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden und engmaschigen Nahversorgung in allen Leipziger Stadtteilen ist ein zentrales stadtentwicklungsplanerisches Ziel und rechtfertigt die räumliche Lenkung der relevanten Verkaufseinrichtungen. Zur Qualitätssicherung der Nahversorgung ist eine angemessene Bündelung und räumliche Konzentration der verschiedenen Nahversorgungsfunktionen von entscheidender Bedeutung. Nur so ist sicherzustellen, dass sich die alltäglichen Versorgungswege sinnvoll kombinieren und mit geringem Verkehrsaufwand bewältigen lassen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt mit dem Ziel, eine weitere Zunahme der Verkaufsflächen im Plangebiet zu stoppen und so die schon bestehende extreme Schiefelage im Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungsraumes Alt-West nicht weiter zu verschärfen. Während der Anteil der Verkaufsflächen in den ausgewiesenen Nahversorgungslagen, C-Zentren und D-Zentren lediglich 8% beträgt, befinden sich über 40 % der insgesamt 102.000 qm Verkaufsflächen an den beiden peripheren, nicht-integrierten Standorten in Burghausen (Löwencenter) und Rückmarsdorf (Löwenpark).

Bei einer weiteren Zunahme der Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Vergrößerung der angebotenen Sortimente wäre zu befürchten, dass dies zu einer Aufwertung und steigenden Attraktivität dieses dezentralen, nicht-integrierten Standortes zu Lasten der im STEP definierten zentralen Versorgungsbereiche – nicht nur im Versorgungsraum Altwest – führen würde. Diese zentralen Versorgungsbereiche bilden das Grundgerüst der Nahversorgung in den Leipziger Ortsteilen. Um der Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung durch Ansiedlungsvorhaben oder den Ausbau vorhandener Standorte in dezentralen, nicht-integrierten Lagen entgegen zu wirken, hat die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgungsfunktion in den Zentren eine herausragende Bedeutung.

Fazit: Im Sondergebiet kann, ausgehend von einer innerhalb des SO EKZ liegenden maßgeblichen Baugrundstücksfläche von max. 91.109 qm bei Ausschöpfung der V_kFZ = 0,35 zukünftig eine Gesamtverkaufsfläche von max. 31.888 qm realisiert werden. Gegenüber der heute bestehenden Gesamtverkaufsfläche im Bestand bedeutet dies eine Erhöhung um 18 qm. Dies ist so mit dem neuen Betreiber des Centers einvernehmlich verabredet und dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Leipzig.

12.1.1.2 Zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Hauptsortimente

Auf maximal 55% der max. zulässigen Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Hauptsortimente angeboten werden. (vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.1.1.3)

Zur genaueren Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im SO EKZ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche, auf der einzelne oder mehrere zentrenrelevante Hauptsortimente angeboten werden können, begrenzt. Entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1.1.3 dürfen auf max. 55% der auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche (vgl. Festsetzung Nr. 1.1.1.2) zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 31.888 qm können somit im SO EKZ zentrenrelevante Hauptsortimente auf einer Fläche von insgesamt 17.538 qm angeboten werden.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen von 2013 wurde im Löwecenter eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt und hierbei auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Löwecenter erfasst. Im Ergebnis beträgt die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Bestand ca. 17.026 qm und damit noch ca. 512 qm unter der nach diesem Bebauungsplan maximal zulässigen Fläche.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Warensortimente soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche für diese Sortimente und insbesondere auch die Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Sortimentes verhindert werden. Dadurch soll eine weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden und auf die die Erhaltung und Entwicklung der fußläufigen Nahversorgung in den Bevölkerungsschwerpunkten hingewirkt werden. Das zentrenrelevante Sortiment kann jederzeit durch ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment ersetzt werden. Lediglich das zentrenrelevante Sortiment soll nicht erweitert werden. Durch die Begrenzung wird der Eigentümer in seiner ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt, jedoch soll vermieden werden, dass die bereits vorhandene Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Qualifizierung und Erweiterung eines nicht-integrierten Standortes verstärkt wird. Damit soll ein weiterer Kaufkraftabfluss aus den Bevölkerungsschwerpunkten verhindert werden.

Fazit: Im Sondergebiet können, ausgehend von einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 31.888 qm, auf einer Gesamtfläche von maximal 17.538 qm, einzelne oder mehrere

zentrenrelevante Hauptsortimente angeboten werden. Gegenüber dem Bestand ergibt dies einen Zuwachs von ca. 512qm.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Annahmen z.B. zur Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen oder zu deren Höhe entstammen Bauantragsunterlagen oder Luftbildern des Amtes für Bodenordnung und Geoinformation (Bildflug vom 01.-16.08.2009).

12.1.2.1 Grundflächenzahl

*Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Durch die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.2.1 und Teil B, Punkt 1.2.2)*

Die festgesetzte GRZ von 0,45 bzw. die durch die textliche Festsetzung ermöglichte Überschreitung durch die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete vorgesehenen Wert.

Die Differenzierung der zulässigen Grundflächen erfolgt in Übereinstimmung mit den grundlegenden Zielstellungen dieses Bebauungsplanes, die auf die Sicherung und Festschreibung des Bestandes ausgerichtet sind. So orientiert sich die plangraphisch festgesetzte GRZ von 0,45 an den Grundflächen, welche durch den vorhandenen Gebäudebestand und die dazugehörigen Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, etc.) überdeckt werden. Die im Plan festgesetzte GRZ kann demnach im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche verwirklicht werden.

Die textlich festgesetzte zulässige Überschreitung der plangraphisch festgesetzten GRZ bis 0,8 durch die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der auch künftig notwendigen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen des Einkaufszentrums.

Die vorgenommene Differenzierung der zulässigen Grundflächen ist erforderlich, da nur so gewährleistet werden kann, dass eine Qualifizierung der vorhandenen Bebauung bzw. künftige Bauvorhaben im Bereich des Einkaufszentrums nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden. Da diese Fläche – die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche - weniger als die Hälfte des Baugrundstückes beträgt, wäre die Verwirklichung einer größeren Grundflächenzahl, z.B. 0,6 oder 0,8 nicht möglich. Auch wenn dies rechtlich unschädlich ist - es handelt sich hierbei um voneinander unabhängige Festsetzungen, die jeweils für sich eingehalten werden müssen – sollen im Sinne der Rechtssicherheit und Klarheit die hier gewählten Festsetzungen eindeutig auf die jeweiligen Ziele angepasst werden.

Aufgrund der sehr geringen Begrünung der vorhandenen Stellplatzanlage und der sonstigen Aufenthaltsbereiche außerhalb des Centergebäudes ist für das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte SO EKZ eine GRZ von fast 1,0 feststellbar. Rechnerisch entsteht diese fast 100 %ige bauliche Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücksfläche durch die Festsetzung privater Grünflächen (dort wo sich solche bereits befinden) und einer daraus im Sinne des § 19 (3) BauNVO ergebenden Reduzierung der maßgeblichen Grundstücksfläche.

Die festgesetzte maximale GRZ von 0,8 erfordert angesichts des gegenwärtig nur geringen Anteils nicht versiegelter Flächen innerhalb des SO EKZ (z.B. Baumscheiben entlang der internen Erschließungsstraßen) - und einer realisierten GRZ, die augenscheinlich deutlich oberhalb der im Bebauungsplan Nr. E-223 festgesetzten GRZ von 0,8 liegt - im Rahmen künftiger Vorhaben eine Reduzierung der von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. der Realisierung baugenehmigungsbedürftiger Vorhaben, müssen somit im SO EKZ unbebaute Grundstücksflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 14.850 qm nachgewiesen werden.

Durch die Reduzierung des Anteils der versiegelten Flächen im Plangebiet kann dem mit dieser Planung verfolgten Ziel der Entwicklung einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes in geeigneter Form Rechnung getragen werden.

12.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

*Es wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 11,0 m über der Bezugshöhe von 113,00 m über NN festgesetzt. Diese darf ausnahmsweise für technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.2.3 und Teil B, Punkt 1.2.1)*

Auch diese Festsetzungen orientieren sich an vorhandenen maximalen Gebäudehöhen. Die hier festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird lediglich an zwei Stellen (Treppenhäuser) im zweigeschossig ausgeführten Abschnitt des Centergebäudes erreicht. Die Oberkanten vorhandener technischer Aufbauten liegen unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe, da sich diese überwiegend auf den deutlich niedrigeren eingeschossigen Gebäudeteilen befinden.

Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe soll einer unverhältnismäßig hohen baulichen Dominanz der Baumassen im Übergangsbereich zu den überwiegend landschaftlich geprägten Flächen begegnet und so eine landschaftsräumlich und städtebaulich ungewollte Fernwirkung verhindert werden. Zudem soll dadurch eine „erdrückende“ Wirkung des Centergebäudes gegenüber den angrenzenden Kleingärten vermieden und eine Verschattung der Flächen abgewendet werden. Dennoch ist es innerhalb des zukünftig planungsrechtlich Zulässigen möglich, die vorhandene zweigeschossige Bebauung fortzuführen oder im Falle eines Neubaus – in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung – mindestens 2 Vollgeschosse zu errichten.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante für technische Aufbauten soll innerhalb der festgesetzten Grenzen eine optimale bauliche (Aus)Nutzung des planungsrechtlich Zulässigen ermöglichen. Dies gilt auch für die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, welche ebenfalls den festgesetzten Rahmen überschreiten dürfen. Dadurch soll es den Betreibern des Einkaufszentrums ermöglicht werden, zukunftsfähige Energiekonzepte auf Grundlage der Sonnenenergie umsetzen zu können.

12.1.3 überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.3)*

Für das Baugebiet wird eine überbaubare Grundstückfläche – nachfolgend als Baufenster bezeichnet – festgesetzt. Diese Fläche mit einer Größe von 44.783 qm orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Die mit Abstand zu den Fassaden festgesetzten Baugrenzen schließen vorhandene Anbauten wie z.B. Anlieferrampen auf der Nordseite und Gebäudevorsprünge (Eingänge) auf der Südseite sowie den Anlieferhof auf der Ostseite ein. Innerhalb des Baufenssters liegen ferner das Freiverkaufsgelände sowie der Wirtschaftshof des Baumarktes.

Die Abstände der festgesetzten Baugrenzen zu den jeweiligen Fassaden betragen auf der Nordseite wenigstens 5,00m während es auf der Südseite überwiegend nur 2,30m sind. Die Lage der jeweiligen Baugrenzen gewährleisten somit in ausreichendem Maße Veränderungen an den jeweiligen Fassaden durch z.B. Hinzufügen weiterer Anbauten o.ä.. Unabhängig wird darauf hingewiesen, dass gem. § 23 (3) BauNVO ... *ein Vortreten von Gebäudeteilen* (über die Baugrenze hinweg) *in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann*.

Durch die Lage des festgesetzten Baufensters wird die räumliche Verteilung der baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes gesteuert. Dabei sollen auch zukünftig diese Anlagen auf den nördlichen Bereich des Baugebietes beschränkt werden. Dies erfolgt u.a. mit dem Ziel, eine weitere Ausdehnung des vorhandenen Gebäudebestandes zu vermeiden, da anzunehmen ist, dass bei entsprechenden Voraussetzungen neu zu errichtende Gebäude auf die dann nördlich liegenden Stellplatzflächen ausgerichtet wären. Eine solche Ausrichtung hätte zwangsläufig zur Folge, dass deren Anlieferbereiche in Richtung Merseburger Straße orientiert wären. Die Merseburger Straße wiederum hat eine übergeordnete Verkehrsfunktion. Insbesondere hat sie als Autobahnzubringer für den regionalen und überregionalen Besucherverkehr eine hohe Bedeutung, der die „Präsentation“ der Rückseiten eines Einkaufszentrum nicht gerecht würde.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO getroffen. Diese können daher gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zugelassen werden.

12.1.4 Stellplätze

*Es wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind auch überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sowie Fahrradstellplätze zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.7.1 und Teil B, Punkt 1.3).*

Im Bebauungsplan wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb der auch zukünftig die Besucherstellplätze sowie deren Zufahrten untergebracht werden können. Zusätzlich sollen in dieser Fläche auch die Abstellplätze für die Einkaufswagen sowie Fahrradstellplätze in geeigneter Lage zulässig sein.

Die Lage und Größe der Fläche orientiert sich am heutigen Bestand und resultiert ferner aus den unter 12.1.3 genannten Gründen zur Lage des Baufensters. Die aktuell sehr sparsame Begrünung der Stellplätze soll durch zusätzliche Baumpflanzungen verbessert werden.

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

*Die Befestigung von Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser überwiegend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.4).*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die im Baugebiet gelegenen Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich der Einmündungen zu den inneren Erschließungsstraßen befinden sich offene Baumscheiben. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Plangebietes abgeleitet.

Langfristig soll durch diese Festsetzung und andere Festsetzungen, wie z.B. zur Begrünung der Stellplätze dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge nicht zu unterbinden und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes beizutragen. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwur-

zeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

12.2 Gewerbegebiet

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

*Es wird ein Gewerbegebiet (GE) zeichnerisch festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.1.2)*

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine Teilfläche des im Bebauungsplan Nr. E-223 „Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencentrum“ festgesetzten Sondergebietes (SO) mit einer anderen Art der baulichen Nutzung überplant (siehe dazu auch Kapitel 12.1.1). Das Baugebiet entspricht in seiner Fläche vollständig dem Flurstück 180/9 und umfasst 4.115 qm.

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Darunter fallen bspw. neben den Gewerbebetrieben aller Art u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Auf der aktuell bestehenden Grundlage des Bebauungsplanes Nr. E-223 und der darin enthaltenen Festsetzung zur zulässigen Art der Nutzung ist eine solche Nutzungsvielfalt nicht gegeben, da diese gegenwärtig lediglich Betriebe des Einzel- und Fachhandels umfasst. Die im beabsichtigten Baugebiet vorhandene Nutzung – im planungsrechtlichen Sinn als Schank- und Speisewirtschaft einzuordnen – wäre demnach faktisch nicht zulässig.

Insoweit ist die beabsichtigte Überplanung der Fläche erforderlich, um für die bereits vorhandene Nutzung und eine evtl. beabsichtigte Erweiterung die entsprechende planungsrechtliche Grundlage – Gewerbebetrieb aller Art – zu schaffen. Ferner sollen aber auch – bei Aufgabe der vorhandenen Nutzung – andere Nutzungen für das Grundstück ermöglicht werden, als z.B. auch bei Einbeziehung des Grundstücks in das Baugebiet SO EKZ zulässig wären. Beispielsweise könnten auf dem Grundstück in Ergänzung des gegenüberliegenden Autohauses eine Kfz-Werkstatt oder ein Reifendienst einziehen. Denkbar wäre auch die Errichtung einer Tankstelle oder Pkw-Waschstraße.

12.2.1.1 Ausschluss der zentrenrelevanten Hauptsortimente

*Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der unter der Festsetzung 1.1.1.3 aufgeführten Sortimente als Hauptsortimente führen, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. In Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten sind die unter 1.1.1.3 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente nur zulässig, soweit sie nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes ausmachen.
(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.1.2.1 und 1.1.2.2).*

Ausgehend vom Bestand und den grundsätzlichen planerischen Zielstellungen für diesen Bebauungsplan wird im Baugebiet der Handel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eingeschränkt. Diese sollen zukünftig nur als Randsortimente auf einer Fläche zulässig sein, deren Fläche max. 10% der Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet bzw. der darin ansässigen Betriebe entspricht.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung der Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt ausschließlich mit dem Ziel, eine weitere Zunahme der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu verhindern und so die schon bestehende extreme Schief-

lage im Einzelhandelsbesatz des Versorgungsraumes Alt-West nicht noch weiter zu verschärfen. Eine weitere Stärkung der nicht-integrierten autokundenorientierten Standorte und der Ausweitung im zentrenrelevanten Sortiment soll dadurch verhindert werden.

Die Zulässigkeit des in dem Gewerbegebiet befindlichen Gastronomiebetriebes wird davon nicht berührt. Die Festsetzungen 1.2.1.1 und 1.2.1.2 beziehen sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, nicht aber auch Gastronomiebetriebe.

12.2.1.2 Ausschluss von Wohnnutzungen

*Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.1.2.3)*

Im Baugebiet sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um mögliche Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbenutzungen zu vermeiden. Zudem soll der allgemeinen Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden. Im Gebiet - zwischen dem Kreuzungsbereich der B181 und den Zu- und Abfahrten zum Löwencentrum gelegen – dürften diese Wohnverhältnisse nur in begrenztem Umfang und mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen sein.

Mit Ausnahme des nördlich der Zufahrt zum Löwencentrum an der Miltitzer Straße gelegenen Wohnhauses sind im näheren Umfeld keine Wohnnutzungen vorhanden, so dass hier die Möglichkeit der Einrichtung eines Gewerbegebietes besteht, welches nicht durch die Rücksichtnahme auf Wohnbebauung eingeschränkt werden muss. Im Übrigen stehen in den angrenzenden Ortslagen ausreichende Möglichkeiten für die Realisierung betriebsnaher Wohnungen zur Verfügung.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt.

12.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

*Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.2.1)*

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Obergrenze und auch der bislang im Bebauungsplan Nr. E-223 festgesetzten GRZ. Auf dieser Grundlage kann flexibel auf die jeweiligen Anforderungen der vorhandenen oder beabsichtigten Nutzung reagiert werden.

12.2.2.2 Größe der Geschossfläche

*Es wird eine Geschossfläche von max. 3.000 qm festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.2.2)*

Mit dieser Festsetzung soll die zukünftig mögliche Bebauung im Baugebiet hinsichtlich ihrer Ausführung bzw. Kubatur nicht unnötig stark eingeschränkt werden. Diese Festsetzung erlaubt einerseits die Fortführung und auch Erweiterung der bestehenden gastronomischen Nutzung,

andererseits eröffnet sie wegen der variabel zu gestaltenden Höhe auch andere Nutzungsperspektiven, insbesondere im Freizeitbereich.

Ausgehend von einer Fläche des Baugebietes von 4.115qm und der festgesetzten GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen incl. der erforderlichen Stellplätze etwa 3.292qm. Es wäre demnach möglich, sowohl einen eingeschossigen Baukörper mit einer Geschossfläche = Grundfläche von 3.000 qm zu errichten, aber auch einen mehrgeschossigen Baukörper auf entsprechend geringerer Grundfläche.

Angesichts der sich verändernden Nutzungsanforderungen kann mit der hier gewählten Festsetzung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen flexibel reagiert werden.

12.2.3 überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.3)*

Für das Baugebiet wird eine überbaubare Grundstückfläche – nachfolgend als Baufenster bezeichnet – festgesetzt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen begrenzt, die in ihrem Verlauf mit den Flurstücksgrenzen des Flurstücks 180/9 identisch sind. Die Größe des Baufensters beträgt somit 4.115qm.

Mit dieser Festsetzung soll der erforderlichen Flexibilität hinsichtlich Lage und Orientierung für die im Gewerbegebiet möglichen Nutzungen in den zweckentsprechenden baulichen Anlagen entsprochen werden.

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

*Die Befestigung von Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser überwiegend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.4)*

Das Baugebiet ist nach Augenschein im Rahmen der zulässigen GRZ baulich genutzt, d.h. der Anteil der nicht versiegelten Flächen beträgt etwa 20% an der Gesamtfläche des Baugebietes.

Langfristig soll durch diese und andere Festsetzungen, wie z.B. die zur Begrünung der Stellplätze dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge nicht zu unterbinden und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes beizutragen. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

13. Verkehrsflächen

*Es wird eine Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.4)*

Als Verkehrsfläche wird zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, die eine Teilfläche des im Bebauungsplan Nr. E-223 „B Einkaufszentrum (Massa) - Merseburger Str. / Löwencentrum“ festgesetzten Sondergebietes (SO) überplant. Die Verkehrsfläche liegt auf den Flurstücken 180/5 und 180/10 und umfasst 164 qm.

Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht die Notwendigkeit entlang der Miltitzer Straße den bestehenden Geh- und Radweg zu verbreitern. Dies dient der Herstellung eines Lückenschlusses des Geh-/Radweges zwischen Zufahrt Löwen-Center und Merseburger Straße. Der Bebauungsplan schafft durch die entsprechende Festsetzung die rechtliche Grundlage zur Realisierung. Der Grundstückseigentümer hat sich im Rahmen der Beteiligung nicht dagegen ausgesprochen.

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorbemerkung: Wie unter Punkt 5.2 der Begründung bereits ausgeführt, sind einzelne angrenzende Grundstücke der Siedlung Neuburghausen von Emissionen betroffen, die mit Anliefervorgängen und PKW-Zufahrten im Zusammenhang stehen. Um auf eine perspektivische Lösung dieses vorgefundenen Konfliktes hinzuwirken, werden die nachfolgend wiedergegebenen Festsetzungen getroffen. Veränderungen/Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation sind auf der Grundlage der Festsetzungen allerdings nur im Rahmen genehmigungsbedürftiger Vorhaben zu erreichen.

Im Plangebiet sind Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt. Innerhalb der Teilflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle unter Teil B, Punkt 1.5 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. (vgl. Rechtsplan Teil A, Nebenzeichnung und Teil B, Punkt 1.5).

Zum Schutz der angrenzenden Gebiete und Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere den von den künftigen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen, wird die im Plangebiet befindliche Baufläche in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten gegliedert. Neben dem Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Bereiche im Tages- und Nachtzeitraum soll dadurch ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten im Plangebiet ermöglicht werden.

Nach dieser Festsetzung hat jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Plangebiet in Gebiete unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht.

Diese Regelung führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Andererseits folgt aus einer Überschreitung des festgesetzten Wertes noch nicht zwangsläufig seine Unzulässigkeit. Vielmehr kommt es dabei auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert. So kann das niedrige Emissionskontingent auf der Teilfläche Parkplatz/Einfahrt und das daraus folgende Immissionskontingent z. B. durch schallabschirmende Maßnahmen gegenüber den nächstgelegenen Immissionsorten erhöht werden. Das be-

deutet, dass z.B. im Bereich der Einfahrt von der Merseburger Straße durch die Errichtung einer Schallschutzwand zu einer Verbesserung der heutigen Situation beigetragen werden könnte, aber auch zukünftig eine Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Kapazitäten möglich wäre. Die Errichtung einer Lärmschutzwand nach der textlichen Festsetzung 1.6.5 auch innerhalb der festgesetzten Grünfläche ausnahmsweise zulässig.

Unabhängig von den hier getroffenen Festsetzungen ließe sich eine spürbare Verbesserung der Situation für die Wohngrundstücke im Bereich der Straße Eigene Scholle nur erreichen, wenn der von der Merseburger Straße ausgehende Verkehrslärm wirksam abgeschirmt werden würde. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

15. Regenerückhaltebecken

Es wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenerückhaltebecken) festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.5)

Östlich des Centergebäudes befindet sich ein Regenerückhaltebecken, das zugleich als Löschwasserteich genutzt wird. Diese Anlage soll mittels dieser Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden. Dies ist erforderlich, da die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über unterirdische Systeme in das Becken erfolgt. Zwar ist aufgrund der Festsetzungen zur Ausführung der Stellplatzbefestigungen (siehe dazu Kapitel 12.1.5 und 12.2.4) und der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet (siehe dazu Kapitel 15.2) damit zu rechnen, dass das zukünftig abzuleitende Niederschlagswasser geringer werden wird, dennoch ist wegen der bereits realisierten Entsorgungslösungen und der zu sichernden Löschwassermenge davon auszugehen, dass dieses Becken noch länger oder gar dauerhaft benötigt wird.

Die Abgrenzung dieser Fläche erfolgte auf der Grundlage von Luftbildern des Amtes für Bodenordnung und Geoinformation (Bildflug vom 01.-16.08.2009).

16. Grünordnerische Festsetzungen

16.1 Private Grünfläche

Es werden private Grünflächen festgesetzt. Ausnahmsweise ist innerhalb der privaten Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der textlichen Festsetzung 1.5 dienen, wenn in einem entsprechenden schalltechnischen Gutachten die Zweckdienlichkeit nachgewiesen wird. (vgl. Rechtsplan Teil A, Punkt 1.6 und Teil B, Punkt 1.6.5)

Die das gesamte Plangebiet umgrenzenden unversiegelten Flächen werden auf der Grundlage dieser Festsetzung dauerhaft einer Bebauung entzogen und als private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgte auf der Grundlage von Luftbildern des Amtes für Bodenordnung und Geoinformation (Bildflug vom 01.-16.08.2009).

Bei den als private Grünfläche festgesetzten Flächen handelt es sich überwiegend um Rasenflächen, die sehr vereinzelt mit Büschen oder entlang der Merseburger Straße mit Bäumen bestanden sind.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dienen, hier insbesondere dem Schutz vor Lärmemissionen, die mit Aktivitäten im Bereich des Bebauungsplanes zusammenhängen, soll eine zweckentsprechende Umsetzung von baulichen Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke ermög-

licht werden. Dies gilt vor allem für bauliche Anlagen (z.B. Schallschutzwände), die im Rahmen einer Veränderung der Zufahrt von der Merseburger Straße errichtet werden müssten, da hier die angrenzenden Wohngrundstücke im Bereich der Straße Eigene Scholle besonders stark betroffen wären (siehe dazu auch Punkt 14 der Begründung zum Bebauungsplan).

Östlich des Centergebäudes liegt innerhalb der privaten Grünfläche ein Regenrückhaltebecken, welches das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufnimmt und im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt wurde (siehe dazu Kapitel 15).

16.2 Begrünung der Baugebiete

16.2.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm oder einem hochstämmigen Obstbaum, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung der anzupflanzenden Bäume auf Anpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen ist nicht zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.6.1)

Die Festsetzung unterstützt die Zielstellung einer stärkeren Durchgrünung im Einkaufszentrum Löwecenter und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung einer wahrnehmbaren Großgrünstruktur, was zur Auflockerung und Bereicherung des Landschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Aufenthaltsqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen.

Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1 im Anhang II) orientiert sich an der ursprünglich im Plangebiet und dessen Umfeld beheimateten Vegetation und den vorherrschenden Standortverhältnissen. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

16.2.2 Begrünung der Gebäude

Die Fassaden sind auf mindestens 20% ihrer Gesamtlänge zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb einer Strecke von 5,00m Länge sind dabei mindestens 3 Standorte für Kletterpflanzen unterzubringen.

Mindestens 30% der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Überdachungen der Abstellplätze für Einkaufswagen.

(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.6.2 und 1.6.3)

Die Festsetzungen zur Begrünung der Fassaden und der Dächer erfolgt mit Blick auf die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes, da die vorhandene Bebauung aufgrund ihrer Konstruktion insbesondere für die festgesetzte Dachbegrünung wenig bis gar keine Realisierungsmöglichkeiten bietet. Die Umsetzung der Fassadenbegrünung wäre hingegen z.B. mit Hilfe zu errichtender Rankgitter möglich. Festgesetzt wird die Anpflanzung von mindestens einer Kletterpflanze je Standort. Damit die Fassadenbegrünung auch ein optisches Gewicht bekommt, sind immer 3 Pflanzenstandorte nebeneinander innerhalb einer Strecke von 5,00m anzuordnen.

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung erfolgen in erster Linie im Interesse der stärkeren Durchgrünung des Plangebietes, auch aus klimatischen Gründen (Näheres dazu siehe unten). Sie dienen aber auch gestalterischen Gesichtspunkten, um die bereits vorhandenen, wenig abwechslungsreich gegliederten und gestalteten Fassaden aufzulockern und deren massive Eintönigkeit abzumildern. Dieses Ziel hat auch für künftige Bebauungen Bestand, da davon auszugehen ist, dass für ähnliche Nutzungen ähnliche Anforderungen an die Gebäude bestehen werden, so dass absehbar gestalterisch annähernd gleiche Baulichkeiten entstehen werden.

Neben einer gestalterischen, freiraumbezogenen Funktion haben Fassadenbegrünungen auch eine ökologische Funktion. So wirken sich Fassadenbegrünungen positiv auf das Gebäudeklima (z.B. Wärmedämmung des Luftpolsters zwischen Pflanze und Fassade, Kühlwirkung bei Sonneneinstrahlung durch Wärmeverbrauch durch Verdunstung) aus, führen sie insbesondere in der Nähe zu verkehrstechnisch stark belasteten Bereichen zu einer Verbesserung der luft-hygienischen Situation durch z.B. Ausfiltern von Staubpartikeln aus der Luft und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Ferner können sich Fassadenbegrünungen verbessernd auf den Schallschutz durch Schallabsorption auswirken.

Auch die Dachbegrünung wird vor allem im Interesse einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes und im Hinblick auf klimatische Aspekte festgesetzt.

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf die ökologische Bilanz von Gebäuden aus. Neben den bereits genannten Aspekten gewährleisten sie gegenüber herkömmlichen Dacheindeckungen durch eine bessere Wasserrückhaltefunktion eine entsprechend erhöhte Verdunstungsrate, wodurch wiederum die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Der Ausschluss der Überdachungen der Abstellplätze von dieser Festsetzung begründet sich aus dem unverhältnismäßig hohen konstruktiven Aufwand, welcher in der Form nicht gerechtfertigt ist.

Somit wären bei der heute im Plangebiet vorhandenen Baumasse etwa 9.470 qm der vorhandenen Dachflächen und Fassaden auf einer Länge von etwa 215 m zu begrünen. Insgesamt wirken sich die getroffenen Festsetzungen positiv auf die Lebens- und Nahrungsräume der heimischen Tierwelt, auf die natürlichen Verdunstungsvorgänge, das Mikroklima und den Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

16.2.3 Begrünung der Stellplatzanlagen

*Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.
(vgl. Rechtsplan Teil B, Punkt 1.6.4)*

Die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze dient dem Ziel einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes. Sie soll auch dazu dienen, eine Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch die schattenspendende Wirkung der Großbäume zu vermindern. Dies führt zwar zu keiner Funktionsverbesserung, verringert aber die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung und erhöht in gewissem Maß die Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Die Festsetzung des Kronenansatzes bei 2,5 m Höhe sichert die Ausbildung eines ausreichenden Lichtraumprofils wie es für Straßenbäume erforderlich ist, damit beim Passieren größerer Fahrzeuge keine Schäden an den Kronen verursacht werden. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 qm

festgesetzt, die vor Überfahren zu sichern sind (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln), damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt wird.

Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe von 6 qm dient der Sicherung guter Standort- und Wuchsbedingungen für den jeweiligen Baum. Maßnahmen zum Schutz vor Überfahren der Baumscheiben tragen zum Erhalt des Baumes bei und verhindern die Verdichtung der Baumscheibe, so dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird.

Es ist davon auszugehen, dass sich die getroffenen Festsetzungen alles in allem positiv auf die Lebens- und Nahrungsräume der einheimischen Tierwelt, auf die natürlichen Verdunstungsvorgänge, das Mikroklima und den Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auswirken.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

17. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

17.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind gegenüber den möglichen Entwicklungen, wie sie auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. E-223 möglich gewesen wären, hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung keinerlei Veränderungen zu erwarten, da auch zukünftig eine Entwicklung der Wohnnutzung im Gebiet nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung ist anzunehmen, dass gegenüber einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. E-223, d.h. einer Ansiedlung von mehr gewerblichen (Handels) Flächen und einer dementsprechend höheren Zahl von Arbeitskräften, mit der aktuellen Überplanung eine Reduzierung der ursprünglich möglichen Arbeitsplätze im Gebiet verbunden ist. Eine quantitativ spürbare Veränderung gegenüber der heutigen Situation ist jedoch nicht zu erwarten, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe in den Bestand verbunden sind. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet wird bezüglich der angebotenen bzw. nachgefragten Arbeitsplätze evtl. eine gewisse Veränderung eintreten, da wegen der Erweiterung der zulässigen (gewerblichen) Nutzungen gegenüber dem Sondergebiet auch andere, weniger handelsbezogene Berufszweige sich im Gebiet niederlassen können.

17.2 Entwicklung der Nahversorgung im Gebiet und im Umfeld

Auswirkungen auf den Versorgungsgrad der in den angrenzenden Ortsteilen lebenden Bevölkerung sind nicht zu erwarten, weil das Angebot zur Versorgung der angrenzenden Ortsteile im bestehenden Maß erhalten bleibt, da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht in den Bestand der vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente eingreifen.

17.3 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung ist anzunehmen, dass es im Vergleich zu den aus einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. E-223 resultierenden Auswirkungen wohl zu einer Verbesserung kommt. Tatsächlich kann man jedoch nur von der Beibehaltung der aktuellen Verkehrsströme ausgehen. Eine Veränderung gegenüber der heutigen Verkehrssituation ist daher eher nicht zu erwarten, da sich an der tatsächlichen Situation im Gebiet (Qualität und Quantität der vorhandene Nutzungen im Einkaufszentrum) nichts verändert.

Die mögliche Errichtung einer Ausfahrt auf die Merseburger Straße (rechts raus) wird die Situation für den PKW-Verkehr nur geringfügig positiv beeinflussen, da die Kreuzung Merseburger Straße / Miltitzer Straße weiterhin den abfließenden Verkehr beeinträchtigt. Allerdings reduzieren sich wahrscheinlich die Linksabbiegevorgänge vom Einkaufscenter in die Miltitzer Straße, wodurch für den dortigen Radfahrerverkehr eine Verbesserung zu erwarten ist.

18. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

19. Umsetzung und Kosten

Durch die Umsetzung der geplanten Erweiterung des Fußweges im Kreuzungsbereich der Miltitzer Straße entstehen Kosten, die durch die Stadt Leipzig zu tragen sind.

20. Flächenbilanz

Flächennutzung					
Bestand, gemäß Bebauungsplan Nr. E-223 (geschätzt)			Planung		
	Fläche in qm	Anteil in %		Fläche in qm	Anteil in %
SO	95.000	88	SO EKZ	91.109	83
Davon:			Davon:		
zulässige Grundfläche insgesamt (GRZ 0,8)	76.000	80	max. zulässige Grundfläche (GRZ 0,45)	40.100	45
			Fläche für Stellplätze	37.940	41
			überbaubare Grundstücksfläche	44.783	49
			GE	4.115	4
			Davon:		
			zulässige Grundfläche insgesamt (GRZ 0,8)	3.292	80
			überbaubare Grundstücksfläche	4.115	100
			Verkehrsfläche	163	100 1
Grünflächen	6.800	12	Grünflächen	14.698	12
			Davon:		
			Regenrückhaltebecken	3.408	23
Plangebiet	101.800	100	Plangebiet	110.076	100

Leipzig, den 29.01.2015

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I. Hinweise
II. Pflanzempfehlungen
III. Zusammenfassende Erklärung

Anhang I: Hinweise

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischem Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenfunde

Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Zudem sind folgende Mindestabstände für die im Plangebiet vorhandenen Leitungen einzuhalten.

-	Trinkwasserleitung HW 900 St	beidseitig der Rohrachse	5,0 m
-	Abwasserleitung DN 800 St	beidseitig der Rohrachse	5,0 m
-	Kabel	beidseitig	5,0 m
-	Trinkwasserleitung VW 150 GGG	beidseitig der Rohrachse	2,0 m
-	Trinkwasserleitung VW 100	beidseitig der Rohrachse	2,0 m

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Zur Ferngasleitung (FGL) ist ein Schutzstreifen von 6m einzuhalten.

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix viminalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Feldulme / Rüster	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u
Stieleiche	- Quercus robur	
Esche	- Fraxinus excelsior	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
	- Tilia-Arten	
	- Sorbus-Arten	
	- Alnus-Arten	

fl flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu hedera helix	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein parthenocissus quinquefolia	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie hydragea petiolaris	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe clematis vitalba	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen humulus lupulus	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelierber lonicera caprifolium	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen wisteria sinensis	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der Festschreibung des bestehenden Einkaufszentrums. Erhebliche Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand unberührt bleibt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB wurde für den Bebauungsplan daher nicht durchgeführt.

Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der Beteiligung gem. §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt worden.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und einer Abwägung unterzogen, d.h. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Es erfolgten im Wesentlichen Stellungnahmen zu den vorhandenen Leitungsnetzen, zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie zur Festsetzung der Verkaufsflächenbegrenzung und Sortimentsverteilung (s. dazu die zusammenfassenden Darstellungen in den Kap. 8.1 bis 8.4)

Die Stellungnahmen führten in einigen Punkten zu Änderungen und Anpassungen des Plans und der Begründung. Aufgrund der Änderungen wurde eine erneute Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen durchgeführt (s. Kap. 8.5).

Wahl des vorliegenden Bebauungsplans

Der vorliegende Plan setzt die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele (siehe dazu Kap. 2 und 3) unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen um.

Ohne den Bebauungsplan wären die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans, wie eine Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche und der damit angestrebte Erhalt und die Entwicklung angrenzender zentraler Versorgungsbereiche nicht umsetzbar. Auch die angestrebte schrittweise Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen z.B. durch die erstmals festgesetzte Begrünung der Stellplatzfläche oder die Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung wären ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht umsetzbar.