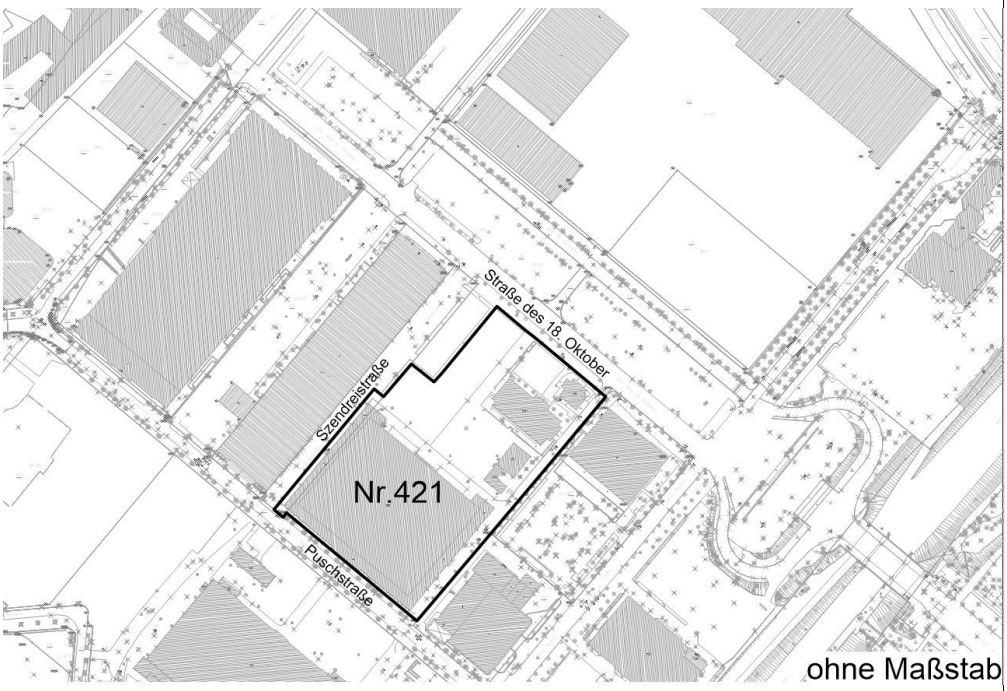
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

seecon Ingenieure

seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam | Zukunft | Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig
www.seecon.de

15.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG....5
1. Lage und Größe des Plangebietes....5
2. Planungsanlass und -erfordernis....5
3. Ziele und Zwecke der Planung....5
4. Verfahrensdurchführung....6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG....7
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes....7
5.1 Topografie....7
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen....7
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung....8
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung....8
5.5 Soziale Infrastruktur....8
5.6 Technische Infrastruktur....8
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur....8
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen....8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen....9
6.1 Ziele der Raumordnung....9
6.1.1 Flächennutzungsplan....12
6.1.2 Landschaftsplan....12
6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben....13
6.2 Sonstige Planungen....13
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept....13
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren....14
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen 17
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen....17
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum....17
6.2.6 Städtebauliches Rahmenkonzept „Altes Messegelände“....17
6.2.7 Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig....17
6.3 Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung....18
7. Umweltbericht....22
7.1 Einleitung....22
7.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)....22
7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes....22
7.1.1.2 Inhalte des Planes....22
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes....23
7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG....23
7.1.2.2 Landschaftsplan....23
7.1.2.3 Grünordnungsplan....23

7.1.2.4 Eingriffsregelung....23
7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes....25
7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange 27
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung....29
7.2.1 Boden / Altlasten....29
7.2.1.1 Bestandsaufnahme....29
7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung....30
7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....30
7.2.2 Klima / Luft....30
7.2.2.1 Bestandsaufnahme....30
7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung....31
7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....32
7.2.3 Pflanzen....32
7.2.3.1 Bestandsaufnahme....32
7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung....33
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....34
7.2.4 Tiere....34
7.2.4.1 Bestandsaufnahme....34
7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung....36
7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....36
7.2.5 Menschen....37
7.2.5.1 Bestandsaufnahme....37
7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung....37
7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....38
7.2.6 Wechselwirkungen....39
7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....39
7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen....39
7.5 Zusammenfassung....39
8. Ergebnisse der Beteiligungen....41
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit....41
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange....45
8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf....50
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....53
8.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine zum Entwurf....53
8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....54

9. Städtebauliches Konzept....54
9.1 Gliederung des Gebietes....54
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept....54
9.3 Erschließungskonzept....55
9.3.1 Verkehr....55
9.3.2 Ver- und Entsorgung....57
9.4 Grünordnerisches Konzept....58
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES....58
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches....58
11. Gliederung des Plangebietes....59
12. Baugebiete....60
12.1 Art der baulichen Nutzung....60
12.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche....66
13. Oberirdische Stellplätze....68
14. Anschluss an die Verkehrsflächen....69
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....69
16. Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Flächen....70
17. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....70
18. Örtliche Bauvorschriften....72
19. Nachrichtliche Übernahmen....72
D. Städtebauliche Kalkulation....73
20. Flächenkalkulation....73
21. Kosten für die Stadt Leipzig....73

Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Zusammenfassende Erklärung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte[1] und dort im Ortsteil Zentrum-Südost. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die Puschstraße, welche an der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegt. Nordöstlich befindet sich die Deutsche Bundesbank – Hauptverwaltung in Sachsen und Thüringen und südöstlich die Halle 14 – Pavillon der Hoffnung. Im Nordwesten grenzt ein Lebensmittelmarkt an den Geltungsbereich. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen eines Fahrradeinzelhändlers, die denkmalgeschützte ehemalige Messehalle 15 für den Fahrradfachhandel zu nutzen. Angestrebt wird eine Verkaufsfläche von ca. 6.000 m².

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass

- das Vorhaben für die Halle 15 aufgrund des geplanten Umfangs der Verkaufsfläche nicht der Eigenart der näheren Umgebung entspricht und somit nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann,
- eine dem Vorhaben und dessen Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung und Entwicklung gewährleistet werden soll,
- eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Entwicklung sichergestellt werden soll und
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus ergibt sich das Planungserfordernis aus der Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen aus dem beabsichtigten ca. 6.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Fahrradfachmarktes in Bezug auf dessen Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig.

Im Rahmen des Planverfahrens ist dafür eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zum angestrebten Vorhaben herbeizuführen. Eine solche Abwägungsentscheidung kann nur auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, unter Beachtung der Vorgaben des Rahmenplanes „Altes Messegelände“, die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Fahrrädern und technischem Zubehör.
- Änderung des gegebenen Zulässigkeitsmaßstabes, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu sichern.

1 Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

- Umsetzung des Strategiepapiers Alte Messe 2013 (RB V-2006/14 vom 19. März 2014), nach dem alle Denkmäler auf dem Markt angeboten werden sollen und über den Umgang mit den Denkmälern im Detail einzelfallbezogen und bei Vorliegen eines konkreten Projektes entschieden werden soll. Dabei ist weiterer Handel unter Beachtung von stadtentwicklungsplanerischer Verträglichkeit und in räumlicher Abgrenzung zu den Nutzungen im „Kernbereich“ möglich. Der sogenannte „Kernbereich“, in dem sich die Halle 15 befindet, dient ansonsten in erster Linie der Unterbringung von Nutzungen, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort (Life Science Cluster) als imageprägenden Faktor stützen.

Die Planung erfolgt mit dem Zweck, die Verträglichkeit des beabsichtigten Vorhabens am Standort Alte Messe Leipzig nachzuweisen.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. DS-00749/14, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2015 vom 07.03.2015	25.02.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2015 vom 27.06.2015	30.06.2015 bis 17.07.2015
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	11.06.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	27.06.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2016 vom 02.07.2016	12.07.2016 bis 11.08.2016
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	02.02.2017
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 02/2017 vom 28.01.2017	07.02.2017 bis 21.02.2017

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert wurden:

die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 (Näheres siehe Kap. 12.1 dieser Begründung)

Die textliche Festsetzung wurde präzisiert, um so die notwendige Begrenzung der Sortimente und Flächen planungsrechtlich zu erreichen und mehr Klarheit über die Definition der Sortimente zu erlangen. Die geänderte Festsetzung limitiert die Gesamtverkaufsfläche inklusive der Teststrecke auf 6.000 m² und begrenzt darin die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Leipziger Sortimentsliste 2014 auf insgesamt 800 m². Zudem wird die beabsichtigte Teststrecke Teil der Verkaufsfläche. Weiterhin wird ergänzend die Unterbringung von Stellplätzen des Gewerbegebietes auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich ermöglicht.

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs und im Interesse einer zügigen Verfahrensdurchführung erfolgte dabei eine Verkürzung der Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen (§ 4a Abs. 2 Satz 3 BauGB) sowie eine Beschränkung dahingehend, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abgegeben werden konnten (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Topografie

Das Gelände ist weitestgehend eben. In der Stadtlandschaft Leipzig ist die Bodenoberfläche weitgehend überbaut und versiegelt.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit geprägt durch den karreebildenden Bestand der ehemaligen Messehallen der Alten Messe. Die denkmalgeschützte Halle 15, welche brach liegt und entwickelt werden soll, ordnet sich zwischen der Halle 11, dem angrenzenden Lebensmittelmarkt, und der Halle 14, dem Pavillon der Hoffnung, ein. Die nördlich der Halle 15 liegenden Freiflächen sind komplett versiegelt und liegen ebenso brach. Die eben dort bestehende Baracke ist ungenutzt und soll abgerissen werden.

Eine Nutzung der Halle 15 und der Freiflächen findet gegenwärtig nicht statt.

Die Halle 15 wurde 1928 als eingeschossige Halle erbaut. Die Dachkonstruktion soll zum damaligen Zeitpunkt über die weltweit größte freitragende Spannweite verfügt haben. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren drei der sieben Binderachsen durch Kriegsschäden stark in Mitleidenschaft gezogen. Deshalb wurden diese 1950 zurückgebaut und der resultierende Flächenverlust durch den Einbau von Galerieebenen ausgeglichen.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist derzeit ungenutzt.

Die nördlichen Pavillons sind unsaniert. Für den Pavillon 10.13 liegt eine bis zum 31.12.2018 befristete Baugenehmigung für die Nutzung als Unterkunft für asylsuchende Menschen mit einer maximalen Belegungszahl von 40 Personen vor. Die anderen beiden Pavillons sind ungenutzt.

Die beiden Pavillons wurden eingehend daraufhin geprüft, ob sie die Voraussetzungen eines Kulturdenkmals im Sinne von § 2 Abs. I SächsDSchG erfüllen. Dabei wurde festgestellt, dass den Pavillonbauten zwar eine gewisse wirtschafts- und baugeschichtliche Bedeutung nicht abzusprechen ist, ein darauf gerichtetes öffentliches Erhaltungsinteresse jedoch nicht vorliegt. Insofern wurde eine Denkmaleigenschaft nicht bestätigt.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Gebiet und dessen direkter Umgebung sind bis auf zwei genehmigte Betriebswohnungen in der Messehalle 14 keine Wohnnutzungen vorhanden.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die vorhandenen Freiflächen vor der Messehalle 15 sind ungenutzt.

5.5 Soziale Infrastruktur

In direkter Nachbarschaft befindet sich im Pavillon der Hoffnung die August-Hermann-Francke-Grundschule, das Kulturwerk M14, eine Musik- und Kreativschule und das Jona-Familienzentrum.

Mit der Planung werden diese Nachbarnutzungen berücksichtigt.

5.6 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.

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Halle 15 liegt im Zentrum des innenstadtnahen, ca. 50 ha umfassenden Alten Messegeländes von Leipzig. Dies wird durch die Richard-Lehmann-Straße in Süden, die Prager Straße im Osten und die Zwickauer Straße im Westen tangiert. Demnach kann von einer gut entwickelten Verkehrsinfrastruktur ausgegangen werden. Unterstrichen wird die gute Lage durch die geringe Entfernung zur Innenstadt (ca. drei Kilometer bis zum Zentrum). Der Standort ist hervorragend mit dem PKW und den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straße des 18. Oktober, im Süden an die Puschstraße und im Westen an die private Szendreistraße.

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. Weiterhin verkehren die Linien S1 und S4 an der 500 m entfernten S-Bahn-Haltestelle „Völkerschlachtdenkmal“ im 10-Minuten-Takt.

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

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet gilt als erschlossen.

Wasserversorgung

Das Plangebiet mit der ehemaligen Messehalle 15 hat eine Anliegerschaft zur Puschstraße, in der eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG verläuft. Somit ist für den südlichen Teil des Plangebietes ein direkter Anschluss an diese Versorgungsleitung möglich.

Entlang der Straße des 18. Oktober verläuft die Hauptversorgungsleitung (DN 1000 St). An diese Leitung kann keinerlei Anbindung erfolgen.

In der nördlichen Fahrbahn der Straße des 18. Oktober wurde eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG mit Stichleitung DN 100 GGG nach Süden (zur Versorgung der Deutschen Bundesbank) neu verlegt.

Bei Abriss der Pavillonbauten und einer Neubebauung in diesem Bereich wird eine Weiterführung der trinkwasserseitigen Erschließung auf der Südseite der Straße des 18. Oktober sowie entlang bzw. innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Über das im Rahmen der Erschließung des Rahmenplangebietes Alte Messe neu hergestellte Trinkwassernetz ist eine Löschwasserbereitstellung in Höhe von 96 m^3/h möglich.

Abwasserentsorgung

Grundsätzlich gilt für das gesamte Plangebiet, dass eine ungedrosselte Ableitung des Regenwassers nur bis zu einer versiegelbaren Fläche von 80 % der Gesamtgrundstücksfläche erfolgen kann.

Für die Regenwasserentsorgung muss je eine Hälfte der Gesamtfläche des Plangebietes über die Straße des 18. Oktobers und die Puschstraße abgeleitet werden. Das ergibt sich aus dem Gesamtkonzept der abwasserseitigen Entsorgung der Alten Messe.

- Bereich Puschstraße

In der Puschstraße befindet sich ein Mischwassersammler DN 800. Das Regen- und Schmutzwasser der vorhandenen Messehalle 15 kann über diesen Mischwassersammler, unter Beachtung der oben genannten allgemeinen Grundlagen, abgeleitet werden.

- Bereich Straße des 18. Oktober

Im unmittelbaren Umfeld des B-Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Abwasseranlagen. Die künftige Entsorgung des B-Plangebietes ist grundsätzlich nur über eine neu zu verlegende Mischwasserleitung in der südlichen Fahrbahn der Straße des 18. Oktober möglich. Die Mischwasserleitung muss in westliche Richtung verlegt werden. Der Anbindepunkt an das vorhandene Mischwassernetz der Leipziger Wasserwerke befindet sich in der Straße des 18. Oktober.

Versorgung mit Strom und Fernwärme

Derzeit wird das Gelände über die Puschstraße mit Strom versorgt. Eine Versorgung mit Fernwärme ist ebenfalls über die Puschstraße möglich.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ ist aus folgenden übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen (RplWS), verbindlich seit dem 25.07.2008

Gemäß LEP 2013 Ziel 1.3.6 ist die Stadt Leipzig als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln. Der Bebauungsplan entspricht dieser Zielsetzung.

Das Plangebiet auf dem Standort Alte Messe befindet sich im Versorgungs- und Siedlungskern des Oberzentrums Leipzig. Das Plangebiet ist städtebaulich integriert, jedoch nicht Teil eines schutzwürdigen Zentralen Versorgungsbereichs nach dem vom Stadtrat beschlossenen STEP Zentren.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine innerhalb der bebauten Ortslage liegende brachliegende Fläche, die über den Fahrradfachmarkt und über Bauvorhaben zur Entwicklung des Standortes „Alte Messe" als Wissenschafts- und Forschungsstandort einer städtebaulich geordnete Nutzung wieder zugeführt werden soll. Brachflachen sollen nach LEP 2013 in den Städten und Gemeinden einer neuen Nutzung zugeführt werden (LEP 2013 G 2.2.2.2, 3. Anstrich). Brachliegende und brachfallende Bauflächen sind nach LEP 2013 zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flachen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt (LEP 2013 Ziel 2.2.1.7). Siedlungsklimatische Funktionen sind dem Standort nicht zugeordnet. Zudem wird der Standort von einem Unternehmen des Fahrradfacheinzelhandels nachgefragt.

Als Oberzentrum im System der Zentralen Orte des Freistaates Sachsen (LEP 2013 Ziel 1.3.6) ist die Stadt Leipzig nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.1 (Konzentrationsgebot) berechtigt großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandel anzusiedeln. Mit einer geplanten Verkaufsflache von 6.000 m² und einer geplanten Geschossfläche von ca. 9.600 m² ist der Fahrradfachmarkt ein großflächiger, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegender Einzelhandelshandelsbetrieb.

Das Ziel 2.3.2.1 des LEP 2013 regelt die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot LEP 2013 Ziel 2.3.2.1).

Dem Integrationsgebot in Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013 zufolge ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Standort „Alte Messe“ liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig. Entsprechend werden die innenstadtrelevanten Sortimente, abgeglichen an der Leipziger Sortimentsliste“, auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² begrenzt. Danach sind Fahrräder und technisches Zubehör, sowie Sportgroßgeräte nicht zentrenrelevant, Fahrradbekleidung, Fahrradliteratur und – Bücher sowie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke demgegenüber zentrenrelevant. Dem Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013 wird damit entsprochen.

Das Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 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.

Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nach Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013 (Kongruenzgebot) auf den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes beschränkt bleiben und diesen nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus haben benachbarte Zentrale Orte ihre Planungen untereinander abzustimmen.

Die „Gutachterliche Bewertung zu einer möglichen Ansiedlung eines großflächigen Fahrradhandels auf dem Gelände der Alten Messe Leipzig – Halle 15“ (Stadt + Handel, 2014) führt zum Einzugsgebiet aus:
„Das Kerneinzugsgebiet des Fachmarktes umfasst das Leipziger Stadtgebiet sowie Teile des Leipzi-

ger Umlandes (Landkreise Leipzig und Nordsachsen). Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Leipzig wird somit nicht wesentlich überschritten, womit das Verlagerungsvorhaben eine Kongruenz zum Ziel Z 2.3.2.4. aufweist.“

Der Mittelbereich der Stadt Leipzig wird im LEP 2013, Karte 2 und im RPLWS 2008, Karte 3 ausgewiesen. Er umfasst neben der Stadt Leipzig die Umlandkommunen der Landkreise Nordsachsen und Leipzig. Die durchgeführte Gutachterliche Bewertung bestätigt daher raumordnungskonform, dass das Kongruenzgebot erfüllt wird.

Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des städtebaulichen Gefüges und des zentralörtlichen Versorgungssystems.

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2.3.2.5 LEP 2013) soll der Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems gewährleistet werden. Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Dem soll vorgebeugt werden, indem die Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinausgehende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Gutachterliche Bewertung hat die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums durch das Vorhaben in Form einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens geprüft und kommt zum Ergebnis, dass das Ziel Z 2.3.2.5 des LEP 2013 demnach erfüllt wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums sowie der verbrauchernahen Versorgung werden entsprechende Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 800 m² der Verkaufsflache) im vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

Die geplante Ansiedlung entspricht demnach dem Konzentrations- und Integrationsgebot (Ziel 2.3.2.1 und Ziel 2.3.2.3), dem Kongruenzgebot (Ziel 2.3.2.4) sowie dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2.3.2.5) des LEP 2013.

In diesem Zusammenhang ist weiter auszufuhren, dass mit dem Vorhaben eine Verlagerung von einem Standort beabsichtigt ist, der in seiner gegenwärtigen Ausprägung nicht im Einklang mit verschiedenen Zielen der Raumordnung steht, hin zu einem diesbezüglich deutlich besser integrierten Standort.

Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin neben den handelsspezifischen Zielen folgenden Grundsätzen der Raumordnung entsprochen:

- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den OPNV gewährleistet werden (LEP 2013 G 2.3.2.6).
- Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. (ROG § 2 Abs. 2 Nr. 4).
- Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen ist insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu vermeiden (ROG § 2 Abs. 2 Nr. 6).

- Die Entwicklung der Städte soll so erfolgen, dass die Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet ist (LEP 2013 G 2.2.2.2, 3. und 4. Anstrich).

Der Bebauungsplan entspricht ebenfalls den Erfordernissen des Regionalplanes Westsachsen.

Die wirtschaftliche Sicherung und Stärkung der Stadt Leipzig für die Schaffung von Arbeitsplatzen und als Versorgungszentrum werden als Ziel (Z 2.3.1) benannt.

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 Ziele der Raumordnung wird vor allem im Oberzentrum angestrebt (Z 6.1.5). Dabei sind die Innenstädte und die Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken (RPlWS 2008 Ziel 6.2.2).

Im Ziel 6.2.4 des RPLWS 2008 heißt es:
„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsflache 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 Verkaufsflache für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen“. (RPlWS 2008 Ziel 6.2.4). Mit diesem Ziel formt der RPlWS 2008 nochmals das landesplanerische Integrationsgebot aus. Seine Beachtung mit Hilfe der Begrenzung der zentrenrelevanten Beisortimente ist gewährleistet.

6.1.1 Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen FNP als “Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit der Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel“ für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches nicht vollständig erfüllt.

Für das Plangebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrradeinzelhandel“ wird eine Änderung des FNP hin zu „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fahrradfachmarkt“ durchgeführt.

Das Verfahren zur Änderung des FNP wird nunmehr betrieben. Der Stand der Planungsarbeiten lässt annehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Aus Gründen der Beschleunigung des Vorhabens und da das Verfahren gegenüber dem FNP verfahrensmäßig bereits weiter ist, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan zur Rechtskraft kommen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Er ist dazu der Landesdirektion Sachsen zur Genehmigung vorzulegen.

6.1.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das

Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes einen bebauten Bereich dar und sieht eine Entwicklung bzw. Anreicherung von Lebensräumen sowie eine Grünverbindung vor.

Mit dem Landschaftsplan wird für das Plangebiet das Leitbild 11 für Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Bildung, Kliniken, Kultur, Sport/Freizeit verfolgt. Darin sollen die 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 erhalten und entwickelt werden.

Da es durch die Planung zu einer Umnutzung/Wiedernutzung eines bereits bebauten Bereiches kommt, werden die Grundzüge der Zielsetzung des Landschaftsplanes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

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 gemäß § 8 BauNVO. Danach wären innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nordwestlich grenzt der 2004 genehmigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223 „Umbau Messehalle 11 in ein SB-Warenhaus“ an, der eine Sondergebiet Handel ausweist. Sein Geltungsbereich reicht bis an die Fassade der Halle 15 und überplant damit auch die niedrigen Anbauten der Halle 15.

Die Sicherung der Halle 15 mit ihren erforderlichen Abstandsflächen soll innerhalb des Geltungsbereiches geregelt werden. Demnach wird der bestehende vB-Plan Nr. 223 vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ überlagert. Im Überschneidungsbereich weist der vB-Plan Nr. 223 Flächen für ca. 40 Stellplätze und 13 zu pflanzende Bäume aus. Beide Festsetzungen wurden bis heute nicht umgesetzt, was auch durch den Bebauungsplan Nr. 421 nicht geplant ist.

Die im Überschneidungsbereich durch den vB-Plan Nr. 223 festgesetzten Bäume und Stellplätze, deren Umsetzung wegen des Erhaltes der Halle 15 nicht vollzogen werden konnten, wurden bereits mit dem Parkplatz an der Straße des 18. Oktobers angelegt. Damit ist der naturschutzrechtliche bzw. grünordnerische Ausgleich als auch der Stellplatznachweis geleistet.

Innerhalb des Überschneidungsbereiches werden zukünftig überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sein.

Weiterhin befindet sich nordöstlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“ dessen Flächen als SondergebietEinrichtungshaus und als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09). Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und

Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Laut Ratsbeschluss vom 20.05.2009 sind die im SEKo benannten neun Schwerpunkträume räumliche Schwerpunkte eines abgestimmten Verwaltungshandelns. Ziel ist die ressortübergreifende Konzentration von Ressourcen in diesen Räumen und die Stärkung der spezifischen Potentiale der Schwerpunkträume in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort.

Das Plangebiet befindet sich 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 Wirtschaftsnutzungen. Das Stadtentwicklungskonzept verfolgt hier das Ziel der bestmöglichen Ausnutzung und des optimalen Ausbaus 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 die Wirtschaft 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 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. Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Für den Bebauungsplan relevant ist das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. Die „Leipziger Sortimentsliste“ ist Bestandteil des STEP „Zentren“. Ihre fortgeschriebene Fassung wurde am 18.06.2014 vom Stadtrat (RB V-2107/14) beschlossen. In ihr sind die in Leipzig nahversorgungs- und zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie stellt für den Bebauungsplan die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentra-

len Versorgungsbereiche. Mit dem Bebauungsplan sollen städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Leipzigs vermieden werden.

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 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 verhindert und daraus resultierende negative Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

- Realisierung von Planungs- und Investitionssicherheit durch einen verbindlichen Orientierungsrahmen

Das Ziel wird insofern unterstützt, indem in den zentralen Versorgungsbereichen bereits getätigte oder zukünftig vorgesehene Investitionen und Maßnahmen vor konkurrierenden Entwicklungen im Plangebiet geschützt werden. Dieses Ziel 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.

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 weitere Versorgung dieses Stadtbereiches mit zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten nicht notwendig ist. Um zentrale Versorgungsbereiche nicht zu schwächen, sind zentrenrelevante Sortimente, die die Unternehmen anbieten, zu begrenzen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Auch dies wird durch den 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.

Zur Zeit findet parallel zu diesem Bauleitplanverfahren das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP „Zentren“ 2016 statt. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 3. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt sowie sonstige ergänzende Versorgungsstrukturen des Einzelhandels enthält. Da das Verfahren zum STEP Zentren zeitlich parallel zum Bebauungsplan und dem FNP-Änderungsverfahren geführt wird, bilden bereits die Zielaussagen des STEP Zentren 2016 die Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren.

Bestandteil des STEP Zentren 2016 (Entwurf) ist ein „Fachmarktkonzept“. Das Konzept widmet sich den großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren, die in der Regel dem Betriebstyp Fachmarkt zuzuordnen sind. Dabei werden drei verschiedene Typen unterschieden. Der Fahrradfachmarkt, der Gegenstand dieser Planung ist, zählt dabei zum Typ *„großflächiger Einzelstandort mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten“.*

Im STEP Zentren 2016 (Entwurf) werden folgendes Leitziel und weitere räumliche Ziele mit Relevanz für das Bauleitplanverfahren formuliert:

- Die oberzentrale Versorgungsfunktion Leipzigs ist weiter zu stärken.

Der Planstandort wird als Teil der Standortgemeinschaft „Alte Messe“ deren bereits vorhandene überörtliche Versorgungsbedeutung weiter stärken und die Einzelhandelszentraltät Leipzigs insgesamt im langfristigen Bedarfssegment weiter erhöhen.

- Die Kongruenz mit den Zentren hat höchste Priorität.

Auf Grund der besonderen Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Einzelhandelsentwicklung auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig auf Standorten in der Leipziger City oder im Bereich der beiden B-Zentren „Stuttgarter Allee“ und „Paunsdorf Center“ anzustreben. Hier standen geeignete Flächen für den großflächigen Fachmarkt zu betriebswirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Bedingungen jedoch nicht zur Verfügung. Die Wahl eines Plangebietes außerhalb der Zentren ist damit vertretbar. Um zu gewährleisten, dass dem Fachmarktstandort eine verträgliche Ergänzungsfunktion insbesondere auch für die Leipziger City zukommt, werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren die zentrenrelevanten Nebensortimente zentrenverträglich begrenzt.

- Eine dezentrale Konzentration ist anzustreben

Außerhalb der Zentren sind durch Lenkung an städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorten Verbünde mit Agglomerationsvorteilen für Kunden und Betriebe zu schaffen, Wege zu reduzieren und Belastungen des kommunalen Haushalts durch effiziente Ausnutzung von Infrastrukturen zu minimieren. Eine gesamtstädtische Orientierung auf leistungsfähige Sonderstandorte schafft aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential interessantere Standorte. Das Plangebiet des Fahrradfachmarktes fügt sich in diesem Fall in eine Standortgemeinschaft auf dem Gelände der „Alten Messe“ ein und stärkt diese maßgeblich. Andererseits werden auch keine klassischen Gewerbebetriebe verdrängt, da das Planvorhaben als unterstützender bzw. ergänzender Teil einer langfristigen Ansiedlungsstrategie mit Schwerpunkt der Beförderung des Life Sciences Clusters als Schwerpunkt zu verstehen ist.

- Die Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Aspekt der Standortsteuerung.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit und Beeinträchtigungen durch den Verkehr sollen die Standorte über einen ÖPNV-Anschluss (nach Möglichkeit schienengebunden) verfügen. Dies entspricht auch der Anforderung aus der Landes- und Regionalplanung (vgl. Pkt. 6.1).
Da der Standort an die Straßenbahn fußläufig mit 400 Metern angebunden ist, entspricht er auch diesem Ziel.

Insofern stimmt der vorliegende Bauleitplan mit den Zielen des fortgeschriebenen STEP Zentren 2016 (Entwurf) überein.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ (STEP „Gewerbliche Bauflächen“) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05).

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

In der Ratsversammlung vom 25. Februar 2015 wurde der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum nach intensiver Beratung durch den Stadtrat beschlossen.

Das Gelände der Alten Messe ist verkehrlich sehr gut angebunden. Mit der Prager Straße und der 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“, an dem die Linien S1 und S3 im 10-Minuten-Takt verkehren. 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 Städtebauliches Rahmenkonzept „Altes Messegelände“

Im Bereich des Deutschen Platzes hat sich das Life Sciences Cluster (Bio City, Max-Planck-Institut, Fraunhofer Institut etc.) als Forschungs- und Entwicklungsstandort etabliert. Für den Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes wird das Ziel verfolgt, möglichst Nutzungen anzusiedeln, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützen.

Im städtebaulichen Rahmenkonzept wird die Halle 15, welche als Denkmal erhalten bleiben soll, dem Kernbereich der Alten Messe zugeordnet.Weiterhin ist an der Straße des 18. Oktober eine räumliche Kante zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird der Planung entsprochen.

6.2.7 Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig

Ziel des am 19. März 2014 beschlossenen Papiers (RB V – 2006/14) ist es, die Vermarktung und die Erschließungsmaßnahmen auf dem Gelände der Alten Messe bis spätestens 2020 abzuschließen.

Dabei werden folgende Punkte verfolgt:

- Beförderung des Life Sciences Clusters (Bio City, Max-Planck-Institut, Fraunhofer Institut etc.)
  Auf den noch zu vermarktenden Flächen der Alte Messe, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Forschungs- und Entwicklungsstandort der Life Sciences am Deutschen Platz befinden, soll diese Entwicklung fortgesetzt und ausreichend Flächen vorgehalten werden. Im restlichen Kernbereich der Alten Messe ist darauf zu achten, dass möglichst Nutzungen angesiedelt werden, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützen.
- Sicherstellung Finanzierung und Nutzungsöffnung
  Der Randbereich, d.h. die Restflächen der Alten Messe außerhalb des Kernbereichs können eine Nutzungsöffnung erfahren, um aus deren Vermarktung die gesamte notwendige infrastrukturelle Erschließung bis 2020 abschließen zu können.
- Umgang mit den Denkmälern
  Über den Umgang mit den Denkmälern im Detail kann nur einzelfallbezogen und bei Vorliegen eines konkreten Projektes entschieden werden. Auch die Halle 15 soll verstärkt am Markt angeboten werden.

Mit dem Bebauungsplan wird dem Strategiepapier entsprochen.

6.3 Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung zu prüfen, mit Hilfe von Festsetzungen zu reglementieren und im Ergebnis sicherzustellen.

Die Frage der Verträglichkeit stellt sich vor allem unter der Betrachtung folgender Aspekte:

a) die Größe und Zusammensetzung der maximalen Verkaufsfläche,

b) deren Anteil des zentrenrelevanten Sortimentes,

c) die daraus resultierende Umsatzprognose und entstehenden Kaufkraftabflüsse

d) und die damit verbundenen Auswirkungen auf die bestehende Händlerschaft.

Zur Untersuchung wurde ein Einzelhandelsgutachten („Gutachterliche Bewertung zu einer möglichen Ansiedlung eines großflächigen Fahrradhandels“ auf dem Gelände der Alten Messe Leipzig – Halle 15 vom 01. Oktober 2014) erstellt, welches die Verträglichkeit des Planungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie gemäß LEP Sachsen bestätigte. Dies stellt die Bewertungsgrundlage für den Bebauungsplan dar. Im Weiteren wird vom Gutachten Nr. 1 gesprochen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme zum o.g. Gutachten Nr. 1 eingegangen, die die o.g. Aspekte thematisierte (Stellungnahme zu einer Offenlage der gutachterlichen Bewertung der Ansiedlung eines großflächigen Fahrradeinzelhandels auf dem Gelände der Alten Messe). Diese Stellungnahme wird aufgrund Ihres Umfangs und Inhalts im Weiteren als Gutachten Nr. 2 bezeichnet. Zu den Inhalten des Gutachtens Nr. 2 siehe Kapitel 8.

Zusammengefasst kann aufgrund folgender Punkte die Verträglichkeit für das Vorhaben bestätigt werden.

zu a) Größe und Zusammensetzung der maximalen Verkaufsfläche

Das Objekt Halle 15 der Alten Messe Leipzig bietet grundsätzlich die räumliche Möglichkeit deutlich größere Verkaufsflächen auf der Gesamtnutzfläche zu realisieren. Dies ist jedoch nicht von Relevanz da mit dem Bebauungsplan eine Verkaufsflächenobergrenze vom 6.000 m² festgesetzt wird.

Diese Flächenaufteilung ist durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan bindend für den Investor. Eine befürchtete „Salamitaktik“ des Betreibers in Form einer sukzessiven Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenfestsetzung im Bebauungsplan nicht zu befürchten.

Ergänzend zur Verkaufsfläche von insgesamt max. 6.000 m² werden auch Lagerräume inklusive der Anlieferung, eine Werkstatt, Büro und Technikräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die, unter Berufung auf die Urteile des BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04 und 4 C 14.04, erfolgte Hinzurechnung der Fläche für die Werkstatt (250 m²) in die Verkaufsfläche wird mit Blick auf die Verträglichkeit als nicht zielführend erachtet.

Als wesentlicher Dienstleistungsfaktor ist die flächenmäßig großzügige Fahrradreparaturwerkstatt zu sehen, welche ebenfalls in die Ladenfläche des Fachmarktes implementiert ist. Es werden alle Arten von Fahrrädern repariert, auch Räder, die nicht vor Ort erworben wurden. Dieser Bereich dient allein dem Aufbau und der Reparatur von Fahrrädern. Ein Verkauf von Ersatzteilen und fertiggestellten Fahrrädern findet an dieser Stelle nicht statt. Es handelt sich dabei um eine, wegen der Unfallgefahr durch Kunden nicht zu betretende Fläche, die nicht der Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist.

Mit der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze auf 6.000 m² ohne Werkstattfläche wird eine schleichende Umnutzung von Nebenflächen verhindert. Im Rahmen der Gesamtabwägung trägt die Verkaufsflächenobergrenze zum Schutz konkurrierender Nutzungen in Leipzig und zur Erhaltung der Vielfalt des Angebotes im Stadtgebiet bei.

zu b) Anteil des zentrenrelevanten Sortimentes

Dem Integrationsgebot in Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013 zufolge ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Standort „Alte Messe“ liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig. Entsprechend wurden die zentrenrelevanten Sortimente, abgeglichen an der Leipziger Sortimentsliste“, auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² begrenzt. Danach sind Fahrräder und technisches Zubehör, sowie Sportgroßgeräte nicht zentrenrelevant, Fahrradbekleidung, Fahrradliteratur und – Bücher sowie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke demgegenüber zentrenrelevant.

Aufgrund der Definition des Sortiments Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradteile) in der Stadt Leipzig als nicht zentrenrelevant, sind hier lediglich die Sortimente Bekleidung und ggf. sonstige Beisortimente (wie Nahrungs- und Genussmittel oder Kleinelektro) als zentrenrelevant einzustufen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² beschränkt. Damit wird eine summarische Erfüllung des Integrationsgebotes abgesichert und somit eine Konformität zu den Zielen der Raumordnung gewährleistet.

zu c) Umsatzprognose, Kaufkraftabflüsse

Es wird bezogen auf das Hauptsortiment Fahrräder ein Umsatz i.H.v. 8,4 bis 9,6 Mio. € prognostiziert. Für das gesamte Vorhaben wird im Gutachten Nr. 1 ein Umsatz in Höhe von 10,6 Mio. € per anno (u.a. inklusive Randsortimente) bzw. eine Flächenproduktivität von ca. 1.800 €/m² angesetzt. Das Gutachten Nr. 1 legt weiterhin eine Spanne von 1.800 bis 2.000 €/m² Verkaufsfläche zu Grunde, welche sich anhand des Marktanteilskonzepts, abgeleiteten Umsatzprognosen bzw. die daraus

ableitbaren Flächenproduktivitäten unter dem Aspekt eines worst case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen orientiert. Diese Umsatzprognose des Marktes wurde anhand eines Marktanteilsmodells hergeleitet und zusätzlich anhand der Durchschnittswerte der Flächenproduktivitäten und anhand der Werte des Bundesanzeigers plausibilisiert. Diese Methodik leitet anhand der realen Situation vor Ort einen realistisch erzielbaren Umsatz ab.

Durch die Verlagerung des derzeit außerhalb von Leipzig in einem Einkaufszentrum in Günthersdorf angesiedelten Fahrradhändlers wird zusätzlich Kaufkraft aus dem Umland in die Stadt gezogen. Liegt der Kaufkraftabfluss aus Leipzig Richtung Fahrradhändler im Einkaufszentrum in Günthersdorf gegenwärtig bei 2,7 Mio. € (31 % des Gesamtumsatzes) wird geschätzt, dass am Standort Alte Messe infolge der veränderten Einzugsbereiche aus dem Leipziger Stadtgebiet ein Umsatz von 3,8 bis 4,5 Mio. € erreicht werden könnte (rund 45 bis 47 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens im Sortiment Fahrräder). Abzüglich der aktuell durch den Altstandort gebundenen Kaufkraft aus Leipzig, ergibt sich nach Aussage des Gutachtens Nr. 1 für Leipzig im Sortiment Fahrräder eine zusätzlich gebundene Kaufkraft in Höhe von rund 1,1 – 1,8 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 7 bis 12 % am gegenwärtig erwirtschafteten Gesamtumsatz im Sortiment Fahrräder in Leipzig.

Mit dem Vorhaben erfolgt ein Kaufkraftabfluss aus dem Umland in die Stadt Leipzig. Dieser Aussage kann entgegengehalten werden, dass es sich nicht um eine Reduzierung, sondern allenfalls um eine Umverteilung des Kaufkraftabflusses handeln wird. Baurechtlich könnten die frei werdenden Flächen am Standort in Günthersdorf jederzeit einer Nachnutzung zugeführt werden und dies unabhängig vom Sortiment. Falls Kaufkraft im Bereich Fahrräder tatsächlich zurückgewonnen wird, so würde Kaufkraft in anderen Sortimenten wieder verloren gehen.

Es ist nicht zulässig und auch nicht zielführend die zahlreichen leerstehenden, und aufgrund bestehender Nutzungsrechte schnell reaktivierbaren Ladengeschäfte und Einzelhandelsobjekte im Großraum Leipzig in eine derartige Betrachtung im Sinne eines worst case einzubeziehen.

Verträglichkeitsuntersuchungen bewegen sich stets in einem Spannungsfeld, in dem sie einerseits einen worst case-Ansatz aufzeigen, ohne jedoch andererseits die Auswirkungen in unrealistischer Art zu überzeichnen (vgl. hierzu u.a. auch Urteil OVG NW, 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE). Eine Nachnutzung des Altstandortes (wie aufgeführt) kann dabei prinzipiell einen Bestandteil eines worst case-Ansatzes bilden. Dabei ist jedoch die Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung im Blick zu behalten. Geschieht dies nicht, würde u.U. eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsbetrachtung hinsichtlich seiner Auswirkungen überzeichnet und im schlimmsten Falle sogar ad absurdum geführt werden.

zu d) Auswirkungen auf die bestehende Händlerschaft/Arbeitsplatzeffekte

In der Folge des Vorhabens sind betriebsbedingte Standortaufgaben nicht ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Methodik der Hochrechnung in der je nach Betriebstypus deutliche Unterschiede hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter auftreten (Fachgeschäfte ohne Spezialisierung: etwa 3 Mitarbeiter je Betrieb vs. Fachmärkte/große Fachgeschäfte mit etwa 12 Mitarbeitern je Betrieb)“ (vgl. Gutachten Nr. 1, S. 66) wird konstatiert, dass durch eine stattfindende Umsatzumverteilung und Flächenbereinigung 12-17 Zweiradhändler potentiell gefährdet sein könnten. Ferner werden durch diesen Ansatz keine umverteilungsmildernde Effekte berücksichtigt, welche entstehen, sofern ein Marktteilnehmer den Standort aufgibt und die dadurch „frei werdenden“ Umsätze auf die restlichen Marktteilnehmer verteilt werden.

Vor dem Hintergrund erhält man durch die Ermittlung eines Flächenüberhangs, welcher in diesem Marktsegment durch die Umsiedlung ins Leipziger Stadtgebiet entstehen würde, deutlich realitätsnähere Ergebnisse. Vor dem Hintergrund der im Gutachten Nr. 1 durchgeführten generalisierenden

Berechnungen ergeben sich negative Folgeeffekte in einer Größenordnung von etwa 15 bis 24 Mitarbeitern (im moderate bzw. worst case), die im Saldo mit der Verlagerung zumindest auf lokaler Ebene rein quantitativ zu positiven Effekten führen dürften.

Weiter ist mit einer zusätzlichen Überlagerung von Umsatzumverteilungen durch distanzempfindliche Angebote, wie beispielsweise Werkstattleistungen in den angrenzenden Ortsteilen zu rechnen. Die größten monetären Effekte haben mit großer Wahrscheinlichkeit bestehende Fachmärkte als systemähnliche Anbieter zu erwarten. Bei nicht-spezialisierten Anbietern wird davon ausgegangen, dass insbesondere die Werkstattleistungen von der Ansiedlung auf der Alten Messe negativ betroffen sein können. Dagegen geht das Gutachten Nr. 1 davon aus, dass spezialisierte Anbieter aufgrund ihrer partiellen Ausrichtung auf Marktnischen kaum von der potentiellen Ansiedlung betroffen sein werden.

Es geht somit um die Abwägung zwischen der Wiedernutzung einer denkmalgeschützten Halle auf der Alten Messe, der damit verbundenen Aufwertung des Geländes und der Bindung von derzeit noch nach außen fließender Kaufkraft in Leipzig auf der einen Seite und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den örtlichen Fahrradeinzelhandel auf der anderen Seite.

Vor dem Hintergrund, dass der Umsatz des Sortiments Fahrräder und technisches Zubehör zukünftig weiter wachsen dürfte, wird eingeschätzt, dass unter Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung am Standort Alte Messe Leipzig gewährleistet ist. Dies beruht auf folgende Annahmen:

- die zunehmende Beliebtheit des Radfahrens,

  In Deutschland lässt sich ein anhaltender Trend zum Fahrradfahren beobachten. Abgesehen von hohen Spritpreisen sind es sowohl das steigende ökologische Bewusstsein der Bevölkerung als auch der Bedeutungsgewinn von Outdoor-Aktivitäten welcher das Fahrradfahren für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen beliebt macht. Leipzig ist im Vergleich mit Mobilitätskennziffern anderer Städte bei der Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes weiterhin leicht vorn. Vor allem die Nutzung des Verkehrsmittels Fahrrad ist im Durchschnitt reichlich 3% höher als die vergleichbarer Städte. Die Resultate des SrV-Befragungsteils 2013 (Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen) zeigen weiter, dass sich das Mobilitätsverhalten der Leipzigerinnen und Leipziger weiter, wenn auch langsam, in die Richtung bewegt, die der vom Stadtrat beschlossene Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum" anvisiert. So steigen der Anteil des Fußgänger- und der des Radverkehrs, während der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) um weitere 1,3 Prozentpunkte zurückgeht.

- die Trends zu spezialisierten Rädern (z.B. E-Bikes, Lastenräder),

  Der Anteil an E-Bikes hat in den letzten Jahren auf bundesdeutscher Ebene beständig zugenommen und umfasste im Jahre 2012 bereits nahezu 10 % der umgesetzten Fahrräder. Gleichzeitig erwirtschafteten die E-Bikes im Jahr 2012 bereits 34 % des Gesamtumsatzes im Fahrradsegment.

- die zunehmende Einwohnerzahl der Stadt

  Die Wanderungsgewinne haben sich im Vergleich zu 2010 verdoppelt. Insbesondere die Altersgruppe der 18-35-Jährigen wächst, darunter sind auch viele Familien mit Kindern. In allen Varianten der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung 2016 besteht über den gesamten Prognosezeitraum ein Geburtenüberschuss, der altersstrukturelle Ursachen hat. Zum Prognosehorizont 2030 steigt in der mittleren Variante (Hauptvariante) die Einwohnerzahl Leipzigs kontinuierlich an und überschreitet zum Ende des Prognosehorizonts die Grenze von 720 000, was einem Wachstum von 27 Prozent entspricht.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).

e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des ca. 1,95 ha großen, ungenutzten Areals hin zu einem Einzelhandelsstandort mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Fahrrädern und technischem Zubehör. Vorgesehen ist die Sanierung der Messehalle 15. Dabei sollen u. a. eine weitreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, eine denkmalgerechte Gestaltung und Entwicklung des Gebietes, eine Sicherung der nutzungsangemessenen Verkehrsführung und Parkierung sowie eine angemessene Begrünung der unversiegelten Flächen erfolgen.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist dem Kap. 3 zu entnehmen.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Umweltrelevante Inhalte des Planes sind die Sanierung der Halle 15, der mögliche Abriss der im Gebiet befindlichen weiteren Gebäude sowie die Beseitigung der Gehölze im Geltungsbereich.

Die zukünftigen Stellflächen des Besucherstellplatzes werden aus wasserdurchlässigem Materialien, die Fahrgasse der Hauptzufahrt wie im Bestand aus Betonsteinpflaster hergestellt. Die für Besucher vorgesehene Vorplatzfläche wird aus hellem Betonsteinpflaster hergestellt.

Das Plangebiet ist gegliedert in.

a) eine Baufläche für den Fahrradfachmarkt,

b) eine Parkplatzfläche nördlich der Halle 15,

c) eine Freifläche mit Zufahrt an der Straße des 18. Oktobers und

d) eine Gewerbegebietsfläche.

Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kap. 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und dem Abschnitt C. "Inhalte der Planung" zu entnehmen.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Bereich des Vorhabens und näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG vorhanden. Die nächstgelegenen befinden sich in einer Mindestentfernung von 1,5 km zum Vorhabenstandort:

Naturschutzgebiet (NSG) „Elster- und Pleiße-Auewald“ (3 km westlich vom Geltungsbereich);

Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Leipziger Auwald“ (2,5 km westlich), „Lößnig-Dölitz“ (1,5 km südlich), „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ (1,5 km östlich bzw. südöstlich) und „östliche Rietzschke - Stünz“ (1,3 km nordöstlich) sowie die **Natura 2000-Gebiete** Nr. 50 E „Leipziger Auensystem“ (FFH-Gebiet, EU 4639-301) und Nr. 5 „Leipziger Auwald“ (SPA, EU 4639-451) (jeweils 2,5 km westlich).Aufgrund der großen Entfernungen des Untersuchungsgebietes zu den vorgenannten Schutzgebieten kann eine aus dem Vorhaben resultierende Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß Landesrecht (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 SächsNatSchG) sind, sofern nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. des Denkmal- oder Naturschutzes bzw. des Wasserrechtes) entgegenstehen, auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken Pappeln, Birken, Baumweiden, Nadel- und Obstgehölze (unabhängig vom Stammumfang) nicht durch eine Satzung (hier: Baumschutzsatzung Leipzig) geschützt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume (1 Pappel, 2 Nadelgehölze) unterliegen somit gemäß den landesrechtlichen Regelungen nicht der Baumschutzsatzung.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans, welcher am 16.10.2013 vom Stadtrat beschlossen wurde, wird das Plangebiet dem teilräumlichen Leitbild LB 11 - Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Bildung, Kliniken, Kultur, Sport/Freizeit) zugeordnet. Folgendes Planungsziel ist formuliert:

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

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) aufgestellt. (seecon Ingenieure GmbH, 2015) Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Näheres siehe Pkt. 7.2.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Planungsrechtlich erfolgt für die Flächen eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des

§ 34 BauGB. Die Gebietsprägung entspricht einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dennoch wurde für die Flächen der Baugebiete im Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt auf Basis einer Flächenbilanz unter Beachtung der vorhandenen Biotope auf Seiten des Bestandes und der für den gesamten Geltungsbereich festgelegten Grundflächenzahl auf Planungsseite. In nachfolgender Tabelle sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit vorhandenen Biotoptypen aufgeführt und beschrieben und der anteilige Versiegelungsgrad im Gebiet angegeben.

Biotop	**Erläuterung**	**Größe (ca., m²)**	**Anteil am Geltungsbereich in %**	**Bemerkung**
völlig versiegelte Fläche	Gebäude Messehalle 15 (Gebäude Nr. 1) ungenutzt, seit längerer Zeit leerstehend	9.800	54	Versiegelung auf 17.505 m² / = ca. 89,7 % des Geltungsbereiches
völlig versiegelte Fläche	Gebäude Nr. 2 Befindet sich derzeit in Nutzung Bürgerverein, soziales Möbelprojekt	498	2,6	
stark versiegelte Flächen	Weg/Straße voll versiegelt/gepflastert	3.089	16	
stark versiegelte Flächen	Oberhalb wasserdurchlässige Befestigung/sonstiger Platz/geschottert im Untergrund vorhandenes Fundament (Reste der ursprünglichen Gebäudeausdehnung Halle 15)	4.118	17	
wasserdurchlässige Befestigung	Wasserdurchlässige Befestigung/sonstiger Platz/geschottert/starke Verdichtung	1.533	7,9	Weitere befestigte Bereiche (wasserdurchlässig) auf ca. 8 % des Geltungsbereiches
sonstige Grünfläche/Gehölze	Grünfläche entlang des Gebäudes, dominiert durch standortfremde nichtheimische Sträucher, Mischung aus Anpflanzung und Wildwuchs Koniferen, Kirschlorbeer, Kieferaufwuchs, Rhododendron, Bergahorn, Spitzahorn	143	0,7	Unversiegelte Bereiche auf 473 m² / = ca. 2,4 % des Geltungsbereiches
Sonstige Grünfläche Gras- und Krautflur	Intensiv gepflegte Grünfläche entlang der Gebäude 1 und 2	330	1,7	
	Summe	**19.511**	**100**	

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung: Ist-Zustand Sonstiges Sondergebiet

Im Ist-Zustand sind gemäß obiger Tabelle ca. 89,7 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplans versiegelt, 2,4 % unversiegelt und zusätzlich ca. 7,9 % sonstig befestigt (geschottert, im Sinne einer Teilversiegelung). Für knapp 98 % der Fläche des Bebauungsplans ist also eine Versiegelung/Teilversiegelung /Starkverdichtung anzusetzen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,6 für das sonstige Sondergebiet und 0,8 für das Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze dürfen maximal 90 % der Fläche des sonstigen Sondergebietes versiegelt werden.

Die im gegenwärtigen Zustand teilversiegelte/geschotterte Teilfläche des auf dem Areal befindlichen Platzes (1.533 m²) wird entsiegelt und begrünt.

Die im sonstigen Sondergebiet verlustig gehenden Gehölze (Gehölze 1-3, siehe Tabelle 2) unterliegen aufgrund der Lage innerhalb von mit Gebäuden bebauten Grundstücken gemäß der landesrechtlichen Regelung nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 SächsNatSchG nicht der Baumschutzsatzung Leipzig. Gleiches gilt auch für die Bäume (Nr. 4-11, siehe Tabelle 2) und Gebüsch-Bestände im Gewerbegebiet.

Nummer	**Gehölzart**	**Bemerkung(en)**	**Durchmesser stärkster Stamm (cm)**
Bereich Sonstiges Sondergebiet			
1	Populus x canadensis	keine Baumhöhlen, freistehend 7 Stämme	45
2	Zypressenbaum	Keine Baumhöhlen, direkt am Gebäude	50
3	Kiefer	Keine Baumhöhlen, direkt am Gebäude	20
Bereich Gewerbegebiet			
4	Zeder	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
5	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	40
6	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
7	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	50
8	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	40
9	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	20
10	Spitz-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
11	Robinie	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	45

Tabelle 2: Bäume im Geltungsbereich

Mit Durchführung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Bodengutachten

Für das Gelände der Alten Messe, Halle 15 in 04103 Leipzig, wurden umwelttechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Befunde wurden im Hinblick auf mögliche Gefährdungen der Umwelt und des Menschen sowie auf etwaige kontaminationsbedingte Mehrkosten durch Bodenent-

sorgung im Rahmen von Tiefbauarbeiten und Sanierung des Gebäudes bewertet (CELLS Bauwelt GmbH vom 31.07.2015).

b) Lärmgutachten

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen auf der Alten Messe wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Dr. Kiebs und Partner, Juli 2015).

c) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Gemäß den ergänzenden Vorschriften nach § 1a Abs. 1 BauGB ist folgendes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. […].“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. […].“ (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz ("Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 der Verordnung vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist")

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet als Rahmengesetz die Grundlage des Landesnaturschutzrechts.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes gibt Auskunft über die Anwendung von Grünordnungsplänen.

„Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne […] für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. […].“ (§ 11 Abs. 1 BNatschG)

Der dritte Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes beschäftigt sich mit dem Allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft. Der § 14 behandelt dabei den Punkt „Eingriffe in Natur und Landschaft“, welcher innerhalb des Grünordnungsplans hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft betrachtet wird. Konkretisiert wird der § 14 des BNatSchG durch die jeweiligen Ge-

setzesvorgaben der Länder.

Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)), rechtsbereinigt mit Stand vom 9. Mai 2015

Es gelten die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 1 SächsNatSchG.

„Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ (§ 8 Abs. 1 SächsNatSchG)

Die nach Sächsischen Naturschutzgesetz aufgeführten Eingriffe, werden in § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 12 SächsNatSchG beschrieben.

„Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weide zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. […].“ (§ 9 Abs. 2 SächsNatSchG)

d) Umweltqualitätsziele der Stadt

Die Umweltqualitätsziele und -standards wurden zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung als Handlungsrichtlinie erarbeitet. Sie werden seit Beschlussfassung am 18.06.2003 (Beschluss Nr. III-1356/03) als Leitlinie und Prüfinstrument im Rahmen von Fachplanungen eingesetzt.

Die darin enthaltenen Ziele und Standards betreffen in Bezug auf das vorliegende Vorhaben insbesondere die Schutzgüter Klima/Luft und Boden (Flächenversiegelung). Erläuterungen dazu erfolgen im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter.

d) sonstige Ziele

Sonstige fachlichen Ziele zum Umweltschutz ergeben sich aus dem Regionalplan Westsachsen, zuletzt geändert am 25.7.2008, dem Klimaschutzbericht der Stadt Leipzig (Ratsbeschluss vom 16.9.2005), der Leipziger Agenda 21 („Visionen und Programm für eine dauerhaft lebenswerte und lebendige Stadt") aus dem Jahr 2000 (informelle Ziele, von Stadt Leipzig mitgezeichnet) sowie dem Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig 2009.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden/Altlasten	Versiegelung, Reduzierung der Versickerungsfähigkeit	- Auswertung vorliegender Daten, Flächenvergleich zwischen Planung und Bestand - Bodengutachten zu Schadstoffuntersuchung, umwelttechnische Bodenuntersuchungen CELLS Bauwelt GmbH vom 31.07.2015
2. Pflanzen	Beeinträchtigung und Zerstörung vorhandener Gehölzstrukturen und Brachflächen	Einzelbaumkartierung/ Kartierung Biotope
3. Klima/Luft (inkl. Gerüche)	Versiegelung, Emissionen, lokalklimatische Effekte	- Auswertung vorliegender Daten, Flächenvergleich zwischen Planung und Bestand
4.Tiere	Beeinträchtigung und Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der alten Gebäudesubstanz, in den Gehölzstrukturen sowie im unmittelbaren Umfeld	- faunistische Kartierungen mit Schwerpunkt auf den gebäudebewohnenden Arten: Artengruppen Fledermäuse-Quartiersuche, bioakustische Erfassungen, Vögel-Revierkartierung - Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
5. Menschen:		
5.1 Verkehrslärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen durch Verkehrslärm	Schallgutachten (Dr. Kiebs und Partner, Juli 2015)
5.2 Gewerbelärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen durch Gewerbelärm	Schallgutachten (Dr. Kiebs und Partner, Juli 2015)

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	
76. Wasser	Plangebiet ist bereits stark versiegelt, die natürliche Bodendecke ist abgetragen, der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist sehr gering; Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.
7. Landschaft	Nicht erheblich, da mit der Durchführung der Planung das Stadtlandschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
8. Erholungspotenzial	Nicht erheblich, da mit der Durchführung der Planung das Erholungspotenzial nicht beeinträchtigt wird (nicht relevant).
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht erheblich, da mit dem Erhalt und der Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz eine Verbesserung zu erwarten ist. Die Halle 15 unterliegt gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig hat die Instandsetzung und der Umbau nach denkmalpflegerischen Maßstäben zu erfolgen.

Tabelle 3: Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden / Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

In der Stadtlandschaft Leipzig ist die Bodenoberfläche weitgehend überbaut und versiegelt; anstelle natürlicher Böden kommen „Stadtböden“ mit Oberflächenversiegelung vor. Diese sogenannten „anthropogenen Rohböden“ aus künstlichen Festsubstraten (Syroseme, 37,6 % der Gebietsfläche) sowie Regosole und Kolluvisole aus anthropogen umgelagerten Substraten haben einen schnellen, kanalisierten Abfluss.

Gemäß den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig ist der Anteil versiegelter Flächen zu minimieren und der Bestand an Frei- und Grünflächen (inkl. Straßenbegleitgrün) zu erhöhen und dauerhaft zu unterhalten.

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. Den größten Teil der Fläche nimmt das Gebäude der ehemaligen Messehalle 15 ein (0,98 ha). Darüber hinaus wird der Geltungsbereich dominiert durch gepflasterte Wege (ca. 0,26 ha) und geschotterte Flächen (ca. 0,485 ha). Unter ca. 0,41 ha der geschotterten Bereiche befindet sich jedoch noch das Fundament, das aus der ehemaligen Ausdehnung der Messehalle 15 resultiert. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich werden ebenfalls von versiegelten Bereichen (Straße, Fußweg auf ca. 900 m² und kleineres, genutztes Gebäude auf ca. 500 m²) sowie den mit ca. 470 m² im Gebiet deutlich unterrepräsentierten Grünflächen (Gras- und Krautsaum entlang der Gebäude, Sträucher) eingenommen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (SALKA).

Im Juli 2015 wurde ein Bodengutachten erstellt.

Für das Gelände der Halle 15 wurden dafür umwelttechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Befunde wurden im Hinblick auf mögliche Gefährdungen der Umwelt und des Menschen sowie auf etwaige kontaminationsbedingte Mehrkosten durch Bodenentsorgung im Rahmen von Tiefbauarbeiten und Sanierung des Gebäudes bewertet (CELLS Bauwelt GmbH vom 31.07.2015).

Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend kurz erläutert, Details und Übersichtspläne mit den Sondierungspunkten sind dem Bodengutachten zu entnehmen. Die Sondierpunkte wurden in 3 Teilbereichen abgeteuft:

- Innenbereich der Halle 15 (4 Rammkernsondierungen, K13-K16)
- Parkplatz, nordwestlich der Halle 15 (8 Sondierungen, K1-K8)
- Bereich der Rampe, unmittelbar östlich der Halle 15 (4 Sondierungen, K9 – K12)

In den 3 untersuchten Bereichen des Geländes wurden großflächig erhöhte bis stark erhöhte PAK-Konzentrationen in der Auffüllung nachgewiesen. Untergeordnet traten in der Auffüllung ebenso Schwermetallbelastungen auf. Lediglich im Süden des Rampenbereiches (K12) wurde keine Überschreitung des Prüfwertes der LAWA für die PAK-Summe festgestellt. Im Liegenden der Auffüllungen wurden allerdings für das gesamte Gelände keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen. Die Schadstoffe wurden lediglich in der Auffüllung nachgewiesen. Gemäß Bodengutachten

kann insbesondere für den Bereich der Rampe aufgrund der festgestellten Schadstoffkonzentrationen und der fehlenden Versiegelung eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den restlichen Bereichen ist diese Gefahr durch vollständige Versiegelung (Halle 15) ausgeschlossen oder durch die Mächtigkeit des Geschiebelehms wenig wahrscheinlich (Bereich Parkplatz nordwestlich der Halle 15).

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

Bei der Festlegung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im sonstigen Sondergebiet erfährt das Gebiet mit Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber der Bestandssituation keine erhebliche Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation (ca. 98 % Versiegelung bzw. Starkverdichtung/Teilversiegelung im gegenwärtigen Zustand).

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen ergaben die Mischproben der Auffüllungen eine Einstufung des Bodens nach LAGA in die Zuordnungsklasse Z 2 bis > Z 2. Demzufolge sind Einschränkungen in der Verwertbarkeit des Aushubs bei Tiefbauarbeiten zu erwarten (Aushub aus geotechnischer Sicht zum Wiedereinbau ungeeignet).

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen des grünordnerischen Konzeptes sind als Minimierungsmaßnahmen nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu werten:

- Entsiegelung und Begrünung einer derzeit stark verdichteten/teilversiegelten Fläche,
- Herstellung der Parkplatz-Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien und
- Reduzierung der Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß,
- extensive Dachbegrünung im Gewerbegebiet

7.2.2 Klima / Luft

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Mesoklima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist (Met. u. Hydr. Dienst d. DDR 1953). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 – 9,5º C, die Mittel der Extremmonate bei 19º C im Juli und -1 bis 0º C im Januar. Die Dauer der Vegetationsperiode (Tage mit mind. 5º C Temperaturmittel) liegt etwa bei 230 Tagen. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt im Leipziger Land zwischen 500 und 620 mm/ Jahr (ausklingender Lee-Einfluß des Harzes). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Gelände- /Mikroklima

Gemäß Umweltqualitätsziele und -standards (UQZ) der Stadt Leipzig ist das Lokalklima in der Stadt so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird. Ziel ist der Abbau von Wärmeinseln und Förderung von natürlichen Temperaturschwankungen zur Vermeidung von Überhitzung und Wärmestau. Weiterhin ist der Anteil versiegelter Flächen zu minimieren und der Bestand an Frei- und Grünflächen (Inkl. Straßen-

begleitgrün) zu erhöhen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Gebiet befindet sich im Stadtbereich innerhalb der Gebäude- und Freiflächenkomplexe der Alten Messe und besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine Funktion als Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet. Der Anteil von Grün (Bäume, Rasenflächen) ist im Untersuchungsraum bzw. unmittelbaren Umfeld deutlich unterrepräsentiert. Der hohe Versiegelungsanteil trägt deutlich zur Aufheizung und Wärmeabstrahlung bei. Nächstgelegene Grünstrukturen bilden die Parkflächen des Wilhelm-Külz-Parkes sowie die sich direkt anschließenden Flächen des Südfriedhofes in einer Mindestentfernung von ca. 300 m südöstlich des Geltungsbereiches. Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadtklimauntersuchung Leipzig 2010 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Einteilung „Intensiver städtischer Überwärmungsbereich“ (Klimatop Innenstadtklima), welcher gekennzeichnet ist durch: hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windfeld mit Böigkeit und Zugerscheinungen. Das Gebiet weist eine bioklimatisch starke Belastung auf.

Lufthygiene

Für Feinstaub (PM10) gilt seit dem 01.01.2005 ein Grenzwert von 40 µg/m³ (Jahresmittelwert). Für Stickstoffoxid (NO2) gilt seit 01.01.2010 ebenfalls ein Jahresmittel-Grenzwert von 40 µg/m³.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Situation im Betrachtungsraum werden die Ergebnisse der Modellierung der Luftschadstoffbelastung aus dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009) herangezogen. Die Modellrechnungen wurden durchgeführt, um eine flächendeckende Immissionsbelastung sowie eine linienförmige Belastung an den Hauptstraßen und an stark befahrenen Straßen mit mehr als 5.000 Fahrzeugen/Tag im Plangebiet abzuschätzen. Die Modellierung kann jedoch nur als Orientierung für die Belastungssituation dienen. Für den Planbereich werden die flächigen Angaben in den Karten 10-12 des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig für die Beurteilung der Belastungssituation herangezogen.

Die modellierten Jahresmittelwerte für die PM10-Belastung (Mittel 2001-2005) liegen für den Betrachtungsraum gemäß Karte 10 in der Anlage des Luftreinhalteplans flächig im Grenzbereich bei 20-24 bzw. 24-28 µg/m³ und damit unterhalb der Jahresmittel-Grenze. Gemäß Karte 12 in der Anlage des Luftreinhalteplans sind im Betrachtungsraum für NO2 modellierte Jahresmittelwerte (Mittel 2001-2005) unterhalb des Grenzwertes von 20-25 bzw. 25-30 µg/m³ angegeben.

Die modellierten Jahresmittelwerte liegen für NO2 und Feinstaub über den Zielwerten/Standards der UQZ für die Stadt Leipzig, die für 2015 mit NO2 bei 20 µg/m³ und für Feinstaub mit <20 angegeben sind.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,6 im Sonstigen Sondergebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt. Bereits im gegenwärtigen Zustand ist das Gebiet geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad durch die im Gebiet vorhandenen Gebäude, Platzbereiche und Wege (ca. 87 % verdichtet bzw. teilversiegelt/versiegelt). Mit Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Bauvorhaben erfährt das Gebiet keine erhebliche Verschlechterung in Hinblick auf das Lokalklima.

Mit Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplans erhöhen sich durch den verstärkten Besucherverkehr die Emissionen im Gebiet. Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, im näheren Umfeld befinden sich keine Wohngebiete. Der Autoverkehr wird sich in den im Umfeld stattfindenden Besucherverkehr auf dem Gelände der Alten Messe eingliedern, die Frequentierung im Gebiet erhöht sich zwar, aber nicht signifikant gegenüber dem Ist-Zustand.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Die Verwendung eines hellen Betonsteinpflasters im Bereich des Vorplatzes trägt zur Minimierung einstrahlungsbedingter Aufheizung der Bodenoberfläche bei. Durch die Pflanzung von je einem Laubbaum pro 4 Stellplätzen wird eine Beschattung der PKW-Stellflächen gewährleistet. Im Bereich westlich der Hauptzufahrt werden zur weiteren Beschattung parallel zur Straße des 18. Oktober standortgerechte großkronige hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) gepflanzt.

Die Grundstücksflächen werden im sonstigen Sondergebiet jeweils zu mindestens 10% begrünt, im Gewerbegebiet zu jeweils 20 %. Von diesen Flächen sind jeweils mindestens 30 % mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 40 Bodendecker je angefangene 10 m² zu bepflanzender Fläche. Dachflächen des Gewerbegebietes sind zu 50 % extensiv zu begrünen.

Die avisierte Stellplatzzahl ist mit 84 oberirdischen Stellplätzen für das sonstige Sondergebiet und weiteren 64 oberirdischen Stellplätzen für das Gewerbegebiet auf ein Mindestmaß beschränkt.

7.2.3 Pflanzen

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Zur Erfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Biotope/Gehölzbestände erfolgten im Juni 2015 Vor-Ort-Begehungen des Plangebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Die folgenden Biotope befinden sich innerhalb des Plangebiets:

Biotop	**Erläuterung**	**Größe (ca., m²)**
Bereich Sonstiges Sondergebiet		
völlig versiegelte Fläche	Gebäude Messehalle 15 ungenutzt, seit längerer Zeit leerstehend	9.800
völlig versiegelte Fläche	Gebäude Bürgerverein, soziales Möbelprojekt Befindet sich derzeit in Nutzung	498
stark versiegelte Flächen	Weg/Straße vollversiegelt/gepflastert	3.089
stark versiegelte Flächen	oberhalb wasserdurchlässige Befestigung/sonstiger Platz/geschottert im Untergrund vorhandenes Fundament (Reste der ursprünglichen Gebäudeausdehnung Halle 15)	4.118
wasserdurchlässige Befestigung	wasserdurchlässige Befestigung/sonstiger Platz/geschottert	1.533
sonstige Grünfläche/Gehölze	Grünfläche entlang des Gebäudes, dominiert durch standortfremde nichtheimische Sträucher, Mischung aus Anpflanzung und jungem Gehölzaufwuchs Koniferen, Kirschlorbeer, Kieferaufwuchs, Rhododendron, Eibe, Bergahorn, Spitzahorn	143
sonstige Grünfläche Gras- und Krautflur entlang der Gebäude 1 und 2	intensiv gepflegte Grünfläche	330
Bereich Gewerbegebiet		

Völlig versiegelte Fläche	Ehemalige Pavillonbauten (2 Gebäude), genutzt	1600
Stark versiegelte Fläche	Weg/Straße vollversiegelt, gepflastert	782
Wasserdurchlässige Befestigung	Wasserdurchlässige/sonstiger Platz/geschottert – Bereich Pavillonbauten	
Sonstige Grünfläche/Gehölze	Grünflächen entlang der Pavillonbauten dominiert durch standortfremde nichtheimische Sträucher, Mischung aus Anpflanzung und jungem Gehölzaufwuchs, vorwiegend Ziersträucher, Flieder, Koniferen, Felsenmispel, Feuerdorn, Weigelien Bäume 4-11 innerhalb der Grünflächen (siehe Tabelle 3): keine geeigneten Baumhöhlen für Brutvögel/Fledermäuse und keine sonstigen Strukturen (Spalten, Risse, Ausfaulungen), die für Fledermäuse Quartiereignung besitzen in den Bäumen	

Tabelle 4: Biotopbestand

Die folgenden Bäume befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe auch Kapitel 7.1.2.4).

Nummer	**Gehölzart**	**Bemerkung(en)**	**Durchmesser stärkster Stamm (cm)**
Bereich Sonstiges Sondergebiet			
1	Populus x canadensis	keine Baumhöhlen, freistehend 7 Stämme	45
2	Zypressenbaum	Keine Baumhöhlen, direkt am Gebäude	50
3	Kiefer	Keine Baumhöhlen, direkt am Gebäude	20
Bereich Gewerbegebiet			
4	Zeder	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
5	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	40
6	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
7	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	50
8	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	40
9	Berg-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	20
10	Spitz-Ahorn	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	30
11	Robinie	Keine Baumhöhlen, Grünfläche Pavillonbauten	45

Tabelle 5: zu fällende Einzelbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gehen Grünflächen und Gehölzbestände verloren. Die Bestände besitzen überwiegend einen geringen naturschutzfachlichen Wert (intensive Grünflächen, standortfremde, teils nichtheimische Gehölze). Einzig die im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Bäume (Ahorn-Bestand) sind als höherwertig einzustufen. Dem Verlust der Gehölze und kleinräumig auch der Grünflächen im Gebiet steht die Entsiegelung und Wiederbegrünung einer derzeit

stark verdichteten Teilfläche/befestigter Platz sowie die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der entsiegelten Flächen und des Vorplatzes gegenüber.
Erhebliche Auswirkungen durch die Baumaßnahme sind nicht zu erwarten.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen im Sinne einer Kompensation sind nicht erforderlich. Die Gehölze im Planbereich unterliegen nicht der Gehölzschutzsatzung der Stadt Leipzig.

Dem Verlust der Gehölze und Grünflächen im Gebiet steht die Entsiegelung und Wiederbegrünung einer derzeit stark verdichteten Teilfläche/befestigter Platz sowie die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der entsiegelten Flächen, des Vorplatzes und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber.

7.2.4 Tiere

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Für die im Stadtgebiet von Leipzig vorkommenden national besonders geschützten Heuschreckenarten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens)* und Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*) ist das Untersuchungsgebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung und dem hohen Versiegelungsgrad von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der Begehungen wurde kein Vorkommen der Arten registriert.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Seecon Ingenieure GmbH, September 2015) erarbeitet, in dem das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgeprüft wurde. Die Inhalte des Artenschutz-Gutachtens sind nachfolgend zusammenfassend erläutert.

Eine wesentliche Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bilden die Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Zeitraum April-Juli 2015, mit Schwerpunkt auf den gebäudebewohnenden Arten.

Konkret wurden 5 Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen, 2 weitere (*Myotis* und *Nyctaloid*) konnten nicht bis auf Artniveau bestimmt werden, weshalb von mindestens einer weiteren Spezies ausgegangen werden muss.

Das Gebiet wird von den Fledermausarten lediglich als Jagdhabitat frequentiert. Die Halle 15 weist gemäß den Kartierungen kaum geeignete Strukturen für gebäudebewohnende Tierarten auf. Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gegenwärtig ausgeschlossen.

Art	**Erfassungsnächte 2015**			
	08.04./09.04.	**10.05./11.05.**	**09.06./10.06.**	**06.07./07.07.**
Abendsegler	X	X	X	X
Breitflügelfledermaus		X	X	X
Zwergfledermaus		X	X	X
Mückenfledermaus		X		
Rauhautfledermaus	X		X	
Myotis spec.			X	
Nyctaloid spec.		X	X	X

Tabelle 6: nachgewiesene Fledermäuse

Im Allgemeinen wurde im Rahmen der Kartierungen eine sehr geringe Fledermausaktivität im Bereich der Freiflächen des Untersuchungsgebietes festgestellt. Weitaus geeignetere Jagdhabitat-Struk-

turen befinden sich südlich bzw. südöstlich des Untersuchungsgebietes in Richtung Völkerschlachtdenkmal im Wilhelm-Külz-Park und den parkartigen Strukturen des Südfriedhofes. Das Vorhabengebiet ist aufgrund des geringen Grünanteils und hohen Versiegelungsgrades als Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung für Fledermäuse.

Im Bereich der Gebäude wurde keine Quartiernutzung registriert. Die ehemalige Messehalle 15 weist auch nur sehr geringes Lebensraumpotenzial auf (Metall-Glas-Deckenkonstruktion). Die übrigen sich noch in regelmäßiger Nutzung befindlichen Gebäude im Untersuchungsgebiet, also die ehemaligen Pavillonbauten sowie das Gebäude des Bürgervereins „soziales Möbelprojekt“ sind ebenfalls von untergeordneter Bedeutung für gebäudebewohnende Arten.

Die Gehölzbestände des Plangebietes bieten keine für eine Besiedlung durch Fledermäuse geeigneten Strukturen.

Da im Rahmen der Erfassungen keine Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse festgestellt wurde, wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf weitere Kartierungen verzichtet.

Die Nachweise der Vögel beschränken sich weitestgehend auf die Außenbereiche und weiterhin auf die Gehölzstrukturen im Plangebiet:

Status: B – wahrscheinlicher oder sicherer Brutvogel, **DZ** – Durchzügler, **NG** – Nahrungsgast, **üf** - überfliegend.
Bestand: a – 1 BP (Brut möglich), **b** – 2-4 BP (Brut möglich), **c** – 1 BP (Brut wahrscheinlich o. erwiesen), **d** – 2-4 BP (Brut wahrscheinlich oder erwiesen), **e** – 5-20 BP, **f** – 21-100 BP, **Ind. –** Individuum bzw. Individuen.

Nomenklatur		**Status**	**Bestand**
Deutscher Artname	**Wissenschaftlicher Artname**		
Stockente	Anas platyrhynchos	üf	max. 3 Ind.
Graureiher	Ardea cinerea	üf	max. 1 Ind.
Ringeltaube	Columba palumbus	NG	max. 4 Ind.
Mauersegler	Apus apus	NG	max. 5 Ind.
Grünspecht	Picus viridis	NG	max. 1 Ind.
Elster	Pica pica	NG	max. 6 Ind.
Rabenkrähe	Corvus corone	NG	max. 10 Ind.
Blaumeise	Parus caeruleus	B	d
Kohlmeise	Parus major	B	d
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	max. 1 Ind.
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	DZ	max. 1 Ind.
Star	Sturnus vulgaris	NG	max. 5 Ind.
Amsel	Turdus merula	B	d
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	d
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	DZ	max. 1 Ind.
Girlitz	Serinus serinus	B	c
Grünfink	Carduelis chloris	B	c
Stieglitz	Carduelis carduelis	NG	max. 4 Ind.

Tabelle 7: nachgewiesene Vogelarten

Die vorliegenden Ergebnisse lassen ein durchschnittliches Niveau der Artzahl im Vergleich mit ähnlichen Siedlungsausschnitten in Leipzig erkennen.

Die überwiegende Zahl der nachgewiesenen Brut- bzw. Reviervögel wurden im Bereich der Grünbestände (Heckenstrukturen, Bäume) an den Pavillonbauten im Untersuchungsgebiet registriert.

Das Gebäude der Messehalle selbst befindet sich in einem guten Zustand. Aufgrund glatter Oberflächen und fehlender nutzbarer Nischen sind die Gebäudewände für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Star, Haussperling, Bachstelze) ungeeignet. In den Innenbereichen der Alten Messehalle 15 und den kleineren Nebengebäuden wurden keine Präsenznachweise festgestellt, die auf eine aktuelle oder zurückliegende Besiedlung durch Vögel schließen lassen. Durch zerstörte Fenster und offene Lüftungsanlagen am Gebäude der Messehalle ist es jedoch grundsätzlich möglich, dass Vögel in das Innere des Gebäudes gelangen könnten. Daher ist nicht gänzlich auszuschließen, dass weitere Spezies (z.B. Straßentaube, Türkentaube, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze) das Plangebit jahrweise als Brutplatz erschließen.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gehen Grünflächen und Gehölzbestände als Habitat für Tiere verloren. Die Bestände besitzen überwiegend einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Dem Verlust der Gehölze und kleinräumig auch der Grünflächen im Gebiet steht die Entsiegelung und Wiederbegrünung einer derzeit stark verdichteten Teilfläche/eines befestigten Platzes sowie die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der entsiegelten Flächen und des Vorplatzes als relevante Habitatstrukturen der Fauna gegenüber.

Im Untersuchungsgebiet gelten die Gehölzbestände, insbesondere im Bereich der ehemaligen Pavillonbauten im geplanten Gewerbegebiet, als Bruthabitat von Vogelarten. Durch zerstörte Fenster und offene Lüftungsanlagen am Gebäude der ehemaligen Messehalle 15 ist es darüber hinaus grundsätzlich möglich, dass Vögel in das Innere des Gebäudes gelangen könnten. Mit der Baufeldfreimachung durch Gehölzschnitte und –rodungen außerhalb der Brutzeit wird gewährleistet, dass keine Gehölzbrüter erheblich beeinträchtigt werden. Bzgl. der Gebäudebrüter ist das Gebäude vorab auf den Besatz von ggf. vorkommenden Tieren zu kontrollieren. Bei Abwesenheit der Arten ist das Gebäude vor einem möglichen Einflug ins Innere zu Sichern. Auch von außen erreichbare Nischen sind zu verschließen.

Mit der Pflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe „Grünordnerische Festsetzung“: Gehölze im Bereich Vorplatz und im Bereich der Entsiegelungsfläche) wird neues Habitatpotenzial für die Gehölzbrüter geschaffen. Für die häufigen und ubiquitären Vogelarten sind in den angrenzenden Bereichen ausreichend Brutplätze vorhanden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der innerstädtischen Lage einer großen Vorbelastung durch die hohe Störungsfrequenz. Es ist davon auszugehen, dass sich die mit Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Baumaßnahmen in die momentan vorhandene, aus den umliegenden Straßen resultierende Geräuschkulisse eingliedern werden und zu keinen erhöhten Belastungen für umliegende Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen führen.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgelöst wird und um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vollständig ausschließen zu können, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Tötung und Störung vorkommender Tierarten umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Bautätigkeit außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermausarten (Störungsverbot) / Einhalten der Bauzeit zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang

- Kontrolle der Halle 15 auf Hinweise einer Nutzung durch gebäudebrütende Arten und Verschließen des Gebäudes sowie von außen zu erreichende Nischen
- Baufeldfreimachung durch Gehölzrückschnitt und -rodungen im Plangebiet außerhalb der Brutzeit von Brutvogel-Arten (1. März – 30. September)

Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzuleiten und das Baupersonal ist zu unterwiesen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen kommt der ökologischen Baubegleitung eine kontrollierende Funktion zu. Die Maßnahmenumsetzung und der Maßnahmenerfolg werden dokumentiert. Eine abweichende Baudurchführung ist der UNB mitzuteilen und es sind ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.5 Menschen

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie der schutzbedürftigen Nutzungen auf der Alten Messe wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Dr. Kiebs und Partner, Juli 2015).

Zur angemessenen Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Gebiet und dessen Umgebung (andere Messehallen, Lebensmittelmarkt, Möbelmarkt, Parkdeck) wird angestrebt, die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

Als Maßgebliche Immissionsorte sind die bereits genehmigten und die in der Genehmigungsphase befindlichen schutzbedürftigen Räume der Messehalle 14 (Pavillon der Hoffnung) betrachtet worden. Das betrifft Pensionszimmer, Betriebswohnungen, Räume für Kinderbetreuung und Schule sowie Büros und Konferenzräume. Laut Schallgutachten wurde die Einhaltung der Orientierungswerte eines Mischgebietes (60dB(A)) angestrebt. Nach sächsischem Erlass (Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen vom 2. Juni 2005) sind jedoch für die Kitanutzung 50 dB(A) einzuhalten.

Für den betreffenden Immissionsort der Kitanutzung ist ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) ermittelt worden, welcher durch die geplanten Nutzungen und den damit verbundenen Fahrzeugverkehr erzeugt wird. Damit werden die Orientierungswerte aus dem sächsischem Erlass eingehalten.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden die folgenden Feststellungen gemacht (Auszug aus Schallgutachten):

Die folgenden schallschutzrelevanten Rahmenbedingungen wurden dem Schallgutachten zugrunde gelegt:

- Die Anlieferung erfolgt zu Saisonbeginn jeden Tag durch einen Lkw innerhalb der Halle hinter verschlossenen Toren
- Umschlag (Entladung) in der Halle per Hand
- Kleinlieferverkehr 7 Transporter am Tag in der Saison sowie ein hauseigenes Fahrzeug 1-2 mal pro Woche als Reparaturfahrt. Die Lieferabwicklung erfolgt ausschließlich im Haus hinter verschlossenen Toren.
- Die Zufahrt erfolgt über die Privatstraße östlich der Halle
- Kundenparkplatz nördlich der Halle beschränkt auf 84 oberirdische Stellplätze

- Kundenzufahrt ausschließlich über die Straße des 18. Oktober bzw. Szendreistraße
- Öffnungszeiten: Mo-Sa 10-20 Uhr
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- weitere 64 oberirdische Stellplätze für das zukünftige Gewerbegebiet

1.) Als Hauptemissionsquellen sind der Parkverkehr der Kunden und Beschäftigten sowie der Andienverkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Fahrradfachmarkt anzusehen. Die Schallabstrahlung über die Bauhülle des Baukörpers spielt bei den beabsichtigten Nutzungen eine untergeordnete Rolle. Eine Realisierung von technischen Anlagen unter Berücksichtigung und Gewährleistung der Anforderungen des Immissionsschutzes ist nach dem Stand der Technik auch an diesem Standort möglich.

2.) Aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes kann eine Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung des Fahrradfachmarktes und den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft im Tageszeitraum unter den zugrundegelegten Nutzungsbedingungen gewährleistet werden.

3.) Ein Ersatzneubau im nördlichen Bereich des Plangebietes ist aus schalltechnischer Sicht möglich. Die Schutzbedürftigkeit der zukünftigen Nutzungen sollte dem Gewerbegebietscharakter (Immissionsrichtwert: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)) entsprechen.

4.) Die maximalen Schalldruckpegel, die von Einzelereignissen verursacht werden können, überschreiten den Immissionsrichtwert am Tage um weniger als 30 dB(A). Das "Spitzenpegelkriterium" kann eingehalten werden.

5.) Ein Nachtbetrieb der Handelseinrichtung ist nicht vorgesehen. Sonderveranstaltungen wären im Sinne von seltenen Ereignissen einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

6.) Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben im konkreten Fall aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedeutung, da davon ausgegangen wird, dass es zu einer ausreichenden Vermischung mit dem übrigen Verkehr im Gebiet kommen wird.

Für das zukünftige Gewerbegebiet kann der Schutz künftiger schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Büros) gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Warenanlieferung wurde bei den schalltechnischen Berechnungen von der Anlieferung mit einem Lkw und 10 Transportern im Tageszeitraum ausgegangen. Somit ist sichergestellt, das in Spitzenzeiten auch täglich eine Anlieferung durch einen Lkw erfolgen kann. Maßgebend ist der Beurteilungszeitraum am Tage von 6.00 bis 22.00 Uhr.

Gemäß Schallgutachten bestehen gegen den Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben demzufolge aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung/Einhaltung der Rahmenbedingungen (siehe Kap. 7.2.5.2) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

7.2.6 Wechselwirkungen

Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. es können Beeinträchtigungen auf Grund von Wirkungsverlagerungen entstehen. Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in erster Linie innerhalb des Boden-Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Versiegelung von Böden und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktion wirken sich auf die Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserneubildungsrate aus.

Eine dauerhafte erhebliche Veränderung der Standortbedingungen wird auf Grund der gegenüber dem Ist-Zustand geringen Änderung des Verhältnisses des Versiegelungsanteils nicht erwartet.

In der nachfolgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachtungsrelevanten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter	**Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)**				
	M	**F**	**B**	**W**	**K**
Mensch **(M)** (Lärm)		X	X	X	X
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt **(F)**	X		X	X	X
Boden **(B)**	X	X			X
Wasser **(W)**	X	X	X		X
Klima u. Luft **(K)**	X	X			

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.5 Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Durchführung des Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Erhebliche Auswirkungen waren zunächst für die Schutzgüter Klima, Mensch (Verkehrs-, Gewerbelärm), Biotope/Tiere und Boden

zu erwarten.

Klimarelevante Auswirkungen und Maßnahmen:

Durch Maßnahmen der Grünordnung (Entsiegelung und Begrünung der geschotterten Fläche, Gehölzpflanzungen) kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Weitere Maßnahmen sind: Verwendung eines hellen Betonsteinpflasters im Bereich des Vorplatzes, Förderung der Beschattung durch Pflanzung von Laubbäumen im Bereich Parkplatz und im Vorplatzbereich, Begrünung der Grundstücksflächen.

Relevante Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Boden:

Gegenüber der Bestandssituation (ca. 87 % Versiegelung bzw. Starkverdichtung/Teilversiegelung) erfährt das Gebiet mit Umsetzung des Bebauungsplans keine erhebliche Verschlechterung in Hinblick auf den Boden. Im Planzustand wird eine GRZ von 0,6 % für das sonstige Sondergebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt. Die Maßnahmen des grünordnerischen Konzeptes (Entsiegelung und Begrünung einer derzeit stark verdichteten/teilversiegelten Fläche, Parkplatz-Stellflächen aus wasserdurchlässigem Materialien, Reduzierung Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß) sind als Minimierungsmaßnahmen nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu werten.

Relevante Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Flora/Fauna:

Mit Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplans gehen kleinflächig Grünflächen und Gehölzbestände verloren. Die Bestände besitzen einen geringen naturschutzfachlichen Wert (intensive Grünflächen, standortfremde, teils nichtheimische Gehölze). Die Gehölze im Planbereich unterliegen nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Maßnahmen im Sinne einer Kompensation sind nicht erforderlich. Dem Verlust der Gehölze und kleinräumig auch der Grünflächen im Gebiet steht die Entsiegelung und Wiederbegrünung einer derzeit stark verdichteten Teilfläche/befestigter Platz sowie die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der entsiegelten Flächen, des Vorplatzes und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber.

Die Halle 15 weist gemäß den Kartierungen kaum geeignete Strukturen für gebäudebewohnende Tierarten auf, Brutnachweise liegen lediglich für Vögel in den Gehölzbeständen des Plangebiets vor. Die dort nachgewiesenen Brutvogel-Arten sind von allgemeiner artenschutzrechtlicher Bedeutung. Um zu verhindern, dass durch die Baufeldfreimachung infolge von Gehölzrückschnitt und -rodungen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgelöst wird, sind diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) durchzuführen.

Das Gebiet wird darüber hinaus lediglich als Jagdhabitat von Fledermäusen frequentiert, das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gegenwärtig ausgeschlossen. Bautätigkeiten während der Aktivitätsphase der Tiere, d.h. zur Dämmerung und nachts werden durch die Einhaltung der täglichen Bauzeit zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang vermieden.

Relevante Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Mensch (Verkehrs-, Gewerbelärm):

Es wurde ein Lärmgutachten durchgeführt. Es bestehen gegen den Bebauungsplan und das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Unter Berücksichtigung/Einhaltung der Rahmenbedingungen (kein Nachtbetrieb, Anlieferung hinter verschlossenen Toren) sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Mit Durchführung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2015 vom 27.06.2015 wurde zu einer Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Planung von den anwesenden ca. 40 Bürgern im Wesentlichen begrüßt.

Insbesondere wurden die folgenden Punkte durch die Gäste angesprochen:

- *Reglementierung der zukünftigen Verkaufsfläche*

Es wird eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Weiterhin werden zentrenrelevante Randsortimente flächenmäßig begrenzt.

- *Einbeziehung der vorgesehenen Nutzungen in die Verkaufsfläche (Teststrecke, Werkstatt)*

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung wurden die Notwendigkeit der Einbeziehung der einzelnen Nutzungen in die maximale Verkaufsfläche sowohl bezüglich der Betriebsabläufe als auch hinsichtlich der vorliegenden Rechtssprechung geprüft und durch Festsetzungen zur Art der Nutzung geregelt.

- *Standort/Lage der zukünftigen Anlieferzone*

Aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit des angrenzenden Lebensmittelmarktes ist eine Verlagerung auf die Westseite der ehemaligen Messehalle 15 rechtlich nicht möglich. Die Verträglichkeit der Lage der Anlieferzone an der Ostseite, d.h. gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen in der ehemaligen Messehalle 14 (Pavillon der Hoffnung) wurde im Rahmen eines Schallgutachtens sowie einer verkehrstechnischen Prüfung bestätigt.

- *Infragestellung der Annahmen des vorliegenden Gutachtens Nr. 1 (zur Erklärung siehe Kap. 6.3) zur Ansiedlung eines großflächigen Fahrradhandels auf dem Gelände der Alten Messe*

Der Hinweis wurde mit Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen geprüft (siehe folgende Abschnitte).

Die Planunterlagen konnten in der Zeit vom 30.06.2015 bis 17.07.2015 im Stadtplanungsamt sowie über das Internetportal der Stadt Leipzig eingesehen werden.

Von einem Bürger wurden daraufhin Hinweise zur Planung vorgebracht, die sich allein auf die „Gutachterliche Bewertung zu einer möglichen Ansiedlung eines großflächigen Fahrradhandels“ (Gutachten Nr. 1) auf dem Gelände der Alten Messe Leipzig – Halle 15 vom 01. Oktober 2014 bezogen und wie folgt in die Planung eingestellt wurden:

- *Das Unternehmen verfügt heute im Einkaufszentrum im Ortsteil Günthersdorf der Stadt Leuna nach eigenen Angaben über eine Verkaufsfläche von ca. 6.700 m². (...)*

  Im Erdgeschoss werden insgesamt ca. 11.000 bis 11.500 m² Nutzfläche an das Unternehmen untervermietet, davon nach Aussagen der ECE ca. 8.500 m² als Gesamtverkaufsfläche (G-VKF). Damit besteht ein gravierender Unterschied zwischen der Verkaufsflächenangabe des Vermieters und den Aussagen des Unternehmens, welche dem Gutachten Nr. 1 zugrunde liegen. (...)

  Welche Verkaufsflächendefinition legt das Gutachten Nr. 1 in der vorliegenden Analyse an, und warum weicht sie von den üblichen und per Rechtsprechung festgelegten Vorgaben der Zuordnung ab? Eine Abweichung, z. B. durch fehlende Berücksichtigung von Eingangsbereichen,

Gängen oder anderen Kunden zugänglichen Flächen hätte zur Folge, dass übergeordnete Vorgaben missachtet werden, sondern würde auch die Vergleichbarkeit bzw. Anwendbarkeit branchenüblicher Flächenleistungen einschränken.

Das Gutachten Nr. 1 bezieht sich hier nicht auf die Angaben des Betreibers (wie im Gutachten Nr. 2 angenommen (zur Erklärung siehe Kap. 6.3)) sondern auf die Bestandsdaten der Erhebungen für den Handelsatlas der IHK Halle-Dessau. Diese legen ihren Untersuchungen die durch die Bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung untersetzte Verkaufsflächendefinition zu Grunde. Diese umfasst u.a. auch die angegebenen Eingangsbereiche, Gänge sowie andere vom Kunden zugängliche Flächen wie bspw. Lagerflächen. Demnach ist bei der Angabe der ca. 8.500 m² nicht von der Verkaufsfläche auszugehen. Der Anteil der Verkaufsfläche liegt lediglich, wie durch das Unternehmen angegeben bei ca. 6.700 m² inkl. Teststrecke.

- *Die Gesamtnutzfläche dieser Halle wird vom Gutachten Nr. 1 mit ca. 9.500 m² angegeben, während im Exposé der Halle 15 der Alten Messe Leipzig eine Brutto-Grundfläche von ca. 17.700 m² aufgeführt ist. Unter Ansatz einer 70 %-igen Ausschöpfung, die im Einzelhandel im Minimum angesetzt werden kann, ergibt sich eine mögliche Verkaufsfläche von ca. 12.400 m². (...)*

  Warum und ob dort tatsächlich nur ca. 6.000 m² Verkaufsfläche geplant sind, wird im Gutachten Nr. 1 nicht erläutert und kann somit nicht nachvollzogen werden. (...)

  Zudem kann vor dem Hintergrund der ausgedehnten Flächen am neuen Standort nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Flächen sukzessive (sog. „Salamitaktik“) zur Verkaufsfläche umgewidmet würden. Auch Flächenbelegungen durch andere Einzelhandels- oder Dienstleistungsanbieter, die Kopplungseffekte auslösen, wären am Standort grundsätzlich denkbar. Beide Varianten, die als „worst case“ einzustufen wären, werden jedoch nicht untersucht.

Die im Gutachten Nr. 1 angesetzten 6.000 m² Verkaufsfläche stellen die seitens des Betreibers angestrebte Dimensionierung dar. Das im Objekt deutlich größere Verkaufsflächen realisierbar sind, ist im Zusammenhang des Prüfauftrages nicht von vordergründiger Relevanz. Eine Verkaufsflächenobergrenze wird definiert. So ist seitens der Stadt Leipzig die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes geplant, in welchem die Verkaufsflächenanteile konkret festgesetzt werden. Auch die im Zitat befürchtete „Salamitaktik“ des Betreibers in Form einer sukzessiven Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verkaufsflächenfestsetzung im Bebauungsplan (vgl. Vorentwurf zum Bebauungsplan) nicht zu befürchten. Dies würde jeweils eine Änderung des Bebauungsplans und damit eine erneute Auswirkungsbetrachtung erfordern.

- *Die Darstellung der künftigen Wettbewerbsveränderungen bezieht sich ausschließlich auf die möglichen und als gering dargestellten Umsatzveränderungen des Unternehmens. Nicht betrachtet wurde eine Folgenutzung am Altstandort durch einen vergleichbaren Anbieter, welche die Wettbewerbswirkung in der Region gravierend verstärken würde. Die Rahmenbedingungen (u. a. Flächenverfügbarkeit, eingeführter Standort für einen Fahrradfachmarkt, voraussichtliches Auslaufen des Mietvertrages mit dem Hauptmieter) lassen dies eher erwarten als ausschließen. Eine solche Wettbewerbsverschärfung würde sich auch dann ergeben, wenn ein Fahrradfachmarkt nicht in dem separaten Gebäude, sondern im Einkaufszentrum platziert würde. (...)*

  Keinesfalls erfüllt dieser Untersuchungsansatz die Anforderungen an eine in der Rechtsprechung erwartete „worst case“-Betrachtung.

- *In Szenario 2, das eine mittelfristige auf ca. 8.500 m² erweiterte Verkaufsfläche am neuen Standort vorsieht – analog zum Marktauftritt des Unternehmens an vielen Standorten – würde die Verkaufsfläche im Vergleich mit dem heute angegebenen Verkaufsflächenwert von ca. 6.700 m² um ca. 1.800 m² erweitert.*

In Szenario 3 ergibt sich durch die Folgenutzung oder Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Einkaufszentrum in Günthersdorf die Situation, dass die zusätzliche Verkaufsfläche der Ansiedlung am Standort Alte Messe Leipzig vollumfänglich in die Berechnungen einzustellen wäre. Dies wären mindestens 6.000 m², realistisch eher 8.500 m² Verkaufsfläche oder mehr.

Die Szenarien 2 und 3, die wesentlich stärkere Wettbewerbseffekte auslösen würden, werden vom Gutachten Nr. 1 nicht betrachtet.

Verträglichkeitsuntersuchungen bewegen sich stets in einem Spannungsfeld, in dem sie einerseits einen worst case- Ansatz aufzeigen, ohne jedoch andererseits die Auswirkungen in unrealistischer Art zu überzeichnen (vgl. hierzu u.a. auch Urteil OVG NW, 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE). Eine Nachnutzung des Altstandortes (wie aufgeführt) kann dabei prinzipiell einen Bestandteil eines worst case- Ansatzes bilden. Dabei ist jedoch die Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung im Blick zu behalten. Geschieht dies nicht, würde u.U. eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsbetrachtung möglicherweise hinsichtlich seiner Auswirkungen überzeichnet und im schlimmsten Falle sogar ad absurdum geführt werden. So ist es beispielsweise nicht zulässig die zahlreichen leer stehenden, und aufgrund bestehender Nutzungsrechte schnell reaktivierbaren Ladengeschäfte und Einzelhandelsobjekte im Großraum Leipzig in eine derartige Betrachtung im Sinne eines worst case einzubeziehen.

Betreiberseitig: Es gibt am deutschen Einzelhandelsmarkt Deutschland nur wenige Teilnehmer, die Fahrradfachmärkte in einer vergleichbaren Dimensionierung betreiben. Bei Betrachtung der Standorte wird offenbar, dass diese im Wesentlichen in den Ballungsräumen verortet sind und hinsichtlich der Standortwahl eine entsprechende Konkurrenzmeidung existiert, da jeweils eine hohe Kundenanzahl für eine absatzwirtschaftlich tragfähige Nutzung der großen Fachmärkte vonnöten ist. Bei kleineren Marktgebieten bzw. ausgeprägten Konkurrenzeffekten werden zumeist kleinere Einheiten realisiert. Die im Gutachten Nr. 2 angenommenen möglichen Nachnutzungen in Form eines vergleichbar großen Fahrradfachmarktes am Altstandort erscheinen nur bedingt realistisch. Ein anderer Fahrradanbieter hat bereits zwei Standorte in Leipzig und realisiert tendenziell kleinere Konzepte (durchschnittlich 1.600 m² G-VKF je Standort). Sofern dieser ein weiteren Markt realisieren würde, wären die Auswirkungen auf den Leipziger Markt somit vergleichsweise gering einzuschätzen, da lediglich ein geringer Anteil der Leipziger Konsumenten aus dem westlichen Stadtgebiet zum Kerneinzugsbereich des Marktes gezählt werden dürfte. In diesem Zusammenhang ist ferner zu betrachten, dass die Neueröffnung eines Marktes am Standort in Günthersdorf voraussichtlich mit einer generellen regionalen Neupositionierung des Unternehmens einhergehen würde. Die vor dem Hintergrund einer starken Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestandsstandort an der Alten Messe nicht unwahrscheinliche „Standortverlagerung“ eines Marktes von der Alten Messe nach Günthersdorf würde im Saldo der Effekte tendenziell positive Auswirkungen auf das Leipziger Stadtgebiet erwarten lassen.

Die ebenfalls im Gutachten Nr. 2 angeführte dritte Fahrradanbieterfirma hat von ihren 26 Filialen bislang keine einzige in den Neuen Bundesländern realisiert. Eine weiter Anbieter wiederum hat 4 Standorte in den Neuen Bundesländern, wobei alle ostdeutschen Märkte laut Betreiberangaben mit Verkaufsflächen von 2.000 m² (Dresden 1 und 2, Halle) bis 2.500 m² G-VKF (Chemnitz) deutlich kleiner dimensioniert sind, als der bislang hier bestehende Fachmarkt. Lediglich in den Ballungsräumen der alten Bundesländer werden in Teilen vergleichbare Größenordnungen wie beim Unternehmen erreicht. Eine Realisierung eines 6.000 m² Marktes kann vor dem Hintergrund der nach der Verlagerung vorherrschenden Rahmenbedingungen (das Unternehmen mit höherer Standortgunst an der Alten Messe, eine weitere Filiale in Halle) aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Marktseitig: Nach einer möglichen Realisierung des Marktes an der Alten Messe, wäre das Unternehmen der hinsichtlich Angebotsbreite und –tiefe mit Abstand am besten aufgestellte Fahrradfachmarkt in der Region. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein großflächiger Fachmarkt den Standort in Günthersdorf nachnutzt ist vor dem Hintergrund der dann erreichten Marktsättigung (welche auch die Berechnungsergebnisse des Gutachtens Nr. 1 aufzeigen) vergleichsweise gering - zumal die Rahmenbedingungen nicht optimal sind (unterdurchschnittliche Kaufkraft in der Region) und sich am Standort in Günthersdorf tendenziell noch verschlechtern dürften (degressive Einwohnerentwicklung im Kerneinzugsgebiet südliches Sachsen-Anhalt). Das Unternehmen sorgt zudem für eine deutlich größere Kaufkraftbindung in Leipzig und dementsprechend einen geringeren Kundenanteil (als bislang) am Standort Günthersdorf. Somit wirken sich die dynamischen Positiveffekte durch die Einwohnerentwicklung des Oberzentrums Leipzig perspektivisch nur bedingt auf den Altstandort in Leuna aus.

Das im Gutachten Nr. 2 entworfene Szenario einer worst case-Annahme mit Nachnutzung des Altstandortes im leistungsfähigen Fachmarktbereich (Annahme 6.000 m² G-VKF) und die damit verbundenen Berechnungsansätze sind vor dem Hintergrund als eine unzulässige Überzeichnung der Auswirkungen zu betrachten.

- *Die Berechnungsmethode (über Kaufkraft und Marktanteile) zur Ermittlung des Umsatzes am Altstandort und am Planstandort wird von den Gutachterbüros allenfalls zu Plausibilitätsprüfung verwendet. Im Abgleich mit den Verkaufsflächen ergeben sich Flächenleistungen, deren Höhen nicht in Einklang stehen mit den Branchenveröffentlichungen. Keinesfalls genügen die eingesetzten Daten den Anforderungen einer worst case-Betrachtung.*

Der Vergleich der Kennwerte verdeutlicht, das der Betrieb auch im Fachmarktsegment eine Sonderrolle hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und der Umsätze zukommt. Eine ausschließliche Ableitung der Umsatzwerte anhand der Flächenleistungen wäre demnach wenig zielführend und würde deutlich verzerrend wirken. Auch die regionale Situation darf nicht unberücksichtigt bleiben. Gutachten Nr. 1 hat mit dem Marktanteilskonzept eine deutlich detailliertere und vor allem anhand der realen Rahmenbedingungen orientierte Methode zur Ableitung der Umsatzleistungen gewählt und diese danach an den Flächenleistungen und den Real-Daten aus der Kundenherkunftserhebung zusätzlich plausibilisiert.

Ergänzend wurden die ermittelten Werte anhand von Angaben aus dem Bundesanzeiger plausibilisiert (vgl. Gutachten Nr. 1, S. 43). Die vom Gutachten Nr. 2 geforderte ausschließliche Ableitung aus betreiberunabhängigen bundesweiten Werten verzerrt an dieser Stelle und ist methodisch deutlich ungenauer. Dessen ungeachtet wurden im Gutachten Nr. 1 ergänzend deutschlandweite Vergleichswerte als Absicherung zugrunde gelegt (vgl. Gutachten Nr. 1, S. 42). Demnach ist der Hinweis aus dem Gutachten Nr. 2 nicht zutreffend. Die Methodik einer Ableitung anhand von Real-Daten und einer anschließenden Prüfung anhand von Branchenkennwerten ist durchaus üblich vor dem Hintergrund dieser Konstellationen (mit Abstand leistungsfähigster Anbieter in einem eher kleinteilig strukturierten Markt) und deutlich besser geeignet als das Heranziehen deutschlandweiter Vergleichswerte.

In diesem Zusammenhang sei ergänzend auf die Aussagen zu den Anmerkungen der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig verwiesen.

- *Aus der gutachterlichen Einschätzung, dass eine Umverteilung in Höhe von ca. 1,1 bis 1,8 Mio. EUR einer Flächenbereinigung um ca. 500 bis 800 m² entspricht, lässt sich ableiten, dass der tatsächliche Rückgang an Verkaufsfläche und Betriebsstätten wesentlich höher ausfallen wird als dargestellt. Aus der hier vorgelegten Modellrechnung ergibt sich eine Flächenbereinigung*

von ca. 2.400 m². Betroffen wären nicht 12 bis 17, sondern mindestens die dreifache Zahl von Händlern.

Die Berechnungsschritte des Gutachtens Nr. 2werden aufgrund der nicht zutreffenden Grundlagenparameter nicht einzeln kommentiert. Die finale Einschätzung, dass die Flächenbereinigungen bzw. die Zahl der betroffenen Händler um das mindestens dreifache ausfallen dürften, als die im Gutachten Nr. 1 ermittelte Größenordnung von 12 bis 17 (also mindestens 36 bis 51), zeigt bei insgesamt 52 Händlern im Leipziger Stadtgebiet auf, dass die Auswirkungen als deutlich zu hoch angesetzt wurden und unzulässig überzeichnet sind.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.06.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

Von den insgesamt 27 Beteiligten sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen:

Handwerkskammer zu Leipzig

Die Handwerkskammer zu Leipzig weist vor allem auf auf folgende Punkte hin:

- *Mit der Standortverlagerung wird laut Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von max. 6.000 m² angestrebt. Die aktuelle Verkaufsfläche im Einkaufszentrum in Günthersdorf beträgt 6.700 m². Das Exposé der Halle 15 (www.alte-messe-leipzig.de) weist eine Brutto-Grundfläche von ca. 17.700 m² aus. Das Gutachten Nr. 1 konstatiert eine Nutzungsfläche von ca. 9.500 m². Die Verkaufsfläche des Unternehmens am innerstädtischen Standort Berlin, Prenzlauer Berg umfasst 10.700 m² (16.000 m² Nutzfläche).*

  Das Gutachten Nr. 2 sieht berechtigte Zweifel hinsichtlich der Verkaufsflächenangaben – sowohl am jetzigen Standort als auch am geplanten Standort Alte Messe. Wir empfehlen deshalb eine gewissenhafte Überprüfung.

Die Stadt Leipzig strebt eine Kontingentierung der Verkaufsfläche am Neustandort Alte Messe auf insgesamt 6.000 m² an. Dabei wird die Verkaufsfläche entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten in einem sonstigen Sondergebiet im Abgleich mit dem angestrebten Flächenprogramm sowie in Einklang mit der Sortimentliste der Stadt Leipzig nach Einzelsortimenten differenziert. Diese Flächenaufteilung ist bindend für den Investor. Dementsprechend wird eine Prüfung der Verkaufsfläche am Vorhabenstandort Alte Messe als nicht notwendig und nicht zielführend erachtet.

Mit Verweis auf das Gutachten Nr. 2 wird seitens der Handwerkskammer ferner eine gewissenhafte Überprüfung der Verkaufsflächen am Altstandort empfohlen. Die Verkaufsfläche des Altstandortes wurde, entsprechend der Inhalte der gutachterlichen Bewertung (Gutachten Nr. 1), dem Handelsatlas der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau Ausgabe 2012/2013) entnommen (und nicht wie im Gutachten Nr. 2 angeführt vom Betreiber übernommen). Von einer systematischen Unterschätzung - wie im Gutachten Nr. 2 angedeutet - kann somit nicht per se ausgegangen werden. Eine höhere Verkaufsfläche am Standort in Günthersdorf würde ferner nicht zwangsläufig relevante Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse haben bzw. nicht zu höheren Auswirkungen führen. Durch größere Verkaufsflächengrößen würde vielmehr eine noch größere Verkaufsflächenreduktion im Zusammenhang mit der Verlagerung vom Standort in Günthersdorf zum Standort Alte Messe dokumentiert.

Somit besteht aufgrund der Festschreibung der Verkaufsflächengröße und der Irrelevanz möglicher Verkaufsflächengrößen am Altstandort auf die Auswirkungen des neuen Standortes keine Veranlassung zur Überprüfung der Verkaufsflächenannahmen.

- *Die angegebene Umsatzprognose liegt bei 8,4-9,6 Mio. €, und wird von uns als eher zu niedrig eingeschätzt. Auch hier sollte eine Überprüfung anhand der Ist-Umsätze stattfinden.*

  In der Folge sind – analog Berlin – betriebsbedingte Standortaufgaben nicht ausgeschlossen. Das Gutachten Nr. 1 konstatiert, dass durch eine in Folge stattfindende Umsatzumverteilung und Flächenbereinigung 12-17 Zweiradhändler potentiell gefährdet sein könnten (Anteil von 21- 30%). Bei einer durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 5 sind das Maximum 85 Beschäftigte. Die Betreiberin gibt an, zwischen 70 - 75 Stellen im Stadtgebiet neu schaffen zu wollen (de facto ist es aber mehrheitlich eine reine Verlagerung von Arbeitsplätzen).

Die von der Handwerkskammer ausgewiesenen Arbeitsplatzeffekte beziehen sich auf eine Hochrechnung, welche die Anzahl der im Gutachten Nr. 1 ausgewiesenen potenziell gefährdeten Betriebe mit den durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen multipliziert. Wie jedoch bereits im Gutachten Nr. 1 ausgewiesen, gestaltet sich „eine Hochrechnung, welche die Anzahl der (…) potenziell gefährdeten Betriebe mit der Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter je Betrieb multipliziert (…) in diesem Zusammenhang nicht zielführend, da je nach Betriebstypus deutliche Unterschiede hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter auftreten (Fahrradgeschäft ohne Spezialisierung: etwa 3 Mitarbeiter je Betrieb vs. Fachmärkte/ große Fachgeschäfte mit etwa 12 Mitarbeitern je Betrieb)“ (vgl. Gutachten Nr. 1; 2014, S. 66). Ferner werden durch diesen Ansatz nicht umverteilungsmildernde Effekte berücksichtigt, welche entstehen, sofern ein Marktteilnehmer den Standort aufgibt und die dadurch „frei werdenden“ Umsätze auf die restlichen Marktteilnehmer verteilt werden.

Vor dem Hintergrund erhält man durch die Ermittlung eines Flächenüberhangs, welcher in diesem Marktsegment durch die Umsiedlung im Leipziger Stadtgebiet entstehen würde, deutlich realitätsnähere Ergebnisse. Vor dem Hintergrund der im Gutachten Nr. 1 durchgeführten generalisierenden Berechnungen ergeben sich negative Folgeeffekte in einer Größenordnung von etwa 15 bis 24 Mitarbeitern (im moderate bzw. worst case), die im Saldo mit der Verlagerung zumindest auf lokaler Ebene rein quantitativ zu positiven Effekten führen dürften.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)

Die IHK weist vor allem auf folgende Punkte hin:

- *Zur Übereinstimmung mit dem STEP Zentren der Stadt Leipzig wurden mit der 1. Fortschreibung vom 18. Juni 2014 Fahrräder und technisches Zubehör der Gruppe der nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente zugeordnet. Nach Grundsatz 4 des STEP Zentren ist bei neuen Einzelhandelsstandorten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. bis maximal 800 m² zu beschränken. Die Einhaltung dieses Grundsatzes ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.*

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m² beschränkt, was der Grenze zur Großflächigkeit entspricht. Damit wird der Hinweis berücksichtigt.

Die im Gutachten Nr. 2 ausgeführten möglichen Verdrängungseffekte gegenüber dem Fahrradeinzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen sowie in integrierten Lagen wurde zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der Abwägung der einzelnen Aspekte wurde festgestellt, dass die positiven Effekte (Wiedernutzung einer denkmalgeschützten Halle, Aufwertung des Alten Messegeländes, Bindung bislang abfließender Kaufkraft) gegenüber den negativen (Verdrängungseffekte) überwiegen.

- *Das Gutachten Nr. 1 bestätigt eine Reduzierung des Kaufkraftabflusses aus der Stadt Leipzig in das Umland. Dieser Aussage muss entgegengehalten werden, dass es sich nicht um eine Reduzierung, sondern allenfalls um eine Umverteilung des Kaufkraftabflusses handeln wird. Baurechtlich können die frei werdenden Flächen am Standort in Günthersdorf jederzeit einer Nachnutzung zugeführt werden und dies unabhängig vom Sortiment. Falls Kaufkraft im Bereich Fahrräder tatsächlich zurückgewonnen wird, so wird Kaufkraft in anderen Sortimenten wieder verloren gehen. Mit der Etablierung des Fahrradfachmarktes am Standort Alte Messe kann also nicht generell von einer Schwächung des Standortes in Günthersdorf ausgegangen werden. Dies ist eine Fehlinterpretation.*

Das Gutachten Nr. 1 weist bereits auf die seitens der Industrie- und Handelskammer aufgezeigten Effekte hin: „Durch die Verlagerung erfolgt prinzipiell eine Schwächung des größten Konkurrenzstandortes des Leipziger Einzelhandels durch die Reduzierung der Angebotsvielfalt und somit indirekt auch der Auswahlmöglichkeiten für den Konsumenten. In diesem Zusammenhang sind jedoch mögliche Nachnutzungspotenziale des potenziellen Leerstandes durch andere Einzelhandelsnutzungen mit beispielsweise zentrenrelevanten Sortimenten zu berücksichtigen“ (vgl. Gutachten Nr. 1; S. 72).

- *Neben der Verkaufsfläche und Zentralität dienen auch die Umsatzzahlen zur Verdeutlichung der neuen Marktsituation, die mit der Ansiedlung entstehen wird. Gegenwärtig beträgt der jährliche Umsatz im Leipziger Fahrradhandel ca. 16,9 Mio. €. Die Umsatzprognose für das Unternehmen im Sortiment Fahrräder auf der Alten Messe beläuft sich laut Gutachten Nr. 1 auf 8,4 bis 9,6 Mio. €. Die dabei zugrunde gelegte Flächenproduktivität (ca. 1.600 €/m²) ist zu niedrig angesetzt und damit fällt auch die berechnete Umsatzprognose zu niedrig aus. Realistische Einschätzungen, ausgehend von Vergleichen mit anderen Standorten des Unternehmens und von Branchenexperten bestätigt, gehen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 2.300 €/m² aus. Damit ergibt sich ein tatsächlicher Umsatz, der sich auf ca. 15 Mio. € belaufen dürfte. Im Vergleich zum o. g. aktuellen Jahresumsatz im Leipziger Fahrradhandel ist nahezu eine Verdopplung festzustellen. Diese wird einen sich beschleunigenden Verdrängungswettbewerb von Unternehmen zur Folge haben, der sich insbesondere im Leipziger Westen bereits nachvollziehen lässt. Rund 30 % seines Umsatzes generiert das Unternehmen aus diesem Gebiet. Dieser Trend wird sich mit der Standortverlagerung auf das gesamte Stadtgebiet ausdehnen.*

Die von der IHK zitierten Kennwerte aus dem Gutachten Nr. 1 i.H.v. 8,4 bis 9,6 Mio. € beziehen sich lediglich auf das Hauptsortiment Fahrräder, anhand dessen eine Marktanteilsprognose hergeleitet wurde. Für das gesamte Vorhaben wird im Gutachten Nr. 1 ein Umsatz in Höhe von 10,6 Mio. € per anno (u.a. inklusive Randsortimente) bzw. eine Flächenproduktivität von ca. 1.800 €/m² angesetzt. Das Gutachten Nr. 1 legt weiterhin eine Spanne von 1.800 bis 2.000 €/m² Verkaufsfläche zu Grunde, welche sich anhand des Marktanteilskonzepts abgeleiteten Umsatzprognosen bzw. die daraus ableitbaren Flächenproduktivitäten unter dem Aspekt eines worst case Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen orientiert. Die seitens der Industrie- und Handelskammer angeführte Datenquelle gibt für Fachmärkte eine Flächenproduktivitätsspanne von mindestens 1.900 €/m² VKF, über durchschnittlich 2.300 €/m² bis maximal 2.700 €/m² Verkaufsfläche an. Diese Studie wurde ebenfalls im Rahmen des Gutachtens Nr. 1 auf S. 42 zitiert. Somit zeigt sich, dass die in die Berechnungen eingestellten Werte durchaus in den anhand deutschlandweiter Werte ermittelten Spannen liegen und im worst case Szenario sogar die Mindest-Flächenproduktivitäten übersteigen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Anmerkungen zu ergänzen. Die zitierte Studie bezieht sich auf deutschlandweit hergeleitete Referenzwerte und wurde im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Energie und Technologie erstellt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen

Kaufkraftwerte im Leipziger Stadtgebiet (rd. 90 % des Bundesdurchschnitts) und der ausgeprägten Konkurrenzstrukturen ist im Leipziger Marktgebiet (bezogen auf alle Anbieter) tendenziell mit einer unterdurchschnittlichen Flächenleistung zu rechnen.

Dieser Aspekt wird dadurch verstärkt, dass das Unternehmen eine Sonderrolle im Fahrradsegment einnimmt und laut Gutachten Nr. 1 die hinsichtlich der Dimensionierung größten Fachmarktkonzepte auf dem deutschen Fahrradeinzelhandelsmarkt realisiert, welche sich durch eine hohe Sortimentstiefe und –breite auszeichnen. So weisen diverse Standorte (teilweise deutlich) über 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche (G-VKF) und damit häufig ein Vielfaches vergleichbarer Fachmarktkonzepte auf. In der zitierten BBE-Studie fließen bereits Fachmärkte ab einer Größenordnung von 800 m² G-VKF ein. Aufgrund eines stets nicht linearen Verlaufs des relativen Wertes der Flächenleistung, weisen kleinere Fachgeschäfte zumeist deutlich größere Flächenproduktivitäten auf als größere Angebotsstrukturen. Besonders große Anbieter weisen daher auch innerhalb eines Betriebstypensegments häufig geringere Flächenleistungen auf als kleinere Anbieter - daraus ergibt sich eine Orientierung der Flächenleistung an den Mindest-Flächenproduktivitäten.

Ferner ist zu erwähnen, dass das Unternehmen gehalten ist für einzelne Märkte die Real-Umsatzzahlen im Bundesanzeiger zu publizieren und somit ihre Bilanzen der einzelnen Standorte offenzulegen. Entsprechende Kennwerte finden sich im Bundesanzeiger für die Filialen in Nürnberg, Mannheim und Berlin-Prenzlauer Berg. Die hieraus ableitbaren Flächenproduktivitäten liegen allesamt signifikant unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für Fahrradfachmärkte i.H.v. 2.300 €/je m² und tendieren eher zu den angegebenen Mindestschwellen i.H.v. 1.900 €/m² VKF.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Umsatzprognose des Marktes anhand eines Marktanteilsmodells hergeleitet wurde und noch zusätzlich anhand der Durchschnittswerte der Flächenproduktivitäten und anhand der Werte des Bundesanzeigers plausibilisiert wurde. Diese Methodik ist gegenüber dem Flächenproduktivitätsansatz deutlich belastbarer, da sie sich nicht auf deutschlandweite Vergleichswerte bezieht (welche die Ergebnisse verzerren können), sondern vielmehr anhand der realen Situation vor Ort einen realistisch erzielbaren Umsatz ableitet.

Würde man die von der IHK angesetzten Umsatzannahmen in das Marktanteilsmodell einspielen, müsste der Fahrradfachmarkt mit 15 Millionen € mehr als die gesamte vorhandene Kaufkraft der Stadt Leipzig abschöpfen und würde demnach immer noch auf Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandkommunen angewiesen sein. Das Gutachten Nr. 1 geht hier immerhin von einem signifikanten Marktanteil im Leipziger Stadtgebiet von 30 – 35 % aus. Die Höhe der in der Stellungnahme der IHK geäußerten Annahme erscheint somit vor dem Hintergrund der Vergleichswerte (Bundesanzeiger, Situation in anderen Kommunen, in denen das Unternehmen bereits verortet ist, aber auch der notwendige hohe Marktanteil) nicht realistisch und überhöht.

Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion Sachsen weist vor allem auf folgendes hin.

- *Zentren-(Innenstadt) Relevanz nach LEP 2013 liegt vor, wenn überwiegend innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird oder wenn die auf das innenstadtrelevante Sortiment entfallende Verkaufsfläche den von der ständigen Rechtsprechung der Großflächigkeit entwickelten Schwellenwert von 800 m² überschreitet. (LEP 2013 Begründung zu Ziel 2.3.2.3)*

  Fahrräder und technisches Zubehör gehören in der Stadt Leipzig zu der Gruppe der nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente (STEP Handel, 1. Fortschreibung vom 18. Juni 2014). Zentrenrelevanz bei den Beisortimenten ist dann zu erwarten, wenn die auf die innenstadt- (zentrenrelevanten) Beisortimente entfallende Verkaufsfläche 800 m² überschreitet.

Gemäß dem im Bebauungsplanentwurf angesetzten maximalen Gesamtverkaufsflächenangaben in Höhe von 6.000 m² sowie dem im Gutachten Nr. 1 hergeleiteten Flächenprogramm des Vorhabens ist nicht mit einer Überschreitung der im LEP Sachsen in Ziel 2.3.2.3. definierten Obergrenzen zur Erfüllung des Integrationsgebotes zu rechnen. Aufgrund der Definition des Sortiments Fahrräder und Zubehör in der Stadt Leipzig als nicht zentrenrelevant, sind hier lediglich die Sortimente Bekleidung und ggf. sonstige Beisortimente (wie Nahrungs- und Genussmittel oder Kleinelektro) als zentrenrelevant einzustufen. Vor dem Hintergrund der nicht abschließend bestimmbaren Sortimentszusammensetzung der sog. Sonstigen Sortimente, kann eine Überschreitung jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es werden daher die Möglichkeiten zur Festlegung sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen im Rahmen der Aufstellung eines sonstigen Sondergebietes genutzt, um eine summarische Erfüllung des Integrationsgebotes abzusichern und somit eine Konformität zu den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten.

Neben den o.g. Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wurden folgende zwei Sachverhalte in mehreren Stellungnahmen genannt. Dies betraf die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen, des Regionalen Planungsverbands, die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) und der Handwerkskammer zu Leipzig.

Insbesondere von der IHK Leipzig mit Schreiben vom 17.07.2015 sind Zweifel an der Richtigkeit der Definition und Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche geäußert worden. Es wird darin unter Berufung auf die Urteile der BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04 und 4 C 14.04 die Hinzurechnung der Flächen für die Teststrecke (300 m²) und die Werkstatt (250 m²) für erforderlich erachtet.

Mit Blick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens insgesamt wurde eine Berücksichtigung dieser Auffassung zunächst für nicht zielführend erachtet:

Der Definition der Verkaufsfläche in o.g. Urteilen lag der Fall einer Umwandlung einer Getränkelagerfläche in Verkaufsfläche eines Selbstbedienungs-Lebensmittelmarktes zu Grunde. Das BVerwG hatte sich vor dem Hintergrund der Abgrenzung der Verkaufsform eines Selbstbedienungsmarktes von einem Markt mit durch Personal erfolgender Bedienung für den Einkauf von Lebensmitteln befasst und dabei die bekannten Feststellungen getroffen.

Gleichwohl muss bezogen auf den hier geplanten Fahrradhandel ein erheblicher Unterschied Berücksichtigung finden. Zum Einen werden - wie beim Autohandel auch – vor der Entscheidung zum Kauf Probefahrten und andere Tests und Vorführungen durchgeführt, die entweder auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen oder separat auf dafür vorgesehenen privaten Flächen möglich sind. Maßgeblich ist insoweit die Mobilität des Produktes, sein Komfort, Belastbarkeit usw. vor dem eigentlichen Kauf zu testen. Je nach Länge einer Probefahrt mit dem PKW auf öffentlichen Straßen müsste z.B. bei o.g. Auffassung die befahrene Fläche als Verkaufsfläche gewertet werden. Dies ist aber mangels Handhabbarkeit unzweckmäßig. Auch bei in Leipzig bestehenden Fahrradhändlern ist es durchaus üblich, Testfahrten in der Nähe der Verkaufseinrichtung auf Parkplätzen oder öffentlichen Verkehrsflächen zuzulassen. Dabei wird diese Fläche grundsätzlich nicht als Verkaufsfläche erfasst, da sie auch mangels einer Abgrenzbarkeit und Verfügbarkeit häufig durch andere Nutzungen wie das Abstellen von PKW o.ä. überlagert ist. Diese Praxis soll nicht zu Lasten des hier in Planung befindlichen Vorhabens verändert werden.

Zum Anderen ist fraglich, ob – wie behauptet – in der Fläche für Werkstatt tatsächlich Fahrräder an den Kunden übergeben werden. Allein aus versicherungsrechtlichen Gründen ist in solchen Bereichen mit erhöhter Unfallgefahr zu rechnen, so dass es sich nicht um eine vom Kunden frei betretbare Fläche handeln wird, die der Verkaufsfläche hinzuzurechnen wäre. Dass Kunden möglicherweise eine Blick in die Werkstatt werfen können, vielleicht sogar sollen – zum Zwecke der Vertrau-

ensbildung zwischen Unternehmen und Kunden – führt zu keiner anderen Sichtweise. Verkaufsfläche, wie beim Autohandel auch, ist eine Werkstatt nach hiesiger Auffassung insoweit nicht.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 11.08.2016 gebeten.

Von den insgesamt 13 Beteiligten sind 12 Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen:

Handwerkskammer zu Leipzig

- *Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 6.000 m² ist keineswegs ausreichend um die Vielfalt des Angebotes im Stadtgebiet möglichst umfänglich zu erhalten. Die Auswirkungen der Ansiedlung auf die bestehenden systemähnlichen Anbieter werden so gravierend sein, dass es zu zahlreichen Betriebsschließungen kommen wird.*

Den Chancen zur Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsstandortes Leipzig durch die Verlagerung des Standortes aus dem Altstandort an der A 9 in die Alte Messe Leipzig stehen auch erkennbare Risiken gegenüber. Diese wurden – neben anderen Punkten – in einem entsprechenden Gutachten beleuchtet. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche, wie sie praktisch in der vorliegenden Stellungnahme gefordert wird, würde zwar die Zahl der potenziell gefährdeten Einzelhandelsbetriebe reduzieren, aber nicht vollumfänglich eine Gefährdung vermeiden können. So wäre selbst bei einer Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche auf 5.000 m² der verlagerte Markt dann immer noch um ein Vielfaches größer als der zweitgrößte Anbieter in Leipzig. Die umverteilungsrelevanten Umsätze würden zwar reduziert sein, aufgrund des Maßstabssprungs aber nicht in proportionalem Umfang. Die Auswirkungen wären insofern geringer, aber eben nicht vollständig ausgeschlossen. Auch würde dies dem angestrebten, für den Investor typischen, Konzept zur Warenpräsentation und der beabsichtigten Sortimentsbreite/-tiefe entgegenstehen. Eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche soll daher nicht erfolgen.

- *Der Argumentation, die Teststrecke und die Werkstatt nicht mit zur Verkaufsfläche zu rechnen, wird nicht gefolgt. Es wird für eine Hinzurechnung entsprechend der Urteile des BVerwG plädiert.*

Da die konzeptionelle Aufteilung eine Einbeziehung der Teststrecke in die Verkaufsfläche – unter Beibehalten der Obergrenze der Verkaufsfläche von 6.000 m² – zulässt, soll die Teststrecke als Teil der Verkaufsfläche betrachtet werden.

Für die Werkstatt hingegen ist eine Einordnung erst anhand der konkreten Betriebsmerkmale zum Zeitpunkt des Bauantrages möglich.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

- *Die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel werden in der Begründung zum Bebauungsplan teilweise vermischt und falsch interpretiert. Insbesondere bezüglich des Kongruenzgebots (Ziel 2.3.2.4) und des Beeinträchtigungsverbots (Ziel 2.3.2.5) des Landeentwicklungsplans Sachsen (LEP 2013) sollte eine Richtigstellung und fehlerfreie Prüfung erfolgen.*

Die Formulierung in dem betreffenden Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan wurden geprüft und korrigiert.

- *Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen, den Standort als gewerbliche Baufläche*

darstellenden, Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Es bedarf einer Änderung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“.

Eine Änderung der Darstellung des FNP ist, um der Systematik der Darstellung der großflächigen Einzelhandelsstandorte im Leipziger FNP zu folgen, bereits vorgesehen gewesen. Dies auch, obwohl die Stadt Leipzig bisher von der Möglichkeit ein sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb – der letztlich auch eine gewerbliche Nutzung darstellt – aus der Darstellung als gewerblicher Baufläche entwickeln zu können ausgegangen ist. Das Verfahren zur Änderung des FNP wird nunmehr betrieben. Aus Gründen der Beschleunigung des Vorhabens und da das Verfahren gegenüber dem FNP verfahrensmäßig bereits weiter ist, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan zur Rechtskraft kommen. Es ist also der Landesdirektion Sachsen zur Genehmigung vorzulegen.

- *Die Teststrecke wird als Teil der Verkaufsfläche gesehen, da die Fläche dem Kunden zugänglich ist und sie der Verkaufsabwicklung dient. Für die Werkstatt wird eine Prüfung der Anrechnung als Verkaufsfläche angeregt auf Basis der Rechtsprechung des BVerwG zur Definition von Verkaufsflächen angeregt.*

Da konzeptionelle Aufteilung eine Einbeziehung der Teststrecke in die Verkaufsfläche – unter Beibehalten der Obergrenze der Verkaufsfläche von 6.000 m² – zulässt, soll die Teststrecke als Teil der Verkaufsfläche betrachtet werden.

Für die Werkstatt hingegen ist eine Einordnung erst anhand der konkreten Betriebsmerkmale zum Zeitpunkt des Bauantrages möglich.

- *In der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bilden neben Fahrrädern und Sportgroßgeräten technisches Zubehör, Fahrradteile, Fahrradbekleidung, Nahrungsergänzungsmittel, Sportnahrung sowie Fahrradzeitschriften und -reiseführer das Kernsortiment. Fahrräder und Sportgroßgeräte werden in Leipzig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet – alle anderen Sortimente entfallen auf den zentrenrelevanten Sortimentsbereich der Leipziger Sortimentsliste. Durch die Vermischung von zentren- und nicht zentrenrelvanten Sortimenten innerhalb des Kernsortiments ist unklar, welche weiteren Sortimente das Randsortiment umfassen soll.*

Da die Fragestellung auf das Ziel des LEP 2013 zentrenrelevante Sortimente außerhalb von festgelegten Zentren nur bis zur Grenze der Großflächigkeit anzusiedeln abzielt bzw. es praktisch um eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf höchstens 800 m² geht, wird die betreffende Festsetzung noch einmal klarer formuliert. Eine eindeutige Beschränkung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 800 m² wird ergänzt.

<u>Landesdirektion Sachsen</u>

- *Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Anpassung an das raumordnerische Kongruenzgebot (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) Z 2.3.2.4), wie auch an das Beeinträchtigungsverbot (LEP 2013 Z 2.3.2.5) kann nicht erfolgen, da die gutachterlichen Betrachtungen nicht vorliegen bzw. auch nicht auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan Eingang gefunden haben.*

  Ergänzungs- bzw. Korrekturbedarf in der Begründung zum Bebauungsplan um die Auswirkungen der Planung ausreichend abschätzen zu können besteht hinsichtlich folgender Punkte:

  - *des Einzugsgebietes des Fahrradfachmarktes, aus dem sich die Anpassung an das Ziel 2.3.2.4 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) ableiten lässt*
  - *der Ziele der Raumordnung zum Handel des LEP 2013, die mit ihren Inhalten verwechselt und vermischt sowie teilweise inhaltlich fehlerhaft interpretiert werden*

Die diesbezüglichen gutachterlichen Betrachtungen wurden der Landesdirektion zwischenzeitlich übergeben und die Inhalte zwischen Stadt und Landesdirektion mehrfach besprochen. Die geforderten Änderungen, Ergänzungen und Korrekturen an der Begründung zum Bebauungsplan werden vorgenommen.

- *Es wird eingeschätzt, dass die geplante Teststrecke – anders als dies seitens der Stadt Leipzig mit Verweis auf die im Fahrradeinzelhandel übliche Vorgehensweise dargelegt wurde – doch der Verkaufsfläche zuzurechnen ist, da in Anbetracht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bzw. der einschlägigen Handlungsanleitung des Freistaates auf ihr Verkaufshandlungen erfolgen. Für die Werkstattfläche ist eine Einzelbewertung notwendig.*

Nach nochmaligen intensiven Abstimmungen zwischen der Landesdirektion und der Stadt wird die Teststrecke als Teil der Verkaufsfläche angesehen; für die Werkstatt hingegen ist eine Einordnung erst anhand der konkreten Betriebsmerkmale zum Zeitpunkt des Bauantrags möglich.

- *Fahrräder und Zubehör sowie Sportgroßgeräte werden in Leipzig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Sportbekleidung, Sportschuhe, Bücher, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften sind dagegen laut Leipziger Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente. Diese Differenzierung bleibt bei der textlichen Festsetzung 1.1.2 unberücksichtigt. Das auf 6.000 m² Verkaufsfläche zulässige Kernsortiment umfasst zentren- als auch nicht zentrenrelevante Sortimente; als Folge kann innerhalb der 6.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich das zentrenrelevante Sortiment unbegrenzt, auch auf einer Fläche größer 800 m², angeboten werden.*

  Die nicht näher beschriebenen Randsortimente werden mit 800 m² festgesetzt. Bekanntermaßen ordnen sich Randsortimente dem Kernsortiment unter und stehen zu ihm in Beziehung. Sie sollten 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Nach Abstimmung mit der Landesdirektion wird die betreffende textliche Festsetzung geändert bzw. präzisiert, um so die notwendige Begrenzung der Sortimente und Flächen planungsrechtlich zu erreichen und mehr Klarheit über die Definition der Sortimente zu erlangen. Die geänderte Festsetzung soll die Gesamtverkaufsfläche inklusive der Teststrecke auf 6.000 m² limitieren und darin die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Leipziger Sortimentsliste 2014 auf insgesamt 800 m² begrenzen.

Eine Reduzierung der zulässigen Fläche für Randsortimente auf eine geringere Fläche bzw. einen kleineren Flächenanteil soll nicht erfolgen. Dies vor allem, weil es sich um kein festes Limit handelt, sondern eine in der Praxis als Orientierung dienende Zahl ist, und auch weil es dem geplanten Nutzungskonzept des Vorhabenträgers entgegenstehen würde. Weitergehende Auswirkungen als die bereits durch die Ansiedlung des Marktes an sich festzustellenden auf andere Händler, die Zentrenstruktur Leipzigs usw. sind daraus ebenfalls nicht zu befürchten.

- *Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wird ein Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen – ein Fahrradfachmarkt mit 6.000 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandel, dessen Planung nur über § 11 BauNVO - Sonstige Sondergebiete erfolgen kann –, so weicht diese Festsetzung wesentlich vom wirksamen Flächennutzungsplan ab. Der aufzustellende Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist entweder im Parallelverfahren zu ändern oder der Bebauungsplan müsste genehmigt werden.*

In der Begründung zum Bebauungsplan war zunächst ausgeführt, dass es sich bei dem Fahrradfachmarkt grundsätzlich um einen „Gewerbebetrieb aller Art“ handelt, der wiederum als großflächiger Einzelhandelsbetrieb wegen seiner Größe ausschließlich in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig ist. Aus dieser Folge heraus erfolgte letztlich die Festsetzung als sonstiges Son-

dergebiet. Auch war ausgeführt, dass bei nächster Gelegenheit eine Änderung des Flächennutzungsplanes hin zu Sonderbaufläche durchgeführt werde, da ein sich deutlich abzeichnendes Nachbarvorhaben ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedingt und beide Änderungen so miteinander verbunden werden könnten und ein effektiveres Handeln erfolgen würde.

Angestoßen durch die o.g. Stellungnahme soll nunmehr die Änderung des Flächennutzungsplanes doch im Parallelverfahren erfolgen. Die ersten Verfahrensschritte sind bereits erfolgt; es wird davon ausgegangen, dass bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan – der deshalb nun einer Genehmigung bedarf – ein ausreichender Verfahrensstand der Flächennutzungsplan-Änderung erreicht werden kann. Der Bebauungsplan wäre damit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und die Inhalte der beiden Bauleitpläne wieder zueinander stimmig.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

- *Als Bemessungsgrundlage ist ein fünfjähriger Regen (n=0,2) zugrunde zu legen.*

Das Kap. 9.3.2 „Ver- und Entsorgungskonzept“ der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Im Ergebnis bleibt die Erschließung bzgl. der Ver- und Entsorgung gewährleistet.

- *Die Aussagen zur Flächenaufteilung für die Straße des 18. Oktobers und die Puschstraße sind zu streichen, da sich diese im Rahmen der konkreten Objektplanung ändern können.*

Das Kap. 9.3.2 „Ver- und Entsorgungskonzept“ zeigt eine Möglichkeit zur zukünftigen Ver- und Entsorgung auf. Die Inhalte fließen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und haben daher informativen Charakter. Zum besseren Verständnis bleibt der Vorschlag zur Flächenaufteilung im Begründungstext erhalten.

- *Es sind im Bereich Puschstraße auch die Außenflächen (Anlieferstraßen)versiegelt, so dass sich vermutlich eine Versiegelung von 100% ergibt. Es ist davon auszugehen, dass hier keine wesentlichen Änderungen erfolgen, so dass keine ungedrosselte Ableitung des Regenwassers in die Puschstraße möglich ist.*

Aus der Beschreibung der Flächenaufteilung wird deutlich, dass das anfallende Regenwasser der Außenflächen (Anlieferstraßen) in die Straße des 18. Oktober eingeleitet werden soll. Mit der Reduzierung allein auf die Dachfläche der Halle 15 wird der Forderung nachgekommen jeweils die Hälfte des anfallenden Regenwassers in die anliegenden Straßen einzuleiten.

- *Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser sollte beachtet werden, dass Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung", Pkt. 9 bzw. das Technische Regelwerk Abwasserableitung (01/2007) Pkt. 3.10.*

Der Hinweis wird im Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 12.07.2016 bis zum 11.08.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

8.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine zum Entwurf

Die betroffenen Träger der öffentlichen Belange (TöB) sowie ein Bürgerverein wurden gemäß § 4a

Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2017 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 21.02.2017 gebeten.

Von den insgesamt 6 Beteiligten sind 5 Stellungnahmen eingegangen.

Die Planung wurde befürwortet. Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind nicht vorgebracht worden.

Die Landesdirektion Sachsen teilte mit, dass der geänderte Planentwurf in der Fassung vom Januar 2017, ausgehend von der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig (LEP 2013 Ziel 1.3.6), die fachlichen Ziele der Raumordnung zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden, Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse, die durch die Ansiedlung des Fachmarktes am Standort „Alte Messe“ berührt werden, nach § 1 Abs. 7 BauGB angemessen berücksichtigt. Insbesondere gewährleistet die nunmehrige Planfassung, anders als der Planentwurf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Anpassung an das Integrationsgebot nach Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013, das Kongruenzgebot nach Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013 und das Beeinträchtigungsverbot nach Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013. Der geänderte Planentwurf berücksichtigt des Weiteren die Hinweise des Referates Baurecht der Landesdirektion Sachsen zur Notwendigkeit der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig.

Damit sind die wesentlichen Hinweise der Offenlage berücksichtigt worden.

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung im Zeitraum vom 07.02.2017 bis zum 21.02.2017 (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Der Geltungsbereich wird zum einen als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel“ und zum anderen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Vorhaben sieht vor, das denkmalgeschützte Gebäude zu sanieren. Durch den geplanten Umbau wird der ursprüngliche Innenraum wieder sichtbar und deutlich ablesbar. Die niedrigeren, seitlichen Anbauten werden zum Innenraum geöffnet und die nachträglich hinzugefügten Pendelstützen entfernt. In der Halle ist eine Teilung in einen Verkaufsraum und einen Lagerbereich geplant. Der Verkaufsraum verfügt über Angebotsflächen für die Haupt- und Nebensortimente sowie eine Teststrecke. Darüber hinaus wird

- das Café mit separatem Eingangsbereich als gastronomische Einrichtung betrachtet (ca. 100 m²),
- die Werkstatt (ca. 250 m²), ohne Zugangsmöglichkeit für Kunden, nicht als Bestandteil der Verkaufsfläche angesehen sowie

- die im Verkaufsraum in den Randbereichen angelegte Fläche für Lager und Handlager (ca. 250 m²) nicht der Verkaufsfläche zugerechnet.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von 6.000 m².

Der Hauptteil der Verkaufsfläche wird durch die Fahrradausstellung belegt. Hier wird mit einer hohen Sortimentsbreite und -tiefe ein umfangreiches Angebot dargestellt, das alle verschiedenen Modellarten der Fahrradbranche umfasst. Es erfolgt eine großzügige Präsentation der vormontierten und fahrbereiten Räder, wobei grundsätzlich je Modell alle Größen sowie die gesamt lieferbare Farbpalette präsentiert werden. Diese flächenmäßig aufwendige Präsentation bedingt eine entsprechend große Ausstellungsfläche.

Auf der vorgesehenen Teststrecke können die ausgewählten Fahrräder entsprechend ihrem Einsatzzweck witterungsunabhängig Probe gefahren werden. Ebenso werden hier montierte und reparierte Fahrräder auf Funktion und Sicherheit getestet.

Der 2.700 m² große Lagerbereich beinhaltet neben der innenliegenden Anlieferungszone, Flächen für Sozial- und Büroflächen. Die genannten Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet. Für die benötigten Büro- und Technikflächen ist zukünftig im südlichen Bereich ausreichend Platz. Die Trennung zwischen Verkaufsraum und Lager erfolgt mithilfe einer nicht raumhohen eingestellten Trennwand. Durch einen untergeordneten Anbau (ca. 100 m²) im Norden erhält das Messegebäude auch von außen seine ursprüngliche Typologie wieder.

Durchschnittlich 65 Mitarbeiter sollen zukünftig während der Öffnungszeiten von Mo – Sa von 10 – 20 Uhr den Kunden zur Verfügung stehen. Die Standortverlagerung in die Stadt Leipzig führt zu einer personellen Aufstockung in einer Größenordnung von ca. 40 neuen Arbeitsplätzen inkl. 10-15 Ausbildungsstellen in fast allen Abteilungen.

In der Werkstatt werden zum einen die in Kartons angelieferten und vormontierten Fahrräder für den Ausstellungsraum bzw. für den Kunden endmontiert und gegebenenfalls mit Anbauteilen versehen. Zum anderen werden in der Werkstatt Service- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Hierzu werden lediglich Handwerkszeuge eingesetzt, keine Großgeräte oder Maschinen.

Entsprechend dem „Strategiepapier 2013 Alte Messe“ ist beabsichtigt, den im Kernbereich liegenden Bereich der zwei Pavillonbauten an der Straße des 18. Oktober zu nutzen, um den Forschungs- und Entwicklungsstandort zu unterstützen. Mit einem Neubau in Form eines Institutsgebäudes oder einer vergleichbaren Nutzung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, innerhalb des Neubaus eine gastronomische Einrichtung vorzusehen. Städtebaulich orientiert sich der Neubau am östlich angrenzenden Gebäude der Deutschen Bundesbank.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Verkehr

Die Ausweisung von Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Mit Lage des Grundstückes an der Straße des 18. Oktober, der Pusch- und Szendreistraße sowie der Privatstraße zwischen der Halle 15 und der Halle 14 – Pavillon der Hoffnung - gilt das Vorhaben verkehrstechnisch als erschlossen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ermittelt. (Verkehrsanlyse zum Bebauungsplan Dezember 2015). Aufgrund der sehr guten Erschließung durch den ÖPNV sowie dem Anteil nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer liegt der prognostizierte motorisierte Individualverkehr bei 40%.

Weiterhin wurde berücksichtigt, dass der Hauptteil der Verkaufsfläche durch die Fahrradausstellung belegt wird. Diese flächenmäßig aufwendige Präsentation bedingt eine entsprechend große Ausstellungsfläche. Demnach wurde abweichend zur Stellplatzrichtlinie der sächsischen Bauordnung der Schlüssel von einem Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt und darüber hinaus eine Reduzierung von 30% aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung, insbesondere über S- und Straßenbahn veranschlagt (6.000m² Verkaufsfläche / 50 m² = 120 Stellplätze; 120 Stellplätze - 30% = 84 Stellplätze).

Die für das sonstige Sondergebiet erforderlichen 84 Stellplätze, inkl. zwei Behindertenstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang, werden auf dem Kundenparkplatz vor der Halle angeordnet.

Die Hauptzufahrt des Kundenparkplatzes erfolgt über die Anbindung an die Straße des 18. Oktober. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Szendreistraße. Hier führen beide Ein- und Ausfahrten auf private Grundstücksflächen. Eine privatrechtliche Regelung ist entsprechend notwendig.

Für das Gewerbegebiet und einer voraussichtlichen Nutzung als Forschungs- und Entwicklungsstandort sowie einer gastronomischen Einrichtung sind ca. 140 Stellplätze erforderlich. Dies basiert neben der Nutzung auf einer Bruttogeschossfläche, die sich an der Deutschen Bundesbank orientiert (12.250 m²). Bei der gastronomischen Einrichtung wurde von einer maximalen Größe von 500 m² ausgegangen. 64 Stellplätze werden auf dem Kundenparkplatz oberirdisch verortet. Die übrigen 76 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb des Neubaus untergebracht werden. Diese Annahme basiert auf dem maximalen Maß der baulichen Nutzung.

	Fahrradeinzelhandel	**Gewerbegebiet**	**Summe**
Stellplätze oberirdisch	84	64	148
Stellplätze unterirdisch	0	76	76
Stellplätze insgesamt	84	140	224

Die Waren des Fahrradeinzelhandels werden im Gebäude angeliefert und hinter verschlossenem Tor entladen. Es ist beabsichtigt von der Puschstraße auf der Südostseite des Gebäudes mit einem Sattelschlepper einzufahren. Dieser fährt dafür vorwärts auf das Grundstück und stößt dann rückwärts in die Halle. Nach dem Ladevorgang verlässt er vorwärts die Halle und das Grundstück über die Puschstraße.

Der Lieferverkehr findet hauptsächlich von Januar bis März und grundsätzlich während der Öffnungszeiten – in der Regel zwischen 10.00 Uhr und 13.00 Uhr – statt. Die Tore der Anlieferung werden nach Einfahrt aus Sicherheitsgründen geschlossen. Die Fahrräder werden von Hand entladen. Die übrigen Waren werden von Paketdiensten geliefert, dies erfolgt ebenso über den Anlieferbereich. Aus der Anlieferung werden die Fahrräder und die Verkaufsware in die Auszeichnung transportiert, vorsortiert und ausgezeichnet. Nachfolgend werden sie in die jeweiligen Lager gebracht.

Die Lage des Tores und die Torbreite der Halle ist so ausgelegt, dass das Nachbargrundstück während des Ein- und Ausfahrens nicht befahren werden muss. Daher ist die Einsehbarkeit der Verkehrssituation beim Anliefervorgang gewährleistet und stellt keine Problemlage dar.

Die Verortung der Anlieferung an die Szendreistraße ist aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht möglich, da hier der Zugang über das Nachbargrundstück erfolgen müsste.

Eine Anlieferung direkt von der Puschstraße ist ebenfalls ungeeignet, da dies die Raumstruktur der zukünftigen Hallennutzung stark beeinträchtigen würde.

Die Entsorgung durch die Stadtreinigung wird an der Anlieferung erfolgen. Der Müll wird innerhalb der Halle gesammelt und dort zur Abholung bereitgestellt.

Die Belange des Brandschutzes werden auch bei der Anlage des Besucherstellplatzes berücksichtigt (Feuerwehrgasse und Feuerwehraufstellfläche). Für die Feuerwehr ist eine Umfahrung der Halle 15 möglich. Dies erfordert im nordöstlichen Bereich die Inanspruchnahme eines privaten Nachbargrundstücks. Zu diesem Zweck wurde bereits eine Dienstbarkeit im Bereich der Szendreistraße im Grundbuch eingetragen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Vorhaben erzeugt wird, sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des innerstädtischen Verkehrsablaufs zu erwarten. Die erforderlichen Anbindungen werden so hergestellt, 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 bspw. in Form von Fahrradstellplätzen realisiert werden.

9.3.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser wird vorbehaltlich des zukünftigen Trink- sowie Löschwasserbedarfs als gesichert eingeschätzt, da in der Puschstraße und in der Straße des 18. Oktober Trinkwasserversorgungsleitungen anliegen. In der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes liegt bereits ein Trinkwasserhausanschluss einschl. Zählerschacht an, welcher für den nördlichen Geltungsbereich auch zukünftig genutzt werden kann. Für die Messehalle 15 im südlichen Geltungsbereich ist ein neuer Trinkwasserhausanschluss in der Puschstraße geplant.

Derzeitig wird von zukünftig 65 Beschäftigten für den Fahrradfachmarkt und ca. 300 Beschäftigten für das Gewerbegebiet ausgegangen. Für die Ermittlung des Trinkwasserbedarfs ist gemäß TR Trinkwasserversorgung der Leipziger Wasserwerke ein durchschnittlicher Tagesverbrauch von 40 l/d je Beschäftigten auszugehen. Bei einem Stundenspitzenbeiwert von 5,5 gemäß DVGW Merkblatt W 403 beträgt der höchste Stundenbedarf an Trinkwasser:

max Qh = 40 l/(BE*d) *5,5 / (24 * 3.600) * 365 BE = 0,93 l/s

Die Ermittlung des Trinkwasserbedarfs für geplante und vorhandene Gebäude im Planungsgebiet erfolgt nach DIN 1988 bzw. DIN 806, sodass eine Abweichung möglich ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Löschwasserbedarf mit bis zu 96 m³/h durch die vorhandenen Anlagen der Leipziger Wasserwerke gewährleistet werden.

Regenwasser:

Die Einleitmenge des auf dem Plangebiet anfallenden Regenwassers, welches ungedrosselt eingeleitet werden kann, ist nach Angabe der Leipziger Wasserwerke auf 80 % der Fläche der Gesamtfläche (2,3170 ha Gesamtfläche bzw. 1,8536 ha anzuschließende Fläche) begrenzt. Demnach ergibt sich eine maximale Einleitmenge von 341,62 l/s. Dem liegt gemäß Stellungnahme vom 09.07.2015 eine Regenspende nach TR Abwasserableitung der Leipziger Wasserwerke von 184,3 l/(s*ha) für eine Wiederkehrzeit von T = 5a und eine Regendauer von D = 15 min zugrunde.

A 80% * r = 1,8536 ha * 184,3 l/(s*ha) = 341,62 l/s

Entsprechend dem Gesamtkonzept der abwasserseitigen Entsorgung der Alten Messe muss die Einleitmenge der Hälfte der Gesamtfläche des Plangebietes über die Straße des 18. Oktober (max. 170,81 l/s) und die andere Hälfte über die Puschstraße (max. 170,81 l/s) abgeleitet werden. Derzeit wird von einer ungedrosselten Einleitung ausgegangen.

In der Puschstraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 800, über den das Regen- wie auch Schmutzwasser anteilig abgeleitet werden kann. In der Straße des 18. Oktober soll, entsprechend der Stellungnahme der Leipziger Wasserwerke, ein Mischwasserkanal (145 Meter Länge) bemessen und neu verlegt werden. Anbindepunkt des neuen Mischwasserkanals wäre der in westlicher Richtung befindliche Schacht 27870757 (Beginn Mischwassersammler DN 1000 GFK).

Im Planungsgebiet existiert bereits ein funktionierendes Entwässerungssystem mit Einleitung in das öffentliche Netz in der Pusch- sowie in der Straße des 18. Oktober, welches weiter genutzt werden könnte. Durch den Bauherrn wird der sichere Betrieb der vorhandenen Entwässerungsanlagen vorab durch Inspektionen und ggf. Sanierung sichergestellt. In der weiteren Planung sind dazu weiterführende Abstimmungen mit den Leipziger Wasserwerken zu treffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wäre folgende Aufteilung der abflusswirksamen Flächen möglich:

- Regenwasser der Parkstellflächen, Wege, Dachfläche des Gewerbegebietes etc. → Straße des 18. Oktober
- Regenwasser der Dachfläche der Halle 15 → Puschstraße

Schmutzwasser:

Die Anbindung der schmutzwasserseitigen Erschließung soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Puschstraße erfolgen. Der Schmutzwasseranfall (1,774 l/s für Ansatz von 120 l/W*d; Reduzierung bei 40 l/EW*d auf ein Drittel) kann in Bezug auf den Regenwasseranfall als unproblematisch betrachtet werden. Die Vorbemessung des Schmutzwasseranfalls erfolgte nach den TR Abwasserableitung der Leipziger Wasserwerke.

Die Ermittlung des Schmutzwasseranfalls für geplante und vorhandene Gebäude im Planungsgebiet erfolgt nach DIN 1986, sodass eine Abweichung möglich ist.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Zur Straße des 18. Oktober soll entsprechend den Zielen des Rahmenkonzeptes Alte Messe eine räumliche Kante geschaffen werden. Das freiraumplanerische Konzept sieht eine Begrünung in Form eines Baumpaketes vor, das auf die städtebaulichen Anforderungen im Bereich zwischen der Straße des 18. Oktober und dem Platz vor der ehemaligen Messehalle 15 vermittelnd reagiert.

Beabsichtigt ist eine Anpflanzung von 14 Bäumen an der Straße des 18. Oktober, welche die Bauflucht, die durch die Deutsche Bundesbank und die Baulinie des Neubaus vorgegeben wird, fortführen soll. Weiterhin sind unterschiedlich breite Grünbereiche zum angrenzenden Grundstück gem. dem Freiraumkonzept freizuhalten.

Die Stellflächen werden aus wasserdurchlässigem Materialien hergestellt. Die Fahrgasse der Hauptzufahrt wird, wie im Bestand, aus Betonsteinpflaster hergestellt. Auf dem Parkplatz werden 37 Laubbäume (4 Stellplätze =1 Laubbaum) gepflanzt. Die Laubbäume stehen überwiegend in einer mit Bodendeckern bewachsenen Grünfläche an der zur Fahrgasse abgewandten Stirnseite der Stellplätze.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ liegt innerhalb des Flurstücks 159/81 der Gemarkung Thonberg und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße des 18. Oktober,

- im Südosten von der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 159/6 und 159/48,
- im Südwesten von der nördlichen Grenze des Flurstücks 159/65, der Puschstraße und
- im Nordwesten vom Flurstück 159/3, der Szendreistraße.

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

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in

- ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel (Flächengröße: 19.500 m²) und
- ein Gewerbegebiet (Flächengröße: 3.670 m²).

Das Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel ist gegliedert in

- eine überbaubare Grundstücksfläche (Flächengröße: 10.374 m²), die im Wesentlichen die bereits vorhandene ehemalige Messerhalle umfasst,
- eine Fläche für Stellplätze (Flächengröße: 4.850 m²),
- eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Flächengröße: 1.035 m²) sowie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flächengröße: 3.241 m²)
- eine Fläche mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (Flächengröße: 360 m²)

Das Gewerbegebiet ist gegliedert in

- eine überbaubare Grundstücksfläche (Flächengröße: 2.936 m²), die zu rund 50% die bereits vorhandenen Gebäude umfasst, sowie
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flächengröße: 734 m²), die der Erschließung und der Begrünung des Gewerbegebietes sowie der öffentlichen Durchwegung dienen soll.

eine Fläche mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (Flächengröße: 150 m²)

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

12.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung
Es wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Textfestsetzung Nr. 1.1.1
Das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Verkauf von Fahrrädern, technischem Zubehör und Sportgroßgeräte.
[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 1.1.2

Für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel gilt:

a) Ausschließlich zulässig ist ein Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche inklusive Teststrecke von insgesamt maximal 6.000 m².

b) Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig:
- *Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradteile)*
- *Sportgroßgeräte*

c) Ergänzend zum Kernsortiment nach b) sind ausschließlich fahrradfachmarkt-typische Randsortimente zulässig.

d) Randsortimente nach c), bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste 2014 (s.u.) handelt, wie Fahrradbekleidung, Nahrungsergänzungsmittel, Sportnahrung, Fahrradzeitschriften und -reiseführer, dürfen nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche nach a) angeboten werden.

Leipziger Sortimentsliste 2014:

zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren (freiverkäuflich) *Back- und Konditoreiwaren* *Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel* *Fleischwaren* *Getränke[1]* *Nahrungs- und Genussmittel[2]*	*Sanitätsartikel* *Schnittblumen* *Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen* *Zeitungen/Zeitschriften* *Zoologische Artikel, lebende Tiere*
Bekleidung *Bettwaren[3]* *Bild- und Tonträger* *Bücher* *Camping- und Outdoorartikel[4]* *Computer und Zubehör* *Elektrogroßgeräte* *Elektrokleingeräte* *Fotoartikel* *Glas/Porzellan/Keramik[5]* *Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle* *Haushaltswaren[6]* *Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche* *Hörgeräte* *Kinderwagen*	*Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel* *Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen* *Lampen, Leuchten, Leuchtmittel* *Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme* *Musikinstrumente und Zubehör* *Optik, Augenoptik* *Papier, Büroartikel, Schreibwaren* *Schuhe* *Spielwaren* *Sportartikel/Sportgeräte[7]* *Sportbekleidung* *Sportschuhe* *Telekommunikation und Zubehör* *Uhren, Schmuck* *Unterhaltungselektronik und Zubehör*
nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Anglerartikel und Waffen[8] *Bauelemente, Baustoffe[9]* *Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)* *Eisenwaren/Beschläge* *Elektroinstallationsmaterial* *Erotikartikel* *Fahrräder und technisches Zubehör* *Farben/Lacke* *Fliesen* *Gartenartikel und -geräte[10]* *Kamine/Kachelöfen*	*Kfz-[11], Caravan-[12] und Motorradzubehör* *Maschinen / Werkzeuge* *Matratzen* *Möbel[13]* *Pflanzen/Samen* *Rollläden/Markisen* *Sanitärartikel* *Sportgroßgeräte[14]* *Tapeten* *Teppiche (Einzelware)*
bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika	

Erläuterungen:
1. *inkl. Wein/Sekt/Spirituosen*
2. *inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren*
3. *Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner*
4. *zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)*
5. *Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße*
6. *Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln*
7. *Sportartikel/-geräte ohne Sportgroßgeräte*
8. *inkl. sonstigen Jagdartikeln; ohne Schuhe und Bekleidung*
9. *inkl. Holz*
10. *Gartengeräte und -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör*
11. *Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze*
12. *zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen*
13. *Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen sowie antike Möbel*
14. *Sportgroßgeräte umfassen u. a. Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Facheinzelhandel mit Sportbooten, Yachten)*

e) In dem Fahrradfachmarkt sind zudem ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- die, für den Einzelhandelsbetrieb notwendigen Lagerräume inklusive der Anlieferung,
- eine Werkstatt,
- Büro- und Technikräume,
- Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang.

f) Werbeanlagen sind in dem sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel ausschließlich wie folgt zulässig:
- Zulässig ist ein Werbepylon von maximal 11 m Höhe, 3 m Breite und 3 m Tiefe.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

g) Abweichend von 1.1.1 und Buchstabe a) sind bis zu 64 Stellplätze für das mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet zulässig.

Begründung:
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 verbindende Treppen und Aufzüge).

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können sowie einsehbare Flächen, die nach der Rechtssprechung der Verkaufsfläche zuzurechnen sind.

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).

Der geplante Einzelhandelsbetrieb dient dem Verkauf von Fahrrädern und technischem Zubehör, das der Ausübung des Fahrradfahrens und damit verbundener Sportarten dient.

Hierzu zählt der Verkauf verschiedener Arten von Fahrrädern z.B. elektrisch unterstützter Fahrräder wie E-Bikes und Pedelecs.

Das technische Zubehör umfasst Artikel, die dem Fahrradfahren zugeordnet sind, wie Transportsysteme für Fahrräder, Fahrradtechnik einschließlich Dynamos und batteriebetriebener Beleuchtung, Fahrradreifen, Anbau- und Zubehörteile für Fahrräder, Reparatur- und Pflegemittel für Fahrräder sowie Fahrradtaschen und -rucksäcke.

Zur sportlichen Ergänzung werden Sportgroßgeräte wie Heim- und Crosstrainer und Fitnessgeräte angeboten.

Das Sortiment dient der Bereitstellung aller für das Fahrradfahren notwendigen Geräte und Hilfsmittel sowie der Bereitstellung von Zubehörartikeln, die typischerweise von Radsportlern verwen-

det werden.

Mit der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze auf 6.000 m² wird eine schleichende Umnutzung von Nebenflächen verhindert. Im Rahmen der Gesamtabwägung trägt die Verkaufsflächenobergrenze zum Schutz konkurrierender Nutzungen in Leipzig und zur Erhaltung der Vielfalt des Angebotes im Stadtgebiet bei.

Waren, die diesen beschriebenen Bezug nicht aufweisen, werden mit einer Verkaufsflächen-Obergrenze von 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt, um die Leipziger Leitziele für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zur Stärkung der Funktion als Oberzentrum und zur Weiterentwicklung des Stadtzentrums zu unterstützen. Die Flächen-Obergrenze von 800 m² entspricht der Grenze zur Großflächigkeit.

Zu den o.g. Waren, welche mit einer Flächen-Obergrenze von 800 m² festgesetzt sind, zählt Fahrradbekleidung für verschiedene Witterungsverhältnisse zur Nutzung der Fahrräder sowie zur Ausübung der verschiedenen Fahrradsportarten. Neben der Bekleidung werden Fahrradzeitschriften und -reiseführer sowie Sportnahrung wie Energieriegel und Getränkepulver zur Mitnahme beim Fahrradfahren angeboten.

Dem Integrationsgebot in Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013 zufolge ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Standort „Alte Messe“ liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig. Entsprechend wurden die zentrenrelevanten Sortimente, abgeglichen an der Leipziger Sortimentsliste“, auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² begrenzt. Damit wird eine summarische Erfüllung des Integrationsgebotes abgesichert und somit eine Konformität zu den Zielen der Raumordnung gewährleistet.

Neben der Verkaufsfläche sind weitere Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Fahrradmarktes dienen. Die Notwendigkeit verdeutlicht sich durch den üblichen Verkaufsablauf. Der Kunde sucht sich zusammen mit dem Verkaufsberater sein Fahrrad innerhalb der Ausstellung aus. Dabei hat er die Möglichkeit, sein Fahrrad nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen zusammenzustellen und von der Werkstatt montieren zu lassen. Im Anschluss wird das entsprechende Fahrrad vom Lager in die Werkstatt gegeben. Hier wird das Fahrrad montiert und gegebenenfalls mit An- oder Umbauten entsprechend dem Kundenwunsch fertiggestellt. Die Werkstatt kann durch den Kunden nicht betreten werden. An der Fahrradausgabe, die sich vor dem Eingang zur Werkstatt befindet, wird das fertig montierte Fahrrad an den Kunden übergeben. Der Kunde kann sein Fahrrad hier abholen, es auf der vorgesehenen Teststrecke testen und den Kauf an der Kasse abschließen.

Außerdem sind die für den Fahrradeinzelhandel notwendigen Lagerräume sowie die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Technikräume zulässig. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenn diese dem Fahrradeinzelhandel deutlich untergeordnet sind.

Der Werbepylon ist notwendig um die Hauptnutzung an der Straße des 18. Oktober präsentieren zu können. Es ist vorgesehen den Pylon im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu errichten. Die zulässigen Maße liegen unterhalb der Gebäudehöhen im Gebiet.

Das sonstige Sondergebiet soll nicht als potentielle Fläche für das Aufstellen von Werbeanlagen ohne Zusammenhang mit der auf den Flächen stattfindenden gewerblichen Nutzung dienen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes und werden deshalb ausgeschlossen.

Zur Konzentration der Stellplatzflächen wird im Sondergebiet eine Fläche für oberirdische Stell-

plätze festgesetzt in der Stellplätze sowohl für den Fahrradfachmarkt als auch für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet untergebracht werden können (näheres siehe Kap. 13).

Planzeichnung
Es wird zeichnerisch ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Textfestsetzung Nr. 1.2.1
Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Gewerbebetriebe aller Art,

b) öffentliche Betriebe,

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

d) Anlagen für sportliche Zwecke,

e) Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:
Mit den Festsetzungen wird der für das Baugebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Baugebiet ausgerichtet. Die Stadt Leipzig hat aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich ein berechtigtes Interesse an der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Ziel ist es, die genannten Nutzungsarten zu etablieren und damit dem Ziel des städtebaulichen Rahmenkonzeptes zu entsprechen. Darin wird für den Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes das Ziel verfolgt, möglichst Nutzungen anzusiedeln, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützen und das Life Scienes Cluster befördern.

Textfestsetzung Nr. 1.2.2
Anlagen für soziale Zwecke sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt) ausnahmsweise zulässig.

Begründung:
Die BauGB-Novelle 2014 II hat durch eine Ergänzung planungsrechtlicher Vorschriften die erleichterte Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ermöglicht. Diese beinhaltet neue Regelungen, die einzelne Vorschriften des BauGB und der BauNVO für die erleichterte Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden öffnet. Nach § 246 Abs. 10 BauGB kann bis zum 31. Dezember 2019 in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind.

Die Festsetzung steht also der derzeitigen Nutzung der Pavillons als Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nicht entgegen.

Weiterhin soll den einzuhaltenden Rahmenbedingungen bzgl. des Schallschutzes und der Verträglichkeit gegenüber schutzwürdigen Nutzungen entsprochen werden. Eine Prüfung soll im Einzelfall vorgenommen werden und kann bei positivem Ergebnis zur Zulässigkeit solcher Nutzungen als Ausnahme führen.

Textfestsetzung Nr. 1.2.3
Unzulässig sind:

a) Einzelhandelsbetriebe,

b) Lagerhäuser,

c) Lagerplätze,

d) Tankstellen,

e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

f) Vergnügungsstätten,

g) Anlagen für kirchliche Zwecke,

h) Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung:

Grundsätzlich wird für den Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes das Ziel verfolgt, möglichst Nutzungen anzusiedeln, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützen und das Life Scienes Cluster befördern.

Einzelhandelsbetriebe werden generell ausgeschlossen, um Entwicklungen zu vermeiden, die städtebaulich negative oder gar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Leipzigs nach sich ziehen würden. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie der im STEP Zentren vorgesehenen Zentrenstruktur in Leipzig.

Die gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Lagerhäuser und Lagerplätze“ sowie „Tankstellen“ werden grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind von ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht mit der angestrebten städtebaulichen Qualität des Gebiets zu vereinbaren. Beabsichtigt ist vielmehr die Ausbildung einer möglichst geschlossen wirkenden Gebäudekante entlang der anliegenden Verkehrsflächen.

Wohnungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden von der Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da gewerbliche Nutzungen durch benachbarte Wohnungen in ihrem Betrieb sehr stark beschränkt werden.

Weiterhin soll den einzuhaltenden Rahmenbedingungen bzgl. des Schallschutzes und der Verträglichkeit gegenüber schutzwürdiger Nutzungen entsprochen werden. Demnach werden die genannten Nutzungen, die dem Ziel nicht entsprechen, ausgeschlossen.

Die gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ werden grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Gebietscharakter stark einseitig geprägt und in der Folge die Flächenvorhaltung für die gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.

Für Anlagen für kirchliche Zwecke besteht am Standort Alte Messe kein Bedarf, da in der direkten bzw. näheren Umgebung keine Wohngebiete vorhanden sind, die einen Bedarf generieren.

Darüber hinaus soll das gewerbliche Baugebiet nicht als potentielle Flächen für das Aufstellen von Werbeanlagen ohne Zusammenhang mit der auf den Flächen stattfindenden gewerblichen Nutzung dienen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.

12.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung
Im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel wird die Grundflächenzahl 0,6 (GRZ 0,6) festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel ist eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel ist gemäß Planeinschrieb eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 156,50 m über NHN zulässig.
[§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO]

Textfestsetzung Nr. 2.1
Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:
Ziel ist eine optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der GRZ Rechnung getragen. Dies ist erforderlich, um die notwendigen baulichen Anlagen komprimiert am Standort zu verorten.

Durch den Hauptbaukörper bleibt die zulässige GRZ von 0,6 eingehalten und wird sogar unterschritten.

Aus dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs als auch aufgrund der Zielstellung der denkmalgerechten Sanierung des Bestandsgebäudes ergibt sich die Notwendigkeit die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet zu überschreiten.

Um dem notwendigen Stellplatzbedarf gerecht zu werden, ist eine Stellplatzanlage im Baugebiet vorgesehen. In Summe werden gemäß Freiraumkonzept ca. 17.300 m² durch den Hauptbaukörper und die erforderliche Stellplatzanlage versiegelt. Dies entspricht ca. 88% des Baugebietes. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für sonstige Sondergebiete nach §19 Abs. 4 BauNVO begründet sich wie folgt:

1. Die denkmalgeschützte Halle 15, deren Dimension im Verhältnis zum Grundstück überdurchschnittlich ist soll gesichert und erhalten werden.
2. Die Sicherung der erforderlichen Stellplätze. Diese sind wie im Kap. 9.3.1 beschrieben schon mit allen möglichen Abschlägen auf das notwendige Mindestmaß reduziert worden.
3. Die Bestandssituation weist einen höheren Versiegelungsgrad auf als durch die Planung erzeugt wird. Damit sind die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nicht nur als geringfügig zu bewerten sondern werden verbessert.
4. Eine Reduzierung der GRZ hätte zur Folge, dass die zweckentsprechende Grundstücksnut-

zung als Fahrradfachmarkt wesentlich erschwert werden würde.

Alle betroffenen Flächen sind also bereits auf das nötigste Maß reduziert, um den Betrieb gewährleisten zu können. Eine weitere Reduzierung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) werden nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet SO Fahrradeinzelhandel weist heute aufgrund der bestehenden Gebäude, Wege und teilversiegelten, stark verdichteten Schotterplatzbereiche einen Versiegelungsgrad von ca. 98 % auf. Mit Umsetzung der Planung kann der Zustand verbessert werden. Dabei ist vorgesehen ca. 10 % der Flächen zukünftig zu entsiegeln.

Mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die denkmalgeschützte Halle in ihren historischen Ausmaßen planungsrechtlich gesichert. Die Halle wird entsprechend der Planung in ihren ursprünglichen eingeschossigen Zustand umgebaut.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich aus der Erhaltung der ehemaligen Messehalle 15 ergeben. Die außerhalb der Baugrenze befindlichen nachträglich errichteten Kopfbauten werden zurückgebaut.

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der architektonischen Konzeption der zu sanierenden Halle 15. Für den Erhalt der Halle wird mit 156,5 m ü NHN eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m festgesetzt. Dabei ist genügend Spielraum vorhanden, um notwendige Sanierungsmaßnahmen bis zum First der Sheddachkonstruktion durchführen zu können. Mit der Kombination der Höhenfestsetzung und der Definition der überbaubaren Grundstücksfläche in Form der Festsetzung von Baugrenzen wird eine Gebäudekubatur gesichert, die den Anforderungen des Fahrradmarktes gerecht wird, sich städtebaulich in die Umgebung einfügt und den Erhalt der denkmalgeschützten Halle 15 ermöglicht.

Planzeichnung
Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Im Gewerbegebiet ist eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt.
[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Im Gewerbegebiet ist gemäß Planeinschrieb die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß von „III - VI“Geschosse festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO]

Im Gewerbegebiet ist gemäß Planeinschrieb die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von als Mindest- und Höchstmaß von „147,0 bis 150,50 m über NHN“ festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO]

Begründung:
Ziel ist eine optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze der GRZ Rechnung getragen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, in welcher Form die Fläche des Gewerbegebietes, das gegenwärtig durch zwei Pavillonbauten geprägt wird, zukünftig entwickelt werden kann. Aus diesem Grund wurden für die zukünftige Gestaltung des Vorbereichs der Halle 15 städtebauliche Varianten vorgeschlagen, die zum einen den Erhalt der Pavillons und zum anderen den Abriss und eine anschließende Neubebauung mit einem zeitgemäßen Maß baulicher Nutzung aufzeigen.

Durch die obere Denkmalbehörde wurde bestätigt, dass keine Unterschutzstellung der zwei Pavillons notwendig ist. Entsprechend dem „Strategiepapier 2013 Alte Messe“ ist nun beabsichtigt, die im sogenannten Kernbereich der Alten Messe liegenden Flächen der zwei Pavillonbauten an der Straße des 18. Oktober zu nutzen um den Forschungs- und Entwicklungsstandort zu unterstützen. Mit einem Neubau in Form z. B. eines Institutsgebäudes wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der Baulinie wird dem Ziel entsprochen, an der Straße des 18. Oktober eine städtebauliche Raumkante zu schaffen. Diese orientiert sich an dem Nachbargebäude der Deutschen Bundesbank. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, um zum einen die Neubauvariante umsetzen zu können, aber auch die Möglichkeit offen zu halten, die bestehenden Pavillons erhalten zu können. Die Festsetzung der Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen richtet sich für das Höchstmaß ebenfalls nach dem Nachbargebäude, der Deutschen Bundesbank, für das Mindestmaß an der nordwestlich vorhandenen und nördlich geplanten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“) und ermöglicht somit eine städtebaulich sinnvolle Kubatur.

Textfestsetzung Nr. 2.2
Auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:
Die Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe durch technische Aufbauten bis zu maximal 5,0 m als Ausnahme nach Einzelfall-Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen ist zulässig, damit bei Bedarf und technologischer Notwendigkeit die zulässige Gebäudehöhe punktuell überschritten werden kann. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die Architektur nicht gegenüber den technischen Anlagen in den Hintergrund gerät und die generelle Beschränkung städtebaulich sinnvoll bleibt. Das maximale Maß von 5,0 m ermöglicht, die vorhandene Antennenanlage weiter betreiben zu können.

13. Oberirdische Stellplätze

Textfestsetzung Nr. 3
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:
Die Fläche für die oberirdischen Stellflächen ist größer als für die insgesamt 148 oberirdischen Stellplätze (sonstiges Sondergebiet + Gewerbegebiet) benötigt wird. Dies soll der Entwicklung des Areals eine gewisse Flexibilität bei der Wahl der Lage der Stellplätze ermöglichen.

Gemäß Erschließungskonzept werden die für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Fahrradeinzelhandel erforderlichen 84 Stellplätze inkl. zwei Behindertenstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang oberirdisch vor der Halle angeordnet.

Für das Gewerbegebiet und einer voraussichtlichen Nutzung als Forschungs- und Entwicklungs-

standort sowie der Möglichkeit einer gastronomischen Einrichtung werden möglicherweise bis zu ca. 140 Stellplätze erforderlich. Dies basiert neben der Nutzung auf einer Bruttogeschossfläche, die sich an der Deutschen Bundesbank orientiert (12.250 m²). Bei der gastronomischen Einrichtung wurde von einer maximalen Größe von 500 m² ausgegangen.

Es werden 64 Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche oberirdisch verortet. Die übrigen Stellflächen (76 Stellplätze) sollen in einer Tiefgarage unterhalb des Neubaus untergebracht werden.

	Fahrradeinzelhandel	**Gewerbegebiet**	**Summe**
Stellplätze oberirdisch	84	64	148
Stellplätze unterirdisch	0	76	76
Stellplätze insgesamt	84	140	224

14. Anschluss an die Verkehrsflächen

Planzeichnung
Es sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Textfestsetzung Nr. 4
Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:
Für den Kundenverkehr sind zwei Ein- bzw. Ausfahrten geplant. Eine von der Straße des 18. Oktober (Hauptzufahrt) sowie eine untergeordnete Zufahrt von der Szendreistraße. Der erforderliche Anlieferungsverkehr für das sonstige Sondergebiet erfolgt über die Puschstraße. Das Gewerbegebiet kann über die Straße des 18. Oktober beliefert werden. Die innere Erschließung wird durch die geplanten Stellplatzanlagen für beide Baugebiete gegliedert.

Die zur Durchführung und Realisierung des geplanten Bauvorhabens notwendigen Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen des Straßennetzes sind über entsprechende Erschließungsverträge sicherzustellen. Dies betrifft eine Anpassung an der Puschstraße im Einfahrbereich an der Südostseite der Messehalle 15. Nach jetzigem Kenntnisstand ist für den Anlieferverkehr ein Stellplatz zurückzubauen und der Bord entsprechend anzupassen. Weiterhin sind vorhandene baulich abgesetzte Gehwegnasen zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

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

Textfestsetzung Nr. 5.1
Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut oder als Fahrgassen beansprucht werden, sind ausschließlich helle Oberflächenbeläge zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Mit der Festsetzung kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Die Verwendung eines hellen Belags im Bereich des Vorplatzes, der Hauptzufahrt und der Stellplätze trägt zur Minimierung einstrahlungsbedingter Aufheizung der Bodenoberfläche bei. Die Fahrgassen um die Stellplätze werden wegen der starken Fahrzeugbewegungen und den da-

mit einhergehenden Geräuschen in Asphalt hergestellt.

Textfestsetzung Nr. 5.2
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, zu mindestens 20 % auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:
Gemäß Entsorgungskonzept (Kap. 9.3.2) werden 80 % des anfallenden Niederschlagswassers technisch über das Leitungsnetz der Leipziger Wasserwerke abgeführt.

Die Herstellung von unversiegelten Freiflächen, die Ausführung der PKW-Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien und andere Minimierungsmaßnahmen gewährleisten die benötigte Rückhaltung und tragen zur Verbesserung des Zustandes des Schutzgutes Boden bei. Gegenüber der Bestandssituation (ca. 98 % Versiegelung bzw. Starkverdichtung/Teilversiegelung) erfährt das Gebiet mit Umsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung sondern eine Verbesserung in Hinblick auf den Boden. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

16. Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Flächen

Planzeichnung
In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten zu belasten sind.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:
Ziel ist es, die bestehende öffentliche Durchwegung zwischen Puschstraße und Straße des 18. Oktobers dauerhaft zu sichern. Dies erfolgt zugunsten der Allgemeinheit die zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad das Grundstück quert.

Über die Errichtung von Pollern wird sichergestellt, das der motorisierte Verkehr sich auf den Bereich der Stellplätze begrenzt. Bis auf die Befahrung zugunsten der Anlieferung sollen die Flächen frei vom motorisierten Verkehr bleiben. Die Standorte der Poller werden hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

17. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textfestsetzung Nr. 6.1
Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 40 Bodendecker je angefangene 10 m² zu bepflanzender Fläche. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Planfestsetzung
In der Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Textfestsetzung Nr. 6.2
Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gilt:

a) Es sind mindestens 14 standortgerechte großkronige hochstämmige Laubbäume einer Art (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) in orthogonalem Raster über die gesamte Fläche verteilt zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Abweichend ist die Errichtung des Werbepylons zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Textfestsetzung Nr. 6.3
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen sind zu 30% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Textfestsetzung Nr. 6.4
Im Gewerbegebiet ist je angefangene 250 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:
Mit der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wird eine innere Durchgrünung des Baugebietes gesichert. Auf der Fläche zum Anpflanzen soll ein Baumpaket als städtebaulich-räumliches Element die Bauflucht der Straße des 18. Oktobers unterstützen, wodurch dem Rahmenkonzept der Alten Messe und der Bildung von Raumkanten entsprochen wird. Zugleich werden gemäß Pflanzempfehlung (s. Anhang II) Baumarten vorgeschlagen, die für die stadtklimatisch anspruchsvolle Lage zwischen großen Gebäuden besonders geeignet sind und eine gute Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel erwarten lassen. Auf Grund der exponierten Lage werden ebenfalls Baumarten vorgeschlagen, die nicht heimisch sind, jedoch in hohem Maße aktuell und zukünftig standortgerecht sind. Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Der Schattenwurf der Großbäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und ist gleichzeitig mit einer Komfortwirkung für die Nutzer (vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlagen) verbunden. Es werden weiterhin wahrnehmbare flächige und punktuelle Rasen- und Gehölzflächen geschaffen. Damit verbessern sie die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild. Die Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden.

Textfestsetzung Nr. 6.5
Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5 ° auf mindestens 50 % der Dachfläche auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begrünung:
Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Le-

bensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Die Beschränkung auf mindestens die Hälfte der Dachflächen wurde vorgenommen, um auf den verbleibenden Teilen der Dachflächen z.B. Anlagen zur Sonnenenergienutzung errichten oder die Dachflächen für technische Elemente nutzen zu können. Eine extensive Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm wurde gewählt, um die statischen Anforderungen an die Dachkonstruktion nicht unverhältnismäßig stark zu erhöhen. Dennoch wird dadurch eine erfolgreiche Begrünung mit z.B. trockenresistenten Pflanzenarten ermöglicht.

18. Örtliche Bauvorschriften

Textfestsetzung Nr. 7.1
Im Plangebiet sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

Begründung:
Üblich sind in den angrenzenden Gebieten der Alten Messe flach geneigte Dächer bis zu 5°. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachlandschaft wird diese Dachform auch in diesem Teil festgesetzt.

Textfestsetzung Nr. 7.2
Auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

Begründung:
Die Regelung der örtlichen Bauvorschrift neben der Überschreitungszulassung im bauplanungsrechtlichen Sinne (Textliche Festsetzung Nr. 2.2) ist erforderlich für den Fall, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird. Dann würde eine Situation entstehen können, bei der die benannten Aufbauten höher als die 5 m über die Dachfläche hinausragen. Es wird damit eine mit der realisierten Gebäudehöhe "mitschwimmende" Grenze für die Aufbauten definiert.

Textfestsetzung Nr. 7.3
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 2 SächsBO]

Begründung:
Um der Messehalle 15 als Denkmal zu entsprechen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, ist die Werbung am Standort zu regeln ohne in besonderer Weise unverhältnismäßig aktiv oder aggressiv zu wirken. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegendem Licht ausgeschlossen.

Für den neuen Fahrradfachmarkt sind mehrere Werbeanlagen vorgesehen, die auch in Form eines Werbekonzeptes Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden.

Die Werbeanlagen tragen dem legitimen Werbeinteresse der Nutzungen Rechnung, indem damit die Kunden auf die Lage aufmerksam gemacht werden.

19. Nachrichtliche Übernahmen

Die Halle 15 unterliegt gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz. In

Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig hat die Instandsetzung und der Umbau nach denkmalpflegerischen Maßstäben zu erfolgen.

Begründung:
Die Halle 15 wird auch aus Gründen des Denkmalschutzes weiterhin gesichert und erhalten. Die Denkmalschutzbelange wurden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

20. Flächenkalkulation

	Grundfläche in m²	Anteil Gesamt
Geltungsbereich	23.170	100,00%
Sonstiges Sondergebiet	**19.500**	**84,00%**
Überbaubare Grundstücksfläche	10.374	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.126	
Gewerbegebiet	**3.670**	**16,00%**
Überbaubare Grundstücksfläche	2.936	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	734	

21. Kosten für die Stadt Leipzig

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten.

Auch die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie für sämtliche erforderliche Gutachten und Fachplanungen werden durch den Vorhabenträger getragen.

Leipzig, 29.02.2017

gez.
i.V. St. Heinig
Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang I: Hinweise

Archäologie

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Natürliche Radioaktivität

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 17.07.2015 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Im Rahmen der weiteren-Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

Verwendung von Regenwasser

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist zu beachten, dass Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. In diesem Zusammenhang wird auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung", Pkt. 9 bzw. das Technische Regelwerk Abwasserableitung (01/2007) Pkt. 3.10 verwiesen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Großkronige Bäume (Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer saccarinum	Silber-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane

Bodendeckerstauden (Textliche Festsetzung Nr. 6.1):

Epimedium x warleyense	Elfenblume
Geranium spec.	Storchenschnabel Arten
Omphalodes verna	Vergissmeinnicht
Vinca spec.	Immergrün Arten
Brunnera macrophylla	Kaukasusvergissmeinnicht
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Teucrium chamaedrys	Zwerg-Gamander

Baumpaket (Textliche Festsetzung Nr. 6.2)

Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche 'Raywood'
Gingko biloba 'Princeton Sentry'	Säulen-Fächerbaum
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gletitschie
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Schnurbaum
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Quercus robur 'palustris	Sumpfeiche

Sträucher (Textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Die zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange im B-Plan berücksichtigt?

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im B-Plan berücksichtigt?

3. Aus welchen Gründen wurde der B-Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum B-Plan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der
  - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
  - die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).
- Die Ermittlung zu den Umweltbelangen erfolgte in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad:
  - Umweltbelang Boden / Altlasten: siehe Kapitel 7.2.1 der Begründung
  - Umweltbelang Klima / Luft: siehe Kapitel 7.2.2 der Begründung
  - Umweltbelang Pflanzen: siehe Kapitel 7.2.3 der Begründung
  - Umweltbelang Tiere: siehe Kapitel 7.2.4 der Begründung
  - Umweltbelang Menschen: siehe Kapitel 7.2.5 der Begründung
  - Umweltbelang Wechselwirkungen: siehe Kapitel 7.2.6 der Begründung

    Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen waren erforderlich zu:
  - Umweltbelange Wasser, Landschaft, Erholungspotential, Kulturgüter und sonstige Sachgüter (siehe Kapitel 7.1.3 der Begründung)
- Zur vertiefenden Untersuchung der Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt wurden folgende Fachgutachten angefertigt:
  - Bodengutachten
  - Schallgutachten
  - Verkehrsgutachten
  - Artenschutzprüfung
- Gem. § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG wurde für diesen B-Plan ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Inhalte ökologische Grundlage für diesen B-Plan sind.

Für diesen B-Plan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1.2.4 der Begründung).

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt auf Basis einer Flächenbilanz unter Beachtung der vorhandenen Biotope auf Seiten des Bestandes und der für den gesamten Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl auf Planungsseite.

Mit Durchführung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt vom 30.06.2015 bis zum 17.07.2015.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung vom 12.07.2016 bis zum 11.08.2016.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung vom 07.02.2017 bis zum 21.02.2017.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die frühzeitige Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2015.

Mit Schreiben vom 27.06.2016 wurden die TöB zur Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert.

Mit Schreiben vom 02.02.2017 wurden die TöB erneut zur Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert.

2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

Von folgenden genannten TöB führten die Hinweise zum Entwurf zu einer inhaltlichen Anpassung des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 8 der Begründung):

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landesdirektion Sachsen
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Mit der erneuten Beteiligung stimmten unter anderem die o.g TöB dem geänderten Entwurf zu.

3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

3.1 In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

- der B-Plan wird nicht aufgestellt (Nichtdurchführung der Planung)

3.2 Prüfung und Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen eines Fahrradeinzelhändlers, die denkmalgeschützte ehemalige Messehalle 15 für den Fahrradfachhandel zu nutzen.

Die Planung erfolgte weiterhin mit dem Zweck, die Verträglichkeit des beabsichtigten Vorhabens am Standort Alte Messe Leipzig nachzuweisen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante entwickelt. Vorherige Planungsvarianten bzgl. der Verkaufsflächengröße und Sortimentzusammensetzung wurden im Planungsverlauf verworfen.

Mit der Umsetzung des B-Planes in der vorliegenden Form wird die Entwicklung des Gebietes zu einem Einzelhandelsstandort mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Fahrrädern und technischem Zubehör ermöglicht und den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Im Ergebnis dieser Betrachtung und der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange stellen die anderweitigen Planungsmöglichkeiten keine Planungsalternative zu der vorliegenden Planung dar. Mit der vorliegenden Planung werden die privaten Interessen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes als Revitalisierung der Bestandssituation in geeigneter Weise berücksichtigt.