

# Teil A: Planzeichnung



# Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 498, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

- I. Festsetzungen**
- Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- [§ 12 Abs. 3a V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]
- 1 Art der baulichen Nutzung**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 1.1** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt  
[§ 11 Abs. 3 BauNVO]
- 1.1.1** Das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, dient der Unterbringung eines großflächigen Baumarkts mit Gartenfachmarkt und Drive-in-Einrichtung zum Verkauf von Baustoffen.
- 1.1.2** Für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, gilt:
- a) Ausschließlich zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt inklusive Baustoff-Drive-in mit einer Verkaufsfläche von max. 15.000 m<sup>2</sup>, davon
    - Baumarkt 8.000 m<sup>2</sup>
    - Gartenmarkt 5.000 m<sup>2</sup>
    - Baustoff-Drive-in 2.000 m<sup>2</sup>
  - b) Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig:
    - Bauelemente, Baustoffe (inkl. Holz)
    - Bodenbeläge, Teppiche
    - Eisenwaren/Beschläge
    - Elektroinstallationsmaterial
    - Farben/Lacke
    - Fliesen
    - Maschinen/Werkzeuge
    - Pflanzen/Samen
    - Sanitärartikel
    - Tapeten
  - c) Ergänzend zum Kernsortiment nach b) sind ausschließlich bau- und gartenfachmarkttypische Randsortimente zulässig.
  - d) Randsortimente nach c), bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste handelt, dürfen nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> angeboten werden. Im Einzelnen werden folgende Höchstmaße festgesetzt:
    - Aquaristik/Tierbedarf 300 m<sup>2</sup>
    - Lampen/Leuchten/Elektro 250 m<sup>2</sup>
    - Bilder/Deko/Basteln 220 m<sup>2</sup>
    - Heimtextilien 30 m<sup>2</sup>
  - e) Es ist ein Gastronomiebetrieb (Imbiss) zur Kundenversorgung mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.
  - f) Es ist ein Mietcenter für Bau- und Heimwerkermaschinen zulässig.
- 1.1.3** Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.  
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]
- 2 Stellplätze**  
[§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]
- Im Plangebiet sind insgesamt 396 Kfz-Stellflächen zu errichten, einschließlich Sonderstellplätze für spezifische Nutzergruppen (z.B. Elektrofahrzeuge, Motorräder, Menschen mit Behinderung). Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- 4.1 Habitattflächen**  
Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Habitattflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke anzulegen. Sie sind dazu als extensive, magere Flächen mit schütterer Vegetationsbedeckung zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden, Gehölzanzpflanzungen sind unzulässig.
- 4.2 Versickerung**  
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- 4.3 Artenschutz**
- 4.3.1 Kfz-Stellplätze mit Schotterrasendecke**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze sind in einem Umfang von mindestens 860 m<sup>2</sup> die an der westlichen und südwestlichen Flächengrenze befindlichen Stellplätze als Schotterrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.
  - 4.3.2 Fledermaus-Spaltenquartiere**  
Es sind mindestens 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse fachgerecht an den Südostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in mindestens 4,0 m Höhe in beruhtigen Bereichen (keine angestrichelten Flächen) zu integrieren.
  - 4.3.3 Mauersieger-Koloniekästen**  
Es sind mindestens 10 Brutplätze als Koloniekästen an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in beruhtigen Bereichen (keine angestrichelten Flächen) fachgerecht zu integrieren.
  - 4.3.4 Nischenrührer-Kästen**  
Es sind mindestens 10 Halbhöhlen-Kästen in geeigneten Bereichen der Nord- und Ostfassaden der Gebäude in mindestens 2,0 m Höhe fachgerecht zu integrieren.
  - 4.3.5 Fledermaus-Quartierkästen**  
Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 2 Flachkästen und 3 Rundkästen an aus dem Bestand verbliebenen Gehölzen in mindestens 4,0 m Höhe fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 4.3.6 Kleinvogel-Kästen**  
Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 4 Halbhöhlen- und 10 Höhlenbrüterkästen für Kleinvögel fachgerecht in mindestens 2,0 m Höhe anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 4.3.7 Gehölzbiotop**  
Die in der Planzeichnung mit M 2 bezeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Gehölzbiotop dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölzanzpflanzungen sind nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zulässig.
  - 4.3.8 Erhalt höhlenreicher Einzelbäume**  
Die in der Planzeichnung als besonders geschützte Biotop nachrichtlich übernommenen höhlenreichen Einzelbäume sind zu erhalten. Sie sind auch über ihren natürlichen Abgang hinaus als stehendes Totholz zu belassen. Danach ist das Totholz vor Ort bis zum Abschluss der natürlichen Zerfallsphase zu belassen.
  - 4.3.9 Totholzpyramiden als Ersatz für höhlenreiche Einzelbäume**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche sind aus den Stämmen und Großästen der im Rahmen des Vorhabens zu fallenden höhlenreichen Einzelbäume mindestens drei Totholzpyramiden fachgerecht aufzustellen und bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.
- 4.4 Dachbegrünung**  
Die in der Planzeichnung mit M 5 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für Belichtungsbänder/Licht- und Rauchschutzzuführungen sowie Technikaufbauten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Planzeichenerklärung**  
[entsprechend PlanZV]
- I. Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt  
[§ 11 BauNVO]
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO]
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 0,8  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
- max. GH 18,5 m** Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal, hier z. B. 18,5 m  
Bezugshöhe ist 129,39 m ü. NHN  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- 3 Baulinien, Baugrenzen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Baulinie**  
[§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO]
  - Baugrenze**  
[§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]
- 4 Verkehrsflächen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - Ein- und Ausfahrten**
- 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
  - 7 Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
  - GF 1** Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 der Gemarkung Thonberg sowie mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
  - GF 2** Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
  - St** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
  - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
- II. Nachrichtliche Übernahmen**  
[§ 9 Abs. 6 BauGB]
- D** Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt  
[§ 9 Abs. 6 BauGB]
  - B** Erhalt besonders geschütztes Biotop gem. § 21 SächsNatSchG
- III. Darstellungen ohne Normcharakter**
- D** Höhe 129,39 m ü. NHN
  - B** Bezugshöhe in Metern über NHN
  - M 1** Bezeichnung einer gründerzeitlichen Maßnahme, z.B. M 1 (s. Teil B: Text)
  - ⊕** Lage Poller
  - 9,0** Bemaßung in Meter, z.B. 9,0
- Erläuterung Nutzungsschablone**
- Baugebietskategorie**
  - GRZ**
- IV. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)**
- 119** Gebäude mit Hausnummer, z.B. 119
  - 159** Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
  - 159** Flurstücksnummer, z.B. 159/35

- 4.5 Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.
- 4.6 Befestigung von Oberflächen**  
Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sind ausschließlich helle Oberflächen zulässig.
- 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- 5.1 Bepflanzung von Stellplätzen**  
Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbäum (Stammumfang mindestens 18-20 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 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Magerrasen**  
Die mit M 3 bezeichnete Fläche ist als Magerrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölz sind unzulässig.
- 5.3 Fassadenbegrünung**  
Die nach Südosten zu der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche orientierte Fassadenseite ist auf einer Länge von mindestens 50 m mit Kletterpflanzen (Pflanzenabstand maximal 1,0 m) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- Für die Auswahl der Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf Anhang II: Pflanzempfehlungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- 6.1 Hecke parallel zur Richard-Lehmann-Straße**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 4 bezeichneten Fläche ist die bestehende Hecke bis zu einer Wuchshöhe von mindestens 1,1 m zu erhalten und zu pflegen. Fehlstellen sind mit standortgerechten, schnittgeeigneten Laubbauarten zu ergänzen. Der Baumbestand entlang der Hecke ist zu erhalten.
- 6.2 Fläche an der Mauer zur Richard-Lehmann-Straße**  
Der innerhalb der in der Planzeichnung mit M 6 bezeichneten Fläche vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten. Eine Ausbreitung der im Gehölzstreifen vorhandenen Brombeere auf die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichnete Fläche ist zu unterbinden.
- 7 Örtliche Bauvorschriften**  
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]
- 7.1 Dachgestaltung**  
Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installionstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig. Dachflächen, die frei von Begrünung, Aufbauten und Belichtungsbändern sind, sind in heller Farbgebung auszuführen.
- 7.2 Fassadengestaltung**  
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden sind:
  - Sichtbeton
  - Blech
  - Glas
 Zulässige Farben für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden sind:
  - Weißaluminium (RAL 9006)
  - Graualuminium (RAL 9007)
  - Anthrazitgrau (RAL 7016)
  - Graufarbe
- 7.3 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

**Ausfertigung**  
Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, bestehend aus:  
- Teil A: Planzeichnung  
- Teil B: Text  
- Teil C: Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
- Teil D: Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes,  
als Satzung beschlossen.  
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der jeweils geltenden Fassung.  
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.  
Leipzig, den 22.8.21  
Burkhard Jung  
Oberbürgermeister

**Planunterlagen**  
Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand von 2021, überein.  
Leipzig, den 09.08.2021  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Amtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung hat am 12.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2017 vom 06.05.2017 erfolgt.  
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.06.2018 bis zum 03.07.2018.  
[§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB]

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2018.  
[§ 4 Abs. 1 BauGB]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.07.2019.  
[§ 4 Abs. 2 BauGB]

**Öffentliche Auslegung des Entwurfs**  
Die Ratsversammlung hat am 27.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2019 vom 29.06.2019 bekannt gemacht.  
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.07.2019.  
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.07.2019 bis zum 08.08.2019.  
[§ 3 Abs. 2 BauGB]

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2020.  
[§ 4 Abs. 3 BauGB]

**Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs**  
Die Ratsversammlung hat am 28.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 06.06.2020 bekannt gemacht.  
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2020.  
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.06.2020 bis zum 30.06.2020.  
[§ 4 Abs. 3 BauGB]

**Satzungsbeschluss**  
Die Ratsversammlung hat am 22.07.2021 den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.  
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 19. AUG. 2021  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2021 am 04.09.2021. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Leipzig, den 10. SEP. 2021  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Leipzig, den 10. SEP. 2021  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

Stadtplanungsamt  
Amtsleiter

**Stadt Leipzig**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 431**

**„Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“**

Stadtbezirk: Mitte  
Ortsteil: Zentrum-Südost

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Büro für urbane Projekte  
Gottschewstraße 12  
04109 Leipzig 11.03.2021

Planfassung gemäß  
§ 4 (1) BauGB § 3 (1) BauGB § 4 (2) BauGB § 3 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB

Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift

19. JULI 2021  
10.09.2021