



Stadt Leipzig

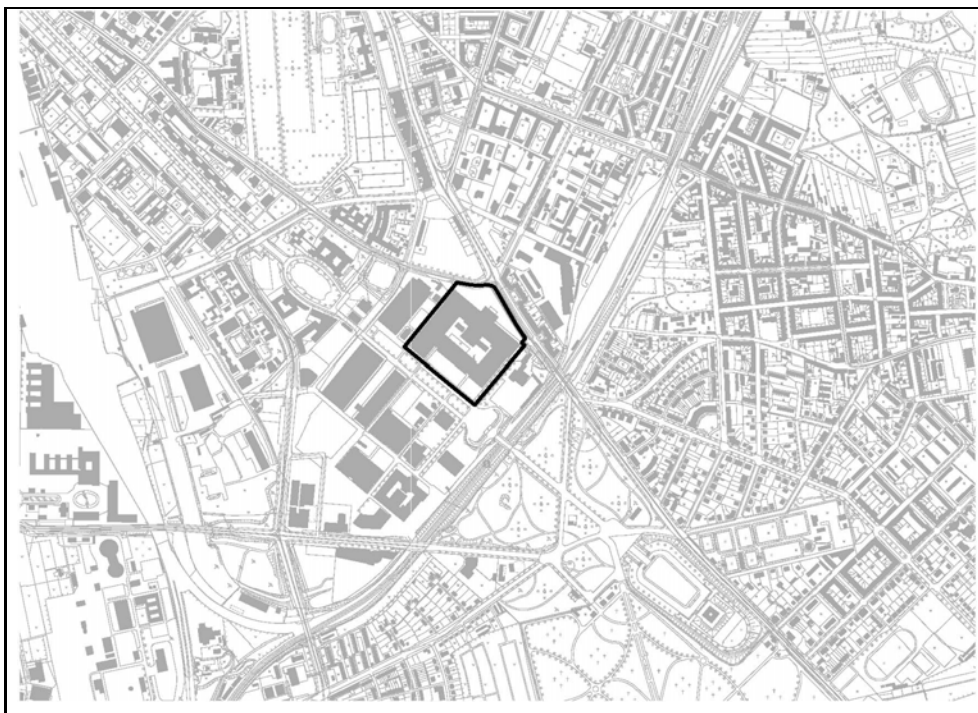
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 379 Einrichtungshaus auf der Alten Messe

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplan-gebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Enderweit + Partner GmbH

**Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld**

20.08.2012

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4.	Verfahren.....	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	10
7.	Umweltbelange	17
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	25
9.	Städtebauliches Konzept – Vorhaben –und Erschließungsplan	30
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	33
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
11.	Gliederung des Plangebietes.....	33
12.	Baugebiete	33
13.	Verkehrsflächen	40
14.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	40
15.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	42
16.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	42
17.	Örtliche Bauvorschriften.....	42
18.	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	43
19.	Hinweise zum Bodendenkmalschutz	43
D	Städtebauliche Kalkulation	44

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Südost. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Norden von der Philipp-Rosenthal-Straße und der Eggebrechtstraße,

im Osten von der Prager Straße,

im Süden von der Straße Alte Messe,

im Westen von der Straße des 18. Oktober.

Zum flurstücksgenauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap. 9 dieser Begründung.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Bestrebungen eines Möbelunternehmens, den gegenwärtig von historischen Messehallen geprägten Bereich zwischen der Straße des 18. Oktober und der Prager Straße für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses, eines Möbeldiscounters sowie eines Parkhauses zu entwickeln. Zudem soll im Einmündungsbereich der Straßen Alte Messe und Straße des 18. Oktober eine nicht weiter festgelegte gewerbliche Nutzung angesiedelt werden.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen gegeben:

- a) Das anlassgebende Vorhaben kann aufgrund seiner Art der Nutzung und der Größe nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens bedarf es deshalb der Aufstellung dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes.
- b) Für den nicht vom Vorhaben erfassten verbleibenden Grundstücksteil bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer dem Vorhaben und dem Umfeld angemessenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 379 sollen, unter Beachtung der Vorgaben des Rahmenplanes „Altes Messegelände“ (s.u.), die folgenden Planungsziele erreicht werden:

Änderung des gegebenen Zulässigkeitsmaßstabes, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen

- a) für die Zulassung des Vorhabens und
- b) eine dem Vorhaben und dem Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung und Entwicklung des verbleibenden Grundstücksteiles zu schaffen.

Die Planungsziele sollen durch

- Definition von Baumassen für die Ansiedlung der Möbelmärkte gegliedert in je ein Gebäude für ein Einrichtungshaus sowie für einen Möbeldiscounter, ergänzt durch ein Parkhaus und eine gewerbliche Nutzung auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Altes Messegelände“,
- Festsetzung einer Obergrenze für Verkaufsflächen beim Hauptsortiment und beim zentrenrelevanten Nebensortiment zur Vermeidung gesamtstädtischer Fehlentwicklungen,
- Sicherstellung eines geregelten Verkehrsflusses in Verbindung mit dem Vorhaben und Regelung des ruhenden Verkehrs,
- Herausbildung stadträumlich relevanter Raumkanten entlang der Prager Straße, der Straße des 18. Oktober und der Straße Alte Messe durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudefluchten und zur Ausprägung der Gebäudehöhe und
- Berücksichtigung der architektonischen Qualität - gegebenenfalls durch örtliche Bauvorschriften

umgesetzt werden.

4. Verfahren

Im Rahmen des Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom 18.08.2010

Beschluss NR. RBV-471/10,

bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16 vom 04.09.2010

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Vorhabenträger hat am 13.01.2011 im Rahmen der Sitzung des Stadtbezirksbeirates Mitte die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet.

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 (1) BauGB, mit Schreiben vom 31.05.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB 27.03.2012-26.04.2012

Bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 6 vom 17. März 2012

(aufgrund eines formalen Fehlers in der öffentlichen
Bekanntmachung Wiederholung notwendig)

Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB 24.04.2012-23.05.2012

Bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8 vom 14. April 2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB, mit Schreiben vom

27.03.2012

Folgende Rahmenbedingungen liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen.
Näheres siehe Kap. 10.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Ar-
beitsplätzen Rechnung getragen.
Näheres siehe Kap. 6.
- Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalles wurde die Einschätzung erlangt, dass der
Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwä-
gung zu berücksichtigen wären.

Zur Begründung:

Bei der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit waren voraussichtlich erhebliche Um-
weltauswirkungen des Vorhabens, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-
prüfung erfordern, bzw. wirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im

Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben von der Planung berührt werden können, anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien zu ermitteln und zu bewerten.

Der von der Planung gesetzte und in der Vorprüfung zu bewertende Rahmen beinhaltet die Gesamtheit aller den aktuellen Bestand charakterisierender Ausgangsmerkmale des Plangebietes und den mit der Planung, insbesondere ihren Festsetzungen, umrissenen Planungszustand.

Umweltverträglichkeit

Es wurde eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB sowie in Anlehnung an Anlage 4 UVPG vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalles berücksichtigt den aktuellen Bestand, den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 379 gezogenen Festsetzungsrahmen und die vorgesehenen sowie weitergehend erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Bestand

Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens sowie die thermischen und dynamischen Verhältnisse im Vorhabengebiet führen zu hohen Tages- und Nachttemperaturen, zu einer nur geringen nächtlichen Abkühlung sowie einer reduzierten relativen Feuchte. Das Bebauungsplangebiet liegt nach den aktuellen Erkenntnissen der Stadtklimauntersuchungen 2010 (Klimafunktionskarte) bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Begrünung im intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima). Das Vorhabensgebiet ist bioklimatisch stark belastet. Es besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Planung

Die mit der Planung vorgesehene Entsiegelung des Bodens von 20 % der Plangebietsfläche sowie die laut Grünordnungsplan vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen führen zu einer tendenziellen Entlastung der vorhandenen Bestandssituation. Gleichzeitig verschärfen sich aufgrund der Empfindlichkeit des Gebietes und der mit dem Vorhaben verbundenen hohen Nutzungsintensivierung, insbesondere durch den individuellen Besucherverkehr zum und vom Parkhaus, die Nutzung der Pkw-Stellplätze auf den Freiflächen sowie den Warenanliefer- und -ausgabeverkehr die lufthygienischen und klimatischen Standortverhältnisse.

Das auf der überbaubaren Grundfläche (80 %) anfallende Niederschlagswasser kann über die Mischwasserleitung in der Straße des 18. Oktober abgeführt werden. Das auf den nicht versiegelten Flächen sowie auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen Flächen versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist eine wichtige Komponente für eine ausreichende Versorgung der Grünflächen und die klimatisch-lufthygienische Wirkung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf die Standortbedingungen.

Die überschlägige Vorprüfung führt zu dem Ergebnis, dass auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den B-Plan „Einrichtungshaus Alte Messe Leipzig“ verzichtet werden kann. Zur Vermeidung erheblicher Umweltmaßnahmen sind im Bebauungsplan nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die teilweise Entsiegelung nicht benötigter bzw. vollversiegelt bebaubarer Grundflächen, die wasseraufnahmefähige Gestaltung von Stellplatzflächen sowie der Verkehrsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge durch umfassende Grüngestaltungsmaßnahmen muss der weiterhin zu erwartenden lufthygienisch-klimatisch angespannten Situation im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld gezielt entgegengewirkt werden. Die Grundstücksflächen des Plangebietes sollten nochmals auf mögliche Beiträge zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation hin untersucht werden.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen sowie weitere geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen müssen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan integriert oder über den Durchführungsvertrag geregelt werden:

- wasserdurchlässige/-aufnahmefähige Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Vorplätze und Eingangsbereiche der Verkaufseinrichtungen und Nebenanlagen mit Materialien heller Optik,
- Befestigung der zur Überfahrung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendigen Flächen mit Schotterrasen,
- Pflanzung von 19 Laubbäumen (StU: 20 –25) im Vorplatzbereich,
- Pflanzung von 9 Pyramiden-Eichen (StU: 20-25) entlang der Prager Straße,
- Pflanzung von insgesamt 8 Pyramiden-Eichen (StU: 20-25) entlang der Straße Alte Messe sowie westlich des Einrichtungshauses,
- Pflanzung von einem Laubbaum je vier ebenerdige Stellplätze (StU: 18-20) im Bereich des Parkplatzes,
- 4 Meter breite Strauchpflanzung auf der Grünfläche G 2 entlang der zur Prager Straße hin orientierten Fassadenfront des Einrichtungshauses,
- Fassadenbegrünung des Möbeldiscounters auf einer Fläche von 20 % der zur Eggebrechtstraße hin orientierten Fassadenfläche,
- Fassadenbegrünung von 40 % der Fassadenflächen im Gewerbegebiet

Näheres siehe Kap. 7.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Näheres siehe Kap. 7.

Daher wird dieses Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Baugrundverhältnisse und Topographie, vorhandene Bebauung und Nutzungen

Von der Straße Alte Messe fällt das gegenwärtig vollständig überbaute bzw. mit Stellflächen versiegelte Gelände nach Norden hin leicht ab. Das Plangebiet ist zurzeit geprägt durch den Karree bildenden Bestand der ehemaligen Messehallen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a. Entlang der Prager Straße im Nordosten erstreckt sich die Fassadenfront der Messehallen 1, 2 und 3. Die Messehalle 6 ist in einem rechten Winkel an die Nordwestecke der Halle 3 gebaut und endet mit der Schmalseite an der Straße des 18. Oktober. Die Messehalle 5 verläuft als Verbindung zwischen der Messehalle 6 und 4 in einem Abstand von ca. 60 m parallel zur Straße des 18. Oktober. Die Messehalle 4 nimmt an ihrer Schmalseite die Fassadenflucht der Messehalle 5 auf und grenzt an der Straße Alte Messe an die Messehalle 1, direkt auf Höhe des „Doppel-M“ des Nordtores.

Im Südteil des Plangebietes besteht der Boden aus Geschiebemergel und –lehm, der i.d.R. eine geringere Versickerungsfähigkeit sowie eine stärkere Frost- und Wasserempfindlichkeit aufweist.

Im Nordwestteil des Plangebietes ist oberflächennaher fluvialer Kies und Sand verbreitet.

Im Nordostteil sind oberflächennah Tertiärablagerungen aus Sand, Kies, Schluff, Ton und Braunkohle verbreitet, die sonst nur in tieferen geologischen Schichten vorzufinden sind.

Zudem sind aufgrund der anthropogenen Einflüsse der Vergangenheit oberflächennahe inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung im gesamten Plangebiet zu erwarten.

5.2 Technische Infrastruktur

Der Standort der Alten Messe befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Leipzig und ist auch aufgrund seiner bisherigen Nutzung grundsätzlich in alle Netze der technischen Infrastruktur eingebunden.

5.2.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist in ein vorhandenes Verkehrsnetz eingebunden: Im Norden wird das Plangebiet von der Philipp-Rosenthal und der Eggebrechtstraße, im Osten von der Prager Straße, im Süden von der Straße Alte Messe und im Westen von der Straße des 18. Oktober begrenzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen von der Straße Alte Messe und der Straße des 18. Oktober sowie über eine versiegelte Fläche nördlich der Messehalle 6 (zukünftig Eggebrechtstraße).

Das Plangebiet ist zudem sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. An der Prager Straße, Ecke Philipp-Rosenthal-Straße befindet sich die Haltestelle „Altes Messegelände“ an der die Tram-Linien 2 (Richtung Naunhofer Str./ Grünau-Süd) und 15 (Richtung Miltitz/ Meusdorf) sowie die Busse 70 (Richtung Connewitz/ Mockau-West) und 74 (Richtung Lindenau/ Holzhausen, Sophienhöhe) jeweils im 10-Minuten bzw. der Bus 74 im 20-Minuten-Takt verkehren.

Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Verkehrsnetz ausreichend leistungsfähig ist, den zusätzlichen Verkehr der im Bebauungsplangebiet entstehenden Nutzungen, aufzunehmen.

Um diese Aussage zu stützen, wurde ein Verkehrsgutachten¹ erstellt, welches das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Planung und dessen Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz (Straßen sowie ÖPNV-Trassen) bewertet.

Dieses kommt insbesondere auch aufgrund einer mikroskopischen Simulation zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist bzw. unter Einhaltung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen - Umbau des Knotens Prager Straße / Alte Messe und einer entsprechenden Optimierung der Signalsteuerung - gesichert werden kann. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des innerstädtischen Verkehrsablaufs zu erwarten. Die erforderlichen Anbindungen können so hergestellt werden, dass für alle Verkehrsteilnehmergruppen eine hohe Verkehrssicherheit erwartet werden kann. Im Zuge der erforderlichen Umbaumaßnahmen können darüber hinaus Verbesserungen des Angebotes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer realisiert werden.

5.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb der Plangebietsgrenzen sind bereits diverse wasserwirtschaftliche Anlagen vorhanden.

Für diese sind entsprechende Schutzstreifen sowie Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH; KWL) im B-Plan festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungstrassen, die nicht überbaut werden dürfen (s.u.).

Trinkwasser

Im nordwestlichen Teil (Flurstück 162/3) des Plangebietes befinden sich die Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 800 St sowie die Versorgungsleitung DN 200 GG.

Entlang der Straße des 18. Oktober ist im Zuge des durch die Eigentümerin des Gesamtareals, die LEVG - Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungs-gesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG - geplanten Straßenausbaus eine neue Trinkwasserleitung als Ringschluss zwischen der Straße Alte Messe und der Perlickstraße geplant, die an die KWL übertragen werden soll. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme kann das Plangebiet zur Trinkwasserversorgung an die neue Leitung in der Straße Alte Messe angeschlossen werden.

Es ist von einer Löschwasserbereitstellung in Höhe von 96 m³/h aus dem öffentlichen Netz auszugehen.

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Porta Möbel und Möbel Boss auf dem Gelände der Alten Messe in Leipzig. Schlussbericht Mai 2012, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH.

Abwasser

Im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes quert der Mischwasserhauptsammler 2050x2150 der KWL.

Die künftige Entsorgung des B-Plangebietes ist grundsätzlich nur in Richtung Straße des 18. Oktober möglich. Hier wurde im Bereich des Mischwasserhauptsammlers 2050x2150 ein neues Bauwerk errichtet. Es besteht die Möglichkeit, das B-Plangebiet abwasserseitig über dieses Bauwerk anzuschließen. Das Schmutzwasser der Sondergebiete und des Gewerbegebietes sind über die Straße des 18. Oktober abzuleiten.

Die Ableitung des Regenwassers ist über die Straße Alte Messe und Straße des 18. Oktober vorzusehen.

Die Modalitäten zur notwendigen Leitungsverlegung zwischen B-Plangebiet und geplantem Bauwerk sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zwischen dem Erschließungsträger und dem Vorhabenträger abzustimmen.

Niederschlagswasser

Der vorhandene Mischwasserhauptsammler entlang der Straße des 18. Oktober kann Niederschlagswasser bis zu einer versiegelten Fläche von 80 % der Plangebietsfläche für ein maximales Niederschlagsereignis von $n = 0,2$ und $T = 15$ aufnehmen. Dies gilt jedoch nur unter der Maßgabe, wenn das auf den geplanten Parkflächen anfallende Regenwasser versickert wird und auch weitere Maßnahmen zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen erfolgen (wie z.B. Befestigung von Zufahrten mittels Schotterterrassen). Diese Maßgabe wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gewährleistet.

Da im Plangebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird, soll das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die genaue Lage sowie die festgesetzten Leitungsrechte der vorhandenen Leitungen sind den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2003 ist die Stadt Leipzig als Oberzentrum der Metropolregion ‚Sachsendreieck‘ ausgewiesen (Landesentwicklungsplan 2003: 4). Die Stärkung und Entwicklung der Oberzentren ist zentrales Ziel des Landesentwicklungsplanes (siehe LEP Ziel 2.2.1 i.V.m. Ziel 2.3.1 und Ziel 2.3.2).

Das Plangebiet auf dem Standort Alte Messe befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Versorgungs- und Siedlungskern des Oberzentrums Leipzig. Allerdings ist das Plangebiet nicht Teil eines schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichs.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Demnach sind die Ziele 6.2.1 bis 6.2.6 des LEP 2003 zum Handel zu berücksichtigen.

Die Ziele 6.2.1 und 6.2.2 LEP regeln die generelle Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Oberzentren, Mittelzentren und zur Nahversorgung auch in Grundzentren.

Das Ziel 6.2.4 beinhaltet das Beeinträchtigungsverbot, wonach die Planung und Umsetzung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungszentren noch auf die verbrauchernahe Versorgung haben darf.

Dem Konzentrations- und Integrationsgebot des Landesentwicklungsplanes 2003 zufolge ist „die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory Outlet Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig“ (LEP 2003 Ziel 6.2.1).

Unter städtebaulich integrierter Lage werden gemäß LEP 2003 Standorte definiert, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen eine günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren haben und über eine Anbindung an den ÖPNV verfügen. Diese Bedingungen sind für den Standort Alte Messe erfüllt, womit dieser die Qualität einer städtebaulich integrierten Lage erfüllt.

Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nach Ziel 6.2.3 des LEP 2003 (Kongruenzgebot) den Zentralen Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus haben benachbarte Zentrale Orte ihre Planungen untereinander abzustimmen.

Das durchgeführte Verträglichkeitsgutachten² bestätigt, dass das Kongruenzgebot erfüllt wird, da das Einzugsgebiet des Einrichtungshauses sich im Wesentlichen auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Oberzentrums bezieht. Dieser umfasst neben dem Stadtgebiet v.a. die Landkreise Nordsachsen und Leipzig, die dem Oberzentrum Leipzig direkt zugeordnet sind. Verglichen mit den umliegenden Bereichen Sachsen-Anhalts sowie des Landkreises Altenburger Land und Mittelsachsen, verfügt der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Oberzentrums Leipzig über 78-79 % der Einwohner und damit auch der Kaufkraft.

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.2.4 LEP 2003) soll „die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch [seine] Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen“.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums sowie der verbrauchernahen Versorgung wurden entsprechende Festsetzungen zu Randsortimenten (max. 10 % der Verkaufsfläche) sowie innerhalb der Kategorie auch Einschränkungen in Einzelsortimenten, im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

In diesem Zusammenhang wurde gutachterlich³ nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens, Beeinträchtigungen sowie eine Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der §§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. 34 Abs. 3 BauGB insgesamt ausgeschlossen werden können.

² GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2009): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit eines Einrichtungszentrums am Standort „Alte Messe“ in der Stadt Leipzig. Ludwigsburg

³ GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2009): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit eines Einrichtungszentrums am Standort „Alte Messe“ in der Stadt Leipzig. Ludwigsburg

Die geplante Ansiedlung entspricht demnach dem Konzentrations- und Integrationsgebot (Ziel 6.2.1), dem Kongruenzgebot (Ziel 6.2.3) sowie dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.2.4) des LEP 2003.

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Als Grundlage für eine wachsende Wirtschaftsentwicklung der Region werden die Sicherung und Verbesserung von Rahmenbedingungen und Standortqualitäten für Unternehmen, vor allem in den zentralen Orten der Region, angesehen. Die Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe als Ziel der Raumordnung, wird vor allem in den Oberzentren bzw. der Stadtregion Leipzig angestrebt.

Hinsichtlich des Handels verfolgt der Regionalplan u.a. den Grundsatz, dass die Stadt Leipzig -in länderübergreifender Kooperation und eingebunden in die Entwicklung der europäischen Metropolregion „Mittel-Deutschland“- als internationale Handels- und Dienstleistungsmetropole sowie als bundesweit bedeutender Gewerbestandort und damit als „Wachstumsmotor der Region“ gestärkt wird (siehe Grundsatz 2.1.6; Ziel 6.1.3 Regionalplan Westsachsen 2008).

Gemäß dem Ziel 6.2.1 des Regionalplans soll eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in allen Teilräumen der Region gesichert werden. Um das zu erreichen sollen auch neue am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden. Dabei sind jedoch die Innenstädte und die Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken (Ziel 6.2.2 Regionalplan).

Zum Handel verfolgt der Regionalplan darüber hinaus das Ziel 6.2.3, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren nur in städtebaulich integrierter Lage der Versorgungs- und Siedlungskerne angesiedelt werden sollen und nur dort zulässig sind. Dazu heißt es unter dem Ziel 6.2.4 weiter: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen“.

Die städtebaulich integrierten Lagen, sind durch die zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen (Ziel 6.2.5 Regionalplan).

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Leipzig stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als 'Gemischte Baufläche - Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich' dar. Lediglich der Bereich zwischen der Fassadenfront der Messehallen 1, 2 und 3 und der Prager Straße ist als 'Allgemeine Grün- und Freifläche' dargestellt.

Da Einrichtungshäuser als Handelsbetriebe in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO allgemein zulässig sind und der Bebauungsplan nur einen geringen Anteil der Darstellung zum Inhalt hat, gilt er grundsätzlich als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Derzeit betreibt die Stadt Leipzig ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Zur Konkretisierung der Nutzung dieses Bereiches der Alten Messe wird im Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 379 "Einrichtungshaus auf der Alten Messe" zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ geändert.

6.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als derzeitig genutztes Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet, welches einen bebauten Bereich darstellt, eine Entwicklung bzw. Anreicherung von Lebensräumen sowie eine Grünverbindung vor.

Folgendes Leitbild (LB 11 Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Bildung, Kliniken, Kultur, Sport/Freizeit) wird im Zuge des Landschaftsplanes im Plangebiet verfolgt:

„Erhaltung und Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierenden Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentlichen Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegenetz“⁴.

Da es durch die Planung zu einer Umnutzung eines bereits bebauten Bereiches kommt und durch die Planung keine städtebauliche Barriere sondern ein durchlässiger bebauter Bereich entwickelt wird, werden die Grundzüge der Zielsetzung des Landschaftsplanes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben / Bebauungspläne

Gegenwärtig existiert für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Planungsrechtlich erfolgt für diesen Bereich eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Gebietsprägung entspricht einem Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO. Danach wären innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 1 „Prager Straße“, der seit 1992 rechtskräftig ist. Bei der Aufstellung des B-Planes wurde das Planungsziel verfolgt, den Bereich der damaligen Leninstraße, heute Prager Straße, zu einem Kerngebiet mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen – inklusive des Ausbaus der Leninstraße zu einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße - vorzubereiten. Es sollte eine Entwicklungsachse mit hochverdichteten Funktionen des Handels sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur entstehen. Im Bereich der Philipp-Rosenthal-Straße überdeckt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 379 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 379 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

⁴ Landschaftsplan der Stadt Leipzig: Faltblatt zum Entwurf des Landschaftsplanes von Februar 2012

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

Das SEKo wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 20.05.2009 vom Stadtrat beschlossen. Damit wird eine übergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis zum Jahr 2020 formuliert. Durch die Vernetzung der Stadtentwicklungspläne mit den Fachplanungen werden inhaltliche sowie städtebauliche Ziele und Handlungsschwerpunkte mit den dazu notwendigen Maßnahmenschwerpunkten definiert.

Das Plangebiet befindet sich demnach im „Südostraum“ des Stadtentwicklungskonzeptes. Dieser umfasst den Bereich zwischen Bayerischem Bahnhof, Völkerschlachtdenkmal und Panometer und liegt damit in räumlicher Nähe zu den Ortsteilen, die den höchsten Bevölkerungsanteil aufweisen und sich als Arbeitsplatzschwerpunkte der Stadt definieren lassen.

Großes Potenzial bietet hier die hohe Konzentration von Betrieben und Einrichtungen die sich auf den Themengebieten Wissenschaft, Forschung, Gesundheit, Biotechnologie und Medien, in enger Verbindung mit der Wirtschaft, bewegen.

Der Standort Alte Messe gilt, neben weiteren Standorten, als potenzielle Fläche zur Entwicklung von Freiraum- und wirtschaftlichen Nutzungen. Das Stadtentwicklungskonzept verfolgt hier das Ziel der bestmöglichen Ausnutzung und dem optimalen Ausbau der vorhandenen Potenziale, damit dieser Raum seine ihm zugesprochene überkommunale Bedeutung erlangen kann.

Konkret wird im Bereich des Handlungsfeldes Wirtschaft und Beschäftigung die Sicherung von Flächen auf dem Standort Alte Messe als Ziel verfolgt.

Darüber hinaus sollen Barrieren, die durch die sich hier befindlichen großen Brachflächen hervorgerufen werden, reduziert werden um einen Beitrag zum Handlungsfeld Stadtbild und –funktion zu leisten. Dazu wird die Verbesserung der öffentlichen Durchwegung, v.a. zu benachbarten Wohngebieten und zwischen Südvorstadt und dem Standort Alte Messe angestrebt. So soll der Standort als Adresse für Wirtschaftsraum einen identitätsstiftenden Charakter erhalten.

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.

Folgende **stadtweit geltenden Ziele** des STEP Zentren (vgl. STEP Zentren, S. 3-4) werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt bzw. unterstützt:

- *Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung*

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindert. Dadurch werden Kaufkraftabflüsse aus den im Einzugsbereich des Planbereiches liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierende negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbe-

reiche vermieden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

- *Realisierung von Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen*

Das Ziel wird insofern unterstützt, dass in den zentralen Versorgungsbereichen bereits getätigte oder zukünftig vorgesehene Investitionen und Maßnahmen vor konkurrierenden Entwicklungen im Plangebiet geschützt werden. Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung.

Außerdem werden die geltenden **Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (vgl. STEP Zentren, S. 75 ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere, dass

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat, neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

Allerdings werden außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das trifft regelmäßig auf die das Ortsbild von Leipzig prägenden Läden bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 150 m² („Leipziger Läden“) zu.

Zwar ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap. 3), allerdings sollen diese ausnahmsweise zulässig sein. Dies entspricht auch den Aussagen des STEP Zentren zu diesem Thema: „Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger Läden“ [...]. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen (STEP Zentren, Kapitel 4.1.7 Leipziger Laden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Südrand des Versorgungsraumes Mitte. Im näheren Umfeld der Alten Messe Leipzig findet sich überwiegend keine Wohnnutzung, so dass eine Versorgung dieses Stadtbereiches mit zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten nicht notwendig ist.

Da Möbelmärkte ebenso wie beispielsweise Bau- und Gartenfachmärkte meist über sperrige Güter verfügen und einen großen Flächenbedarf haben, ist eine gute Verkehrsanbindung für

dieses Sortiment unabdingbar. Aus diesem Grund ist eine Ansiedlung in den Zentrenbereichen in den meisten Fällen nicht möglich und erforderlich. Es ist daher notwendig, diejenigen Standorte zu identifizieren, die auf Grund ihrer Lage im Stadtraum sowie der Verkehrsanbindung künftig für eine Entwicklung bzw. Erweiterung geeignet sind. Neben der Standortfrage ist die Sortimentsstruktur von Bedeutung. Um zentrale Versorgungsbereiche nicht zu schwächen, sind zentrenrelevante Sortimente, die die Unternehmen in ständig wachsendem Umfang anbieten, zu begrenzen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf maximal 10 % zu beschränken.

Auch dies wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt bzw. unterstützt. Da durch den Bebauungsplan die weitere Ansiedlung bzw. Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er dazu bei, dass das innerstädtische Zentrengefüge gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt wird.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder als Bestandsgebiet noch als Entwicklungsfläche im Zielplan geführt wird, sind die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes nicht berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Aufgrund des großen Einzugsgebietes eines Einrichtungshauses sind die Belange der Verkehrsanbindung von erheblicher Relevanz. Das Gelände der Alten Messe ist diesbezüglich sehr gut angebunden. Mit der Prager Straße und Richard-Lehmann-Straße tangieren wichtige Bundesstraßen das Gelände der Alten Messe im Osten und im Süden. Die Zwickauer Straße als wichtige Hauptverkehrsstraße verläuft zentral durch die westlichen Bereiche des ehemaligen Messegeländes. Eine der möglichen Trassen des Mittleren Ringes könnte - einen positiven Ausgang des Planfeststellungsverfahrens vorausgesetzt – zukünftig über die heutigen Bahnanlagen verlaufen.

Optimal eingebunden ist das Gelände der Alten Messe in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs: Entlang der Prager Straße verlaufen die tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbahnlinien 2 und 15 bzw. entlang der Zwickauer Straße die Stadtbahnlinie 16. In kurzer Entfernung zur Straße Alte Messe befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt „Völkerschlachtdenkmal“. Darüber hinaus führt über die Richard-Lehmann-Straße die Buslinie 70 (10-Minuten-Takt) und über die Prager Straße die Buslinie 74 im Bereich der Alten Messe und Semmelweisstraße (20-Minuten-Takt).

6.2.6 Rahmenplan „Altes Messegelände“

Der Rahmenplan „Altes Messegelände“ sieht vor, dass bei einer Neubebauung straßenseitig entlang der Straße Alte Messe, der Straße des 18. Oktober und der Verbindungsstraße zwischen der Straße des 18. Oktober und der Philipp-Rosenthal-Straße, der Eggebrechtstraße, die vorderen Grundstücksgrenzen als Raumkante ausgebildet werden. Zur Prager Straße soll eine, etwa auf Höhe der heutigen Flucht der ehemaligen Messehalle 3 verlaufende, städtebauliche Kante neu geschaffen werden. Die Gebäudehöhen für eine zukünftige Bebauung differieren zwischen 20 m an der Prager Straße und maximal 15 bis 20 m entlang der drei anderen Straßen.

6.2.7 Denkmalpflegerische Belange

Die zur Prager Straße hin orientierten Hallen 1, 2 und 3 stehen unter Denkmalschutz. Die Hallen 1 (Baujahr 1938), 2 (Baujahr 1937) und 3 (Baujahr 1930) gehörten in ihrer Zeit nicht nur zu den modernsten und monumentalsten Bauten in Leipzig, sondern sie sind zugleich außerordentlich bedeutende Beispiele für die Architektur der Vorkriegsmoderne in Deutschland. Darüber hinaus sind sie architektonische Zeugnisse für den Führungsanspruch, den Leipzig in jener Zeit unter den europäischen Messen beanspruchte.

Für die Hallenteile wurde ein Abrissantrag gestellt. Im Zuge des Verfahrens wurden die zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Auflagen überprüft. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass der Abbruch der Messehallen 1, 2 sowie der Messehalle 3, mit Ausnahme des Eingangsbauwerks der Halle 2, unter folgenden Bedingungen erfolgen kann:

Der Abbruch ist erst nach Erteilung der Baugenehmigung für das geplante Vorhaben durchzuführen. Das Eingangsbauwerk der Messehalle 2 ist möglichst bis zur historischen Bauflucht der Hallen 1 und 3 zu erhalten. Darüber hinaus ist die Neugestaltung der Ansicht von der Prager Straße entsprechend dem Ergebnis eines Fassadenwettbewerbs zu erfolgen um das bekannte „Gesicht der technischen Messe“ zu erhalten. Ein entsprechendes Gutachterverfahren wurde im Jahr 2011 durchgeführt. Der zur Umsetzung empfohlene Entwurf des Büros RKW Leipzig bildet die Grundlage der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Fassadenansichten.

Instandsetzung und Umbau des Eingangsbauwerkes erfolgen nach denkmalpflegerischen Maßstäben.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

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

- Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis dessen wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Näheres dazu ist Kap. 7.3.6 zu entnehmen.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Dies ist das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG. Näheres dazu ist Kap. 7.3.7 zu entnehmen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Aufgrund ihrer großen Entfernung zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

7.2 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde – auch im Rahmen der oben genannten Vorprüfungen – geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ergebnis ist, dass derartige erhebliche Umweltauswirkungen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Deshalb bedarf es keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen.

Dennoch wird nachfolgend näher auf die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden (umwelt-)fachlichen Grundlagen eingegangen.

7.3 Fachliche Grundlagen

7.3.1 Landschaftsplan

Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.4 dieser Begründung.

7.3.2 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) aufgestellt⁵. Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Dieser enthält unter anderem Aussagen zur Vorplatz- und Fassadengestaltung der geplanten Möbelmärkte wodurch neben Gehölzpflanzungen auch Rasenansaat und Fassadenbegrünungen vorgesehen werden. Auch enthält der Grünordnungsplan Aussagen zur Befestigung von Stellplätzen, Gehwegen, Vorplätzen und der Eingangsbereiche der Verkaufseinrichtungen und Nebenanlagen. Demnach ist eine wasserdurchlässige und –aufnahmefähige Befestigung der Stellplätze herzustellen. Gehwege, Vorplätze und Eingangsbereiche sowie Nebenanlagen sind mit Materialien heller Optik zu errichten. Die für die Überführung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendigen Flächen sind mit Schotterrassen zu befestigen.

⁵ Seeleemann Landschaftsarchitekten: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“, Markkleeberg, 07.02./28.02.2012

Zur Begründung der Stellplatzanlagen ist je ein Laubbaum je vier ebenerdige Stellplätze (StU 18-20) zu pflanzen. Darüber hinaus sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von 19 Laubbäumen (StU 20-25) im Vorplatzbereich
- Pflanzung von 9 Pyramiden-Eichen (StU 20-25) entlang der Prager Straße
- Pflanzung von 8 Pyramiden-Eichen (StU 20-25) entlang der Straße Alte Messe

Baumneupflanzungen sollen aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes dienen und damit verbunden eine verbesserte Aufenthaltsqualität schaffen. Pflanzempfehlungen mit den zu pflanzenden Laubbäumen und Klettergehölzen liegen der Begründung als Anhang bei. Hierbei handelt es sich um eine Empfehlung, von der abgewichen werden kann um eine individuelle und repräsentative Gestaltung des Ortes und vor allem der Eingangsbereiche zu erzielen. Nicht überbaubare Restflächen sind mit Bodendeckern zu begrünen.

Neben den Aussagen zur Gestaltung des Plangebietes mit Grünelementen macht der Grünordnungsplan Ausführungen zum Arten- und Bodenschutz sowie zum archäologischen Denkmalschutz.

In die Festsetzungen wurden die Aussagen zur Stellplatz- und Fassadenbegrünung sowie zu den vorzunehmenden anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern aufgenommen (siehe Kapitel 15.2 der Begründung).

7.3.3 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – der Aufstellung dieses Bebauungsplanes – zulässig waren. Nicht zulässig war lediglich die konkrete Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel).

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB war im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt wird.

7.3.4 Artenschutzfachliche Untersuchung

Im Hinblick auf den Abriss der Messehallen 1 bis 6 erfolgte eine artenschutzfachliche Untersuchung⁶. Wesentliche Ergebnisse sind:

- In den untersuchten Bauwerken wurden keine Hinweise auf Nist- bzw. Aufenthaltsstätten von Vögeln, Fledermäusen und naturschutzrelevanten Insekten gefunden.
- Lediglich an der Nordecke der Messehalle 3 wurden Hinweise auf ein Hausrotschwanz-nest (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt.
- In den Gehölzen südwestlich der Messehalle 4 befanden sich zwei verlassene Nester, die Ringeltauben (*Columba palumbus*) oder Rabenkrähen (*Corvus corone*) zugeordnet werden können.

⁶ Schnabel, Dr. Rolf.: Abriss der Messehallen 1 bis 6 auf dem Gelände der Alten Messe in Leipzig – Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung, Leipzig, 28.10.2011

- Es wird empfohlen, die beim Abriss/Umbau verloren gehende Hausrotschwanzniststätte durch zwei Nisthilfen an den neuen Gebäuden (z.B. Parkhaus) zu ersetzen.
- Für die Ringeltauben-/Krähennester ist kein Ersatz möglich, jedoch möglicherweise ein Erhalt der Nistbäume.
- Die Baumbestände entlang der Straßen und vor der Messehalle 6 befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets. Dennoch sollte in den Ausführungsplanungen berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Bauarbeiten keine Beeinträchtigungen erfolgen.
- Unter Beachtung der o.g. Empfehlungen bestehen gegen die Maßnahme keine natur-schutzfachlichen Bedenken.

7.3.5 Lärmschutz

Aufgrund

- a) der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Prager Straße und der Philipp-Rosenthal-Straße,
- b) der Erfahrungen hinsichtlich des durch ein solches Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens,
- c) der räumlichen Verteilung der Zufahrten für den Kundenverkehr und damit der Aufteilung der Verkehrsströme,
- d) der räumlichen Anordnung und der Einhausung des Be- und Entlade-Bereiches sowie
- e) der räumlichen Lage der lärmempfindlichen Nutzung

bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür, dass der durch das Vorhaben hinzukommende Verkehr erhebliche Umweltauswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärmes nach sich ziehen könnte, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Zur Absicherung dieser Einschätzung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Vorhabenplanung eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.⁷

Im Rahmen der Prognose wurden die Immissionseinwirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnhausbebauung an der Prager Straße sowie auf einzelne Immissionsorte in der Nachbarschaft des Vorhabens innerhalb und außerhalb des Geländes der Alten Messe untersucht.

Untersucht wurden insbesondere die Immissionen durch die Kfz-Stellplätze, das Parkhaus, den An- und Auslieferverkehr sowie durch die technischen Anlagen des Einrichtungshauses. Die der Untersuchung zu Grunde gelegten Eingangsgrößen (Kunden- und Anlieferverkehr) wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben recherchiert und prognostiziert.

⁷ Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubau Porta Möbel, SB Möbel Boss und Parkhaus in Leipzig, Alte Messe im Bebauungsplangebiet Nr. 379 der Stadt Leipzig; Dr. Kiebs und Partner GmbH; Fuchshain; Januar 2012
Aktualisiert durch Gutachten Nr. 3070412 vom 23.04.2012

Auf der Beurteilungsgrundlage der DIN 18005-1 sowie der TA Lärm kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Unter Berücksichtigung der angegebenen und geplanten Schallschutzmaßnahmen und der Einhaltung der genannten maximalen Nutzungsbedingungen führen die vom Betrieb des geplanten Einrichtungshauses und der Nebeneinrichtungen ausgehenden Beurteilungspegel tagsüber zu keiner Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwertes. Die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum werden um 6 dB(A) und mehr unterschritten.
- Unter Voraussetzung der Minderung der Eingangsschallleistungspegel technischer Anlagen des Einrichtungshauses um das benannte Einfügungsdämmmaß werden die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nachts eingehalten. An den maßgeblichen Immissionsorten wird eine Unterschreitung von 3 dB(A) erreicht.
- Das Spitzenpegelkriterium kann sowohl tags (Überschreitung des Immissionsrichtwerts um weniger als 30 dB(A)) als auch nachts (i.d.R. keine Geräuschspitzen) eingehalten werden.
- Innerhalb der als GE ausgewiesenen Fläche werden die GE-typischen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Laut Gutachten bestehen „gegen den Bebauungsplan und das geplante Vorhaben [...] aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen in die weiteren Planungen Eingang finden.“ (Dr. Kiebs und Partner 2012: 33). Das heißt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben nachzuweisen ist, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung an den nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/89), die nach der TA-Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.6 Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt wird, war im Zusammenhang mit der Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

In deren Ergebnis wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Der Bebauungsplan setzt nur in geringem Ausmaß einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des UVPG über die Zulässigkeit von Vorhaben. Es stellt zwar die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der konkreten Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel) her. Hinsichtlich aller anderen Kriterien für die Zulässigkeit von Vorhaben wird aber der Rahmen für die Zulässigkeit, wie er auch schon ohne den Bebauungsplan aufgrund der Vornutzung des Plangebietes und der Eigenart der näheren Umgebung besteht, lediglich wiedergegeben bzw. nicht wesentlich verändert.
- Andere Pläne und Programme werden nicht wesentlich beeinflusst. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundzüge der Zielsetzung des Landschaftsplanes werden nicht beeinträchtigt. Dass andere umweltrelevante Pläne oder Programme berührt werden, ist nicht erkennbar.

- Der Bebauungsplan hat nur eine untergeordnete Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen. Zwar wird durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen den Grundsätzen u.a. der Bodenschutzklausel und der Innenentwicklung durch Flächenrecycling und damit der nachhaltigen Entwicklung in hohem Maße entsprochen. Dies ist aber für die Abwägung nur von untergeordneter Bedeutung, da einerseits der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, wie er auch schon ohne den Bebauungsplan aufgrund der Vornutzung des Plangebietes und der Eigenart der näheren Umgebung besteht, lediglich wiedergegeben bzw. nicht wesentlich verändert wird und da andererseits die bislang nahezu vollständige bauliche Nutzung der Fläche fortgesetzt und deshalb der derzeitige Umweltzustand nicht wesentlich verändert wird.
- Für den Bebauungsplan sind umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme nur von untergeordneter Bedeutung. Im Ergebnis einer artenschutzfachlichen Untersuchung⁸ (Näheres dazu siehe Kap. 7.3.4) von Bedeutung sind lediglich eine verloren gehende Niststätte für den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), für die als Ersatz zwei Nisthilfen an den neuen Gebäuden angebracht werden. Ebenfalls zu nennen sind Aspekte des Lärmschutzes, denen durch geeignete bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen derart entsprochen wird, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind (Näheres dazu siehe Kap. 7.3.5). Dass sonstige umweltbezogene Probleme für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, ist nicht erkennbar.
- Für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist der Bebauungsplan aus den oben beschriebenen Gründen nur von untergeordneter Bedeutung.
- Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ist nicht näher zu betrachten, da erhebliche Umweltauswirkungen aus den oben bereits genannten Gründen nicht zu erwarten sind.
- Die zu erwähnenden Umweltauswirkungen der Planung (Artenschutz, Lärmschutz; s.o.) sind auch kumulativ nicht erheblich, da sie in keinem sachlichen Zusammenhang stehen. Auch haben sie keinen grenzüberschreitenden Charakter.
- Nennenswerte Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.
- Umfang und räumliche Auswirkung sowie die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes sind nicht näher zu betrachten, da erhebliche Umweltauswirkungen aus den oben bereits genannten Gründen nicht zu erwarten sind.
- Umweltauswirkungen auf die in der Anlage 2 zum BauGB unter den Nummern 2.6.1 bis 2.6.7 genannten Gebiete sind nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet liegt zwar in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne der Anlage 2 zum BauGB, Nummer 2.6.8. Dies ist aber aus den oben bereits genannten Gründen faktisch ohne Bedeutung im Hinblick auf die Bewertung der Umweltbelange.
- Umweltauswirkungen auf Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften im Sinne der Anlage 2 zum BauGB, Nummer 2.6.9

⁸ Schnabel, Dr. Rolf.: Abriss der Messehallen 1 bis 6 auf dem Gelände der Alten Messe in Leipzig – Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung, Leipzig, 28.10.2011

sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die Messehallen 1, 2 und 3 stehen zwar unter Denkmalschutz und sollen mit Ausnahme des Eingangsbauwerkes der Messehalle 2 – in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde – abgerissen werden. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine in der Abwägung zu berücksichtigende Umweltauswirkung im Sinne des § 13a BauGB.

7.3.7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG

Bei dem Vorhaben handelt es sich um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Nummer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG, für die im unbeplanten Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Deshalb war im Zusammenhang mit der Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Belange durchzuführen.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wird eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu berücksichtigen wären. Näheres siehe Anhang 2 „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG“.

- Trotz der Größe des Vorhabens (zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Parkhaus und Parkplatz) ist aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes des – zuvor bereits nahezu vollständig baulich genutzten – Vorhabengrundstückes, aufgrund der Ausgestaltung des Vorhabens – welches sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und welches eine Reduzierung der Versiegelung und eine intensivere Durchgrünung mit sich bringt – sowie aufgrund der Lage unmittelbar an vorhandenen Hauptverkehrsstraßen nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.
- Hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind aufgrund der baulichen Nachnutzung einer zuvor bereits nahezu vollständig baulich genutzten Fläche sowie der Ausgestaltung des Vorhabens (s.o.) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Aufgrund der Art des Vorhabens ist trotz seiner Größe mit einer Abfallerzeugung sowie mit Umweltverschmutzungen oder Belästigungen, die nach Art oder Umfang als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen anzusehen wären, nicht zu rechnen.
- Ein Unfallrisiko mit Bedeutung für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht anzunehmen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ökologisch empfindliche Gebiete im Sinne der Nrn. 2.1 bis 2.3.7 der Anlage 2 zum UVPG durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden könnten.
- Hinsichtlich der Nrn. 2.3.8 und 2.3.9 der Anlage 2 zum UVPG gelten die obigen Aussagen zu den Nrn. 2.6.8 und 2.6.9 der Anlage 2 zum BauGB entsprechend.
- Da erhebliche nachteilige Auswirkungen aus den oben bereits dargelegten Gründen absehbar nicht zu erwarten sind, ist eine Beurteilung anhand der Merkmale nach Nr. 3 der Anlage 2 zum UVPG nicht erforderlich.

7.3.8 Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig liegen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlastenverdacht vor.

7.3.9 Bodenschutz

Das Plangebiet ist derzeit großflächig durch Bebauungen und Bodenversiegelungen geprägt. Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG sind nur noch kleinräumig vorhanden.

Gegenüber der Bestandssituation wird durch das Vorhaben der Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) des Plangebietes reduziert. Die nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnenden Flächen werden grünordnerisch gestaltet. Hierdurch wird dem Grundgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

7.3.10 Klimaschutz

Der vorhandene hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt, zusammen mit den thermischen und dynamischen Verhältnissen, zu erhöhten Tages- und Nachttemperaturen. Durch die Wärmespeicherung in versiegelten Flächen kann eine nächtliche Abkühlung nicht im erforderlichen Umfang stattfinden, verbunden mit einer reduzierten relativen Feuchte.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Begrünung befindet sich das Plangebiet laut der Klimafunktionskarte 2010 in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich und ist dem Klimatop „Innenstadtklima“ zuzuordnen. Damit weist das Plangebiet eine bioklimatisch starke Belastung auf und besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsentensivierungen. Das Plangebiet gehört zum klimatisch-lufthygienischen Sanierungsgebiet.

Durch die gegenüber dem Bestand geplante Reduzierung der Versiegelung und die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den Freiflächen sowie in Teilen an den Fassaden wird es zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation kommen.

Die gute Anbindung des Vorhabens an den ÖPNV sowie die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen für Fahrräder im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt auch den Klimaschutzzielen Rechnung.

Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und daraus resultierender gestalterischer Anforderungen wurden Aspekte der Nutzung regenerativer Energien zurückgestellt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Vorhabenträger hat am 13.01.2011 im Rahmen der Sitzung des Stadtbezirksbeirates Mitte die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet. Anregungen von Bürgern sind nicht eingegangen.

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch Bürgervereine und andere als Teil der Öffentlichkeit beteiligt. In diesem Zusammenhang wurden insgesamt zwei Stellungnahmen von Dritten abgegeben.

Inhaltlich wird zu den Themen Verkehr, Bestandserhaltung, Umwelt- und Lärmbelastungen Stellung bezogen.

Zum Thema Verkehr wird auf eventuell auftretende Probleme hinsichtlich des ruhenden sowie des fließenden Verkehrs hingewiesen. Dabei werden Überlastungen der umliegenden Verkehrsknotenpunkte befürchtet. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, die tatsächlich benötigte Stellplatzanzahl zu überprüfen und ggf. in der Planung anzupassen. Dabei sollten auch die Möglichkeiten alternativer Verkehrsmittel in die Bemessungsgrundlagen einfließen (ÖPNV, Fahrrad).

Die Hinweise finden Berücksichtigung indem der Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben hat, das zu dem Ergebnis kommt, dass die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist bzw. unter Einhaltung der im Gutachten empfohlen Maßnahmen - Umbau des Knotens Prager Straße / Alte Messe und einer entsprechenden Optimierung der Signalsteuerung - gesichert werden kann⁹. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des innerstädtischen Verkehrsablaufs zu erwarten. Die erforderlichen Anbindungen können so hergestellt werden, dass für alle Verkehrsteilnehmergruppen eine hohe Verkehrssicherheit erwartet werden kann. Im Zuge der erforderlichen Umbaumaßnahmen können darüber hinaus Verbesserungen des Angebotes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer realisiert werden.

Darüber hinaus erfolgte auch die Bemessung der benötigten Stellplatzanzahl auf Grundlage dieses Gutachtens in das auch die Möglichkeit der Nutzung alternativer Verkehrsmittel eingeflossen ist.

Die Möglichkeiten der Schaffung und des Nutzens von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen soll durch die geplante Gestaltung der Flächen genutzt werden. Eine angemessene Gestaltung der Grünflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Funktion des geplanten Vorhabens sowie angepasst an städtebauliche und stadtgestalterische Belange. Konkrete Festsetzungen dazu enthält der Grünordnungsplan.

Der Bitte um Erhalt der Eisarena (Messehalle 6) kann nicht nachgekommen werden, da es im Zuge einer sinnvollen und nachhaltigen Umnutzung des Standortes auf der Alten Messe keinen Nutzen verspricht und auch nicht im Interesse des Vorhabenträgers liegt, da dieser eine weitestgehend vollständige Umnutzung der Fläche verfolgt.

⁹ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Porta Möbel und Möbel Boss auf dem Gelände der Alten Messe in Leipzig. Schlussbericht Mai 2012, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH.

Gemäß dem zwischenzeitlich erarbeiteten schalltechnischen Gutachten (Stand April 2012) sind negative Lärm-Auswirkungen des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist detailliert nachzuweisen, dass sicher gestellt ist, dass vom geplanten Vorhaben an den nächstgelegenen Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Der Forderung der Nutzung von Solarenergie wird nicht nachgekommen, da dies seitens des Vorhabenträgers aufgrund von Erfahrungen an anderen Projektstandorten derzeit nicht vorgesehen ist.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangen, sind zusammengefasst. Dabei werden nur die Stellungnahmen behandelt, die Gegenstand des Verfahrens sind.

Der Großteil der Stellungnahmen wird berücksichtigt oder ist Gegenstand von Maßnahmen die seitens des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden werden. Im Folgenden werden die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sowie die Begründungen dazu wiedergegeben, soweit sie Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Seitens der Polizeidirektion wird zugunsten der Verkehrssicherheit auf die Notwendigkeit einer Lichtzeichenanlage an der Philipp-Rosenthal-Straße hingewiesen. Sollte das sich in Auftrag befindliche Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis kommen, dass dies nötig sei so werden entsprechende Maßnahmen zur Verkehrssteuerung und Lenkung vorgenommen.

Das zwischenzeitlich erarbeitete Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Maßnahmen nicht notwendig sind.

Die Landesdirektion Leipzig sowie die IHK fordern in ihren Stellungnahmen, den Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Zudem wird eine Verträglichkeitsanalyse gefordert, um die Auswirkungen auf die „Innenstadt“ durch das geplante Vorhaben abschätzen zu können.

Die Stadt Leipzig hatte bereits im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes am Standort der Alten Messe Leipzig in Auftrag gegeben (Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit eines Einrichtungszentrums am Standort „Alte Messe“; GMA, Erfurt; 2009). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächen sowie einer Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche - mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen ist.

Im Oktober 2011 erfolgte in diesem Zusammenhang eine weitergehende Abstimmung mit der IHK, der Landesdirektion sowie der Stadt Leipzig und Vertretern des Vorhabenträgers. Hierbei wurden bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente weitergehende Detailabstimmungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen der Einzelsortimente vorgenommen. Die an der Abstimmung Beteiligten kamen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, bezogen auf die Größen und Arten der Kern- und Randsortimente, als verträglich angesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Sortimentsgestaltung entsprechen dem Ergebnis der Abstimmung angepasst.

Die Stadt Naunhof als Nachbarkommune fordert eine starke Reduzierung der Verkaufsfläche sowie eine erneute Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 379. Darüber hinaus werden das verfolgte beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan abgelehnt. Grund sind die Befürchtung des Kaufkraftabflusses sowie der Existenzbedrohung bestehender Möbelmärkte im Umland und der Verlust der Aufrechterhaltung der Grundversorgung in der Stadt Naunhof.

Dieser Stellungnahme wird nicht gefolgt, da es bereits im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Verträglichkeitsuntersuchung der Möbelmärkte am geplanten Standort gegeben hat. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass es möglich sei, das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen, vorausgesetzt die geplanten Verkaufsflächen sowie die Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche werden eingehalten. Das Gutachten bestätigt auch eine Verträglichkeit gegenüber den Belangen der Nachbargemeinden. Darüber hinaus wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt, obwohl die Aufstellung des Bebauungsplanes als Innentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Stadt Taucha äußert in ihrer Stellungnahme Bedenken dahingehend, dass das Vorhaben den vorhandenen Möbelstandort in der Stadt Taucha gefährde. Als Grundlage für die Bedenken wird der zwischen Leipzig und Taucha geschlossene Stadt-Umland-Vertrag benannt. Zudem wird zu bedenken gegeben, dass eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche nicht marktkonform sei.

Am 13.01.2012 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Leipzig und der Stadt Taucha im Beisein der Landesdirektion statt. Hierbei konnten die ursprünglich geäußerten Bedenken der Stadt Taucha ausgeräumt werden.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 27.03.2012 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (2) BauGB und weitere zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Planstand vom 28.02.2012 aufgefordert. Am Planverfahren wurden 35 TöB beteiligt, von denen 27 eine Stellungnahme abgaben. Die Stellungnahmen der folgenden Beteiligten blieben aus:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Gemeindeverwaltung Kitzen
- Gemeindeverwaltung Krostitz
- Stadtverwaltung Böhlen
- Stadtverwaltung Brandis
- Stadtverwaltung Naunhof
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

- Bürgerverein Messemagistrale e.V.
- Bürgerverein Stötteritz e.V.
- Pro Leipzig e.V.

Ohne planungsrelevante Hinweise oder Anregungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung blieben die folgenden 9 Stellungnahmen:

- Landesamt für Archäologie
- Landesdirektion Sachsen
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Gemeinde Großpösna
- Gemeinde Rackwitz
- Stadt Markkleeberg
- Stadt Taucha
- Stadt Schwenkau

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2012 seitens der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangen sind, zusammengefasst. Dabei werden nur die Stellungnahmen behandelt, die Gegenstand des Verfahrens sind.

Der Großteil der Stellungnahmen wird berücksichtigt oder ist Gegenstand von Maßnahmen, die seitens des Vorhabenträgers im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Deutsche Telekom weist auf die vorhandenen Leitungstrassen hin, die entweder zurückgebaut werden können oder im Falle einer einzelnen Leitung erhalten werden müssen, was bei der Vorhabenplanung und –durchführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen ist.

Industrie- und Handelskammer

Es wird auf die konkrete Einzelfallbetrachtung auf der Grundlage einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, die die Auswirkungen auf das A-Zentrum bewertet, hingewiesen. Nach Abstimmung mit der IHK wurde seitens der IHK auf eine Vertiefung des Gutachtens verzichtet. Ergänzend erfolgt im Monat August eine entsprechende Abstimmung mit den Akteuren der Innenstadt.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Es wird auf eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung hingewiesen. Die Begründung wurde unter Ziffer 5.2.2. entsprechend geändert.

Ebenso wird auf die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Hierzu erfolgten Abstimmungen zwischen den Beteiligten im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Für eine bestehende Trinkwasserleitung soll eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung; die Begründung wird ebenfalls ergänzt.

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt verweist auf eine Meldepflicht für Bodenfunde nach dem SächsDSchG; dieser Hinweis wird in den Teil B: Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

Leipziger Verkehrsbetriebe LVB GmbH

Die Verkehrsbetriebe verweisen auf die Notwendigkeit einer Verkehrsuntersuchung, um die Auswirkungen der Ansiedlung des Vorhabens auf den ÖPNV zu untersuchen. Diese Untersuchung liegt zum Satzungsbeschluss vor. Es kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umbau des Knotens Prager Straße / Alte Messe und einer entsprechenden Optimierung der Signalsteuerung der zu erwartende Verkehr entsprechend dem geplanten Konzept verkehrsgerecht abgewickelt werden kann.

Polizeidirektion Leipzig

Es wird empfohlen, zusätzliche Angebote für Fahrradabstellanlagen zu schaffen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Anregung aufgenommen, so dass nunmehr 100 Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung stehen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Ursprünglich fand die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 27.03.2012 bis zum 26.04.2012 statt. Aufgrund eines formalen Fehlers in der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leipzig erfolgte eine erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2012 bis zum 23.05.2012. In diesem Zusammenhang wurden insgesamt zwei Stellungnahmen von Dritten abgegeben.

Inhaltlich wird zu den Themen Verkehr, Solarenergie, Regenwasser und der Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie Nisthilfen von Vögeln Stellung bezogen.

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.

Zum Thema Verkehr wird darauf hingewiesen, dass die Vorteile der optimalen Anbindung des Gebietes an den ÖPNV zu einer stärkeren Reduzierung der Stellplätze führen müssten.

Die Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl erfolgte auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Vorschriften, die für die jeweiligen Nutzungen – hier großflächiger Einzelhandel – unter Berücksichtigung des ÖPNV und des Fahrradanteils den tatsächlichen Bedarf vorgibt. Daraus ergibt sich eine Notwendigkeit der geplanten Anzahl der Stellplätze.

Zur Forderung der Solarenergie auf Dächern und Fassaden kann gesagt werden, dass dies seitens des Vorhabenträgers derzeit nicht geplant ist, da in früheren Projekten bereits negative Erfahrungen damit gesammelt wurden.

Der Forderung zur Nutzung des Regenwassers steht im Sinne der Festsetzungen des B-Planes nichts entgegen. Dies ist planungsrechtlich möglich, da kein Ausschluss dieser Nutzung in den textlichen Festsetzungen vorgenommen wird. Allerdings wird keine explizite Regenwassernutzung vorgeschrieben und ist auch seitens des Vorhabensträgers derzeit nicht geplant.

Der Forderung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet und damit der Umsetzung des Werbekonzeptes ohne Abstriche wird gefolgt, indem die textlichen Festsetzungen geändert werden.

NABU Landesverband Sachsen e.V.

Der Forderung des NABU Landesverband Sachsen e.V. nach Nisthilfen für Turmfalken und Fledermäuse wird nicht gefolgt, da das Artenschutzgutachten zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine Hinweise auf Nist- und Aufenthaltsstätten von Turmfalken und/oder Fledermäusen vorliegen. Hinsichtlich der im Zuge der Planung verloren gehenden Niststätte für den Hausrotschwanz werden gemäß dem Artenschutzgutachten zwei Nisthilfen als Ersatzmaßnahme an den neuen Gebäuden angebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung sind auf Wunsch des Vorhabenträgers einzelne Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand des Bebauungsplanes erfolgt. Diese Änderungen betreffen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nebenanlagen (insbesondere Werbeanlagen) sowie der Festsetzungen zur Zulässigkeit des geplanten Parkhauses (Ermöglichung der Unterbringung des Stellplatzbedarfes des angrenzenden Gewerbegebietes innerhalb des Parkhauses). Den Änderungswünschen konnte aus städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt werden. Betroffen von den Änderungen ist lediglich die LEVG, die den Änderungen zugestimmt hat. Darüber hinaus sind von den Änderungen weder Träger öffentlicher Belange noch die Öffentlichkeit berührt.

9. Städtebauliches Konzept – Vorhaben –und Erschließungsplan

Generell wurde der oben angeführte Rahmenplan „Altes Messegelände“ mit seinen Zielsetzungen als Grundlage für das städtebauliche Konzept in diesem Bereich herangezogen. Allerdings erfolgt gegenwärtig - vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung des alten Messegeländes in den letzten Jahren - eine grundlegende Überarbeitung der Inhalte des Rahmenplanes sowie einer Neubestimmung der Zielsetzungen. Es ist anzunehmen, dass sich das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich von den Inhalten des Rahmenplanes, wie Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder der Bebauungstiefe entfernen wird, ohne grundsätzlich den Zielsetzungen für die Entwicklung des Alten Messegeländes in diesem Bereich entgegenzustehen.

So orientiert sich das städtebauliche Konzept für den Bau des Einrichtungshauses und der weiteren Gebäude an den Zielsetzungen des Rahmenplanes und adaptiert die funktionalen Anforderungen an ein Einrichtungshaus.

Im Einzelnen heißt das, dass entlang der Prager Straße ein ca. 24 m hohes Einrichtungshaus entstehen wird. Dazu werden die vorhandenen Messehallen 1 und 3, unter Beachtung der denkmalpflegerischen Bedingungen und Auflagen, abgerissen. Der Portikus der Halle 2 wird in das Vorhaben integriert. Der viergeschossige Gebäudekomplex entlang der Prager Straße wird eine Tiefe von ca. 65 m haben und soll über eine Verkaufsfläche von ca. 35.000 m² verfügen.

Kernsortiment des Einrichtungshauses sind Möbel und Einrichtungsgegenstände. Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sollen zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Leipziger Liste angeboten werden.

Entlang der Eggebrechtstraße zwischen der Straße des 18. Oktober sowie der Philipp-Rosenthal-Straße –westlich des Einrichtungshauses – soll ein Möbeldiscounter errichtet werden. Der zweigeschossige, ca. 10 m hohe Möbeldiscounter soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.000 m² verfügen. Kernsortiment sind ebenfalls Möbel und Einrichtungsgegenstände. Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sollen zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Leipziger Liste angeboten werden.

Zum Einmündungsbereich der Straße des 18. Oktober in die Straße Alte Messe orientiert soll zukünftig ein gewerblich genutztes Objekt errichtet werden, das mit seiner Gebäudelänge und -tiefe eine ähnliche Kubatur besitzt, wie das Parkhaus. Im Zusammenwirken mit dem in Gegenlage befindlichen Bürogebäude soll es eine deutliche räumliche Akzentuierung des Beginns der Straße des 18. Oktober bewirken.

Darüber hinaus ist es geplant, an der Straße des 18. Oktober ein Parkhaus für die weitere Abwicklung des ruhenden Verkehrs zu errichten. Der Standort des Gebäudes soll an der Nordwestecke des Grundstücks liegen, wobei die ca. 83 m lange Längsseite des Parkhauses eine Raumkante zur Straße des 18. Oktobers ausbilden soll.

Zusätzlich zu den Stellplätzen im Parkhaus sollen zwischen den geplanten baulichen Anlagen weitere offene Stellplätze für die geplanten Möbelmärkte geschaffen werden, die in einem regelmäßigen Raster durchgrünt werden. Insgesamt sollen ca. 800 Pkw-Stellplätze entstehen. Die gemäß der Verkehrsuntersuchung ermittelten ca. 100 Fahrradstellplätze werden innerhalb der Gesamtstellplatzanlagen zur Verfügung gestellt.

Für die gewerbliche Nutzung sollen zusätzlich Stellplätze im Umfeld des Gebäudes geschaffen werden.

Um das bekannte „Gesicht der technischen Messe“ zu erhalten, wurde im Jahr 2011 ein Gutachterverfahren zur Gestaltung durchgeführt. Das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs bildet die Grundlage für die Gestaltung der Möbelmärkte sowie für das Parkhaus.

Die äußere Erschließung des Areals und der Stellplatzanlagen erfolgt über jeweils eine Zu- und Abfahrt für Kunden von der Straße Alte Messe sowie der Straße des 18. Oktober.

Die Warenanlieferung soll über die Eggebrechtstraße erfolgen. Die Anlieferzonen beider Möbelmärkte liegen in räumlicher Nähe. Der Lagerbereich für das Einrichtungshaus ist in das Erdgeschoss des Gebäudes, an der nord-westlichen Gebäudeseite integriert. Das Lager des Möbeldiscounters befindet sich direkt angrenzend an das Verkaufsgebäude zwischen Möbeldiscounter und dem Einrichtungshaus entlang der Prager Straße.

Die Warenausgabe beider Möbelmärkte wird ebenfalls räumlich gebündelt. Für das Einrichtungshaus entlang der Prager Straße befindet sich die Warenausgabe im Westen des Gebäudes, in räumlicher Nähe zur Warenanlieferung. Direkt gegenüber können die gekauften Waren des Möbeldiscounters an dessen nord-östlicher Seite abgeholt werden. Vor der Warenausgabe befinden sich jeweils einige Stellplatzanlagen.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus erfolgt an der zum Gewerbeobjekt orientierten Seite des Gebäudes über die offene Stellplatzanlage über die Einfahrt an der Straße des 18. Oktober.

Durch die Verkehrsplanungen erfolgt eine klare Trennung der Verkehrsströme zwischen dem Kundenparkplatz- und dem Liefer- bzw. Warenabholverkehr.

Die Möbelmärkte selber, können über die zu den zentralen offenen Stellplatzanlagen hin orientierten Eingänge betreten werden. Das große Einrichtungshaus verfügt zusätzlich über einen Eingang direkt an der Prager Straße, wo die Fassade des denkmalgeschützten Portikus der Messehalle 2 die Eingangssituation prägt.

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzungen erfolgt von der Straße Alte Messe bzw. von der Straße des 18. Oktober aus.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Diese Annahme wird gestützt durch ein Verkehrsgutachten¹⁰, welches das zukünftige Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz (Straßen sowie ÖPNV-Trassen) bewertet.

Dieses kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist bzw. unter Einhaltung der im Gutachten empfohlen Maßnahmen - Umbau des Knotens Prager Straße / Alte Messe und einer entsprechenden Optimierung der Signalsteuerung - gesichert werden kann. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des innerstädtischen Verkehrsablaufs zu erwarten. Die erforderlichen Anbindungen können so hergestellt werden, dass für alle Verkehrsteilnehmergruppen eine hohe Verkehrssicherheit erwartet werden kann. Im Zuge der erforderlichen Umbaumaßnahmen können darüber hinaus Verbesserungen des Angebotes für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer realisiert werden.

¹⁰ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Porta Möbel und Möbel Boss auf dem Gelände der Alten Messe in Leipzig. Schlussbericht Mai 2012. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich wird für die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 379 ‚Einrichtungshaus auf der Alten Messe‘ folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Philipp-Rosenthal-Straße und die Eggebrechtstraße
- im Osten durch die Prager Straße
- im Süden durch die Straße der Alte Messe
- im Westen von der Straße des 18. Oktober

In den räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen war.

Das Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB umfasst die Errichtung von zwei Möbelmärkten, eines Parkhauses sowie der zentralen Stellplatzanlage. Diese Bereiche sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird eine Grundstücksteilfläche in der Größe von ca. 1,0 ha in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei handelt es sich um Flächen nördlich des Einmündungsbereiches der Straße des 18. Oktober in die Straße Alte Messe, auf denen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Für diese Nutzungen schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen; die Umsetzung der Baumaßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird voraussichtlich gegliedert sein in

- a) Die Bauflächen für das Einrichtungshaus entlang der Prager Straße, den Möbeldiscounter, das Parkhaus und das gewerblich genutzte Objekt;
- b) die Parkplatzfläche;
- c) eine östlich an das Möbelhaus angegliederte Grünfläche

12. Baugebiete

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept des ansiedelnden Unternehmens orientieren, und darüber hinaus dort, wo erforderlich, städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch ordnend wirken.

12.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Der Bereich der beiden geplanten Möbelmärkte sowie des Parkhauses soll als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren) festgesetzt werden.

Insgesamt werden drei unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt, wobei sich das innerhalb der Planzeichnung mit 2.2 kenntlich gemachte Sondergebiet hinsichtlich seiner Nutzung als Parkhaus von den anderen beiden unterscheidet.

Der in der Planzeichnung mit 1.1 bis 1.3 kenntlich gemachte Bereich (Einrichtungshaus; ca. 35.000 m² VKF) unterscheidet sich von dem als 2.1 kenntlich gemachten Bereich (Möbeldiscounter; ca. 4.000 m² VKF) hinsichtlich der zulässigen Sortimentsstruktur, die sich durch die jeweils geplanten Vorhaben ergeben. Die genauen Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben.

In den als Sonstige Sondergebiete festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedungen als unzulässig festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hier die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, wobei die geplanten Nutzungen - Einrichtungshaus, Möbeldiscounter, Parkhaus – die Hauptnutzungen darstellen und aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes nicht notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht gewünscht sind. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen und Einfriedungen, die Bestandteile des beabsichtigten Nutzungskonzeptes sind.

Sonstiges Sondergebiet (1.1 bis 1.3) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für großflächige Möbel- Einzelhandelsbetriebe

Innerhalb der in der Planzeichnung mit 1.1 bis 1.3 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen soll das geplante Einrichtungshaus entstehen. Insgesamt sollen hier sind Einrichtungshäuser mit einer Verkaufsfläche von max. 39.000 m². entstehen

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BverwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge).

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

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige

Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g).“

Zulässig ist das Kernsortiment Möbel, wozu auch Küchen und Einbaugeräte, Betten, Matratzen und Rahmen gehören, sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente wie Teppiche, Bodenbeläge, Kinderwagen und Kindersitze, zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur auf den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen angeboten werden:

Babyartikel	max. 200 m ²
Bilder	max. 175 m ²
Heimtextilien	max. 800 m ²
Glas, Porzellan, Keramik, Boutique	max. 800 m ²
Haushaltswaren	max. 225 m ²
Sonstiges	max. 200 m ²
Aktionsware	max. 300 m ²
Leuchten	max. 800 m ²

Insgesamt darf die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 3.500 m² nicht überschreiten.

Außerdem sind die für das Einrichtungshaus notwendigen Lagerräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenn diese dem Einrichtungshaus deutlich untergeordnet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,80 und maximal vier Vollgeschossen (maximale Gebäudehöhe 151,50 bzw. 156,0 m über NHN) mit Flachdach festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (2.1) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für großflächige Möbel- Einzelhandelsbetriebe

Im mit 2.1 gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes soll der geplante Möbeldiscounter auf einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² entstehen. Zulässig sind die Kernsortimente Möbel und Teppiche. Zur Definition der Verkaufsfläche siehe oben.

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur bis 400 m² der gesamten Verkaufsfläche betragen.

Neben Möbelmärkten sind in diesem Teil des Sondergebietes auch die für den Möbeldiscounter notwendigen Lagerräume zulässig.

Wie im mit 1.1 bis 1.3 gekennzeichnet Bereich auch, beträgt die maximal zulässige GRZ 0,80 und es darf in zweigeschossiger Bauweise (maximale Gebäudehöhe 141,5 m ü. NHN) mit Flachdach gebaut werden.

Sonstiges Sondergebiet (2.2) § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für großflächige Möbel- Einzelhandelsbetriebe

Hier soll das geplante Parkhaus mit einer minimalen Gebäudehöhe von 139,0 NHN und einer maximalen Gebäudehöhe von 147,0 m NHN und Flachdach entstehen. Demnach sind hier ausschließlich Parkhäuser sowie Parkgaragen für PKW allgemein zulässig. Die Festsetzung zur GRZ beträgt 0,80.

12.2 Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

Der Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen soll als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen und geplanten Umfeldnutzungen des Gewerbegebietes ist es Ziel, vorrangig die oben aufgeführten Nutzungsarten zu etablieren. Daher sind Nutzungen wie Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel, außer für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn die Güter und Dienstleistungen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes oder in dessen unmittelbaren Umfeld hergestellt und verkauft werden und die dazu dienende Verkaufsfläche der Flächengröße der dazugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt, als unzulässig festgesetzt.

Zur Bildung einer städtebaulichen Raumkante werden hier eine minimale sowie eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Hier entstehende Gebäude müssen eine Höhe zwischen 147 m NHN und 152 m NHN aufweisen.

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,80. Das gewerblich genutzte Objekt darf in 3-geschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden.

12.2.1 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

Wortlaut der Festsetzung

In Punkt 1.2 des Textes zum Bebauungsplan ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(2) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und

b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienenden Fläche (Verkaufsfläche) der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zum Begriff der Verkaufsfläche gelten die Ausführungen im Kap. 12.1 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der im Plangebiet vorhandenen bzw. der sich dort ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Gleichzeitig sind diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben

12.2.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

In Punkt 1.2 des Textes zum Bebauungsplan ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(3) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und

b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziel c) die sich aus Punkt 1.2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche,
- nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind,

nicht eingeschränkt werden.

Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden. Deshalb soll es nicht bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet bleiben, um damit der Entwicklungen einer solchen Agglomeration, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorbeugen zu können.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus Punkt 1.2 des Textes zum Bebauungsplan ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“ und deren nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Zum Begriff der Verkaufsfläche gelten die Ausführungen im Kap. 12.1 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus Punkt 1.2

des Textes zum Bebauungsplan ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: Einzelne „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“ zu befürchten, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Insbesondere könnten sich im Umfeld der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte gänzlich neue Einzelhandelsschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauGB wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Meter zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien kennzeichnen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Da es für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche bislang noch kein konkretes Vorhaben gibt und hier die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenplans –die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Raumkante entlang der Straße des 18. Oktober- verfolgt werden soll, wird entlang dieser Verkehrsachse durchgängig eine Baulinie festgesetzt. Dies gewährleistet die Herausbildung einer städtebaulichen Kante auch unter Berücksichtigung einer bislang noch ungewissen gewerblichen Nutzung im Zusammenspiel mit dem bereits konkret geplanten Parkhaus.

13. Verkehrsflächen

13.1 Zulässigkeit von Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Stellplatzanlagen sind zwischen den Gebäuden geplant und sowohl von der Straße Alte Messe als auch von der Straße des 18. Oktober zu erreichen.

Gemäß der Vorhabenplanung sollen innerhalb des Plangebietes ca. 800 Kfz-Stellplätze als offene Stellplätze bzw. im Parkhaus entstehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Kfz-Stellplätze innerhalb und außerhalb des überbaubaren Bereichs – mit Ausnahme des Bereiches zwischen Baulinie und straßenseitiger Grundstücksgrenze - zulässig.

13.2 Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Vorhaben wird von außen über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des Sondergebietes nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Für den Kundenverkehr sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten geplant: eine von der Straße Alte Messe sowie eine von der Straße des 18. Oktober.

Der erforderliche Anlieferungsverkehr erfolgt über die Eggebrechtstraße – die Verbindungsstraße zwischen der Philipp-Rosenthal-Straße und der Straße des 18. Oktober.

Die innere Erschließung wird durch die geplanten Stellplatzanlagen gegliedert.

Für das Gewerbegebiet werden keine Ein- und Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt soll entsprechend über die vorhandenen umliegenden öffentlichen Straßen erfolgen.

Die zur Durchführung und Realisierung des geplanten Bauvorhabens notwendigen Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes sind über entsprechende Durchführungs- und Erschließungsverträge sicherzustellen und dementsprechend durch den Vorhabenträger durchzuführen.

14. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde parallel ein Grünordnungsplan aufgestellt¹¹. Dieser dient als Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen zur Grünordnung.

¹¹ Seeleemann Landschaftsarchitekten: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“, Markkleeberg, 07.02./28.02.2012

14.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um dem Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere mit der vorliegenden Planung zu entsprechen ist das Vorkommen aller im Stadtgebiet Leipzig wildlebenden und vor allem heimischen Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Bei Zerstörung oder Beeinträchtigung bestehender Habitats ist Ersatz zu leisten. Durch den Abriss der Messehalle 3 wird ein Hausrotschwanznest zerstört. Für dieses sind zwei Ersatzniststätten in der Fassade des geplanten Parkhauses einzuordnen. Dafür geeignete Nisthilfe-Typen sind dem für das Bebauungsplangebiet vorliegenden artenschutzfachlichen Gutachten zu entnehmen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ein qualifizierter Fachberater des Bereichs Artenschutz hinzuzuziehen.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

14.2 Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Zuge der Planung sind Pkw-Stellplatzflächen mit einheimischen Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum, mit einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die vor Verdichtung und auf Stellplatzanlagen zusätzlich durch Bügel oder Poller gegen Überfahren zu schützen sind. Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes bzw. des Gewerbegebietes vorzunehmen. Im Vorplatzbereich sind 19 Laubbäume, entlang der Prager Straße 9 Pyramiden-Eichen sowie entlang der Straße Alte Messe und westlich des Einrichtungshauses insgesamt 8 Pyramiden-Eichen jeweils mit einem Stammumfang von 20-25 cm (StU 20-25) zu pflanzen.

Entlang der zur Prager Straße hin orientierten Fassadenfront des Einrichtungshauses ist unter Freihaltung der Zugänge zum Gebäude ein 4 m breiter Streifen mit einer Strauchart entsprechend der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

Die Baumreihe entlang der Prager Straße leistet einen positiven Beitrag auf das Landschaftsbild und dient der Verstärkung der Straßenachse sowie der Neuordnung des gesamten Straßenraumes vor dem Gelände der alten Messe und soll dem Nutzer der Prager Straße eine bessere Orientierung bieten. Die Auswahl der Baumart Pyramiden-Eichen ist historisch begründet und ein typisches Erscheinungsbild in der Stadt Leipzig (Völkerschlacht und die Pflanzung von Pyramiden-Pappeln durch Napoleon).

Zur Verbesserung des Raum- und Mikroklimas und um vor allem im Sommer eventuell auftretenden Aufheizeffekten der Gebäudefassade zu entgegnen, soll die zur Eggebrechtstraße gewandte Fassade des Möbeldiscounters im als 2.1 dargestellten Bereich des Sondergebietes zu 20 % mit Klettergehölzen entsprechend der Pflanzenauswahlliste im Anhang versehen werden.

Ebenso sollen 40 % der Fassadenflächen im Gewerbegebiet begrünt werden, soweit sie nicht aus technologischen Gründen von Vegetation freizuhalten sind.

Diese Maßnahmen haben auch positive Effekte auf das Landschaftsbild und schaffen kleinräumige Rückzugsräume für Pflanzen- und Tierarten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume oder Sträucher unzulässig. Dieser Schutzstreifen soll gewährleisten, dass es durch Anpflanzungen nicht zu Beschädigungen der Infrastruktureinrichtungen kommt.

15. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz werden Zugunsten des Versorgungsträgers KWL Leitungsrechte festgesetzt. Die festzusetzenden Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsunternehmens dienen dem Schutz der vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen insbesondere von Überbauung bzw. Bepflanzung (Bestandschutz gem. § 109 Sächsischem Wassergesetz).

16. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten¹² (siehe Kapitel 7.3.5) bestehen „gegen den Bebauungsplan und das geplante Vorhaben [...] aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen in die weiteren Planungen Eingang finden.“ (Dr. Kiebs und Partner 2012: 33).

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen, wonach in den festgesetzten Sondergebieten sowie im festgesetzten Gewerbegebiet durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen ist, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung an den nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/89), die nach der TA-Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der auf der Prager Straße dem Vorhaben gegenüberliegenden Wohnbebauung werden bezüglich der Lärmbelastung aus dem durch das Vorhaben auf der Straße hinzukommenden Verkehr derzeit keine Anhaltspunkte für ein Anwachsen des Verkehrslärms über das zumutbare Maß hinaus gesehen. Sollten wider Erwarten doch höhere Werte in weiteren Gutachten oder auf andere Art ermittelt werden, so sind geeignete Schutz- bzw. Abhilfemaßnahmen auch dann noch regelbar.

17. Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Gemäß der Vorhabenplanung ist im Bebauungsplan bezüglich der Dachform Flachdach festgesetzt.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Gewerbegebiet ebenfalls die Dachform Flachdach als zulässig festgesetzt.

¹² Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubau Porta Möbel, SB Möbel Boss und Parkhaus in Leipzig, Alte Messe im Bebauungsplangebiet Nr. 379 der Stadt Leipzig; Dr. Kiebs und Partner GmbH; Fuchshain; Januar 2012
Aktualisiert durch Gutachten Nr. 3070412 vom 23.04.2012

Fassade

Für die Gestaltung der Fassaden der im Sondergebiet entstehenden Gebäude fand, in Abstimmung mit der Stadt Leipzig ein Fassadenwettbewerb statt. Für die zu verwendenden Materialien werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine textlichen Festsetzungen getroffen.

In dem als GE ausgewiesenem Bereich werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen, da diese nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Demnach sind für die Gestaltung der Außenwandflächen die folgenden Materialien zulässig:

- Putze
- Naturstein
- Glas
- Metall

Werbeanlagen

Regelungen zu Art, Umfang und Gestaltung der freistehenden und am Objekt befindlichen Werbeanlagen im als Sondergebiet festgesetzten Bereich sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

In dem als GE ausgewiesenen Bereich sind Werbeanlagen nur auf den straßenzugewandten Fassadenseiten zulässig. Dabei dürfen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche für Werbeanlagen genutzt werden.

18. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Die auf dem Plangebiet vorhandenen Messehallen stehen derzeit unter Denkmalschutz. Für die Messehallen 1-6 wurde eine Abbruchgenehmigung erteilt. Lediglich das Eingangsportal der Messehalle 2 wird aus Gründen des Denkmalschutzes weiterhin gesichert und erhalten.

Die Denkmalschutzbelange wurden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Text übernommen.

19. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 20 SächsDSchG die Entdeckung unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

D Städtebauliche Kalkulation

Gesamtfläche: ca. 72.493 m² 100 %

Baugebiete: ca. 72.493 m² 100 %

Sondergebiet ca. 62.575 m²

Gewerbegebiet ca. 9.711 m²

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 207 m²

Flächenbilanz der zulässigen Grundflächen

Baugebiete	Fläche	zul. GRZ	Versiegelung
Sondergebiet	ca. 62.575 m ²	0,80	ca. 50.060 m ²
davon bebaut:	ca. 20.433 m ²		
Gewerbegebiet	ca. 9.711 m ²	0,80	ca. 7.769 m ²

Durch die Ansiedlung der beiden Möbelmärkte sollen ca. 250 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Leipzig, den

Jochen Lunebach

Leiter des

Stadtplanungsamtes

Anhang

1. Pflanzempfehlungen

2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Anhang 1: Pflanzempfehlungen

Für die Pflanzung der Gehölze sowie für die Ansaatmischungen werden Arten empfohlen, die vorrangig zum Einsatz kommen sollten, da von ihnen die größten Positivwirkungen für das Bebauungsgebiet und seine Umgebung erwartet werden. Es besteht jedoch keine Ausschließlichkeit dieser Artenlisten.

1. Baumpflanzungen

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Silber-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus in Arten und Sorten	Blüten-Kirschen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Ulmus minor

Feld-Ulme

2. Klettergehölze

Vitis vinifera i.S.

Echte Weinrebe (in Sorten)

Parthenocissus sp.

Wilder Wein

Hedera helix

Efeu

Lonicera periclymenum

Wald-Geißblatt

Lonicera caprifolium

Geißblatt

Rosa i.S.

Kletterrosen (in Sorten)

Clematis vitalba i.S.

Gemeine Waldrebe (in Sorten)